

## 附件 1

# 梅县区集体农用地基准地价基本内容

## 一、评估范围、评估对象及地价内涵

### （一）评估范围

本次梅县区集体农用地基准地价制订项目的评估范围包括梅县区全部行政辖区范围。

### （二）评估对象

本次梅县区集体农用地基准地价制订项目的评估对象为梅县区行政辖区范围内现有集体耕地、园地、林地和坑塘水面共四类，合计面积为 221800.44 公顷。

### （三）基准地价内涵

表 1-1 梅县区集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地使用权类型	集体土地承包经营权	
土地承包经营年期	耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年	
种植制度和基本设施状况	耕地	土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中。
	园地	土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植金柚的种植条件，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。
	林地	土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面	土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照四大家鱼的养殖条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
估价期日	2019 年 12 月 31 日	

注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。

## 二、基准地价成果

表 2-1 梅县区各用途集体农用地基准地价

级别		一级	二级	三级	四级
耕地（水田）	元/平方米	50	42	37	33
	万元/亩	3.33	2.80	2.47	2.20
耕地（旱地）	元/平方米	42	38	33	——
	万元/亩	2.80	2.53	2.20	——
园地	元/平方米	41	36	32	——
	万元/亩	2.73	2.40	2.13	——
林地	元/平方米	23	20	17	——
	万元/亩	1.53	1.33	1.13	——
坑塘水面	元/平方米	51	44	38	——
	万元/亩	3.40	2.93	2.53	——

备注：集体农用地各级别范围详见梅县区集体农用地级别基准地价图。

## 三、基准地价修正体系

### （一）集体耕地地价修正体系

#### 1.耕地地价公式

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

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

#### 2.各因素指标修正

表3-1 梅县区集体耕地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.43%	处于平原、丘陵过渡地带	0.22%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.23%	处于山地地带	-0.46%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.40%	[2, 5)	0.20%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.21%	≥15	-0.43%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.30%	[80, 100)	0.15%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.16%	[0, 30)	-0.33%
土壤质地	壤土	0.32%	砂壤土	0.16%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.34%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.27%	[5.5, 6.0)	0.13%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.14%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.29%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.28%	[20, 30)	0.14%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.15%	(0, 6)	-0.30%
灌溉水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	0.73%	水质达到 III 类标准	0.37%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.39%	劣 V 类水质	-0.79%
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.46%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.23%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.25%	无灌溉条件	-0.49%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.33%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.17%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.18%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.36%
距居民点距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.31%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.17%	≥2000	-0.34%
田面平整度 (°)	[0, 2)	0.30%	[2, 5)	0.15%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.16%	[15, 25]	-0.32%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.31%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.16%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.17%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.34%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.26%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.13%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.14%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.28%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.49%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 1000)	0.46%	[1000, 2000)	0.23%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥5000	-0.49%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
道路通达度	国道、省道能通达	0.46%	县道、乡道能通达	0.23%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.25%	没有道路通达条件	-0.49%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.21%	≥12000	-0.42%

表3-2 梅县区集体耕地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.41%	处于平原、丘陵过渡地带	0.21%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.23%	处于山地地带	-0.46%
地形坡度(°)	[0, 2)	0.38%	[2, 5)	0.19%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.21%	≥15	-0.43%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.29%	[80, 100)	0.15%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.16%	[0, 30)	-0.32%
土壤质地	壤土	0.30%	砂壤土	0.15%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.34%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.26%	[5.5, 6.0)	0.13%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.14%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.29%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.27%	[20, 30)	0.13%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.15%	(0, 6)	-0.30%
灌溉水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	0.70%	水质达到 III 类标准	0.35%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.39%	劣 V 类水质	-0.78%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.44%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.22%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.25%	无灌溉条件	-0.49%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包括抽排), 无洪涝灾害	0.32%	排水条件较好, 排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.16%	排水条件一般, 排水体系(包括抽排)一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.18%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.35%
距居民点距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.30%	[500, 1000)	0.15%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.17%	≥2000	-0.33%
田面平整度(°)	[0, 2)	0.29%	[2, 5)	0.14%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.16%	[15, 25]	-0.32%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.30%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.15%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.17%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.33%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.25%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.13%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.14%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.28%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.44%	[3000, 5000)	0.22%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.49%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 1000)	0.44%	[1000, 2000)	0.22%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥5000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.44%	县道、乡道能通达	0.22%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.24%	没有道路通达条件	-0.49%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.37%	[3000, 5000)	0.19%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.21%	≥12000	-0.42%

