

附件 1 :

蕉岭县 2023 年集体农用地基准地价基本内容

一、评估范围

本次项目评估范围为蕉岭县全部行政辖区范围,包括蕉城、新铺、三圳、文福、广福、长潭、蓝坊、南礫 8 个镇和广东梅州蕉华工业园区(省级工业园区,原广东省蕉岭华侨农场)。

二、评估对象

根据国家、省主管部门的统一部署,蕉岭县已启动园、林、草地分等定级与基准地价制订项目,该项目中的园、林、草地基准地价评估期日和权利类型、价格内涵与本项目基本一致,经与省、县相关部门沟通,并结合省内相似情况的县区工作经验,本次项目评估对象为蕉岭县全部行政辖区范围内现有的集体权属的耕地(水田、水浇地和旱地)与坑塘水面(坑塘水面、养殖坑塘)。园地、林地、草地级别基准地价则不在本次项目中进行更新,以免产生冲突和矛盾。

通过对蕉岭县 2021 年度国土变更调查数据库与农村集体土地所有权数据为基础进行整理分析,蕉岭县现有集体耕地面积合计 6029.99hm²,坑塘水面 498.90hm²。具体分布情况详见下表、图:

表 1 评估对象土地面积汇总表

土地用途		面积 (hm ²)	占一级类的比重
一级类	二级类		
耕地	水田	5505.95	91.3%
	旱地	246.95	4.10%

土地用途		面积 (hm ²)	占一级类的比重
一级类	二级类		
	水浇地	277.09	4.60%
	小计	6029.99	100.00%
坑塘水面	坑塘水面	431.32	86.45%
	养殖坑塘	67.58	13.55%
	小计	498.90	100.00%
总计		6528.89	100.00%

注：以上集体农用地数据的图斑来源为蕉岭县 2021 年度国土变更调查数据库，且数据按四舍五入规则保留两位小数进行统计，与 2021 年度国土变更调查数据的数值存在误差，只适用于本文分析参考，下同。

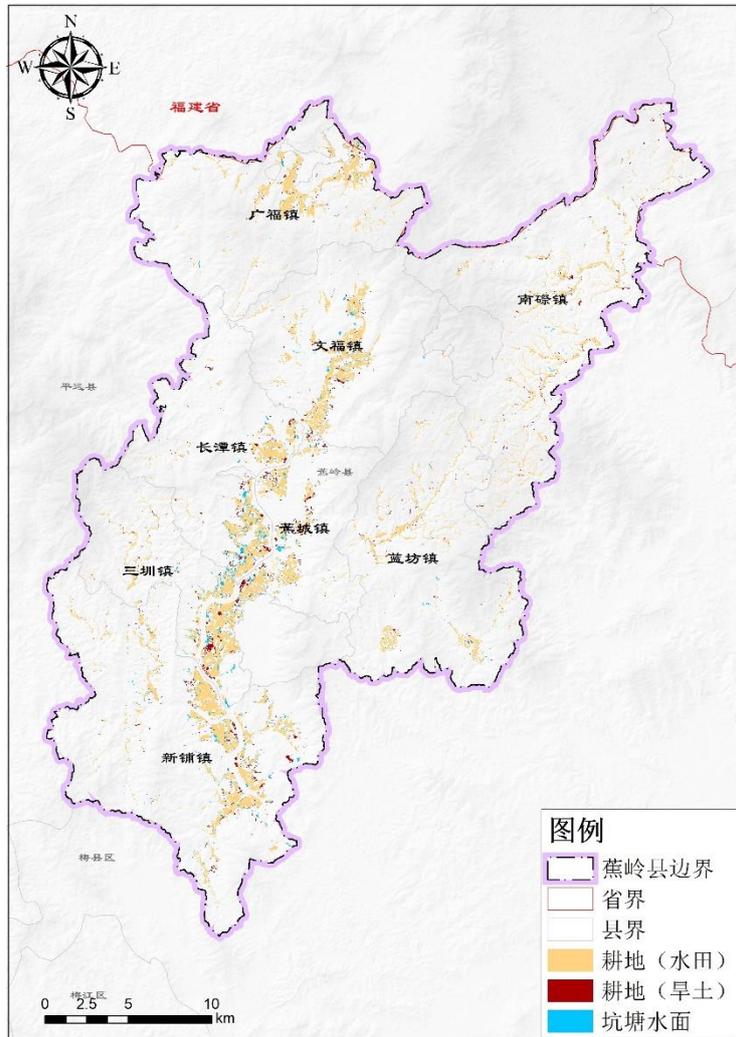


图 1 蕉岭县评估对象空间分布图

三、基准地价内涵

集体农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各集体农用地级别内土地收益的平均水平。综合蕉岭县集体农用地的分布和利用现状，确定本次蕉岭县集体农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、土地承包经营年期、基本设施状况、估价期日等。本次集体农用地基准地价更新的评估用途中，分为耕地和坑塘水面，价格类型为土地承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

