

附件 1:

# 南雄市农用地定级和基准地价成果

## 一、评估范围和对象

南雄市农用地定级和基准地价成果评估范围包括现雄州街道、南亩镇、界址镇、油山镇、乌迳镇、坪田镇、帽子峰镇、古市镇、全安镇、百顺镇、澜河镇、江头镇、湖口镇、珠玑镇、水口镇、主田镇、黄坑镇及邓坊镇等18个镇街。评估对象是南雄市全部行政辖区范围内现有的农用地，分别为园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地及坑塘水面。

## 二、地价内涵

本次农用地基准地价分两种形式：一是土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况来确定，土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权平均价格；二是土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、特定市场<sup>1</sup>条件下，按照各用地类型集体农用地基本设施的平均状况来确定，承包经营权年期除林地为70年外，其余用途均为30年的土地承包经营权平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵如下：

---

<sup>1</sup> 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。

表1 南雄市农用地基准地价内涵表

土地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地（水田、旱地）及坑塘水面		
土地权利类型	国有出让使用权		集体土地承包经营权
土地权利年期	50年		集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地、集体耕地及集体坑塘水面均为30年，集体林地地为70年
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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。
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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。
		其他园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达。	
	草地	平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
	耕地	耕地（水田）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，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）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。	
	坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，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	2023年1月1日		

注：耕地（水田）包含了水田和水浇地。

### 三、各用途级别基准地价

表2 南雄市各用途级别基准地价成果表

用地类型		级别	国有 (国有出让使用权)			集体 (集体土地承包经营权)		
			1级	2级	3级	1级	2级	3级
园地	果园	元/平方米	38.4	34.3	32.1	28.1	25.2	23.4
		万元/亩	2.56	2.29	2.14	1.87	1.68	1.56
	茶园	元/平方米	45.5	——	——	34.8	——	——
		万元/亩	3.03	——	——	2.32	——	——
	其他园地	元/平方米	44.9	41.0	——	33.1	30.2	——
		万元/亩	2.99	2.73	——	2.21	2.01	——

用地类型		级别	国有 (国有出让使用权)			集体 (集体土地承包经营权)		
			1级	2级	3级	1级	2级	3级
林地	元/平方米	16.2	14.5	12.4	15.6	13.0	10.4	
	万元/亩	1.08	0.97	0.83	1.04	0.87	0.69	
草地	元/平方米	14.4	11.7	9.8	8.7	7.2	5.8	
	万元/亩	0.96	0.78	0.65	0.58	0.48	0.39	
耕地	水田	元/平方米	52.5	48.2	46.2	38.7	34.2	31.1
		万元/亩	3.50	3.21	3.08	2.58	2.28	2.07
	旱地	元/平方米	46.9	44.3	41.9	34.8	31.4	28.2
		万元/亩	3.13	2.95	2.79	2.32	2.09	1.88
坑塘水面	元/平方米	54.9	50.8	46.4	42.5	38.4	34.8	
	万元/亩	3.66	3.39	3.09	2.83	2.56	2.32	

#### 四、各用途基准地价修正体系

##### (一) 园地（果园）地价修正体系

##### 1. 园地（果园）地价公式

###### (1) 国有园地（果园）地价公式

国有园地（果园）单位面积地价=国有园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有园地（果园）总地价=国有园地（果园）单位面积地价×国有园地（果园）总土地面积

###### (2) 集体园地（果园）地价公式

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

集体园地（果园）总地价=集体园地（果园）单位面积地价×集体园地（果园）总土地面积

##### 2. 土地剩余权利年期修正

表3 国有园地（果园）剩余使用权年期修正系数表（还原率 r=4.27%）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0467	0.0915	0.1345	0.1757	0.2153	0.2532	0.2895	0.3244	0.3578	0.3899
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4207	0.4502	0.4785	0.5056	0.5316	0.5566	0.5805	0.6035	0.6255	0.6466
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6668	0.6863	0.7049	0.7227	0.7399	0.7563	0.7721	0.7872	0.8017	0.8156
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8289	0.8417	0.8539	0.8657	0.8770	0.8878	0.8982	0.9081	0.9176	0.9268

剩余使用 权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9356	0.9440	0.9520	0.9598	0.9672	0.9743	0.9812	0.9877	0.9940	1

表4 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.41\%$ ）

剩余承包经 营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0582	0.1139	0.1673	0.2184	0.2673	0.3142	0.3591	0.4021	0.4433	0.4828
剩余承包经 营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5206	0.5568	0.5914	0.6246	0.6564	0.6869	0.7160	0.7440	0.7707	0.7963
剩余承包经 营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8209	0.8444	0.8669	0.8885	0.9091	0.9289	0.9478	0.9660	0.9834	1

### 3. 各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表5 南雄市园地（果园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	≥25
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半 阴坡)	北 (阴坡)
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
产品认证	绿色食品认证、有机 食品认证、国家地理 标志产品及产地认证 范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路 布局合理, 通达度 高, 农业运输机械基 本能到达每个田块	村庄田间路、生产 路布局合理, 通达 度较高, 农业运输 机械能达到大部分 田块	村庄田间路、生产 路布局较合理, 通 达度一般, 农业运 输机械能达到一部 分田块	村庄田间路、生产路 布局较不合理, 通达 度较差, 基本不能满 足机械化运输要求	村庄田间路、生产路布 局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要 求

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小 (亩)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2.5, 5)	<2.5
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	8 公里范围内有三种 (含三种) 以上对外交通方式	8 公里范围内有两种对外交通方式	8 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内无外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

## (2) 各因素修正系数

表6 南雄市园地（果园）基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.73%	0.37%	0%	-0.35%	-0.70%	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.68%
土壤 pH 值	0.56%	0.28%	0%	-0.27%	-0.53%	0.56%	0.28%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤有机质含量	0.58%	0.29%	0%	-0.27%	-0.55%	0.57%	0.29%	0%	-0.27%	-0.54%
土壤质地	0.53%	0.26%	0%	-0.25%	-0.50%	0.53%	0.26%	0%	-0.25%	-0.49%
坡度	0.92%	0.46%	0%	-0.44%	-0.87%	0.91%	0.46%	0%	-0.43%	-0.85%
坡向	0.82%	0.41%	0%	-0.39%	-0.79%	0.82%	0.41%	0%	-0.38%	-0.77%
水源保证率	0.70%	0.35%	0%	-0.34%	-0.67%	0.70%	0.35%	0%	-0.33%	-0.66%
连片程度	0.30%	0.15%	0%	-0.14%	-0.28%	0.29%	0.15%	0%	-0.14%	-0.28%
产品认证	0.24%	—	0%	—	—	0.24%	—	0%	—	—
劳作距离	0.45%	0.23%	0%	-0.22%	-0.43%	0.45%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%
田间路网	0.60%	0.30%	0%	-0.29%	-0.57%	0.60%	0.30%	0%	-0.28%	-0.56%
田块大小)	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.21%
中心城市影响度	0.60%	0.30%	0%	-0.29%	-0.58%	0.60%	0.30%	0%	-0.28%	-0.56%
对外交通便利度	0.56%	0.28%	0%	-0.27%	-0.54%	0.56%	0.28%	0%	-0.26%	-0.53%
道路通达度	0.57%	0.29%	0%	-0.27%	-0.55%	0.57%	0.29%	0%	-0.27%	-0.54%
农贸市场影响度	0.21%	0.10%	0%	-0.10%	-0.20%	0.21%	0.10%	0%	-0.10%	-0.19%