表3-3 梅县区集体耕地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.37%	处于平原、丘陵过渡地带	0.18%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.20%	处于山地地带	-0.40%
地形坡度(°)	[0, 2)	0.34%	[2, 5)	0.17%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.18%	≥15	-0.37%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.26%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.14%	[0, 30)	-0.28%
土壤质地	壤土	0.27%	砂壤土	0.13%	粘土	0%	砂土	-0.14%	砾质土	-0.29%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.23%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.12%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.24%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.24%	[20, 30)	0.12%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.13%	(0, 6)	-0.26%
灌溉水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	0.62%	水质达到 III 类标准	0.31%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.34%	劣 V 类水质	-0.67%
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.39%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.20%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.21%	无灌溉条件	-0.42%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.28%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.14%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.15%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.30%
距居民点距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.27%	[500, 1000)	0.13%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.14%	≥2000	-0.29%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.26%	[2, 5)	0.13%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.14%	[15, 25]	-0.28%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.26%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.14%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.29%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.22%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.11%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.12%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.24%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.21%	≥12000	-0.42%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 1000)	0.39%	[1000, 2000)	0.20%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.21%	≥5000	-0.42%
道路通达度	国道、省道能通达	0.39%	县道、乡道能通达	0.19%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.21%	没有道路通达条件	-0.42%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.33%	[3000, 5000)	0.17%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.18%	≥12000	-0.36%

表3-4 梅县区集体耕地基准地价四级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.34%	处于平原、丘陵过渡地带	0.17%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.18%	处于山地地带	-0.37%
地形坡度（°）	[0, 2)	0.32%	[2, 5)	0.16%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.17%	≥15	-0.34%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.24%	[80, 100)	0.12%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.13%	[0, 30)	-0.26%
土壤质地	壤土	0.25%	砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.13%	砾质土	-0.27%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.21%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.11%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.23%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.22%	[20, 30)	0.11%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.12%	(0, 6)	-0.24%
灌溉水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	0.58%	水质达到 III 类标准	0.29%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.31%	劣 V 类水质	-0.62%
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.36%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.18%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.19%	无灌溉条件	-0.39%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.26%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.13%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.14%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.28%
距居民点距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.25%	[500, 1000)	0.12%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.13%	≥2000	-0.27%
田面平整度 (°)	[0, 2)	0.24%	[2, 5)	0.12%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.13%	[15, 25]	-0.25%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.25%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.12%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.13%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.26%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.21%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.10%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.11%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.22%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.36%	[3000, 5000)	0.18%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.19%	≥12000	-0.39%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 1000)	0.36%	[1000, 2000)	0.18%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.19%	≥5000	-0.39%
道路通达度	国道、省道能通达	0.36%	县道、乡道能通达	0.18%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.19%	没有道路通达条件	-0.39%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.31%	[3000, 5000)	0.15%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.17%	≥12000	-0.33%

### 3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；  
n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表3-5 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.46%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0585	0.1145	0.1681	0.2194	0.2685	0.3156	0.3606	0.4037	0.4449	0.4844
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5223	0.5584	0.5931	0.6263	0.658	0.6884	0.7175	0.7454	0.7721	0.7976
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.822	0.8454	0.8678	0.8893	0.9098	0.9294	0.9483	0.9663	0.9835	1

