

阳江市市区集体农用地基准地价 制订项目成果

(征求意见稿)

阳江市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
二〇二〇年十一月

目 录

| | |
|----------------------------|----------|
| 1 工作范围及基准地价内涵 | 1 |
| 1.1 工作范围 | 1 |
| 1.2 基准地价内涵 | 1 |
| 2 基准地价成果 | 3 |
| 2.1 级别基准地价 | 3 |
| 2.2 各用途基准地级别面积统计 | 3 |
| 3 各用途基准地价修正体系 | 4 |
| 3.1 耕地基准地价修正体系 | 4 |
| 3.2 园地基准地价修正体系 | 16 |
| 3.3 林地基准地价修正体系 | 26 |
| 3.4 坑塘水面基准地价修正体系 | 36 |
| 3.5 二级类型修正系数..... | 45 |
| 3.6 计算公式 | 46 |

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

阳江市市区集体农用地基准地价制订的工作范围是阳江市市区行政区内现有的集体农用地和集体宜农未利用地，包括辖区内各镇街、各农场、林场等集体农用地和宜农未利用地。根据 2018 年度土地利用现状库统计，阳江市市区集体农用地面积 411.16 平方公里，集体宜农未利用地面积 101.00 平方公里。评估范围详见图 1-1-1。

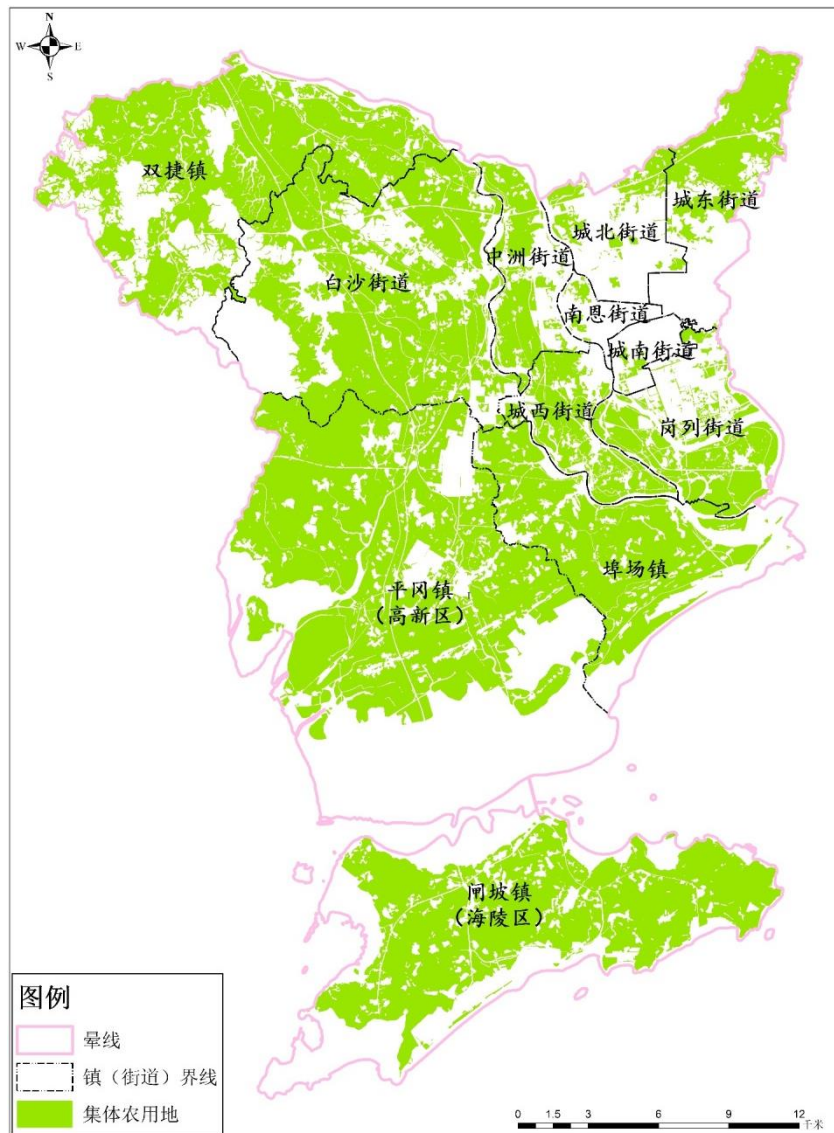


图 1-1-1 阳江市市区集体农用地基准地价制订工作范围图

1.2 基准地价内涵

农用地基准地价是指县（市）政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日

的平均价格。本次阳江市市区集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

耕地：土地级别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，耕作制度为两年五熟或一年二熟（早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯），土地估价期日为 2020 年 7 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，集体土地经营权为 20 年的集体土地年度经营权价格。

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 7 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。

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，土地估价期日为 2020 年 7 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。

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，土地估价期日为 2020 年 7 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 1-2-1 阳江市市区集体农用地基准地价内涵表

| 集体农用地类型 | 耕地、园地、林地、坑塘水面 | | |
|---------|---------------|---|-------|
| 土地使用权类型 | 承包经营使用权价格 | | 经营权价格 |
| 土地使用权年期 | 耕地 | 30 年 | 20 年 |
| | 园地 | 30 年 | / |
| | 林地 | 70 年 | / |
| | 坑塘水面 | 30 年 | / |
| 主要经营方式 | 耕地 | 两年五熟或一年两熟（早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯） | |
| | 园地 | 荔枝、龙眼 | |
| | 林地 | 杉、桉树、杂木 | |
| | 坑塘水面 | 四大家鱼 | |
| 基本设施状况 | 耕地 | 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 | |

| | | |
|---------|---------------|------------------------------------|
| 集体农用地类型 | 耕地、园地、林地、坑塘水面 | |
| | 园地 | 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 |
| | 林地 | 宗地外通路，宗地内有集材道 |
| | 坑塘水面 | 宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则 |
| 估价期日 | 2020年7月1日 | |

2 基准地价成果

2.1 级别基准地价

表 2-1-1 阳江市市区集体农用地基准地价表

| 级别 | 集体耕地基准地价 | | | 集体园地基准地价 | | 集体林地基准地价 | | 集体坑塘水面基准地价 | |
|----|----------|------|-------|----------|------|----------|------|------------|------|
| | 承包经营权价格 | | 经营权价格 | 承包经营权价格 | | 承包经营权价格 | | 承包经营权价格 | |
| | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/亩/年 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 一级 | 45.75 | 3.05 | 980 | 39.30 | 2.62 | 24.00 | 1.60 | 54.15 | 3.61 |
| 二级 | 40.20 | 2.68 | 790 | 34.95 | 2.33 | 19.95 | 1.33 | 46.50 | 3.10 |
| 三级 | 36.00 | 2.40 | 690 | 31.20 | 2.08 | 17.40 | 1.16 | 39.60 | 2.64 |
| 四级 | 32.40 | 2.16 | 470 | 28.20 | 1.88 | 15.75 | 1.05 | 34.50 | 2.30 |

2.2 各用途基准地级别面积统计

本次土地面积统计采用公顷为单位，保留两位小数，以全域各类型农用地面积为总控制，根据由下而上统计，自上而下平差的原则，开展各级面积统计和汇总工作，各级别面积量算结果见表 2-2-1。

表 2-2-1 阳江市市区农用地级别面积统计表

单位：公顷

| 农用地类型 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 合计 |
|-------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 耕地 | 5063.72 | 6569.78 | 5654.23 | 3452.81 | 20740.54 |
| 园地 | 517.73 | 1214.24 | 1091.83 | 500.16 | 3323.96 |
| 林地 | 1585.56 | 3115.16 | 3502.70 | 3103.70 | 11307.12 |
| 坑塘水面 | 837.67 | 2956.57 | 1356.74 | 593.66 | 5744.64 |

3 各用途基准地价修正体系

阳江市市区集体农用地基准地价修正体系包括地价影响因素修正系数、期日修正、承包经营权使用年期修正等。

3.1 耕地基准地价修正体系

3.1.1 地价影响因素修正

表 3-1-1 阳江市市区集体农用地—一级耕地修正系数说明表

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|
| | | 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [100, +∞) | [80,100) | [60,80) |
| 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), [8.5,14] |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | | 充分满足 | 基本满足 | 一般满足 | 较不能满足 | 难以满足 |
| | 水源类型 | | 地表水 | —— | 浅层地下水 | 深层地下水 | —— |
| | 地下水埋深 | | [80, +∞) | [60,80) | [45,60) | [30,45) | [0,30) |
| 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 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | | [2800, +∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | ≥ 10℃ 积温 | | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | | 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 |
| | 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 |
| | 盐渍化程度 | | 无盐渍化 | 轻度盐渍化 | 中度盐渍化 | 严重盐渍化 | 重度盐渍化 |
| 社会经 | 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 |
| | | 田间道路（米/平方米） | [0.3, 1) | [0.2,0.3) | [0.1,0.2) | [0.05,0.1) | [0,0.05) |