表7 南雄市园地（果园）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.59%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%	0.61%	0.30%	0%	-0.25%	-0.51%
土壤 pH 值	0.45%	0.23%	0%	-0.20%	-0.40%	0.47%	0.23%	0%	-0.19%	-0.39%
土壤有机质含量	0.47%	0.23%	0%	-0.20%	-0.41%	0.48%	0.24%	0%	-0.20%	-0.40%
土壤质地	0.43%	0.21%	0%	-0.19%	-0.38%	0.44%	0.22%	0%	-0.18%	-0.37%
坡度	0.74%	0.37%	0%	-0.33%	-0.65%	0.76%	0.38%	0%	-0.32%	-0.63%
坡向	0.67%	0.33%	0%	-0.29%	-0.59%	0.68%	0.34%	0%	-0.29%	-0.57%
水源保证率	0.57%	0.29%	0%	-0.25%	-0.50%	0.59%	0.29%	0%	-0.24%	-0.49%
连片程度	0.24%	0.12%	0%	-0.11%	-0.21%	0.25%	0.12%	0%	-0.10%	-0.20%
产品认证	0.19%	—	0%	—	—	0.20%	—	0%	—	—
劳作距离	0.37%	0.18%	0%	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0%	-0.16%	-0.31%
田间路网	0.49%	0.24%	0%	-0.21%	-0.43%	0.50%	0.25%	0%	-0.21%	-0.42%
田块大小	0.18%	0.09%	0%	-0.08%	-0.16%	0.18%	0.09%	0%	-0.08%	-0.15%
中心城市影响度	0.49%	0.25%	0%	-0.22%	-0.43%	0.50%	0.25%	0%	-0.21%	-0.42%
对外交通便利度	0.46%	0.23%	0%	-0.20%	-0.40%	0.47%	0.23%	0%	-0.20%	-0.39%
道路通达度	0.47%	0.23%	0%	-0.20%	-0.41%	0.48%	0.24%	0%	-0.20%	-0.40%
农贸市场影响度	0.17%	0.08%	0%	-0.07%	-0.15%	0.17%	0.09%	0%	-0.07%	-0.14%

表8 南雄市园地（果园）基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.52%	0.26%	0%	-0.28%	-0.56%	0.49%	0.25%	0%	-0.30%	-0.60%
土壤 pH 值	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%
土壤有机质含量	0.41%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%	0.39%	0.19%	0%	-0.24%	-0.47%
土壤质地	0.37%	0.19%	0%	-0.20%	-0.40%	0.35%	0.18%	0%	-0.22%	-0.43%
坡度	0.65%	0.32%	0%	-0.35%	-0.70%	0.61%	0.31%	0%	-0.38%	-0.75%
坡向	0.58%	0.29%	0%	-0.31%	-0.63%	0.55%	0.28%	0%	-0.34%	-0.68%
水源保证率	0.50%	0.25%	0%	-0.27%	-0.54%	0.47%	0.24%	0%	-0.29%	-0.58%
连片程度	0.21%	0.10%	0%	-0.11%	-0.23%	0.20%	0.10%	0%	-0.12%	-0.24%
产品认证	0.17%	—	0%	—	—	0.16%	—	0%	—	—
劳作距离	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%	0.30%	0.15%	0%	-0.19%	-0.37%
田间路网	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.46%	0.40%	0.20%	0%	-0.25%	-0.49%
田块大小	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.17%	0.15%	0.07%	0%	-0.09%	-0.18%
中心城市影响度	0.43%	0.21%	0%	-0.23%	-0.46%	0.41%	0.20%	0%	-0.25%	-0.50%
对外交通便利度	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%
道路通达度	0.41%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%	0.38%	0.19%	0%	-0.24%	-0.47%
农贸市场影响度	0.15%	0.07%	0%	-0.08%	-0.16%	0.14%	0.07%	0%	-0.09%	-0.17%

### (三) 园地(茶园)地价修正体系

#### 1. 园地(茶园)地价公式

##### (1) 国有园地(茶园)地价公式

国有园地(茶园)单位面积地价=国有园地(茶园)级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有园地(茶园)总地价=国有园地(茶园)单位面积地价×国有园地(茶园)总土地面积

##### (2) 集体园地(茶园)地价公式

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

集体园地(茶园)总地价=集体园地(茶园)单位面积地价×集体园地(茶园)总土地面积

#### 2. 土地剩余权利年期修正

表9 国有园地(茶园)剩余使用权年期修正系数表(还原率 r=4.36%)

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0474	0.0928	0.1363	0.1780	0.2180	0.2562	0.2929	0.3281	0.3618	0.3940
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4250	0.4546	0.4830	0.5102	0.5363	0.5613	0.5852	0.6081	0.6301	0.6512
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6714	0.6907	0.7092	0.7270	0.7440	0.7603	0.7759	0.7909	0.8053	0.8190
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8322	0.8448	0.8569	0.8685	0.8796	0.8902	0.9004	0.9102	0.9196	0.9285
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9371	0.9454	0.9532	0.9608	0.9681	0.9750	0.9817	0.9880	0.9941	1

表10 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.50\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1150	0.1688	0.2202	0.2695	0.3166	0.3618	0.4049	0.4462	0.4858
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5236	0.5598	0.5944	0.6276	0.6593	0.6897	0.7187	0.7465	0.7731	0.7986
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8229	0.8462	0.8686	0.8899	0.9103	0.9299	0.9486	0.9665	0.9836	1

### 3. 各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表11 南雄市园地（茶园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	[4.0, 4.5)	[5.5, 6.0)	[6.0, 6.5)	[0, 4.0) 或 [6.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 20]	(20, 25]	> 25	[0, 6]
坡向	西南、西、西北 (半阳坡)	南 (阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
海拔 (m)	[400, 500)	[300, 400)	[500, 700)	[700, 1000)	< 300 或 ≥1000
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内 其中一种认证	---	无产品认证	---	---
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高,	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
	业运输机械基本能到达每个田块	农业运输机械能到达大部分田块	一般, 农业运输机械能达到一部分田块	度较差, 基本不能满足机械化运输要求	差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2.5, 5)	<2.5
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	8 公里范围内有三种 (含三种) 以上对外交通方式	8 公里范围内有两种对外交通方式	8 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