#### 4、其他个别因素修正

表3-6 耕地个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.4%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1.0%
宗地大小(亩)	≥22	1.0%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1.0%

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

## (二) 集体园地地价修正体系

### 1. 园地地价公式

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

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

### 2. 各因素指标修正

表3-7 梅县区集体园地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.58%	处于平原、丘陵过渡地带	0.29%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.46%	处于山地地带	-0.91%
地形坡度(°)	[0, 2)	0.61%	[2, 5)	0.31%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.48%	≥15	-0.96%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.42%	[80, 100)	0.21%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.33%	[0, 30)	-0.65%
土壤质地	壤土	0.35%	砂壤土	0.18%	粘土	0%	砂土	-0.28%	砾质土	-0.55%
土壤pH值	[5.5, 7.0)	0.32%	[7.0, 7.5)	0.16%	[4.5, 5.5)	0%	[3.5, 4.5)	-0.25%	(0, 3.5) 或 [7.5, 14)	-0.50%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.31%	[20, 30)	0.15%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.24%	(0, 6)	-0.48%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足,可 随时灌溉	0.39%	基本满足,有 良好的灌溉系 统,在关键需 水生长季节有 灌溉保证	0.20%	一般满足,有 灌溉系统,但 在大旱年不能 保证灌溉	0%	灌溉设施不 完善,灌溉条 件较差	-0.31%	无灌溉条件	-0.62%
排水条件	排水条件好, 有健全的排 水设施(包括 抽排),无洪 涝灾害	0.37%	排水条件较 好,排水体系 (包括抽排) 基本健全,丰 水年暴雨后有 短期洪涝发生	0.18%	排水条件一 般,排水体系 (包括抽排) 一般,丰水年 在大雨后有洪 涝发生	0%	排水体系(包 括抽排)较 差,有轻度洪 涝	-0.29%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.58%
距居民点距离 (距离最近集中 居民点)(m)	[0, 500)	0.60%	[500, 1000)	0.30%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.47%	≥2000	-0.95%
利用现状	经常进行种 植工作和生 产、经营活动	0.29%	有一定种植工 作和生产、经 营活动	0.15%	种植工作和生 产、经营活动 一般	0%	季节性丢荒 园地	-0.23%	完全丢弃或荒 弃的园地	-0.45%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种 植规模大且 园地相对集 中分布	0.31%	集约程度较 高,区域内的 种植规模较大 且园地分布较 集中	0.16%	集约程度一 般,区域内园 地分布相对分 散,种植规模 一般	0%	集约程度较 差,区域内园 地分布较零 散,种植规模 小	-0.24%	集约程度差, 区域内园地分 布零散,不成 规模	-0.49%
城镇影响度(距 城区或镇区中心 距离)(m)	[0, 3000)	0.49%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.38%	≥12000	-0.76%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 1000)	0.44%	[1000, 2000)	0.22%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.34%	≥5000	-0.68%
道路通达度	国道、省道能通达	0.45%	县道、乡道能通达	0.22%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.35%	没有道路通达条件	-0.70%
对外交通便利度 (距离火车站、高速公路出入口、客运站点) (m)	[0, 3000)	0.43%	[3000, 5000)	0.21%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.33%	≥12000	-0.67%

表3-8 梅县区集体园地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.47%	处于平原、丘陵过渡地带	0.24%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.28%	处于山地地带	-0.56%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.49%	[2, 5)	0.25%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.29%	≥15	-0.59%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.34%	[80, 100)	0.17%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.20%	[0, 30)	-0.40%
土壤质地	壤土	0.29%	砂壤土	0.14%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.34%
土壤 pH 值	[5.5, 7.0)	0.26%	[7.0, 7.5)	0.13%	[4.5, 5.5)	0%	[3.5, 4.5)	-0.15%	(0, 3.5) 或 [7.5, 14)	-0.31%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.25%	[20, 30)	0.12%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.15%	(0, 6)	-0.29%