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|---------|--------|---------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | | 排水条件 | 农田设施建设 | 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 |
| 济因素 | 耕作便利条件 | 农田设施建设 | 农田基础设施建设健全 | 农田基础设施建设基本健全 | 农田基础设施建设一般 | 农田基础设施建设一般 | 有农田基础设施建设，但基础设施较差 | 无农田基础设施建设 |
| | | 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,+∞) | |
| | 土地利用状况 | 田面平整度 | 平整 | 较平整 | 一般 | 较不平整 | 不平整 | |
| | | 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（亩） | [0,0.3) | [0.3,0.6) | [0.6,1) | [1,1.5) | [1.5,+∞) | |
| | 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、高速公路路口，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路路口，距离较近 | 有小型车站、高速公路路口，距离适中 | 有小型车站、高速公路路口，距离较远 | 无车站、高速公路路口 | |

表 3-1-2 阳江市市区集体农用地—一级耕地修正系数表（%）

| 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 | 0.2301 | 0.1151 | 0 | -0.0974 | -0.1947 |
| | | 土壤质地 | 0.2395 | 0.1197 | 0 | -0.1013 | -0.2026 |
| | | 土壤有机质含量 | 0.2059 | 0.1030 | 0 | -0.0871 | -0.1742 |
| | | 土壤酸碱度 | 0.1817 | 0.0909 | 0 | -0.0769 | -0.1538 |
| | 水资源状况 | 水资源保证率 | 0.4196 | 0.2098 | 0 | -0.1775 | -0.3551 |
| | | 水源类型 | 0.2722 | — | 0 | -0.1152 | — |
| | | 地下水埋深 | 0.2675 | 0.1338 | 0 | -0.1132 | -0.2264 |
| | 地形地貌 | 地形坡度 | 0.2636 | 0.1318 | 0 | -0.1115 | -0.2231 |
| | | 地貌类型 | 0.2324 | — | 0 | -0.0983 | -0.1967 |
| | 局部气候差异 | 年降水量 | 0.2449 | 0.1225 | 0 | -0.1036 | -0.2072 |
| | | ≥10℃积温 | 0.2847 | 0.1424 | 0 | -0.1205 | -0.2409 |
| | 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | 0.2995 | 0.1498 | 0 | -0.1267 | -0.2534 |
| | | 土壤侵蚀状况 | 0.2948 | 0.1474 | 0 | -0.1247 | -0.2495 |
| 盐渍化程度 | | 0.2317 | 0.1158 | 0 | -0.0980 | -0.1960 | |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.4111 | 0.2055 | 0 | -0.1739 | -0.3478 |
| | | 田间道路 | 0.2855 | 0.1427 | 0 | -0.1208 | -0.2416 |
| | | 排水条件 | 0.2707 | 0.1353 | 0 | -0.1145 | -0.2290 |
| | | 农田设施建设 | 0.0936 | 0.0468 | 0 | -0.0396 | -0.0792 |
| | 耕作便利条件 | 耕作距离 | 0.3767 | 0.1884 | 0 | -0.1594 | -0.3188 |
| | | 田面平整度 | 0.2449 | 0.1225 | 0 | -0.1036 | -0.2072 |
| | 土地利用状况 | 利用现状 | 0.1310 | 0.0655 | 0 | -0.0554 | -0.1109 |
| | | 人均耕地 | 0.3159 | 0.1580 | 0 | -0.1337 | -0.2673 |
| | | 利用集约度 | 0.1966 | 0.0983 | 0 | -0.0832 | -0.1663 |
| | | 经营效益 | 0.1849 | 0.0924 | 0 | -0.0782 | -0.1564 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.5624 | 0.2812 | 0 | -0.2379 | -0.4759 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.2644 | 0.1322 | 0 | -0.1119 | -0.2237 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.4415 | 0.2207 | 0 | -0.1868 | -0.3736 |
| | | 对外交通便利度 | 0.3526 | 0.1763 | 0 | -0.1492 | -0.2983 |

表 3-1-3 阳江市市区集体农用地—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), [8.5,14] |
| | 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 基本满足 | 一般满足 | 较不能满足 | 难以满足 |
| | | 水源类型 | 地表水 | —— | 浅层地下水 | 深层地下水 | —— |
| | | 地下水埋深 | [80,+∞) | [60,80) | [45,60) | [30,45) | [0,30) |
| | 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 |
| | 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| | 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | 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 |
| | | 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 |
| 盐渍化程度 | | 无盐渍化 | 轻度盐渍化 | 中度盐渍化 | 严重盐渍化 | 重度盐渍化 | |
| 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 |
| | | 田间道路（米/平方米） | [0.3,1) | [0.2,0.3) | [0.1,0.2) | [0.05,0.1) | [0,0.05) |
| | | 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 |
| | 农田设施建设 | 农田基础设施建健全 | 农田基础设施建设基本健全 | 农田基础设施建设一般 | 有农田基础设施建设，但基础设施较差 | 无农田基础设施建设 | |
| | 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,+∞) |
| | | 田面平整度 | 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（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 | |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|------|---------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | 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、高速公路口，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路口，距离较近 | 有小型车站、高速公路口，距离适中 | 有小型车站、高速公路口，距离较远 | 无车站、高速公路口 |

表 3-1-4 阳江市市区集体农用地—二级耕地修正系数表（%）

| 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 | 0.2065 | 0.1033 | 0 |
| 土壤质地 | 0.2149 | | | 0.1075 | 0 | -0.0890 | -0.1781 |
| 土壤有机质含量 | 0.1848 | | | 0.0924 | 0 | -0.0766 | -0.1531 |
| 土壤酸碱度 | 0.1631 | | | 0.0816 | 0 | -0.0676 | -0.1351 |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | | 0.3766 | 0.1883 | 0 | -0.1560 | -0.3120 |
| | 水源类型 | | 0.2443 | — | 0 | -0.1012 | — |
| | 地下水埋深 | | 0.2401 | 0.1201 | 0 | -0.0995 | -0.1989 |
| 地形地貌 | 地形坡度 | | 0.2366 | 0.1183 | 0 | -0.0980 | -0.1960 |
| | 地貌类型 | | 0.2086 | — | 0 | -0.0864 | -0.1728 |
| 局部气候差异 | 年降水量 | | 0.2198 | 0.1099 | 0 | -0.0911 | -0.1821 |
| | ≥10℃积温 | 0.2555 | 0.1278 | 0 | -0.1059 | -0.2117 | |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|--------|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 生态环境状况 | | 灌溉水源质量 | 0.2688 | 0.1344 | 0 | -0.1114 | -0.2227 |
| | | 土壤侵蚀状况 | 0.2646 | 0.1323 | 0 | -0.1096 | -0.2192 |
| | | 盐渍化程度 | 0.2079 | 0.1040 | 0 | -0.0861 | -0.1723 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.3689 | 0.1845 | 0 | -0.1528 | -0.3057 |
| | | 田间道路 | 0.2562 | 0.1281 | 0 | -0.1061 | -0.2123 |
| | | 排水条件 | 0.2429 | 0.1215 | 0 | -0.1006 | -0.2013 |
| | | 农田设施建设 | 0.0840 | 0.0420 | 0 | -0.0348 | -0.0696 |
| | 耕作便利条件 | 耕作距离 | 0.3381 | 0.1691 | 0 | -0.1401 | -0.2801 |
| | | 田面平整度 | 0.2198 | 0.1099 | 0 | -0.0911 | -0.1821 |
| | 土地利用状况 | 利用现状 | 0.1176 | 0.0588 | 0 | -0.0487 | -0.0974 |
| | | 人均耕地 | 0.2835 | 0.1418 | 0 | -0.1175 | -0.2349 |
| | | 利用集约度 | 0.1764 | 0.0882 | 0 | -0.0731 | -0.1462 |
| | | 经营效益 | 0.1659 | 0.0830 | 0 | -0.0687 | -0.1375 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.5047 | 0.2524 | 0 | -0.2091 | -0.4182 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.2373 | 0.1187 | 0 | -0.0983 | -0.1966 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.3962 | 0.1981 | 0 | -0.1641 | -0.3283 |
| | | 对外交通便利度 | 0.3164 | 0.1582 | 0 | -0.1311 | -0.2622 |

表 3-1-5 阳江市市区集体农用地—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), [8.5,14] |
| | 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 基本满足 | 一般满足 | 较不能满足 | 难以满足 |
| | | 水源类型 | 地表水 | — | 浅层地下水 | 深层地下水 | — |
| | | 地下水埋深 | [80, +∞) | [60,80) | [45,60) | [30,45) | [0,30) |
| | 地形地貌 | 地形坡度（°） | [0,2) | [2,5) | [5,8) | [8,15) | [15, 90] |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 | |
|-------------|----------|---------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | 地貌类型 | 平原 | —— | 台地 | 丘陵 | 山地 | |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) | |
| | | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) | |
| | 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | 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 | |
| | | 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 | |
| | | 盐渍化程度 | 无盐渍化 | 轻度盐渍化 | 中度盐渍化 | 严重盐渍化 | 重度盐渍化 | |
| | 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 |
| 田间道路（米/平方米） | | | [0.3, 1) | [0.2,0.3) | [0.1,0.2) | [0.05,0.1) | [0,0.05) | |
| 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 | |
| 农田设施建设 | | | 农田基础设施建健全 | 农田基础设施建设基本健全 | 农田基础设施建设一般 | 有农田基础设施建设，但基础设施较差 | 无农田基础设施建设 | |
| 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,+∞) | |
| | | 田面平整度 | 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（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 |
|---------|--------------------|------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------|
| | | 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 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速公路口，且在周边地区 | | 有大型车站、高速公路口，距离较近 | 有小型车站、高速公路口，距离适中 | 有小型车站、高速公路口，距离较远 | 无车站、高速公路口 | |