## (2) 各因素修正系数

表12 南雄市园地（茶园）基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.84%	0.42%	0%	-0.37%	-0.74%	0.79%	0.40%	0%	-0.38%	-0.76%
土壤 pH 值	0.67%	0.34%	0%	-0.30%	-0.59%	0.63%	0.32%	0%	-0.30%	-0.61%
土壤有机质含量	0.68%	0.34%	0%	-0.30%	-0.60%	0.64%	0.32%	0%	-0.31%	-0.61%
土壤质地	0.61%	0.30%	0%	-0.27%	-0.53%	0.57%	0.28%	0%	-0.27%	-0.54%
坡度	0.72%	0.36%	0%	-0.31%	-0.63%	0.68%	0.34%	0%	-0.32%	-0.65%
坡向	0.82%	0.41%	0%	-0.36%	-0.72%	0.77%	0.39%	0%	-0.37%	-0.74%
海拔	0.54%	0.27%	0%	-0.24%	-0.47%	0.50%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%
水源保证率	0.92%	0.46%	0%	-0.40%	-0.80%	0.86%	0.43%	0%	-0.41%	-0.82%
连片程度	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.35%	0.37%	0.19%	0%	-0.18%	-0.36%
产品认证	0.32%	—	0%	—	—	0.30%	—	0%	—	—
劳作距离	0.62%	0.31%	0%	-0.27%	-0.55%	0.58%	0.29%	0%	-0.28%	-0.56%
田间路网	0.75%	0.37%	0%	-0.33%	-0.66%	0.70%	0.35%	0%	-0.34%	-0.67%
田块大小	0.21%	0.10%	0%	-0.09%	-0.18%	0.19%	0.10%	0%	-0.09%	-0.18%
中心城市影响度	0.74%	0.37%	0%	-0.32%	-0.65%	0.69%	0.35%	0%	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	0.79%	0.39%	0%	-0.35%	-0.69%	0.74%	0.37%	0%	-0.35%	-0.71%
道路通达度	0.71%	0.35%	0%	-0.31%	-0.62%	0.66%	0.33%	0%	-0.32%	-0.64%
农贸市场影响度	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.20%	0.21%	0.11%	0%	-0.10%	-0.20%

(四) 园地 (其他园地) 地价修正体系

1. 园地 (其他园地) 地价公式

(1) 国有园地 (其他园地) 地价公式

国有园地 (其他园地) 单位面积地价=国有园地 (其他园地) 级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有园地 (其他园地) 总价=国有园地 (其他园地) 单位面积地价×国有园地 (其他园地) 总土地面积

(2) 集体园地 (其他园地) 地价公式

集体园地 (其他园地) 单位面积地价=集体园地 (其他园地) 级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体园地 (其他园地) 总价=集体园地 (其他园地) 单位面积地价×集体园地 (其他园地) 总土地面积

2. 土地剩余权利年期修正

表13 国有园地 (其它园地) 剩余使用权年期修正系数表 (还原率 r=4.34%)

剩余使用 权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0472	0.0925	0.1359	0.1775	0.2174	0.2556	0.2922	0.3273	0.3609	0.3931
剩余使用 权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4240	0.4536	0.4820	0.5092	0.5352	0.5602	0.5842	0.6071	0.6291	0.6502
剩余使用 权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6704	0.6897	0.7083	0.7261	0.7431	0.7594	0.7751	0.7901	0.8045	0.8182
剩余使用 权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8314	0.8441	0.8562	0.8679	0.8790	0.8897	0.8999	0.9097	0.9191	0.9281
剩余使用 权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9368	0.9451	0.9530	0.9606	0.9679	0.9749	0.9815	0.9880	0.9941	1

表14 集体园地（其他园地）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  
r=4.47%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1146	0.1683	0.2196	0.2688	0.3158	0.3609	0.4040	0.4453	0.4848
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5226	0.5588	0.5934	0.6266	0.6583	0.6887	0.7178	0.7457	0.7723	0.7978
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8223	0.8456	0.8680	0.8894	0.9099	0.9295	0.9483	0.9663	0.9835	1

### 3. 各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表15 南雄市园地（其他园地）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	≥25
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半 阴坡)	北 (阴坡)
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
产品认证	绿色食品认证、有机 食品认证、国家地理 标志产品及产地认证 范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路 布局合理, 通达度 高, 农业运输机械基 本能到达每个田块	村庄田间路、生产 路布局合理, 通达 度较高, 农业运输 机械能达到大部分 田块	村庄田间路、生产 路布局较合理, 通 达度一般, 农业运 输机械能达到一部 分田块	村庄田间路、生产路 布局较不合理, 通达 度较差, 基本不能满 足机械化运输要求	村庄田间路、生产路布 局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要 求

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
田块大小 (亩)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2.5, 5)	<2.5
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	8 公里范围内有三种 (含三种) 以上对外交通方式	8 公里范围内有两种对外交通方式	8 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内有一种对外交通方式	10 公里范围内无外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

## (2) 各因素修正系数

表16 南雄市园地（其他园地）基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.86%	0.43%	0%	-0.35%	-0.69%	0.85%	0.42%	0%	-0.38%	-0.76%
土壤 pH 值	0.60%	0.30%	0%	-0.24%	-0.49%	0.60%	0.30%	0%	-0.27%	-0.53%
土壤有机质含量	0.61%	0.31%	0%	-0.25%	-0.49%	0.60%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%
土壤质地	0.56%	0.28%	0%	-0.23%	-0.45%	0.55%	0.28%	0%	-0.25%	-0.49%
坡度	1.00%	0.50%	0%	-0.40%	-0.80%	0.98%	0.49%	0%	-0.44%	-0.88%
坡向	0.98%	0.49%	0%	-0.40%	-0.79%	0.97%	0.48%	0%	-0.43%	-0.87%
水源保证率	0.63%	0.32%	0%	-0.25%	-0.51%	0.62%	0.31%	0%	-0.28%	-0.56%
连片程度	0.30%	0.15%	0%	-0.12%	-0.24%	0.30%	0.15%	0%	-0.13%	-0.27%
产品认证	0.23%	—	0%	—	—	0.23%	—	0%	—	—
劳作距离	0.37%	0.18%	0%	-0.15%	-0.30%	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.33%
田间路网	0.60%	0.30%	0%	-0.24%	-0.48%	0.59%	0.29%	0%	-0.26%	-0.53%
田块大小	0.19%	0.09%	0%	-0.08%	-0.15%	0.19%	0.09%	0%	-0.08%	-0.17%
中心城市影响度	0.52%	0.26%	0%	-0.21%	-0.42%	0.51%	0.26%	0%	-0.23%	-0.46%
对外交通便利度	0.57%	0.28%	0%	-0.23%	-0.46%	0.56%	0.28%	0%	-0.25%	-0.50%
道路通达度	0.53%	0.27%	0%	-0.22%	-0.43%	0.53%	0.26%	0%	-0.24%	-0.47%
农贸市场影响度	0.16%	0.08%	0%	-0.06%	-0.13%	0.16%	0.08%	0%	-0.07%	-0.14%