指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足,可随时灌溉	0.32%	基本满足,有良好的灌溉系统,在关键需水生长季节有灌溉保证	0.16%	一般满足,有灌溉系统,但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.19%	无灌溉条件	-0.38%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.30%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.15%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.18%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.35%
距居民点距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.49%	[500, 1000)	0.24%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.29%	≥2000	-0.58%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.23%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.12%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒园地	-0.14%	完全丢弃或荒弃的园地	-0.28%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且园地相对集中分布	0.25%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.13%	集约程度一般,区域内园地分布相对分散,种植规模一般	0%	集约程度较差,区域内园地分布较零散,种植规模小	-0.15%	集约程度差,区域内园地分布零散,不成规模	-0.30%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥12000	-0.47%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 1000)	0.35%	[1000, 2000)	0.18%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.21%	≥5000	-0.42%
道路通达度	国道、省道能 通达	0.36%	县道、乡道能 通达	0.18%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道 能通达	-0.21%	没有道路通达 条件	-0.43%
对外交通便利度 (距离火车站、高 速公路出入口、客 运站点) (m)	[0, 3000)	0.34%	[3000, 5000)	0.17%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.20%	≥12000	-0.41%

表3-9 梅县区集体园地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、 盆地地带	0.62%	处于平原、丘 陵过渡地带	0.31%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山 地过渡地带	-0.35%	处于山地地带	-0.71%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.65%	[2, 5)	0.33%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.37%	≥15	-0.74%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.45%	[80, 100)	0.22%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.25%	[0, 30)	-0.51%
土壤质地	壤土	0.38%	砂壤土	0.19%	粘土	0%	砂土	-0.22%	砾质土	-0.43%
土壤 pH 值	[5.5, 7.0)	0.34%	[6.5, 7.0)	0.17%	[4.5, 5.5)	0%	[3.5, 4.5)	-0.20%	(0, 3.5) 或 [7.5, 14)	-0.39%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.33%	[20, 30)	0.16%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.19%	(0, 6)	-0.37%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉	0.42%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	0.21%	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.24%	无灌溉条件	-0.48%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.39%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.20%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.22%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.45%
距居民点距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.65%	[500, 1000)	0.32%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.37%	≥2000	-0.74%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.31%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.16%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒园地	-0.18%	完全丢弃或荒弃的园地	-0.35%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且园地相对集中分布	0.33%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内园地分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内园地分布较零散，种植规模小	-0.19%	集约程度差，区域内园地分布零散，不成规模	-0.38%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.52%	[3000, 5000)	0.26%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.30%	≥12000	-0.59%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 1000)	0.47%	[1000, 2000)	0.23%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.27%	≥5000	-0.53%
道路通达度	国道、省道能通达	0.48%	县道、乡道能通达	0.24%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.27%	没有道路通达条件	-0.55%
对外交通便利度 (距离火车站、高速公路出入口、客运站) (m)	[0, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.26%	≥12000	-0.52%

### 3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表3-10 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.51%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0588	0.1151	0.1689	0.2205	0.2697	0.3169	0.3621	0.4052	0.4466	0.4861
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5239	0.5601	0.5948	0.6279	0.6596	0.6900	0.7190	0.7468	0.7734	0.7988

剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8232	0.8465	0.8687	0.8901	0.9105	0.9300	0.9487	0.9665	0.9836	1