表 3-1-6 阳江市市区集体农用地—三级耕地修正系数表（%）

| 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 | 0.0944 | 0.0472 | 0 |
| 土壤质地 | 0.0982 | | | 0.0491 | 0 | -0.0721 | -0.1443 |
| 土壤有机质含量 | 0.0845 | | | 0.0422 | 0 | -0.0620 | -0.1241 |
| 土壤酸碱度 | 0.0746 | | | 0.0373 | 0 | -0.0548 | -0.1095 |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | | 0.1722 | 0.0861 | 0 | -0.1264 | -0.2529 |
| | 水源类型 | | 0.1117 | — | 0 | -0.0820 | — |
| | 地下水埋深 | | 0.1098 | 0.0549 | 0 | -0.0806 | -0.1612 |
| 地形地貌 | 地形坡度 | | 0.1082 | 0.0541 | 0 | -0.0794 | -0.1589 |
| | 地貌类型 | | 0.0954 | — | 0 | -0.0700 | -0.1401 |
| 局部气候差异 | 年降水量 | | 0.1005 | 0.0502 | 0 | -0.0738 | -0.1476 |
| | ≥10℃积温 | | 0.1168 | 0.0584 | 0 | -0.0858 | -0.1716 |
| 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | | 0.1229 | 0.0614 | 0 | -0.0902 | -0.1805 |
| | 土壤侵蚀状况 | | 0.1210 | 0.0605 | 0 | -0.0888 | -0.1777 |
| | 盐渍化程度 | | 0.0950 | 0.0475 | 0 | -0.0698 | -0.1396 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.1686 | 0.0843 | 0 | -0.1238 | -0.2477 |
| | | 田间道路 | 0.1171 | 0.0586 | 0 | -0.0860 | -0.1720 |
| | | 排水条件 | 0.1110 | 0.0555 | 0 | -0.0815 | -0.1631 |
| | | 农田设施建设 | 0.0384 | 0.0192 | 0 | -0.0282 | -0.0564 |
| | 耕作便利条件 | 耕作距离 | 0.1546 | 0.0773 | 0 | -0.1135 | -0.2270 |
| | | 田面平整度 | 0.1005 | 0.0502 | 0 | -0.0738 | -0.1476 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|-------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 土地利用状况 | 利用现状 | | 0.0538 | 0.0269 | 0 | -0.0395 | -0.0790 |
| | 人均耕地 | | 0.1296 | 0.0648 | 0 | -0.0952 | -0.1904 |
| | 利用集约度 | | 0.0806 | 0.0403 | 0 | -0.0592 | -0.1184 |
| | 经营效益 | | 0.0758 | 0.0379 | 0 | -0.0557 | -0.1114 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.2307 | 0.1154 | 0 | -0.1694 | -0.3389 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.1085 | 0.0542 | 0 | -0.0797 | -0.1593 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.1811 | 0.0906 | 0 | -0.1330 | -0.2660 |
| | | 对外交通便利度 | 0.1446 | 0.0723 | 0 | -0.1062 | -0.2124 |

表 3-1-7 阳江市市区集体农用地—四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), [8.5,14] |
| | 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 基本满足 | 一般满足 | 较不能满足 | 难以满足 |
| | | 水源类型 | 地表水 | — | 浅层地下水 | 深层地下水 | — |
| | | 地下水埋深 | [80, +∞) | [60,80) | [45,60) | [30,45) | [0,30) |
| | 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 |
| | 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | | ≥ 10℃ 积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| | 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | 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 |
| | | 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 |
| | | 盐渍化程度 | 无盐渍化 | 轻度盐渍化 | 中度盐渍化 | 严重盐渍化 | 重度盐渍化 |
| 社会条件 | 基础设施 | 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 | |
| | 田间道路（米/平方米） | [0.3, 1) | [0.2,0.3) | [0.1,0.2) | [0.05,0.1) | [0,0.05) | |

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 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 | |
| 经济因素 | 农田设施建设 | 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 | |
| | | 农田设施建设 | 农田基础设施建健全 | 农田基础设施建设基本健全 | 农田基础设施建设一般 | 有农田基础设施建设，但基础设施较差 | 无农田基础设施建设 | |
| | 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,+∞) | |
| | | 田面平整度 | 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（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、高速公路口，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路口，距离较近 | 有小型车站、高速公路口，距离适中 | 有小型车站、高速公路口，距离较远 | 无车站、高速公路口 | |

表 3-1-8 阳江市市区集体农用地—四级耕地修正系数表（%）

| 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 | 0.0885 | 0.0443 | 0 | -0.0664 | -0.1328 |
| | | 土壤质地 | 0.0921 | 0.0461 | 0 | -0.0691 | -0.1382 |
| | | 土壤有机质含量 | 0.0792 | 0.0396 | 0 | -0.0594 | -0.1188 |
| | | 土壤酸碱度 | 0.0699 | 0.0350 | 0 | -0.0524 | -0.1049 |
| | 水资源状况 | 水资源保证率 | 0.1614 | 0.0807 | 0 | -0.1211 | -0.2421 |
| | | 水源类型 | 0.1047 | — | 0 | -0.0785 | — |
| | | 地下水埋深 | 0.1029 | 0.0515 | 0 | -0.0772 | -0.1544 |
| | 地形地貌 | 地形坡度 | 0.1014 | 0.0507 | 0 | -0.0761 | -0.1521 |
| | | 地貌类型 | 0.0894 | — | 0 | -0.0671 | -0.1341 |
| | 局部气候差异 | 年降水量 | 0.0942 | 0.0471 | 0 | -0.0707 | -0.1413 |
| | | ≥10℃积温 | 0.1095 | 0.0548 | 0 | -0.0821 | -0.1643 |
| | 生态环境状况 | 灌溉水源质量 | 0.1152 | 0.0576 | 0 | -0.0864 | -0.1728 |
| | | 土壤侵蚀状况 | 0.1134 | 0.0567 | 0 | -0.0851 | -0.1701 |
| 盐渍化程度 | | 0.0891 | 0.0446 | 0 | -0.0668 | -0.1337 | |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.1581 | 0.0791 | 0 | -0.1186 | -0.2372 |
| | | 田间道路 | 0.1098 | 0.0549 | 0 | -0.0824 | -0.1647 |
| | | 排水条件 | 0.1041 | 0.0521 | 0 | -0.0781 | -0.1562 |
| | | 农田设施建设 | 0.0360 | 0.0180 | 0 | -0.0270 | -0.0540 |
| | 耕作便利条件 | 耕作距离 | 0.1449 | 0.0725 | 0 | -0.1087 | -0.2174 |
| | | 田面平整度 | 0.0942 | 0.0471 | 0 | -0.0707 | -0.1413 |
| | 土地利用状况 | 利用现状 | 0.0504 | 0.0252 | 0 | -0.0378 | -0.0756 |
| | | 人均耕地 | 0.1215 | 0.0608 | 0 | -0.0911 | -0.1823 |
| | | 利用集约度 | 0.0756 | 0.0378 | 0 | -0.0567 | -0.1134 |
| | | 经营效益 | 0.0711 | 0.0356 | 0 | -0.0533 | -0.1067 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.2163 | 0.1082 | 0 | -0.1622 | -0.3245 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.1017 | 0.0509 | 0 | -0.0763 | -0.1526 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.1698 | 0.0849 | 0 | -0.1274 | -0.2547 |
| | | 对外交通便利度 | 0.1356 | 0.0678 | 0 | -0.1017 | -0.2034 |

3.1.2 承包经营权使用年期修正

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 —— 承包经营权使用年期修正系数
 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 3-1-9 阳江市市区集体农用地—耕地承包经营权使用年期修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年限 | 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 |
| 剩余使用年限 | 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 |
| 剩余使用年限 | 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表中为耕地还原利率取 4.3% 条件下的年期修正系数。

3.1.3 经营期修正

运用基准地价系数修正法评估待估集体农用地年度经营权价格时，需要考虑经营期修正。集体耕地年度经营权价格经营期修正如下。

表 3-1-10 阳江市市区集体农用地年度经营权价格经营期修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 经营期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 1.0450 | 1.0332 | 1.0219 | 1.0108 | 1.0000 | 0.9977 | 0.9931 | 0.9872 | 0.9804 | 0.9732 |
| 经营期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.9701 | 0.9659 | 0.9611 | 0.9557 | 0.9499 | 0.9469 | 0.9432 | 0.9391 | 0.9346 | 0.9298 |