表17 南雄市园地（其他园地）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.79%	0.40%	0%	-0.41%	-0.83%	0.88%	0.44%	0%	-0.42%	-0.83%
土壤 pH 值	0.56%	0.28%	0%	-0.29%	-0.59%	0.62%	0.31%	0%	-0.29%	-0.59%
土壤有机质含量	0.57%	0.28%	0%	-0.30%	-0.59%	0.63%	0.31%	0%	-0.30%	-0.59%
土壤质地	0.52%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%	0.57%	0.29%	0%	-0.27%	-0.54%
坡度	0.92%	0.46%	0%	-0.48%	-0.96%	1.03%	0.51%	0%	-0.48%	-0.97%
坡向	0.91%	0.45%	0%	-0.47%	-0.95%	1.01%	0.50%	0%	-0.48%	-0.95%
水源保证率	0.59%	0.29%	0%	-0.31%	-0.61%	0.65%	0.33%	0%	-0.31%	-0.61%
连片程度	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%	0.31%	0.15%	0%	-0.15%	-0.29%
产品认证	0.21%	—	0%	—	—	0.24%	—	0%	—	—
劳作距离	0.34%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%	0.38%	0.19%	0%	-0.18%	-0.36%
田间路网	0.55%	0.28%	0%	-0.29%	-0.58%	0.61%	0.31%	0%	-0.29%	-0.58%
田块大小	0.17%	0.09%	0%	-0.09%	-0.18%	0.19%	0.10%	0%	-0.09%	-0.18%
中心城市影响度	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.50%	0.53%	0.27%	0%	-0.25%	-0.50%
对外交通便利度	0.53%	0.26%	0%	-0.28%	-0.55%	0.58%	0.29%	0%	-0.28%	-0.55%
道路通达度	0.49%	0.25%	0%	-0.26%	-0.52%	0.55%	0.27%	0%	-0.26%	-0.52%
农贸市场影响度	0.15%	0.07%	0%	-0.08%	-0.16%	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.16%

## （五）林地地价修正体系

### 1. 林地地价公式

#### （1）国有林地地价公式

国有林地单位面积地价=国有林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有林地总价=国有林地单位面积地价×国有林地总土地面积

#### （2）集体林地地价公式

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

集体林地总价=集体林地单位面积地价×集体林地总土地面积

### 2. 土地剩余权利年期修正

表18 国有林地剩余使用权年期修正系数表（还原率 r=3.75%）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0430	0.0844	0.1243	0.1628	0.1998	0.2356	0.2700	0.3032	0.3352	0.3661
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3958	0.4245	0.4521	0.4787	0.5044	0.5291	0.5529	0.5759	0.5981	0.6194
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6400	0.6598	0.6789	0.6974	0.7151	0.7322	0.7487	0.7646	0.7800	0.7947
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8090	0.8227	0.8359	0.8487	0.8610	0.8728	0.8842	0.8952	0.9058	0.9160
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9259	0.9354	0.9445	0.9534	0.9619	0.9701	0.9780	0.9856	0.9929	1

表19 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.10\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0419	0.0822	0.1208	0.1580	0.1936	0.2279	0.2608	0.2925	0.3228	0.3520
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3801	0.4070	0.4329	0.4577	0.4816	0.5045	0.5266	0.5477	0.5681	0.5876
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6063	0.6244	0.6417	0.6583	0.6743	0.6896	0.7044	0.7185	0.7321	0.7452
剩余承包经营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7577	0.7698	0.7814	0.7925	0.8032	0.8135	0.8233	0.8328	0.8419	0.8506
剩余承包经营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8590	0.8671	0.8749	0.8823	0.8895	0.8963	0.9029	0.9093	0.9153	0.9212
剩余承包经营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9268	0.9322	0.9374	0.9424	0.9472	0.9518	0.9562	0.9604	0.9645	0.9684
剩余承包经营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9722	0.9758	0.9793	0.9826	0.9858	0.9889	0.9918	0.9947	0.9974	1

### 3. 各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表20 南雄市林地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	<5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	≥35
坡位	处在平原和台地上的样地	谷	山坡三等分的下坡位、全坡	山坡三等分的中坡位	脊、山坡三等分后的最上等分部位
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
有效土层厚度 (cm)	≥80	[65, 80)	[50, 65)	[40, 50)	<40
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	[4.0, 5.0)	[3.0, 4.0)	[2.0, 3.0)	<2.0
可及度	已经具备采、集、运条件, 且路况较好 (路面已硬底化)	已经具备采、集、运条件, 但路况一般好 (泥路或砂石路)	近期将可具备采、集、运条件	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	难以到达地块进行采集和运输
集材距离 (m)	<100	[100, 300)	[300, 600)	[600, 1000)	≥1000
运输距离 (km)	≤5	[5, 10)	[10, 15)	[15, 20)	≥20

## (2) 各因素修正系数

表21 南雄市林地基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.73%	0.37%	0%	-0.31%	-0.63%	0.54%	0.27%	0%	-0.33%	-0.65%
坡位	0.42%	0.21%	0%	-0.18%	-0.36%	0.31%	0.16%	0%	-0.19%	-0.38%
坡向	0.37%	0.18%	0%	-0.16%	-0.31%	0.27%	0.14%	0%	-0.16%	-0.33%
土层厚度	0.87%	0.43%	0%	-0.37%	-0.74%	0.64%	0.32%	0%	-0.39%	-0.77%
腐殖质厚度	0.96%	0.48%	0%	-0.41%	-0.82%	0.71%	0.36%	0%	-0.43%	-0.86%
可及度	1.03%	0.51%	0%	-0.44%	-0.88%	0.76%	0.38%	0%	-0.46%	-0.91%
集材距离	1.11%	0.55%	0%	-0.48%	-0.95%	0.82%	0.41%	0%	-0.49%	-0.99%
运输距离	1.00%	0.50%	0%	-0.43%	-0.85%	0.74%	0.37%	0%	-0.44%	-0.89%

表22 南雄市林地基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.47%	0.23%	0%	-0.29%	-0.58%	0.52%	0.26%	0%	-0.33%	-0.65%
坡位	0.27%	0.13%	0%	-0.17%	-0.34%	0.30%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%
坡向	0.23%	0.12%	0%	-0.15%	-0.29%	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.33%
土层厚度	0.55%	0.28%	0%	-0.34%	-0.69%	0.61%	0.31%	0%	-0.38%	-0.77%
腐殖质厚度	0.61%	0.31%	0%	-0.38%	-0.76%	0.68%	0.34%	0%	-0.43%	-0.85%
可及度	0.65%	0.33%	0%	-0.41%	-0.82%	0.73%	0.36%	0%	-0.45%	-0.91%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
集材距离	0.71%	0.35%	0%	-0.44%	-0.88%	0.79%	0.39%	0%	-0.49%	-0.98%
运输距离	0.63%	0.32%	0%	-0.40%	-0.79%	0.71%	0.35%	0%	-0.44%	-0.88%