### (三) 集体林地地价修正体系

#### 1. 林地地价公式

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

林地总价=林地单位面积地价×林地总土地面积

#### 2. 各因素指标修正

表3-11 梅县区集体林地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.59%	处于平原、丘陵过渡地带	0.29%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.37%	处于山地地带	-0.73%
地形坡度(°)	[0, 5)	0.60%	[5, 8)	0.30%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.37%	≥25	-0.74%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.57%	[80, 100)	0.29%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.35%	[0, 30)	-0.71%
土壤质地	壤土	0.57%	砂壤土	0.28%	粘土	0%	砂土	-0.35%	砾质土	-0.70%
水源保证率	水源充足, 满足林地植物生长需要	0.79%	水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.39%	水源一般满足	0%	水源较缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.49%	水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.98%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
集材条件	宗地内有水泥路，集材条件优	0.70%	宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优	0.35%	宗地内为砂石路的路段，集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较差	-0.43%	宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣	-0.87%
集材距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.60%	[500, 1000)	0.30%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.37%	≥2000	-0.74%
利用现状	树木生长状况好，树木茂盛	0.56%	树木生长状况较好，树木较茂盛	0.28%	树木生长状况一般	0%	树木生长状况较差，树木较稀疏	-0.35%	树木生长状况差，树木稀疏	-0.70%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且林地相对集中分布	0.50%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且林地分布较集中	0.25%	集约程度一般，区域内林地分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内林地分布较零散，种植规模小	-0.31%	集约程度差，区域内林地分布零散，不成规模	-0.62%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.28%	≥12000	-0.56%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.52%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.26%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.32%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.64%
道路通达度	国道、省道能通达	0.41%	县道、乡道能通达	0.20%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.25%	没有道路通达条件	-0.51%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度 (距离火车站、高速公路出入口、客运站) (m)	[0, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥12000	-0.49%

表3-12 梅县区集体林地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.84%	处于平原、丘陵过渡地带	0.42%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.44%	处于山地地带	-0.88%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.85%	[5, 8)	0.43%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.45%	≥25	-0.90%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.82%	[80, 100)	0.41%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.43%	[0, 30)	-0.86%
土壤质地	壤土	0.81%	砂壤土	0.40%	粘土	0%	砂土	-0.42%	砾质土	-0.85%
水源保证率	水源充足, 满足林地植物生长需要	1.12%	水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.56%	水源一般满足	0%	水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.59%	水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.18%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	1.00%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.50%	宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较劣	-0.52%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-1.05%
集材距离(距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.85%	[500, 1000)	0.43%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.45%	≥2000	-0.89%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	树木生长状况好, 树木茂盛	0.80%	树木生长状况较好, 树木较茂盛	0.40%	树木生长状况一般	0%	树木生长状况较差, 树木较稀疏	-0.42%	树木生长状况差, 树木稀疏	-0.84%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且林地相对集中分布	0.72%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且林地分布较集中	0.36%	集约程度一般, 区域内林地分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内林地分布较零散, 种植规模小	-0.38%	集约程度差, 区域内林地分布零散, 不成规模	-0.75%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.65%	[3000, 5000)	0.33%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.34%	≥12000	-0.68%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观, 生态及旅游价值高	0.74%	区域内生态及人文环境良好, 生态及旅游价值较高	0.37%	区域内旅游资源较少, 生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善, 生态及旅游价值较低	-0.39%	区域内环境受一定污染影响, 生态及旅游价值低	-0.78%
道路通达度	国道、省道能通达	0.58%	县道、乡道能通达	0.29%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.31%	没有道路通达条件	-0.61%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站点)(m)	[0, 3000)	0.56%	[3000, 5000)	0.28%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.29%	≥12000	-0.59%