注：①当经营期在上述年期之间时，经营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 对应的经营期修正系数，经营期的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (y - y_1) / (y_2 - y_1)$ 。

3.2 园地基准地价修正体系

3.2.1 地价影响因素修正

表 3-2-1 阳江市市区集体农用地—一级园地修正系数说明表

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|----------|------------|-----------|-------------|----------------------|---------------|-------------------|
| | | | | | | | |
| 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞) | [60,80) | [40,60) | [20,40) | [0,20) |
| | | 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 中壤 | 重壤 | 粘土 | 砾石土、砂土 |
| | | 土壤酸碱度 | [6.2,7.5) | [5.5,6.2) | [5.0,5.5), [7.5,8.5) | [4.5,5.0) | [0,4.5), [8.5,14] |
| | | 土壤有机质含量（%） | [3,+∞) | [2,3) | [1,2) | [0.6,1) | [0,0.6) |
| | 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| | 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | 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 |
| | | 水土流失状况 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 平原 | 台地 | 山地 | —— |
| | | 地形坡度（°） | [0,5) | [5,8) | [8,15) | [15,25) | [25, 90] |
| 社会经济因素 | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | 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 | 作业距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |

| 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 |
| | | 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 |
| | 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、高速公路，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路，距离较近 | 有小型车站、高速公路，距离适中 | 有小型车站、高速公路，距离较远 | 无车站、高速公路 |

表 3-2-2 阳江市市区集体农用地—一级园地修正系数表（%）

| 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 | 0.4885 | 0.2443 | 0 | -0.2018 | -0.4036 |
| | | 土壤质地 | 0.4692 | 0.2346 | 0 | -0.1938 | -0.3876 |
| | | 土壤酸碱度 | 0.3054 | 0.1527 | 0 | -0.1262 | -0.2523 |
| | | 土壤有机质含量 | 0.3229 | 0.1615 | 0 | -0.1334 | -0.2668 |
| | 局部气候差异 | 年降水量 | 0.5741 | 0.2870 | 0 | -0.2371 | -0.4742 |
| | | ≥10℃积温 | 0.5483 | 0.2742 | 0 | -0.2265 | -0.4530 |
| | 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | 0.5741 | 0.2870 | 0 | -0.2371 | -0.4742 |
| | | 水土流失状况 | 0.5097 | 0.2548 | 0 | -0.2105 | -0.4210 |
| | 地形地貌 | 地貌类型 | 0.3754 | 0.1877 | 0 | -0.1550 | —— |
| | | 地形坡度 | 0.3735 | 0.1868 | 0 | -0.1543 | -0.3086 |
| | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.6854 | 0.3427 | 0 | -0.2831 | -0.5662 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|--------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 经营效益 | 0.5860 | 0.2930 | 0 | -0.2421 | -0.4841 |
| | | 灌溉条件 | 0.2484 | 0.1242 | 0 | -0.1026 | -0.2052 |
| | | 排水条件 | 0.1656 | 0.0828 | 0 | -0.0684 | -0.1368 |
| | | 园艺设施状况 | 0.4140 | 0.2070 | 0 | -0.1710 | -0.3420 |
| | 经营便利条件 | 作业距离 | 0.3938 | 0.1969 | 0 | -0.1626 | -0.3253 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.4425 | 0.2213 | 0 | -0.1828 | -0.3656 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.3542 | 0.1771 | 0 | -0.1463 | -0.2926 |
| | | 景观及旅游价值 | 0.3938 | 0.1969 | 0 | -0.1626 | -0.3253 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.4950 | 0.2475 | 0 | -0.2044 | -0.4089 |
| | | 对外交通便利度 | 0.4802 | 0.2401 | 0 | -0.1984 | -0.3967 |

表 3-2-3 阳江市市区集体农用地—二级园地修正系数说明表

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|----------|------------|-----------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|
| | | | | | | | |
| 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞) | [60,80) | [40,60) | [20,40) | [0,20) |
| | | 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 中壤 | 重壤 | 粘土 | 砾石土、砂土 |
| | | 土壤酸碱度 | [6.2,7.5) | [5.5,6.2) | [5.0,5.5), [7.5,8.5) | [4.5,5.0) | [0,4.5), [8.5,14] |
| | | 土壤有机质含量（%） | [3,+∞) | [2,3) | [1,2) | [0.6,1) | [0,0.6) |
| | 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| | 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | 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 |
| | | 水土流失状况 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 平原 | 台地 | 山地 | —— |
| | | 地形坡度（°） | [0,5) | [5,8) | [8,15) | [15,25) | [25,90] |
| 社会经济 | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | 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 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|--------|---------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | |
| 因素 | | 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 | 作业距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |
| 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 |
| | | 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 |
| | 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、高速公路，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路，距离较近 | 有小型车站、高速公路，距离适中 | 有小型车站、高速公路，距离较远 | 无车站、高速公路 |

表 3-2-4 阳江市市区集体农用地—二级园地修正系数表（%）

| 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 | 0.4354 | 0.2177 | 0 | -0.1859 | -0.3717 |
| | | 土壤质地 | 0.4182 | 0.2091 | 0 | -0.1785 | -0.3570 |
| | | 土壤酸碱度 | 0.2722 | 0.1361 | 0 | -0.1162 | -0.2324 |
| | | 土壤有机质含量 | 0.2878 | 0.1439 | 0 | -0.1229 | -0.2457 |
| | 局部气候差异 | 年降水量 | 0.5117 | 0.2558 | 0 | -0.2184 | -0.4368 |
| | | ≥10℃积温 | 0.4887 | 0.2444 | 0 | -0.2086 | -0.4172 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|----------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 生态环境状况因素 | | 灌溉水源质量 | 0.5117 | 0.2558 | 0 | -0.2184 | -0.4368 |
| | | 水土流失状况 | 0.4543 | 0.2271 | 0 | -0.1939 | -0.3878 |
| 地形地貌 | | 地貌类型 | 0.3346 | 0.1673 | 0 | -0.1428 | —— |
| | | 地形坡度 | 0.3329 | 0.1665 | 0 | -0.1421 | -0.2842 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.6109 | 0.3055 | 0 | -0.2608 | -0.5215 |
| | | 经营效益 | 0.5223 | 0.2612 | 0 | -0.2230 | -0.4459 |
| | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.2214 | 0.1107 | 0 | -0.0945 | -0.1890 |
| | | 排水条件 | 0.1476 | 0.0738 | 0 | -0.0630 | -0.1260 |
| | | 园艺设施状况 | 0.3690 | 0.1845 | 0 | -0.1575 | -0.3150 |
| 经营便利条件 | 作业距离 | 0.3510 | 0.1755 | 0 | -0.1498 | -0.2996 | |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.3944 | 0.1972 | 0 | -0.1684 | -0.3367 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.3157 | 0.1579 | 0 | -0.1348 | -0.2695 |
| | | 景观及旅游价值 | 0.3510 | 0.1755 | 0 | -0.1498 | -0.2996 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.4412 | 0.2206 | 0 | -0.1883 | -0.3766 |
| | | 对外交通便利度 | 0.4280 | 0.2140 | 0 | -0.1827 | -0.3654 |

表 3-2-5 阳江市市区集体农用地—三级园地修正说明表

| 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） | [80,+∞) | [60,80) | [40,60) | [20,40) | [0,20) |
| | | 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 中壤 | 重壤 | 粘土 | 砾石土、砂土 |
| | | 土壤酸碱度 | [6.2,7.5) | [5.5,6.2) | [5.0,5.5), [7.5,8.5) | [4.5,5.0) | [0,4.5), [8.5,14] |
| | | 土壤有机质含量（%） | [3,+∞) | [2,3) | [1,2) | [0.6,1) | [0,0.6) |
| | 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃), [30℃,+∞) |
| | 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | 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 |
| | | 水土流失状况 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 平原 | 台地 | 山地 | —— |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|--------|--------|----------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | 地形坡度 (°) | [0,5) | [5,8) | [8,15) | [15,25) | [25, 90] |
| 社会经济因素 | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | 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 | 作业距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 | |
| 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 |
| | | 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 |
| | 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 3-2-6 阳江市市区集体农用地—三级园地修正系数表 (%)