（一）耕地

土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常市场条件下，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；代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下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）。

（二）坑塘水面

土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常市场条件下，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，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下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）。

表 2 蕉岭县集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、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	30 年	
基本设施状况	耕地	土地在平稳正常市场条件下，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。
	坑塘水面	土地在平稳正常市场条件下，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	2023 年 1 月 1 日	

四、级别基准地价成果

表 3 蕉岭县集体农用地基准地价结果表

地类		级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
水田	元/平方米		46.10	40.21	32.02	28.45
	万元/亩		3.07	2.68	2.13	1.9
旱地	元/平方米		40.82	34.19	29.49	25.56
	万元/亩		2.72	2.28	1.97	1.7
坑塘水面	元/平方米		52.88	44.74	36.96	33.24
	万元/亩		3.53	2.98	2.46	2.22

五、基准地价各用途修正体系

（一）各用途集体农用地各因素指标修正

1.耕地各因素指标修正

表4 蕉岭县集体耕地（水田）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.23%	[2, 5)	0.62%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.63%	[15, 90)	-1.25%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.29%	[80, 100)	0.14%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.15%	[0, 30)	-0.29%
土壤质地	轻壤、中壤	0.28%	重壤、砂壤土	0.14%	粘土	0%	砂土	-0.14%	砾质土	-0.28%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.26%	砂粘粘、壤粘粘	0.13%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.13%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.26%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.25%	[5.5, 6.0)	0.12%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.13%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.25%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.27%	[30,40)	0.13%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.14%	[6,10)	-0.27%
水源类型	地表水丰富	1.02%	有地表水	0.51%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.52%	无水源	-1.03%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.84%	基本不发生水土流失	0.42%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.43%	高度易发水土 流失区域	-0.85%

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
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.52%	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	0.26%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.27%	无灌溉系统	-0.53%
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	0.43%	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	-0.22%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.44%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.27%	(0.04, 0.02]	0.13%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.14%	$\rho \leq 0.01$	-0.27%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.36%	[500, 1000)	0.18%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.18%	≥ 2000	-0.36%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.35%	[1.5, 1.8)	0.17%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.18%	[6, 25]	-0.35%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.10%	[0.7, 0.8)	0.05%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.05%	[0, 0.3)	-0.10%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.13%	[16000, 20000)	0.06%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.07%	[0, 700)	-0.13%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.61%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.31%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.31%	丢弃或荒弃的耕地	-0.62%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.36%	[40, 103)	0.18%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.18%	[0, 3)	-0.36%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.59%	[3000, 4500)	0.30%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.30%	≥8000	-0.60%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.63%	[2000, 3500)	0.32%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.32%	≥7000	-0.64%
道路通达度	国道、省道能通达	0.54%	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	-0.28%	没有道路通达条件	-0.55%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.56%	三种对外交通方式	0.28%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.29%	没有对外交通方式	-0.57%

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

表5 蕉岭县集体耕地（水田）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.10%	[2, 5)	0.55%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.53%	[15, 90)	-1.25%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.26%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.29%
土壤质地	轻壤、中壤	0.25%	重壤、砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.12%	砾质土	-0.28%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.23%	砂粘粘、壤粘粘	0.11%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.11%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.26%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.22%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.11%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.25%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.24%	[30,40)	0.12%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.11%	[6,10)	-0.27%
水源类型	地表水丰富	0.91%	有地表水	0.45%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.43%	无水源	-1.03%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.75%	基本不发生水土流失	0.37%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.36%	高度易发水 土流失区域	-0.85%

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
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.47%	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, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.22%	无灌溉系统	-0.53%
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	0.19%	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	-0.44%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.24%	(0.04, 0.02]	0.12%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.11%	$\rho \leq 0.01$	-0.27%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.32%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.15%	≥ 2000	-0.36%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.31%	[1.5, 1.8)	0.15%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.15%	[6, 25]	-0.35%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.09%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.04%	[0, 0.3)	-0.10%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.11%	[16000, 20000)	0.06%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.05%	[0, 700)	-0.13%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.55%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.27%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.26%	丢弃或荒弃的耕地	-0.62%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.32%	[40, 103)	0.16%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.15%	[0, 3)	-0.36%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.53%	[3000, 4500)	0.26%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.25%	≥8000	-0.60%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.56%	[2000, 3500)	0.28%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.27%	≥7000	-0.64%
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	-0.23%	没有道路通达条件	-0.55%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.50%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.24%	没有对外交通方式	-0.57%