表3-13 梅县区集体林地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.65%	处于平原、丘陵过渡地带	0.32%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.33%	处于山地地带	-0.66%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.66%	[5, 8)	0.33%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.33%	≥25	-0.67%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.63%	[80, 100)	0.31%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.32%	[0, 30)	-0.64%
土壤质地	壤土	0.62%	砂壤土	0.31%	粘土	0%	砂土	-0.32%	砾质土	-0.63%
水源保证率	水源充足, 满足林地植物生长需要	0.86%	水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.43%	水源一般满足	0%	水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.44%	水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.88%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.77%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.38%	宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差	-0.39%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.78%
集材距离(距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.65%	[500, 1000)	0.33%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.33%	≥2000	-0.66%
利用现状	树木生长状况好, 树木茂盛	0.62%	树木生长状况较好, 树木较茂盛	0.31%	树木生长状况一般	0%	树木生长状况较差, 树木较稀疏	-0.31%	树木生长状况差, 树木稀疏	-0.63%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且林地相对集中分布	0.55%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且林地分布较集中	0.28%	集约程度一般, 区域内林地分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内林地分布较零散, 种植规模小	-0.28%	集约程度差, 区域内林地分布零散, 不成规模	-0.56%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.50%	[3000, 5000)	0.25%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.51%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观,生态及旅游价值高	0.57%	区域内生态及人文环境良好,生态及旅游价值较高	0.28%	区域内旅游资源较少,生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善,生态及旅游价值较低	-0.29%	区域内环境受一定污染影响,生态及旅游价值低	-0.58%
道路通达度	国道、省道能通达	0.45%	县道、乡道能通达	0.22%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.23%	没有道路通达条件	-0.46%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站)(m)	[0, 3000)	0.43%	[3000, 5000)	0.22%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-0.44%

### 3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——土地承包经营权最高承包经营年期(70年);

n——土地剩余承包经营年期; Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表3-14 林地剩余承包经营年期修正系数表(还原率r=4.14%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

修正系数	0.0422	0.0828	0.1217	0.1591	0.195	0.2294	0.2626	0.2943	0.3249	0.3542
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3823	0.4093	0.4353	0.4602	0.4841	0.5071	0.5292	0.5503	0.5707	0.5902
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.609	0.627	0.6443	0.6609	0.6768	0.6922	0.7069	0.721	0.7346	0.7476
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7601	0.7721	0.7836	0.7947	0.8053	0.8155	0.8253	0.8347	0.8438	0.8524
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8608	0.8688	0.8765	0.8838	0.8909	0.8977	0.9043	0.9105	0.9166	0.9224
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9279	0.9332	0.9384	0.9433	0.948	0.9525	0.9569	0.9611	0.9651	0.9689
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9726	0.9762	0.9796	0.9829	0.986	0.9891	0.992	0.9948	0.9974	1

#### (四) 集体坑塘水面地价修正体系

##### 1.坑塘水面地价公式

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

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

## 2.各因素指标修正

表3-15 梅县区集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.70%	处于平原、丘陵过渡地带	0.35%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.32%	处于山地地带	-0.65%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.64%	[2, 5)	0.32%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.30%	≥15	-0.60%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.64%	水质达到III类标准	0.32%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.30%	劣V类水质	-0.60%
水源类型	大型河流、水库水面	0.48%	中型河流	0.24%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.22%	仅依靠地下水	-0.45%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土,保水性好	0.48%	塘底为重壤土、中壤土,保水性较好	0.24%	塘底为轻壤、砂壤土,保水性一般	0%	塘底为砂土,保水性较差	-0.22%	塘底为砾质土,保水性差	-0.45%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	0.36%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.18%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.17%	无供电条件	-0.34%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.41%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.20%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.19%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.38%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
距居民点距离(距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.61%	[500, 1000)	0.31%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.29%	≥2000	-0.57%
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.28%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.14%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.13%	丢弃或荒废	-0.26%
利用集约度	集约程度高, 区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.28%	集约程度较高, 区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.14%	集约程度一般, 区域内鱼塘分布相对分散, 养殖规模一般	0%	集约程度较差, 区域内鱼塘分布较零散, 养殖规模小	-0.13%	集约程度差, 区域内鱼塘分布零散, 不成规模	-0.27%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-0.44%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离) (m)	[0, 1000)	0.41%	[1000, 2000)	0.20%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.19%	≥5000	-0.38%
道路通达度	国道、省道能通达	0.45%	县道、乡道能通达	0.22%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.21%	没有道路通达条件	-0.42%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站点) (m)	[0, 3000)	0.38%	[3000, 5000)	0.19%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.18%	≥12000	-0.36%