| 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 | 0.3929 | 0.1965 | 0 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 生态环境状况因素 | 土壤质地 | 土壤质地 | 0.3774 | 0.1887 | 0 | -0.1479 | -0.2958 |
| | | 土壤酸碱度 | 0.2457 | 0.1228 | 0 | -0.0963 | -0.1926 |
| | | 土壤有机质含量 | 0.2597 | 0.1299 | 0 | -0.1018 | -0.2036 |
| | 局部气候差异 | 年降水量 | 0.4618 | 0.2309 | 0 | -0.1810 | -0.3619 |
| | | ≥10℃积温 | 0.4410 | 0.2205 | 0 | -0.1728 | -0.3457 |
| | 灌溉水源质量 | 灌溉水源质量 | 0.4618 | 0.2309 | 0 | -0.1810 | -0.3619 |
| | | 水土流失状况 | 0.4100 | 0.2050 | 0 | -0.1607 | -0.3213 |
| | 地形地貌 | 地貌类型 | 0.3019 | 0.1510 | 0 | -0.1183 | —— |
| | | 地形坡度 | 0.3004 | 0.1502 | 0 | -0.1177 | -0.2355 |
| | 社会经济因素 | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.5513 | 0.2757 | 0 | -0.2161 |
| 经营效益 | | | 0.4714 | 0.2357 | 0 | -0.1847 | -0.3695 |
| 基础设施条件 | | 灌溉条件 | 0.1998 | 0.0999 | 0 | -0.0783 | -0.1566 |
| | | 排水条件 | 0.1332 | 0.0666 | 0 | -0.0522 | -0.1044 |
| 经营便利条件 | | 园艺设施状况 | 0.3330 | 0.1665 | 0 | -0.1305 | -0.2610 |
| | | 作业距离 | 0.3167 | 0.1584 | 0 | -0.1241 | -0.2482 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.3559 | 0.1780 | 0 | -0.1395 | -0.2790 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.2849 | 0.1425 | 0 | -0.1117 | -0.2233 |
| | | 景观及旅游价值 | 0.3167 | 0.1584 | 0 | -0.1241 | -0.2482 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.3981 | 0.1991 | 0 | -0.1560 | -0.3120 |
| | | 对外交通便利度 | 0.3863 | 0.1931 | 0 | -0.1514 | -0.3028 |

表 3-2-7 阳江市市区集体农用地—四级园地修正说明表

| 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） | [80,+∞) | [60,80) | [40,60) | [20,40) | [0,20) |
| | | 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 中壤 | 重壤 | 粘土 | 砾石土、砂土 |
| | | 土壤酸碱度 | [6.2,7.5) | [5.5,6.2) | [5.0,5.5), [7.5,8.5) | [4.5,5.0) | [0,4.5), [8.5,14] |
| | | 土壤有机质含量（%） | [3,+∞) | [2,3) | [1,2) | [0.6,1) | [0,0.6) |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------|----------|---------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | | [2800,+∞) | [2600,2800) | [2400,2600) | [2200,2600) | [0,2200) |
| | ≥10°C积温 | | [25°C,30°C) | [15°C,20°C) | [10°C,15°C) | [0°C,5°C) | [-∞,0°C),[30°C,+∞) |
| 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | | 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 |
| | 水土流失状况 | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | | 丘陵 | 平原 | 台地 | 山地 | —— |
| | 地形坡度（°） | | [0,5) | [5,8) | [8,15) | [15,25) | [25,90] |
| 社会经济因素 | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | 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 | 作业距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 | |
| 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 |
| | | 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 |
| | 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 |

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

表 3-2-8 阳江市市区集体农用地—四级园地修正系数表（%）

| 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 | 0.3398 | 0.1699 | 0 |
| 土壤质地 | 0.3264 | | | 0.1632 | 0 | -0.1326 | -0.2652 |
| 土壤酸碱度 | 0.2125 | | | 0.1062 | 0 | -0.0863 | -0.1726 |
| 土壤有机质含量 | 0.2246 | | | 0.1123 | 0 | -0.0913 | -0.1825 |
| 局部气候差异 | 年降水量 | | 0.3994 | 0.1997 | 0 | -0.1622 | -0.3245 |
| | ≥10℃积温 | | 0.3814 | 0.1907 | 0 | -0.1550 | -0.3099 |
| 生态环境状况因素 | 灌溉水源质量 | | 0.3994 | 0.1997 | 0 | -0.1622 | -0.3245 |
| | 水土流失状况 | | 0.3546 | 0.1773 | 0 | -0.1440 | -0.2881 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | | 0.2611 | 0.1306 | 0 | -0.1061 | -0.2122 |
| | 地形坡度 | | 0.2598 | 0.1299 | 0 | -0.1056 | -0.2111 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.4768 | 0.2384 | 0 | -0.1937 | -0.3874 |
| | | 经营效益 | 0.4077 | 0.2038 | 0 | -0.1656 | -0.3312 |
| | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 0.1728 | 0.0864 | 0 | -0.0702 | -0.1404 |
| | | 排水条件 | 0.1152 | 0.0576 | 0 | -0.0468 | -0.0936 |
| | | 园艺设施状况 | 0.2880 | 0.1440 | 0 | -0.1170 | -0.2340 |
| | 经营便利条件 | 作业距离 | 0.2739 | 0.1370 | 0 | -0.1113 | -0.2226 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.3078 | 0.1539 | 0 | -0.1251 | -0.2501 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.2464 | 0.1232 | 0 | -0.1001 | -0.2002 |
| | | 景观及旅游价值 | 0.2739 | 0.1370 | 0 | -0.1113 | -0.2226 |
| | 交通条件 | 道路通达度 | 0.3443 | 0.1722 | 0 | -0.1399 | -0.2798 |
| | | 对外交通便利度 | 0.3341 | 0.1670 | 0 | -0.1357 | -0.2714 |

3.2.2 承包经营权使用年期修正

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 —— 承包经营权使用年期修正系数
 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 3-2-9 阳江市市区集体农用地—园地承包经营权使用年期修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0566 | 0.1109 | 0.1631 | 0.2132 | 0.2613 | 0.3075 | 0.3518 | 0.3943 | 0.4352 | 0.4744 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5121 | 0.5482 | 0.5829 | 0.6163 | 0.6483 | 0.6790 | 0.7085 | 0.7368 | 0.7639 | 0.7900 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8151 | 0.8391 | 0.8622 | 0.8844 | 0.9057 | 0.9261 | 0.9457 | 0.9646 | 0.9826 | 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 4.16% 条件下的年期修正系数。

3.3 林地基准地价修正体系

3.3.1 地价影响因素修正

表 3-3-1 阳江市市区集体农用地——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) |
| | 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 | 下坡 | 中坡 | 上坡 | 山脊 | 背坡 |
| | 局部气候差异 | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃],[30℃,+∞) |
| | | 最低温度 | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [5℃,10℃) | [0℃,5℃) | [-∞,-10℃) |
| | | 年降水量 | 年降雨量充足，距 离水源近 | 距离水源近，年降 雨量基本满足 | 距离水源一般，年 降雨量不满足 | 距离水源较远，年 降雨量不满足 | 距离水源远，年降 雨量不满足 |
| | 生态环境 状况因素 | 水土流失状况 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 社会经济因素 | 土地利用 状况 | 经营水平 | 好 | 中 | 一般 | 差 |
| 人为干扰度 | | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| 利用集约度 | | | 连片 | 较集中 | 集中度一般 | 较分散 | 离散 |
| 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 | 集材条件 | 有三条以上集材道 路 | 有 2-3 条集材道路 | 有唯一的集材道路 | 无集材道路，但适 宜修建 | 无集材道路且不 容易修建 |
| | | 运输距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |
| | | 生态及旅游价值 | 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 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|---------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| | | 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、高速公路，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路，距离较近 | 有小型车站、高速公路，距离适中 | 有小型车站、高速公路，距离较远 | 无车站、高速公路 | |
| | 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 | |

表 3-3-2 阳江市市区集体农用地—一级林地修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------|---------|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | 自然因素 (立地质量) | 土壤条件 | 土壤类型 | 0.1968 | 0.0984 | 0 |
| 有效土层厚度 | 0.2042 | | | 0.1021 | 0 | -0.0747 | -0.1494 |
| 地形地貌 | 坡度 | | 0.1833 | 0.0916 | 0 | -0.0671 | -0.1341 |
| | 坡向 | | 0.1849 | 0.0925 | 0 | -0.0677 | -0.1353 |
| | 坡位 | | 0.1837 | 0.0918 | 0 | -0.0672 | -0.1344 |
| 局部气候差异 | ≥10°C积温 | | 0.1677 | 0.0838 | 0 | -0.0614 | -0.1227 |
| | 最低温度 | | 0.1911 | 0.0955 | 0 | -0.0699 | -0.1398 |
| | 年降水量 | | 0.1574 | 0.0787 | 0 | -0.0576 | -0.1152 |
| 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | | 0.2030 | 0.1015 | 0 | -0.0743 | -0.1485 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | | 经营水平 | 0.2407 | 0.1203 | 0 | -0.0881 |
| | | 人为干扰度 | 0.2005 | 0.1002 | 0 | -0.0734 | -0.1467 |
| | | 利用集约度 | 0.2349 | 0.1175 | 0 | -0.0860 | -0.1719 |
| | | 生态限制因素 | 0.3616 | 0.1808 | 0 | -0.1323 | -0.2646 |
| 区位因素 | 区位条件 | 集材条件 | 0.3018 | 0.1509 | 0 | -0.1104 | -0.2208 |
| | | 运输距离 | 0.3091 | 0.1546 | 0 | -0.1131 | -0.2262 |
| | | 生态及旅游价值 | 0.2337 | 0.1169 | 0 | -0.0855 | -0.1710 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|---------|--------|------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | 交通条件 | 城镇影响度 | 0.2288 | 0.1144 | 0 | -0.0837 |
| 对外交通便利度 | 0.1324 | | 0.0662 | 0 | -0.0485 | -0.0969 | |
| 道路通达度 | 0.1845 | | 0.0923 | 0 | -0.0675 | -0.1350 | |