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

表6 蕉岭县集体耕地（水田）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.87%	[2, 5)	0.43%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.40%	[15, 90)	-0.80%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.20%	[80, 100)	0.10%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.09%	[0, 30)	-0.18%
土壤质地	轻壤、中壤	0.19%	重壤、砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.09%	砾质土	-0.18%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.18%	砂粘粘、壤粘粘	0.09%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.08%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.17%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.17%	[5.5, 6.0)	0.09%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.08%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.16%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.19%	[30,40)	0.09%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.09%	[6,10)	-0.17%
水源类型	地表水丰富	0.71%	有地表水	0.36%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.33%	无水源	-0.66%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.59%	基本不发生水土流失	0.29%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.27%	高度易发水 土流失区域	-0.54%

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
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.37%	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, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.17%	无灌溉系统	-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	0.30%	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	-0.14%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.28%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.19%	(0.04, 0.02]	0.09%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.09%	$\rho \leq 0.01$	-0.17%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.25%	[500, 1000)	0.12%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.11%	≥ 2000	-0.23%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.24%	[1.5, 1.8)	0.12%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.11%	[6, 25]	-0.22%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.07%	[0.7, 0.8)	0.03%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.03%	[0, 0.3)	-0.06%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.09%	[16000, 20000)	0.04%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.04%	[0, 700)	-0.08%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.43%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.21%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.20%	丢弃或荒弃的耕地	-0.39%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.25%	[40, 103)	0.12%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.11%	[0, 3)	-0.23%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.42%	[3000, 4500)	0.21%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.19%	≥8000	-0.38%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.44%	[2000, 3500)	0.22%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.20%	≥7000	-0.41%
道路通达度	国道、省道能通达	0.38%	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	-0.18%	没有道路通达条件	-0.35%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.39%	三种对外交通方式	0.20%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.18%	没有对外交通方式	-0.36%

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

表7 蕉岭县集体耕地（水田）基准地价四级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.96%	[2, 5)	0.48%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.47%	[15, 90)	-0.94%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.22%	[80, 100)	0.11%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.11%	[0, 30)	-0.22%
土壤质地	轻壤、中壤	0.22%	重壤、砂壤土	0.11%	粘土	0%	砂土	-0.11%	砾质土	-0.21%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.20%	砂粘粘、壤粘粘	0.10%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.10%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.20%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.19%	[5.5, 6.0)	0.10%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.09%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.19%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.21%	[30,40)	0.10%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.10%	[6,10)	-0.20%
水源类型	地表水丰富	0.79%	有地表水	0.40%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.39%	无水源	-0.78%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.65%	基本不发生水土流失	0.33%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.32%	高度易发水 土流失区域	-0.64%

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
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.41%	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, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.20%	无灌溉系统	-0.40%
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	0.34%	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	-0.17%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.33%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.21%	(0.04, 0.02]	0.10%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.10%	$\rho \leq 0.01$	-0.20%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.28%	[500, 1000)	0.14%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.14%	≥ 2000	-0.27%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.27%	[1.5, 1.8)	0.13%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.13%	[6, 25]	-0.26%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.08%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.04%	[0, 0.3)	-0.08%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.10%	[16000, 20000)	0.05%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.05%	[0, 700)	-0.10%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.48%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.24%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.23%	丢弃或荒弃的耕地	-0.47%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.28%	[40, 103)	0.14%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.14%	[0, 3)	-0.27%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.46%	[3000, 4500)	0.23%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.23%	≥8000	-0.45%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.49%	[2000, 3500)	0.25%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.24%	≥7000	-0.48%
道路通达度	国道、省道能通达	0.42%	县道、乡道能通达	0.21%	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	-0.41%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.44%	三种对外交通方式	0.22%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.21%	没有对外交通方式	-0.43%

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。

表8 蕉岭县集体耕地（旱地）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.09%	[2, 5)	0.55%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.62%	[15, 90)	-1.23%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.25%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.14%	[0, 30)	-0.29%
土壤质地	轻壤、中壤	0.24%	重壤、砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.14%	砾质土	-0.28%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.23%	砂粘粘、壤粘粘	0.11%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.13%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.26%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.22%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.12%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.25%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.24%	[30,40)	0.12%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.13%	[6,10)	-0.27%
水源类型	地表水丰富	0.90%	有地表水	0.45%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.51%	无水源	-1.02%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.74%	基本不发生水土流失	0.37%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.42%	高度易发水 土流失区域	-0.84%