表23 南雄市林地基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.55%	0.27%	0%	-0.31%	-0.61%	0.49%	0.25%	0%	-0.33%	-0.66%
坡位	0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.35%	0.28%	0.14%	0%	-0.19%	-0.38%
坡向	0.27%	0.14%	0%	-0.15%	-0.31%	0.25%	0.12%	0%	-0.16%	-0.33%
土层厚度	0.64%	0.32%	0%	-0.36%	-0.72%	0.58%	0.29%	0%	-0.39%	-0.77%
腐殖质厚度	0.71%	0.36%	0%	-0.40%	-0.80%	0.64%	0.32%	0%	-0.43%	-0.86%
可及度	0.76%	0.38%	0%	-0.43%	-0.86%	0.69%	0.34%	0%	-0.46%	-0.92%
集材距离	0.83%	0.41%	0%	-0.46%	-0.93%	0.74%	0.37%	0%	-0.50%	-0.99%
运输距离	0.74%	0.37%	0%	-0.42%	-0.83%	0.67%	0.33%	0%	-0.45%	-0.89%

## （六）草地地价修正体系

### 1. 草地地价公式

#### （1）国有草地地价公式

国有草地单位面积地价=国有草地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有草地总地价=国有草地单位面积地价×国有草地总土地面积

#### （2）集体草地地价公式

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

集体草地总地价=集体草地单位面积地价×集体草地总土地面积

### 2. 土地剩余权利年期修正

表24 国有草地剩余使用权年期修正系数表（还原率 r=4.46%）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0481	0.0942	0.1383	0.1805	0.2209	0.2596	0.2967	0.3321	0.3661	0.3986
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4297	0.4595	0.4880	0.5153	0.5414	0.5664	0.5904	0.6133	0.6352	0.6562
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6763	0.6956	0.7140	0.7317	0.7485	0.7647	0.7802	0.7950	0.8092	0.8228
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8358	0.8482	0.8601	0.8715	0.8824	0.8929	0.9029	0.9125	0.9216	0.9304
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9388	0.9469	0.9546	0.9619	0.9690	0.9757	0.9822	0.9884	0.9943	1

表25 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.52\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0589	0.1152	0.1691	0.2207	0.2700	0.3172	0.3623	0.4056	0.4469	0.4864
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5243	0.5605	0.5951	0.6283	0.6600	0.6903	0.7193	0.7471	0.7737	0.7991
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8234	0.8467	0.8689	0.8902	0.9106	0.9301	0.9487	0.9666	0.9837	1

### 3. 各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表26 南雄市草地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
土层厚度 (cm)	≥60	[50, 60)	[40, 50)	[30, 40)	< 30
土壤有机质 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	<5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	≥35
产草量 (kg/公顷)	≥3000	[2000, 3000)	[1000, 2000)	[500, 1000)	< 500
距水源地距离 (m)	[0, 250)	[250, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	≥1000
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

(2) 各因素修正系数

表27 南雄市草地基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.16%	0.58%	0%	-0.46%	-0.93%	1.23%	0.61%	0%	-0.58%	-1.15%
土壤有机质	0.69%	0.34%	0%	-0.27%	-0.55%	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.68%
土壤质地	0.43%	0.22%	0%	-0.17%	-0.35%	0.46%	0.23%	0%	-0.21%	-0.43%
坡度	1.04%	0.52%	0%	-0.42%	-0.83%	1.10%	0.55%	0%	-0.52%	-1.03%
产草量	0.77%	0.39%	0%	-0.31%	-0.62%	0.82%	0.41%	0%	-0.38%	-0.77%
距水源地距离	0.51%	0.25%	0%	-0.20%	-0.41%	0.54%	0.27%	0%	-0.25%	-0.51%
道路通达度	0.61%	0.30%	0%	-0.24%	-0.49%	0.64%	0.32%	0%	-0.30%	-0.60%

表28 南雄市草地基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.14%	0.57%	0%	-0.50%	-1.00%	0.93%	0.46%	0%	-0.58%	-1.16%
土壤有机质	0.68%	0.34%	0%	-0.30%	-0.59%	0.55%	0.27%	0%	-0.34%	-0.69%
土壤质地	0.43%	0.21%	0%	-0.19%	-0.37%	0.35%	0.17%	0%	-0.22%	-0.43%
坡度	1.02%	0.51%	0%	-0.45%	-0.90%	0.83%	0.42%	0%	-0.52%	-1.04%
产草量	0.76%	0.38%	0%	-0.33%	-0.67%	0.62%	0.31%	0%	-0.39%	-0.77%
距水源地距离	0.50%	0.25%	0%	-0.22%	-0.44%	0.41%	0.20%	0%	-0.25%	-0.51%
道路通达度	0.60%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%	0.49%	0.24%	0%	-0.30%	-0.61%

表29 南雄市草地基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.20%	0.60%	0%	-0.51%	-1.03%	1.14%	0.57%	0%	-0.66%	-1.31%
土壤有机质	0.71%	0.35%	0%	-0.30%	-0.61%	0.68%	0.34%	0%	-0.39%	-0.78%
土壤质地	0.45%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.43%	0.21%	0%	-0.25%	-0.49%
坡度	1.08%	0.54%	0%	-0.46%	-0.92%	1.02%	0.51%	0%	-0.59%	-1.18%
产草量	0.80%	0.40%	0%	-0.34%	-0.69%	0.76%	0.38%	0%	-0.44%	-0.88%
距水源地距离	0.53%	0.26%	0%	-0.23%	-0.45%	0.50%	0.25%	0%	-0.29%	-0.58%
道路通达度	0.63%	0.31%	0%	-0.27%	-0.54%	0.60%	0.30%	0%	-0.34%	-0.69%

## （七）耕地地价修正体系

### 1. 耕地地价公式

#### （1）国有耕地（水田）地价公式

国有耕地（水田）单位面积地价=国有耕地（水田）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有耕地（水田）总地价=国有耕地（水田）单位面积地价×国有耕地（水田）总土地面积

#### （2）集体耕地（水田）地价公式

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

集体耕地（水田）总地价=集体耕地（水田）单位面积地价×集体耕地（水田）总土地面积

#### （3）国有耕地（旱地）地价公式

国有耕地（旱地）单位面积地价=国有耕地（旱地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用权年期修正系数

国有耕地（旱地）总地价=国有耕地（旱地）单位面积地价×国有耕地（旱地）总土地面积

#### （4）集体耕地（旱地）地价公式

集体耕地（旱地）单位面积地价=集体耕地（旱地）级别

基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体耕地(旱地)总地价=集体耕地(旱地)单位面积地价×集体耕地(旱地)总土地面积

## 2. 土地剩余权利年期修正

表30 国有耕地剩余使用权年期修正系数表(还原率 r=4.08%)

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0453	0.0889	0.1308	0.1710	0.2096	0.2467	0.2824	0.3167	0.3496	0.3812
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4116	0.4408	0.4689	0.4958	0.5218	0.5466	0.5705	0.5935	0.6156	0.6368
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6572	0.6768	0.6956	0.7136	0.7310	0.7477	0.7637	0.7791	0.7939	0.8081
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8218	0.8349	0.8475	0.8597	0.8713	0.8825	0.8932	0.9035	0.9135	0.9230
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9322	0.9410	0.9494	0.9575	0.9653	0.9728	0.9800	0.9870	0.9936	1