表 3-3-3 阳江市市区集体农用地—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 |
| 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞) | | | [60,80) | [40,60) | [20,40) | [0,20) |
| 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 | | 下坡 | 中坡 | 上坡 | 山脊 | 背坡 |
| 局部气候差异 | ≥10℃积温 | | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃],[30℃,+∞) |
| | 最低温度 | | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [5℃,10℃) | [0℃,5℃) | [-∞,-10℃) |
| | 年降水量 | | 年降雨量充足，距离水源近 | 距离水源近，年降雨量基本满足 | 距离水源一般，年降雨量不满足 | 距离水源较远，年降雨量不满足 | 距离水源远，年降雨量不满足 |
| 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | | 经营水平 | 好 | 中 | 一般 | 差 |
| | | 人为干扰度 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | | 利用集约度 | 连片 | 较集中 | 集中度一般 | 较分散 | 离散 |
| | | 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 | 集材条件 | 有三条以上集材道路 | 有 2-3 条集材道路 | 有唯一的集材道路 | 无集材道路，但适宜修建 | 无集材道路且不容易修建 |
| | | 运输距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |
| | | 生态及旅游价值 | 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 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|---------|-----|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | |
| 交通条件 | 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 |
| | 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 |

表 3-3-4 阳江市市区集体农用地—二级林地修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 自然因素 (立地质量) | 土壤条件 | 土壤类型 | 0.1728 | 0.0864 | 0 | — | -0.1296 |
| | | 有效土层厚度 | 0.1793 | 0.0896 | 0 | -0.0672 | -0.1345 |
| | 地形地貌 | 坡度 | 0.1609 | 0.0805 | 0 | -0.0603 | -0.1207 |
| | | 坡向 | 0.1624 | 0.0812 | 0 | -0.0609 | -0.1218 |
| | | 坡位 | 0.1613 | 0.0806 | 0 | -0.0605 | -0.1210 |
| | 局部气候差异 | ≥10℃积温 | 0.1472 | 0.0736 | 0 | -0.0552 | -0.1104 |
| | | 最低温度 | 0.1678 | 0.0839 | 0 | -0.0629 | -0.1258 |
| | | 年降水量 | 0.1382 | 0.0691 | 0 | -0.0518 | -0.1037 |
| 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | 0.1782 | 0.0891 | 0 | -0.0668 | -0.1337 | |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 0.2113 | 0.1057 | 0 | -0.0792 | -0.1585 |
| | | 人为干扰度 | 0.1760 | 0.0880 | 0 | -0.0660 | -0.1320 |
| | | 利用集约度 | 0.2063 | 0.1031 | 0 | -0.0774 | -0.1547 |
| | | 生态限制因素 | 0.3175 | 0.1588 | 0 | -0.1191 | -0.2381 |
| 区位因素 | 区位条件 | 集材条件 | 0.2650 | 0.1325 | 0 | -0.0994 | -0.1987 |
| | | 运输距离 | 0.2714 | 0.1357 | 0 | -0.1018 | -0.2036 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|---------|-----|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 交通条件 | 生态及旅游价值 | | 0.2052 | 0.1026 | 0 | -0.0770 | -0.1539 |
| | 城镇影响度 | | 0.2009 | 0.1004 | 0 | -0.0753 | -0.1507 |
| | 对外交通便利度 | | 0.1163 | 0.0581 | 0 | -0.0436 | -0.0872 |
| | 道路通达度 | | 0.1620 | 0.0810 | 0 | -0.0608 | -0.1215 |

表 3-3-5 阳江市市区集体农用地—三级林地修正说明表

| 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) |
| | 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 | 下坡 | 中坡 | 上坡 | 山脊 | 背坡 |
| | 局部气候差异 | ≥10℃积温 | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃],[30℃,+∞) |
| | | 最低温度 | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [5℃,10℃) | [0℃,5℃) | [-∞,-10℃) |
| | | 年降水量 | 年降雨量充足，距离水源近 | 距离水源近，年降雨量基本满足 | 距离水源一般，年降雨量不满足 | 距离水源较远，年降雨量不满足 | 距离水源远，年降雨量不满足 |
| | 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 好 | 中 | 一般 | 差 |
| 人为干扰度 | | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| 利用集约度 | | | 连片 | 较集中 | 集中度一般 | 较分散 | 离散 |
| 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 | 集材条件 | 有三条以上集材道路 | 有 2-3 条集材道路 | 有唯一的集材道路 | 无集材道路，但适宜修建 | 无集材道路且不容易修建 |
| | | 运输距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|------|---------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------|
| | | 生态及旅游价值 | 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 |
| 交通条件 | 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 | |
| | 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 | |

表 3-3-6 阳江市市区集体农用地—三级林地修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|----------|--------|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | 自然因素 (立地质量) | 土壤条件 | 土壤类型 | 0.1440 | 0.0720 | 0 |
| 有效土层厚度 | 0.1494 | | | 0.0747 | 0 | -0.0573 | -0.1145 |
| 地形地貌 | 坡度 | | 0.1341 | 0.0671 | 0 | -0.0514 | -0.1028 |
| | 坡向 | | 0.1353 | 0.0677 | 0 | -0.0519 | -0.1037 |
| | 坡位 | | 0.1344 | 0.0672 | 0 | -0.0515 | -0.1030 |
| 局部气候差异 | ≥10℃积温 | | 0.1227 | 0.0614 | 0 | -0.0470 | -0.0941 |
| | 最低温度 | | 0.1398 | 0.0699 | 0 | -0.0536 | -0.1072 |
| | 年降水量 | | 0.1152 | 0.0576 | 0 | -0.0442 | -0.0883 |
| 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | | 0.1485 | 0.0743 | 0 | -0.0569 | -0.1139 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 0.1761 | 0.0881 | 0 | -0.0675 | -0.1350 |
| | | 人为干扰度 | 0.1467 | 0.0734 | 0 | -0.0562 | -0.1125 |
| | | 利用集约度 | 0.1719 | 0.0860 | 0 | -0.0659 | -0.1318 |
| | | 生态限制因素 | 0.2646 | 0.1323 | 0 | -0.1014 | -0.2029 |

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|------|---------|-----|--------|--------|----|---------|---------|
| | | 因素 | 子因素 | 值 | 值 | 值 | 值 | 值 |
| 区位因素 | 区位条件 | 集材条件 | | 0.2208 | 0.1104 | 0 | -0.0846 | -0.1693 |
| | | 运输距离 | | 0.2262 | 0.1131 | 0 | -0.0867 | -0.1734 |
| | | 生态及旅游价值 | | 0.1710 | 0.0855 | 0 | -0.0656 | -0.1311 |
| | | 城镇影响度 | | 0.1674 | 0.0837 | 0 | -0.0642 | -0.1283 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | | 0.0969 | 0.0485 | 0 | -0.0371 | -0.0743 |
| | | 道路通达度 | | 0.1350 | 0.0675 | 0 | -0.0518 | -0.1035 |

表 3-3-7 阳江市市区集体农用地—四级林地修正说明表

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|----------|------------|------|--------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | | 因素 | 子因素 | 值 | 值 | 值 | 值 | 值 |
| 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) |
| | 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 | | 下坡 | 中坡 | 上坡 | 山脊 | 背坡 |
| | 局部气候差异 | ≥10℃积温 | | [25℃,30℃) | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [0℃,5℃) | [-∞,0℃),[30℃,+∞) |
| | | 最低温度 | | [15℃,20℃) | [10℃,15℃) | [5℃,10℃) | [0℃,5℃) | [-∞,-10℃) |
| | | 年降水量 | | 年降雨量充足，距离水源近 | 距离水源近，年降雨量基本满足 | 距离水源一般，年降雨量不满足 | 距离水源较远，年降雨量不满足 | 距离水源远，年降雨量不满足 |
| | 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| | 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | | 好 | 中 | 一般 | 差 |
| 人为干扰度 | | | | 无 | 轻度 | 中度 | 严重 | 重度 |
| 利用集约度 | | | | 连片 | 较集中 | 集中度一般 | 较分散 | 离散 |
| 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 | 集材条件 | | 有三条以上集材道路 | 有 2-3 条集材道路 | 有唯一的集材道路 | 无集材道路，但适宜修建 | 无集材道路且不容易修建 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|------|---------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|------|
| | | 运输距离 | 距离近 | 距离较近 | 距离一般 | 距离较远 | 距离很远 |
| 交通条件 | 生态及旅游价值 | 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 | |
| | 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 | |
| | 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 | |