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
灌溉条件	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, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.26%	无灌溉系统	-0.52%
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	0.38%	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	0.19%	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	-0.43%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.24%	(0.04, 0.02]	0.12%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.13%	$\rho \leq 0.01$	-0.27%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.31%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.18%	≥ 2000	-0.35%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.31%	[1.5, 1.8)	0.15%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.17%	[6, 25]	-0.34%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.09%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.05%	[0, 0.3)	-0.10%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.11%	[16000, 20000)	0.06%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.06%	[0, 700)	-0.13%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.54%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.27%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.31%	丢弃或荒弃的耕地	-0.61%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.31%	[40, 103)	0.16%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.18%	[0, 3)	-0.35%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.52%	[3000, 4500)	0.26%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.30%	≥8000	-0.59%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.56%	[2000, 3500)	0.28%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.32%	≥7000	-0.63%
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	-0.54%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.50%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.28%	没有对外交通方式	-0.56%

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

表9 蕉岭县集体耕地（旱地）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.91%	[2, 5)	0.46%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.50%	[15, 90)	-0.99%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.21%	[80, 100)	0.11%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.23%
土壤质地	轻壤、中壤	0.20%	重壤、砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.11%	砾质土	-0.22%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.19%	砂粘粘、壤粘粘	0.09%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.10%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.21%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.18%	[5.5, 6.0)	0.09%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.10%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.20%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.20%	[30,40)	0.10%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.11%	[6,10)	-0.21%
水源类型	地表水丰富	0.75%	有地表水	0.38%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.41%	无水源	-0.82%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.62%	基本不发生水土流失	0.31%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.34%	高度易发水 土流失区域	-0.67%

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
灌溉条件	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	0.19%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.21%	无灌溉系统	-0.42%
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	-0.17%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.35%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.20%	(0.04, 0.02]	0.10%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.11%	$\rho \leq 0.01$	-0.21%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.26%	[500, 1000)	0.13%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.14%	≥ 2000	-0.29%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.25%	[1.5, 1.8)	0.13%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.14%	[6, 25]	-0.28%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.07%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.04%	[0, 0.3)	-0.08%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.09%	[16000, 20000)	0.05%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.05%	[0, 700)	-0.10%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.45%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.23%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.25%	丢弃或荒弃的耕地	-0.49%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.26%	[40, 103)	0.13%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.14%	[0, 3)	-0.29%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.44%	[3000, 4500)	0.22%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.24%	≥8000	-0.48%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.47%	[2000, 3500)	0.23%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.25%	≥7000	-0.51%
道路通达度	国道、省道能通达	0.40%	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	-0.22%	没有道路通达条件	-0.44%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.42%	三种对外交通方式	0.21%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.23%	没有对外交通方式	-0.45%

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

表 10 蕉岭县集体耕地（旱地）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
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.00%	[2, 5)	0.50%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.45%	[15, 90)	-0.90%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.23%	[80, 100)	0.12%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.10%	[0, 30)	-0.21%
土壤质地	轻壤、中壤	0.22%	重壤、砂壤土	0.11%	粘土	0%	砂土	-0.10%	砾质土	-0.20%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.21%	砂粘粘、壤粘粘	0.10%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.09%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.19%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.20%	[5.5, 6.0)	0.10%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.09%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.18%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.22%	[30,40)	0.11%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.10%	[6,10)	-0.19%
水源类型	地表水丰富	0.83%	有地表水	0.41%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.37%	无水源	-0.74%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.68%	基本不发生水土流失	0.34%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.31%	高度易发水 土流失区域	-0.61%

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
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.43%	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, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.19%	无灌溉系统	-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	0.35%	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	-0.16%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.32%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.22%	(0.04, 0.02]	0.11%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.10%	$\rho \leq 0.01$	-0.19%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.29%	[500, 1000)	0.14%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.13%	≥ 2000	-0.26%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.28%	[1.5, 1.8)	0.14%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.13%	[6, 25]	-0.25%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.08%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.04%	[0, 0.3)	-0.07%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.10%	[16000, 20000)	0.05%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.05%	[0, 700)	-0.09%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.50%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.25%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.22%	丢弃或荒弃的耕地	-0.45%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.29%	[40, 103)	0.14%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.13%	[0, 3)	-0.26%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.48%	[3000, 4500)	0.24%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.22%	≥8000	-0.43%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.51%	[2000, 3500)	0.26%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.23%	≥7000	-0.46%
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	-0.20%	没有道路通达条件	-0.40%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.46%	三种对外交通方式	0.23%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.21%	没有对外交通方式	-0.41%