表31 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表(还原率 r=4.26%)

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0572	0.1121	0.1648	0.2153	0.2637	0.3102	0.3547	0.3975	0.4385	0.4778
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5155	0.5516	0.5863	0.6196	0.6515	0.6821	0.7115	0.7397	0.7667	0.7926
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8174	0.8413	0.8641	0.8860	0.9071	0.9272	0.9466	0.9651	0.9829	1

### 3. 其他个别因素修正

表32 耕地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)	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	<1	-1%

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

## 4. 各因素指标修正

### (1) 各因素修正指标说明

表33 南雄市耕地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	[0, 2)	(2, 6]	(6, 15]	(15, 25]	≥25
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[30, 60)	[0, 30)
土壤质地	砂壤土	壤质土	黏质土	砂质土	砾质土
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [7.9, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	[0, 6)
水源质量	水质达到 I、II 类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净	水质达到 III 类标准	水质达到 IV 标准, 且水源有轻度污染	水质标准属于 V 类水质标准, 且水源有中度污染	水质标准属于劣 V 类水质标准, 且水源有重度污染
土壤环境质量	土壤环境质量优	土壤环境质量较优	土壤环境质量一般	土壤环境质量较差	土壤环境质量差
灌溉保证率	充分满足, 包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	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的水浇地	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉的水浇地	无灌溉设施
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道 (包括抽排), 无洪涝灾害	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 (田面积水 1 天~2 天)	排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年大雨后有洪涝发生 (田面积水 2 天~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 2~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 ≥5 天)
耕作距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
田面平整度 (°)	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
利用集约度 (同一利用类型地块的相连程度)(亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	8公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	8公里范围内有两种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	10公里范围内有一种对外交通方式	10公里范围内无对外交通方式

## (2) 各因素修正系数

表34 南雄市耕地（水田）基准地价1级修正系数

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.65%	0.33%	0%	-0.27%	-0.55%	0.65%	0.33%	0%	-0.34%	-0.68%
有效土层厚度	0.62%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%	0.62%	0.31%	0%	-0.32%	-0.65%
土壤质地	0.56%	0.28%	0%	-0.23%	-0.47%	0.56%	0.28%	0%	-0.29%	-0.58%
土壤 pH 值	0.55%	0.27%	0%	-0.23%	-0.46%	0.54%	0.27%	0%	-0.28%	-0.57%
土壤有机质含量	0.52%	0.26%	0%	-0.22%	-0.43%	0.51%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%
水源质量	0.62%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%	0.62%	0.31%	0%	-0.32%	-0.65%
土壤环境质量	0.25%	0.13%	0%	-0.11%	-0.21%	0.25%	0.13%	0%	-0.13%	-0.26%
灌溉保证率	0.64%	0.32%	0%	-0.27%	-0.54%	0.64%	0.32%	0%	-0.33%	-0.67%
排水条件	0.50%	0.25%	0%	-0.21%	-0.42%	0.50%	0.25%	0%	-0.26%	-0.52%
耕作距离	0.38%	0.19%	0%	-0.16%	-0.31%	0.37%	0.19%	0%	-0.20%	-0.39%
田面平整度	0.35%	0.17%	0%	-0.14%	-0.29%	0.34%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%
利用集约度	0.46%	0.23%	0%	-0.19%	-0.38%	0.45%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%
中心城市影响度	0.61%	0.31%	0%	-0.26%	-0.51%	0.61%	0.31%	0%	-0.32%	-0.64%
农贸市场影响度	0.60%	0.30%	0%	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0%	-0.31%	-0.63%
道路通达度	0.63%	0.32%	0%	-0.26%	-0.53%	0.63%	0.31%	0%	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	0.62%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%	0.62%	0.31%	0%	-0.32%	-0.64%

表35 南雄市耕地（水田）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.45%	0.23%	0%	-0.14%	-0.29%	0.50%	0.25%	0%	-0.22%	-0.44%
有效土层厚度	0.43%	0.21%	0%	-0.14%	-0.27%	0.48%	0.24%	0%	-0.21%	-0.41%
土壤质地	0.39%	0.19%	0%	-0.12%	-0.24%	0.43%	0.22%	0%	-0.19%	-0.37%
土壤 pH 值	0.38%	0.19%	0%	-0.12%	-0.24%	0.42%	0.21%	0%	-0.18%	-0.36%
土壤有机质含量	0.36%	0.18%	0%	-0.11%	-0.23%	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.34%
水源质量	0.43%	0.22%	0%	-0.14%	-0.27%	0.48%	0.24%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤环境质量	0.18%	0.09%	0%	-0.06%	-0.11%	0.19%	0.10%	0%	-0.08%	-0.17%
灌溉保证率	0.44%	0.22%	0%	-0.14%	-0.28%	0.49%	0.25%	0%	-0.21%	-0.43%
排水条件	0.35%	0.17%	0%	-0.11%	-0.22%	0.39%	0.19%	0%	-0.17%	-0.34%
耕作距离	0.26%	0.13%	0%	-0.08%	-0.16%	0.29%	0.14%	0%	-0.13%	-0.25%
田面平整度	0.24%	0.12%	0%	-0.08%	-0.15%	0.27%	0.13%	0%	-0.12%	-0.23%
利用集约度	0.31%	0.16%	0%	-0.10%	-0.20%	0.35%	0.17%	0%	-0.15%	-0.30%
中心城市影响度	0.42%	0.21%	0%	-0.13%	-0.27%	0.47%	0.24%	0%	-0.20%	-0.41%
农贸市场影响度	0.42%	0.21%	0%	-0.13%	-0.26%	0.46%	0.23%	0%	-0.20%	-0.40%
道路通达度	0.44%	0.22%	0%	-0.14%	-0.28%	0.49%	0.24%	0%	-0.21%	-0.42%
对外交通便利度	0.43%	0.21%	0%	-0.14%	-0.27%	0.48%	0.24%	0%	-0.21%	-0.41%