表 3-3-8 阳江市市区集体农用地—四级林地修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|----------|--------|----------------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | 自然因素 (立地质量) | 土壤条件 | 土壤类型 | 0.1344 | 0.0672 | 0 |
| 有效土层厚度 | 0.1394 | | | 0.0697 | 0 | -0.0498 | -0.0996 |
| 地形地貌 | 坡度 | | 0.1252 | 0.0626 | 0 | -0.0447 | -0.0894 |
| | 坡向 | | 0.1263 | 0.0631 | 0 | -0.0451 | -0.0902 |
| | 坡位 | | 0.1254 | 0.0627 | 0 | -0.0448 | -0.0896 |
| 局部气候差异 | ≥10℃积温 | | 0.1145 | 0.0573 | 0 | -0.0409 | -0.0818 |
| | 最低温度 | | 0.1305 | 0.0652 | 0 | -0.0466 | -0.0932 |
| | 年降水量 | | 0.1075 | 0.0538 | 0 | -0.0384 | -0.0768 |
| 生态环境状况因素 | 水土流失状况 | | 0.1386 | 0.0693 | 0 | -0.0495 | -0.0990 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | | 经营水平 | 0.1644 | 0.0822 | 0 | -0.0587 |
| | | 人为干扰度 | 0.1369 | 0.0685 | 0 | -0.0489 | -0.0978 |
| | | 利用集约度 | 0.1604 | 0.0802 | 0 | -0.0573 | -0.1146 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|------|------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 区位因素 | 区位条件 | 生态限制因素 | 0.2470 | 0.1235 | 0 | -0.0882 | -0.1764 |
| | | 集材条件 | 0.2061 | 0.1030 | 0 | -0.0736 | -0.1472 |
| | | 运输距离 | 0.2111 | 0.1056 | 0 | -0.0754 | -0.1508 |
| | | 生态及旅游价值 | 0.1596 | 0.0798 | 0 | -0.0570 | -0.1140 |
| | | 城镇影响度 | 0.1562 | 0.0781 | 0 | -0.0558 | -0.1116 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | 0.0904 | 0.0452 | 0 | -0.0323 | -0.0646 |
| | | 道路通达度 | 0.1260 | 0.0630 | 0 | -0.0450 | -0.0900 |

3.3.2 承包经营权使用年期修正

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 —— 承包经营权使用年期修正系数
 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 3-3-9 阳江市市区集体农用地—林地承包经营权使用年期修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0411 | 0.0806 | 0.1186 | 0.1552 | 0.1903 | 0.2241 | 0.2566 | 0.2878 | 0.3178 | 0.3467 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.3745 | 0.4012 | 0.4268 | 0.4515 | 0.4753 | 0.4981 | 0.5200 | 0.5411 | 0.5614 | 0.5809 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.5997 | 0.6177 | 0.6351 | 0.6517 | 0.6678 | 0.6832 | 0.6980 | 0.7123 | 0.7260 | 0.7391 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.7518 | 0.7640 | 0.7757 | 0.7870 | 0.7978 | 0.8082 | 0.8183 | 0.8279 | 0.8371 | 0.8460 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.8546 | 0.8628 | 0.8708 | 0.8784 | 0.8857 | 0.8927 | 0.8995 | 0.9060 | 0.9122 | 0.9183 |
| 剩余使用年限 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9240 | 0.9296 | 0.9349 | 0.9401 | 0.9450 | 0.9498 | 0.9544 | 0.9588 | 0.9630 | 0.9670 |
| 剩余使用年限 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9709 | 0.9747 | 0.9783 | 0.9818 | 0.9851 | 0.9883 | 0.9914 | 0.9944 | 0.9973 | 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 4.00% 条件下的年期修正系数。

3.4 坑塘水面基准地价修正体系

3.4.1 地价影响因素修正

表 3-4-1 阳江市市区集体农用地—一级坑塘水面修正系数说明表

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|----------|-------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|---|
| | | | | | | | | |
| 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 | —— | |
| | | 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 | |
| | 地形地貌 | 地形地貌 | 平原 | —— | 台地 | 丘陵 | 山地 | |
| | 生态环境状况因素 | 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 | |
| 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 | | |
| 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 | |
| | | 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 | 有灌溉设施，水源充分满足 | 有灌溉设施，水源基本满足 | 一般满足 | 有灌溉，但保证率低 | 无灌溉条件 | |
| | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 | |
| | | 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 | |
| | 种养殖条件 | 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 | 坑塘形状较极不规整 | |
| | | 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 | |

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

表 3-4-2 阳江市市区集体农用地—一级坑塘水面修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 | |
|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | | 水源状况 | 地形地貌 | 水源条件 | 水源类型 | 保水能力 | 生态条件 | 水源质量 | |
| 自然因素 | 水源状况 | 地形地貌 | 生态条件 | 0.7302 | 0.3651 | 0 | -0.2869 | -0.5738 | |
| | | 生态环境状况因素 | 水源质量 | 0.5040 | — | 0 | -0.1980 | — | |
| | | 地形地貌 | 生态条件 | 0.4200 | 0.2100 | 0 | -0.1650 | -0.3300 | |
| | 社会经济因素 | 基础设施条件 | 水源质量 | 生态条件 | 0.8109 | 0.4054 | 0 | -0.3186 | -0.6371 |
| | | | 供电条件 | 灌溉条件 | 0.3696 | 0.1848 | 0 | -0.1452 | -0.2904 |
| | | | 灌溉条件 | 排水条件 | 0.4704 | 0.2352 | 0 | -0.1848 | -0.3696 |
| 土地利用状况 | | 排水条件 | 利用集约度 | 0.3550 | 0.1775 | 0 | -0.1395 | -0.2790 | |
| | | 利用集约度 | 经营效益 | 0.4032 | 0.2016 | 0 | -0.1584 | -0.3168 | |
| | | 经营效益 | 利用现状 | 0.3528 | 0.1764 | 0 | -0.1386 | -0.2772 | |
| 种养殖条件 | 利用现状 | 作业距离 | 0.4267 | 0.2134 | 0 | -0.1676 | -0.3353 | | |
| | 作业距离 | 坑塘形状 | 0.3024 | 0.1512 | 0 | -0.1188 | -0.2376 | | |
| | 坑塘形状 | 坑塘形状 | 0.3158 | 0.1579 | 0 | -0.1241 | -0.2482 | | |
| | | | 0.2318 | 0.1159 | 0 | -0.0911 | -0.1822 | | |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|------|---------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | | | | | | |
| 区位因素 | 区位条件 | 坑塘大小 | 0.2554 | 0.1277 | 0 | -0.1003 | -0.2006 |
| | | 城镇影响度 | 1.1872 | 0.5936 | 0 | -0.4664 | -0.9328 |
| | | 农贸市场影响度 | 1.1670 | 0.5835 | 0 | -0.4585 | -0.9170 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | 1.1458 | 0.5729 | 0 | -0.4501 | -0.9002 |
| | | 道路通达度 | 0.9475 | 0.4738 | 0 | -0.3722 | -0.7445 |

表 3-4-3 阳江市市区集体农用地—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 |
|--------|----------|-------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| | | | | | | | |
| 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 | —— |
| | | 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 |
| | 地形地貌 | 地形地貌 | 平原 | —— | 台地 | 丘陵 | 山地 |
| | 生态环境状况因素 | 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 |
| 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 | |
| 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 |
| | | 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 | 有灌溉设施，水源充分满足 | 有灌溉设施，水源基本满足 | 一般满足 | 有灌溉，但保证率低 | 无灌溉条件 |
| | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | | 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 |
| | 种养殖条件 | 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 | 坑塘形状较极不规整 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|------|---------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | | 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 |
| 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、高速公路，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路，距离较近 | 有小型车站、高速公路，距离适中 | 有小型车站、高速公路，距离较远 | 无车站、高速公路 |
| | | 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 |

表 3-4-4 阳江市市区集体农用地—二级坑塘水面修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | 自然因素 | 水资源状况 | 水源条件 | 0.6259 | 0.3130 | 0 |
| 水源类型 | 0.4320 | | | — | 0 | -0.1913 | — |
| 保水能力 | 0.3600 | | | 0.1800 | 0 | -0.1594 | -0.3188 |
| 地形地貌 | 地形地貌 | | 0.6893 | — | 0 | -0.3052 | -0.6103 |
| 生态环境状况因素 | 生态条件 | | 0.6950 | 0.3475 | 0 | -0.3077 | -0.6154 |
| | 水源质量 | | 0.3168 | 0.1584 | 0 | -0.1403 | -0.2805 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 0.4032 | 0.2016 | 0 | -0.1785 | -0.3570 |
| | | 灌溉条件 | 0.3043 | 0.1522 | 0 | -0.1347 | -0.2695 |
| | | 排水条件 | 0.3456 | 0.1728 | 0 | -0.1530 | -0.3060 |
| | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.3024 | 0.1512 | 0 | -0.1339 | -0.2678 |
| | | 经营效益 | 0.3658 | 0.1829 | 0 | -0.1619 | -0.3239 |
| | | 利用现状 | 0.2592 | 0.1296 | 0 | -0.1148 | -0.2295 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | 种养条件 | 作业距离 | 0.2707 | 0.1354 | 0 | -0.1199 |
| 坑塘形状 | 0.1987 | | 0.0994 | 0 | -0.0880 | -0.1760 | |
| 坑塘大小 | 0.2189 | | 0.1094 | 0 | -0.0969 | -0.1938 | |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 1.0176 | 0.5088 | 0 | -0.4505 | -0.9010 |
| | | 农贸市场影响度 | 1.0003 | 0.5002 | 0 | -0.4429 | -0.8857 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | 0.9821 | 0.4910 | 0 | -0.4348 | -0.8696 |
| | | 道路通达度 | 0.8122 | 0.4061 | 0 | -0.3596 | -0.7191 |