表3-16 梅县区集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.76%	处于平原、丘陵过渡地带	0.38%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.35%	处于山地地带	-0.70%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.70%	[2, 5)	0.35%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.32%	≥15	-0.64%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.70%	水质达到III类标准	0.35%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.32%	劣V类水质	-0.64%
水源类型	大型河流、水库水面	0.52%	中型河流	0.26%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.24%	仅依靠地下水	-0.48%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土,保水性好	0.52%	塘底为重壤土、中壤土,保水性较好	0.26%	塘底为轻壤、砂壤土,保水性一般	0%	塘底为砂土,保水性较差	-0.24%	塘底为砾质土,保水性差	-0.48%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	0.39%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.20%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.18%	无供电条件	-0.36%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.44%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.22%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.20%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.41%
距居民点距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.67%	[500, 1000)	0.33%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.31%	≥2000	-0.61%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.30%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.15%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.14%	丢弃或荒废	-0.28%
利用集约度	集约程度高，区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.31%	集约程度较高，区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.15%	集约程度一般，区域内鱼塘分布相对分散，养殖规模一般	0%	集约程度较差，区域内鱼塘分布较零散，养殖规模小	-0.14%	集约程度差，区域内鱼塘分布零散，不成规模	-0.29%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.52%	[3000, 5000)	0.26%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥12000	-0.48%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.44%	[1000, 2000)	0.22%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.20%	≥5000	-0.41%
道路通达度	国道、省道能通达	0.49%	县道、乡道能通达	0.24%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.22%	没有道路通达条件	-0.45%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站)(m)	[0, 3000)	0.42%	[3000, 5000)	0.21%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.19%	≥12000	-0.38%

表3-17 梅县区集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、盆地地带	0.83%	处于平原、丘陵过渡地带	0.41%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.43%	处于山地地带	-0.85%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.77%	[2, 5)	0.38%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.39%	≥15	-0.79%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.76%	水质达到III类标准	0.38%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.39%	劣V类水质	-0.78%
水源类型	大型河流、水库水面	0.57%	中型河流	0.29%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.29%	仅依靠地下水	-0.59%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土,保水性好	0.57%	塘底为重壤土、中壤土,保水性较好	0.29%	塘底为轻壤、砂壤土,保水性一般	0%	塘底为砂土,保水性较差	-0.29%	塘底为砾质土,保水性差	-0.59%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	0.43%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.21%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.22%	无供电条件	-0.44%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.49%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.24%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.25%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.50%
距居民点距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.73%	[500, 1000)	0.37%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.37%	≥2000	-0.75%



指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.33%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.17%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.17%	丢弃或荒废	-0.34%
利用集约度	集约程度高，区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.34%	集约程度较高，区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内鱼塘分布相对分散，养殖规模一般	0%	集约程度较差，区域内鱼塘分布较零散，养殖规模小	-0.17%	集约程度差，区域内鱼塘分布零散，不成规模	-0.35%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0.28%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.29%	≥12000	-0.58%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 1000)	0.48%	[1000, 2000)	0.24%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥5000	-0.50%
道路通达度	国道、省道能通达	0.53%	县道、乡道能通达	0.27%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.27%	没有道路通达条件	-0.55%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥12000	-0.47%

### 3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；  
n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表3-18 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.67%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.117	0.1716	0.2238	0.2736	0.3212	0.3667	0.4102	0.4517	0.4914
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5293	0.5655	0.6001	0.6332	0.6648	0.6949	0.7238	0.7513	0.7776	0.8028
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8268	0.8497	0.8716	0.8926	0.9126	0.9317	0.95	0.9674	0.9841	1

#### 4.其他个别因素修正

表3-19 坑塘水面个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.4%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.4%	[0, 0.3) 或 >1	-0.8%
宗地大小(亩)	≥15	0.8%	[8, 15)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.4%	[0, 1)	-0.8%

注：形状系数(K)计算公式为  $K=4\sqrt{S/L}$ ，其中K为形状系数，S为坑塘水面的面积，L为坑塘水面的周长。