表36 南雄市耕地（水田）基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.30%	0.15%	0%	-0.22%	-0.45%	0.48%	0.24%	0%	-0.22%	-0.44%
有效土层厚度	0.28%	0.14%	0%	-0.21%	-0.42%	0.46%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤质地	0.26%	0.13%	0%	-0.19%	-0.38%	0.41%	0.21%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤 pH 值	0.25%	0.12%	0%	-0.19%	-0.37%	0.40%	0.20%	0%	-0.18%	-0.37%
土壤有机质含量	0.23%	0.12%	0%	-0.18%	-0.35%	0.38%	0.19%	0%	-0.17%	-0.35%
水源质量	0.28%	0.14%	0%	-0.21%	-0.43%	0.46%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤环境质量	0.12%	0.06%	0%	-0.09%	-0.17%	0.19%	0.09%	0%	-0.09%	-0.17%
灌溉保证率	0.29%	0.15%	0%	-0.22%	-0.44%	0.47%	0.24%	0%	-0.22%	-0.43%
排水条件	0.23%	0.11%	0%	-0.17%	-0.34%	0.37%	0.18%	0%	-0.17%	-0.34%
耕作距离	0.17%	0.09%	0%	-0.13%	-0.26%	0.28%	0.14%	0%	-0.13%	-0.25%
田面平整度	0.16%	0.08%	0%	-0.12%	-0.24%	0.25%	0.13%	0%	-0.12%	-0.23%
利用集约度	0.21%	0.10%	0%	-0.16%	-0.31%	0.33%	0.17%	0%	-0.15%	-0.31%
中心城市影响度	0.28%	0.14%	0%	-0.21%	-0.42%	0.45%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%
农贸市场影响度	0.27%	0.14%	0%	-0.21%	-0.41%	0.44%	0.22%	0%	-0.20%	-0.41%
道路通达度	0.29%	0.14%	0%	-0.22%	-0.43%	0.46%	0.23%	0%	-0.21%	-0.43%
对外交通便利度	0.28%	0.14%	0%	-0.21%	-0.42%	0.45%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%

表37 南雄市耕地（旱地）基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.41%	0.21%	0%	-0.16%	-0.32%	0.43%	0.21%	0%	-0.20%	-0.40%
有效土层厚度	0.39%	0.20%	0%	-0.15%	-0.30%	0.41%	0.20%	0%	-0.19%	-0.37%
土壤质地	0.36%	0.18%	0%	-0.14%	-0.27%	0.37%	0.18%	0%	-0.17%	-0.34%
土壤pH值	0.35%	0.17%	0%	-0.13%	-0.26%	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.33%
土壤有机质含量	0.33%	0.16%	0%	-0.13%	-0.25%	0.34%	0.17%	0%	-0.16%	-0.31%
水源质量	0.40%	0.20%	0%	-0.15%	-0.30%	0.41%	0.20%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤环境质量	0.16%	0.08%	0%	-0.06%	-0.12%	0.17%	0.08%	0%	-0.08%	-0.15%
灌溉保证率	0.41%	0.20%	0%	-0.16%	-0.31%	0.42%	0.21%	0%	-0.19%	-0.39%
排水条件	0.32%	0.16%	0%	-0.12%	-0.24%	0.33%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%
耕作距离	0.24%	0.12%	0%	-0.09%	-0.18%	0.25%	0.12%	0%	-0.11%	-0.23%
田面平整度	0.22%	0.11%	0%	-0.08%	-0.17%	0.23%	0.11%	0%	-0.10%	-0.21%
利用集约度	0.29%	0.14%	0%	-0.11%	-0.22%	0.30%	0.15%	0%	-0.14%	-0.27%
中心城市影响度	0.39%	0.19%	0%	-0.15%	-0.30%	0.40%	0.20%	0%	-0.19%	-0.37%
农贸市场影响度	0.38%	0.19%	0%	-0.15%	-0.29%	0.39%	0.20%	0%	-0.18%	-0.36%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.15%	-0.31%	0.41%	0.21%	0%	-0.19%	-0.38%
对外交通便利度	0.39%	0.20%	0%	-0.15%	-0.30%	0.41%	0.20%	0%	-0.19%	-0.37%

表38 南雄市耕地（旱地）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.41%	0.21%	0%	-0.19%	-0.39%	0.58%	0.29%	0%	-0.26%	-0.51%
有效土层厚度	0.39%	0.20%	0%	-0.18%	-0.37%	0.56%	0.28%	0%	-0.24%	-0.49%
土壤质地	0.36%	0.18%	0%	-0.17%	-0.33%	0.50%	0.25%	0%	-0.22%	-0.44%
土壤pH值	0.35%	0.17%	0%	-0.16%	-0.32%	0.49%	0.24%	0%	-0.21%	-0.43%
土壤有机质含量	0.33%	0.16%	0%	-0.15%	-0.31%	0.46%	0.23%	0%	-0.20%	-0.40%
水源质量	0.40%	0.20%	0%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0%	-0.24%	-0.49%
土壤环境质量	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.15%	0.23%	0.11%	0%	-0.10%	-0.20%
灌溉保证率	0.41%	0.20%	0%	-0.19%	-0.38%	0.57%	0.29%	0%	-0.25%	-0.50%
排水条件	0.32%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%	0.45%	0.23%	0%	-0.20%	-0.39%
耕作距离	0.24%	0.12%	0%	-0.11%	-0.22%	0.34%	0.17%	0%	-0.15%	-0.29%
田面平整度	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.21%	0.31%	0.15%	0%	-0.14%	-0.27%
利用集约度	0.29%	0.14%	0%	-0.14%	-0.27%	0.41%	0.20%	0%	-0.18%	-0.36%
中心城市影响度	0.39%	0.19%	0%	-0.18%	-0.36%	0.55%	0.27%	0%	-0.24%	-0.48%
农贸市场影响度	0.38%	0.19%	0%	-0.18%	-0.36%	0.54%	0.27%	0%	-0.24%	-0.47%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.19%	-0.38%	0.56%	0.28%	0%	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度	0.39%	0.20%	0%	-0.18%	-0.37%	0.55%	0.28%	0%	-0.24%	-0.48%

表39 南雄市耕地（旱地）基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.38%	0.19%	0%	-0.26%	-0.52%	0.49%	0.24%	0%	-0.26%	-0.53%
有效土层厚度	0.36%	0.18%	0%	-0.25%	-0.49%	0.46%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%
土壤质地	0.33%	0.16%	0%	-0.22%	-0.45%	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.45%
土壤 pH 值	0.32%	0.16%	0%	-0.22%	-0.43%	0.41%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%
土壤有机质含量	0.30%	0.15%	0%	-0.21%	-0.41%	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%
水源质量	0.37%	0.18%	0%	-0.25%	-0.50%	0.47%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%
土壤环境质量	0.15%	0.07%	0%	-0.10%	-0.20%	0.19%	0.09%	0%	-0.10%	-0.20%
灌溉保证率	0.38%	0.19%	0%	-0.26%	-0.51%	0.48%	0.24%	0%	-0.26%	-0.52%
排水条件	0.30%	0.15%	0%	-0.20%	-0.40%	0.38%	0.19%	0%	-0.20%	-0.41%
耕作距离	0.22%	0.11%	0%	-0.15%	-0.30%	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.30%
田面平整度	0.20%	0.10%	0%	-0.14%	-0.28%	0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.28%
利用集约度	0.27%	0.13%	0%	-0.18%	-0.36%	0.34%	0.17%	0%	-0.18%	-0.37%
中心城市影响度	0.36%	0.18%	0%	-0.24%	-0.49%	0.46%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%
农贸市场影响度	0.35%	0.18%	0%	-0.24%	-0.48%	0.45%	0.22%	0%	-0.24%	-0.49%
道路通达度	0.37%	0.19%	0%	-0.25%	-0.50%	0.47%	0.24%	0%	-0.26%	-0.51%
对外交通便利度	0.36%	0.18%	0%	-0.25%	-0.49%	0.46%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%