表 3-4-5 阳江市市区集体农用地—三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 |
|----------|--------|-------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| | | 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 |
| 水源类型 | 地表水 | | | —— | 浅层地下水 | 深层地下水 | —— |
| 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 |
| 地形地貌 | 地形地貌 | | 平原 | —— | 台地 | 丘陵 | 山地 |
| 生态环境状况因素 | 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 |
| | 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 | |
| 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 |
| | | 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 | 有灌溉设施，水源充分满足 | 有灌溉设施，水源基本满足 | 一般满足 | 有灌溉，但保证率低 | 无灌溉条件 |
| | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |
| | | 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 |
| | 种养殖 | 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 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | |
|------|------|---------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|
| | | 条件 | 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 | 坑塘形状较极不规整 |
| | | | 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 |
| 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 | |

表 3-4-6 阳江市市区集体农用地—三级坑塘水面修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|----------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | | 自然因素 | 水资源状况 | 水源条件 | 0.4760 | 0.2380 | 0 |
| 水源类型 | 0.3285 | | | — | 0 | -0.1800 | — |
| 保水能力 | 0.2738 | | | 0.1369 | 0 | -0.1500 | -0.3000 |
| 地形地貌 | 地形地貌 | | 0.5241 | — | 0 | -0.2872 | -0.5744 |
| 生态环境状况因素 | 生态条件 | | 0.5285 | 0.2643 | 0 | -0.2896 | -0.5792 |
| | 水源质量 | | 0.2409 | 0.1205 | 0 | -0.1320 | -0.2640 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 0.3066 | 0.1533 | 0 | -0.1680 | -0.3360 |
| | | 灌溉条件 | 0.2314 | 0.1157 | 0 | -0.1268 | -0.2536 |
| | | 排水条件 | 0.2628 | 0.1314 | 0 | -0.1440 | -0.2880 |
| | 土地利用状况 | 利用集约度 | 0.2300 | 0.1150 | 0 | -0.1260 | -0.2520 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | 种养殖条件 | 经营效益 | 0.2781 | 0.1391 | 0 | -0.1524 |
| 利用现状 | 0.1971 | | 0.0986 | 0 | -0.1080 | -0.2160 | |
| 作业距离 | 0.2059 | | 0.1029 | 0 | -0.1128 | -0.2256 | |
| 坑塘形状 | 0.1511 | | 0.0756 | 0 | -0.0828 | -0.1656 | |
| 坑塘大小 | 0.1664 | | 0.0832 | 0 | -0.0912 | -0.1824 | |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.7738 | 0.3869 | 0 | -0.4240 | -0.8480 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.7607 | 0.3803 | 0 | -0.4168 | -0.8336 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | 0.7468 | 0.3734 | 0 | -0.4092 | -0.8184 |
| | | 道路通达度 | 0.6176 | 0.3088 | 0 | -0.3384 | -0.6768 |

表 3-4-7 阳江市市区集体农用地—四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 |
|----------|--------|-------|--------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| | | 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 |
| 水源类型 | 地表水 | | | —— | 浅层地下水 | 深层地下水 | —— |
| 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 |
| 地形地貌 | 地形地貌 | | 平原 | —— | 台地 | 丘陵 | 山地 |
| 生态环境状况因素 | 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 |
| | 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 | |
| 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 |
| | | 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 | 有灌溉设施，水源充分满足 | 有灌溉设施，水源基本满足 | 一般满足 | 有灌溉，但保证率低 | 无灌溉条件 |
| | 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 | 经营效益较一般 | 经营效益较低 | 经营效益较低 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|-------|---------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------|
| | | 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 |
| 种养殖条件 | 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 | 坑塘形状较极不规整 | |
| | 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 | |
| | 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 | |
| 区位因素 | 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、高速公路，且在周边地区 | 有大型车站、高速公路，距离较近 | 有小型车站、高速公路，距离适中 | 有小型车站、高速公路，距离较远 | 无车站、高速公路 |
| 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 | |

表 3-4-8 阳江市市区集体农用地—四级坑塘水面修正系数表（%）

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|--------|----------|------|--------|--------|----|---------|---------|
| | | 水源条件 | 0.4238 | 0.2119 | 0 | -0.2445 | -0.4890 |
| 自然因素 | 水资源状况 | 水源类型 | 0.2925 | — | 0 | -0.1688 | — |
| | | 保水能力 | 0.2438 | 0.1219 | 0 | -0.1406 | -0.2813 |
| | | 地形地貌 | 地形地貌 | 0.4667 | — | 0 | -0.2693 |
| | 生态环境状况因素 | 生态条件 | 0.4706 | 0.2353 | 0 | -0.2715 | -0.5430 |
| | | 水源质量 | 0.2145 | 0.1073 | 0 | -0.1238 | -0.2475 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 0.2730 | 0.1365 | 0 | -0.1575 | -0.3150 |
| | | 灌溉条件 | 0.2061 | 0.1030 | 0 | -0.1189 | -0.2378 |

| 因素 | | 优劣度 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|-------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| | | 土地利用状况 | 排水条件 | 0.2340 | 0.1170 | 0 | -0.1350 |
| 利用集约度 | 0.2048 | | 0.1024 | 0 | -0.1181 | -0.2363 | |
| 经营效益 | 0.2477 | | 0.1238 | 0 | -0.1429 | -0.2858 | |
| 利用现状 | 0.1755 | | 0.0878 | 0 | -0.1013 | -0.2025 | |
| 种养殖条件 | 作业距离 | 0.1833 | 0.0917 | 0 | -0.1058 | -0.2115 | |
| | 坑塘形状 | 0.1346 | 0.0673 | 0 | -0.0776 | -0.1553 | |
| | 坑塘大小 | 0.1482 | 0.0741 | 0 | -0.0855 | -0.1710 | |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 0.6890 | 0.3445 | 0 | -0.3975 | -0.7950 |
| | | 农贸市场影响度 | 0.6773 | 0.3387 | 0 | -0.3908 | -0.7815 |
| | 交通条件 | 对外交通便利度 | 0.6650 | 0.3325 | 0 | -0.3836 | -0.7673 |
| | | 道路通达度 | 0.5499 | 0.2750 | 0 | -0.3173 | -0.6345 |

3.4.2 承包经营权使用年期修正

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 —— 承包经营权使用年期修正系数
- 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 3-4-9 集体农用地—坑塘水面承包经营权使用年期修正系数表

| | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0586 | 0.1147 | 0.1684 | 0.2198 | 0.2690 | 0.3161 | 0.3612 | 0.4043 | 0.4456 | 0.4851 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5229 | 0.5591 | 0.5938 | 0.6269 | 0.6587 | 0.6890 | 0.7181 | 0.7460 | 0.7726 | 0.7981 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8225 | 0.8458 | 0.8682 | 0.8896 | 0.9101 | 0.9297 | 0.9484 | 0.9664 | 0.9836 | 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 4.48% 条件下的年期修正系数。

3.5 二级类型修正系数

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。

结合阳江市市区实际情况，分析阳江市市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定阳江市市区二级土地用地类型修正系数如下表。

表 3-5-1 阳江市市区集体农用地基准地价二级类型修正系数表

| 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 | 1.0 |
| | 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 | 1.0 |
| | 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 | 0.95 |
| 园地 | 果园 | 指种植果树的园地 | 园地 | 1.0 |
| | 茶园 | 指种植茶树的园地 | 园地 | 1.0 |
| | 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 | 1.0 |
| 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 | 1.0 |

| 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 |
|--------|--------|---|----------|------|
| | 竹林地 | 指生长竹类植物，郁闭度≥0.2的林地 | 林地 | 1.2 |
| | 灌木林地 | 指灌木覆盖度≥40%的林地，不包括灌丛沼泽 | 林地 | 1.0 |
| | 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 | 1.0 |
| | | 苗圃 | | 耕地 |
| 坑塘水面 | 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 | 1.0 |
| | 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 | 1.0 |
| 其他农用地 | 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 | 1.2 |
| | 沟渠 | 指人工修建，南方宽度≥1.0m、北方宽度≥2.0m用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站 | 耕地 | 1.4 |
| | 农村道路 | 在农村范围内，南方宽度≥1.0m、≤8.0m，北方宽度≥2.0m、≤8m，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） | 耕地 | 1.0 |
| | 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≥1.0m、北方宽度≥2.0m的地坎 | 耕地 | 1.0 |
| 宜农未利用地 | 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 | 林地 | 0.7 |
| | 裸土地 | 指表层为土质，基本无植被覆盖的土地 | 林地 | 0.7 |
| | 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 | 0.5 |
| | 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 | 0.5 |

3.6 计算公式

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

式中：

- P —— 待估集体农用地价格
- P_0 —— 级别基准地价
- $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 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