## （八）坑塘水面地价修正体系

### 1. 坑塘水面地价公式

#### （1）国有坑塘水面地价公式

国有坑塘水面单位面积地价=国有坑塘水面级别基准地价  
 $\times (1 + \text{各因素指标修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素指标修正系数之和}) \times \text{期日修正系数} \times \text{剩余使用权年期修正系数}$

国有坑塘水面总地价=国有坑塘水面单位面积地价 $\times$ 国有坑塘水面总土地面积

#### （2）集体坑塘水面地价公式

集体坑塘水面单位面积地价=集体坑塘水面级别基准地价  
 $\times (1 + \text{各因素指标修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素指标修正系数之和}) \times \text{期日修正系数} \times \text{剩余承包经营权年期修正系数}$

集体坑塘水面总地价=集体坑塘水面单位面积地价 $\times$ 集体坑塘水面总土地面积

### 2. 土地剩余权利年期修正

表40 国有坑塘水面剩余使用权年期修正系数表（还原率 r=4.50%）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.2610	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.4900	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312

剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1

表41 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=4.60%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1704	0.2223	0.2719	0.3194	0.3647	0.4080	0.4495	0.4891
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5270	0.5632	0.5978	0.6309	0.6625	0.6928	0.7217	0.7493	0.7758	0.8010
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8252	0.8483	0.8704	0.8915	0.9117	0.9310	0.9494	0.9670	0.9839	1

### 3. 其他个别因素修正

表42 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))	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	<1	-1%

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

#### 4. 各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表43 南雄市坑塘水面基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
水源质量	水质达到 I、II 类标准或以上，且水源无污染、水源洁净	水质达到 III 类标准	水质达到 IV 标准，且水源有轻度污染	水质标准属于 V 类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣 V 类水质标准，且水源有重度污染
水源类型	河流、水库水面	——	地下水	——	——
保水能力	塘底为粘土，保水性好	塘底为壤粘土，保水性较好	塘底为砂壤土，保水性一般	塘底为砂土，保水性较差	塘底为砾质土，保水性差
地形条件	处于平原地带	处于平原、丘陵过渡地带	处于丘陵地带	处于丘陵、山地过渡地带	处于山地地带
供电条件	供电设备完善，充分满足用电需求	供电设备较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	供电设备配置不到位，供电保障较差	无供电条件
排水条件	有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间不足 1 小时）	排水体系（包括抽排）一般，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（天数少于 0.5 天）	排水体系（包括抽排）较差，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间大于 1 天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水≥5 天）（持续时间大于 1 天）
养殖作业距离（m）	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
利用集约度（同一利用类型地块的相连程度）（亩）	≥15	[13, 15)	[10, 13)	[8, 10)	< 8

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 10000)	≥10000
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 4000)	[4000, 6000)	≥6000
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）	8公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	8公里范围内有两种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	10公里范围内有一种对外交通方式	10公里范围内无对外交通方式

## （2）各因素修正系数

表44 南雄市坑塘水面基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
水源质量	0.70%	0.35%	0%	-0.37%	-0.73%	0.95%	0.47%	0%	-0.44%	-0.87%
水源类型	0.47%	——	0%	——	——	0.64%	——	0%	——	——
保水能力	0.47%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%	0.64%	0.32%	0%	-0.29%	-0.59%
地形条件	0.98%	0.49%	0%	-0.51%	-1.02%	1.32%	0.66%	0%	-0.61%	-1.22%
供电条件	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.48%	0.63%	0.31%	0%	-0.29%	-0.58%
排水条件	0.35%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%	0.47%	0.23%	0%	-0.21%	-0.43%
养殖作业距离	0.63%	0.32%	0%	-0.33%	-0.66%	0.85%	0.43%	0%	-0.39%	-0.78%
利用集约度	0.62%	0.31%	0%	-0.32%	-0.65%	0.83%	0.42%	0%	-0.38%	-0.77%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
中心城市影响度	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.48%	0.63%	0.31%	0%	-0.29%	-0.58%
农贸市场影响度	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.48%	0.62%	0.31%	0%	-0.29%	-0.57%
道路通达度	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.50%	0.65%	0.32%	0%	-0.30%	-0.59%
对外交通便利度	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%	0.61%	0.31%	0%	-0.28%	-0.56%

表45 南雄市坑塘水面基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
水源质量	0.67%	0.33%	0%	-0.38%	-0.76%	0.92%	0.46%	0%	-0.42%	-0.84%
水源类型	0.45%	——	0%	——	——	0.62%	——	0%	——	——
保水能力	0.45%	0.22%	0%	-0.26%	-0.51%	0.62%	0.31%	0%	-0.28%	-0.56%
地形条件	0.93%	0.46%	0%	-0.53%	-1.06%	1.29%	0.64%	0%	-0.58%	-1.17%
供电条件	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.50%	0.61%	0.30%	0%	-0.28%	-0.55%
排水条件	0.33%	0.16%	0%	-0.19%	-0.37%	0.45%	0.23%	0%	-0.21%	-0.41%
养殖作业距离	0.60%	0.30%	0%	-0.34%	-0.68%	0.83%	0.41%	0%	-0.38%	-0.75%
利用集约度	0.59%	0.29%	0%	-0.33%	-0.67%	0.81%	0.41%	0%	-0.37%	-0.74%
中心城市影响度	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.50%	0.61%	0.30%	0%	-0.28%	-0.55%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.50%	0.61%	0.30%	0%	-0.28%	-0.55%
道路通达度	0.45%	0.23%	0%	-0.26%	-0.52%	0.63%	0.31%	0%	-0.29%	-0.57%
对外交通便利度	0.43%	0.22%	0%	-0.25%	-0.49%	0.60%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%

表46 南雄市坑塘水面基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.80%	0.40%	0%	-0.42%	-0.83%	0.93%	0.46%	0%	-0.39%	-0.79%
水源类型	0.54%	——	0%	——	——	0.62%	——	0%	——	——
保水能力	0.54%	0.27%	0%	-0.28%	-0.56%	0.62%	0.31%	0%	-0.26%	-0.53%
地形条件	1.11%	0.56%	0%	-0.58%	-1.16%	1.29%	0.64%	0%	-0.55%	-1.10%
供电条件	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%	0.61%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%
排水条件	0.39%	0.20%	0%	-0.21%	-0.41%	0.46%	0.23%	0%	-0.19%	-0.39%
养殖作业距离	0.72%	0.36%	0%	-0.37%	-0.75%	0.83%	0.42%	0%	-0.35%	-0.71%
利用集约度	0.70%	0.35%	0%	-0.37%	-0.73%	0.81%	0.41%	0%	-0.35%	-0.69%
中心城市影响度	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%	0.61%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%
农贸市场影响度	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%	0.61%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%
道路通达度	0.54%	0.27%	0%	-0.28%	-0.57%	0.63%	0.32%	0%	-0.27%	-0.54%
对外交通便利度	0.52%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%	0.60%	0.30%	0%	-0.25%	-0.51%