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

表 11 蕉岭县集体耕地（旱地）基准地价四级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.91%	[2, 5)	0.46%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.41%	[15, 90)	-0.82%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.21%	[80, 100)	0.11%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.10%	[0, 30)	-0.19%
土壤质地	轻壤、中壤	0.20%	重壤、砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.09%	砾质土	-0.18%
剖面构型	通体壤、壤砂壤、 壤粘壤	0.19%	砂粘粘、壤粘粘	0.10%	粘砂粘、通体粘	0%	砂粘砂、壤砂砂	-0.09%	粘砂砂、通 体砂、通体 砾	-0.17%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.18%	[5.5, 6.0)	0.09%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0) 或 [8.5, 9.0)	-0.08%	[0, 4.5) 或 [9.0, 14]	-0.16%
土壤有机质含 量 (g/kg)	≥40	0.20%	[30,40)	0.10%	[20,30)	0%	[10,20)	-0.09%	[6,10)	-0.18%
水源类型	地表水丰富	0.75%	有地表水	0.38%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.34%	无水源	-0.68%
水土流失状况	不易发生水土流失 的区域	0.62%	基本不发生水土流失	0.31%	低度易发水土流失区 域	0%	中度易发水土流 失	-0.28%	高度易发水 土流失区域	-0.56%

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
灌溉条件	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	0.19%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.17%	无灌溉系统	-0.35%
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	-0.14%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.29%
田间道路(田间路网密度)	≥ 0.04	0.20%	(0.04, 0.02]	0.10%	(0.03, 0.02]	0%	(0.02, 0.01]	-0.09%	$\rho \leq 0.01$	-0.18%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.26%	[500, 1000)	0.13%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.12%	≥ 2000	-0.24%
田面平整度(m)	[0, 1.5)	0.26%	[1.5, 1.8)	0.13%	[1.8, 3.5)	0%	[3.5, 6)	-0.11%	[6, 25]	-0.23%
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.07%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.03%	[0, 0.3)	-0.07%

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
宗地大小 (m ²)	≥20000	0.10%	[16000, 20000)	0.05%	[6000, 16000)	0%	[700, 6000)	-0.04%	[0, 700)	-0.09%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.45%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.23%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.20%	丢弃或荒弃的耕地	-0.41%
规模集聚度 (连片单元面积) (hm ²)	≥103	0.26%	[40, 103)	0.13%	[11, 40)	0%	[3, 11)	-0.12%	[0, 3)	-0.24%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.44%	[3000, 4500)	0.22%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.20%	≥8000	-0.39%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.47%	[2000, 3500)	0.23%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.21%	≥7000	-0.42%
道路通达度	国道、省道能通达	0.40%	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	-0.18%	没有道路通达条件	-0.36%
对外交通便利度 (对外交通方式种类)	三种以上对外交通方式	0.42%	三种对外交通方式	0.21%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.19%	没有对外交通方式	-0.37%

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。

2.坑塘各因素指标修正

表 12 蕉岭县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	1.87%	处于平原、丘陵过渡地带	0.93%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.83%	处于山地地带	-1.65%
水源水质	水质达到 I、II 类标准	0.89%	水质达到 III 类标准	0.44%	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	地表水丰富	0.61%	有地表水	0.31%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.27%	无水源	-0.54%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.59%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.30%	塘底为重壤土、中壤土，保水性一般	0%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性较差	-0.26%	塘底为砾质土，保水性差	-0.52%
水网密度	≥ 0.1	0.34%	[0.06, 0.1)	0.17%	[0.04, 0.06)	0%	[0.02, 0.04)	-0.15%	$\rho < 0.02$	-0.30%
排灌条件	充分满足，良好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	1.38%	基本满足，较好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	0.69%	一般满足，有排灌系统，基本能保证排灌	0%	排灌系统不完善，难以保证排灌	-0.61%	无排灌系统	-1.22%
坑塘形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.32%	[0.7, 0.8)	0.16%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.14%	[0, 0.3)	-0.28%

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
坑塘大小 (亩)	(8,10]	0.90%	(6,8]	0.45%	(4,6], >10	0%	(2,4]	-0.40%	(0,2]	-0.79%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.51%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.25%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.22%	丢弃或荒废	-0.45%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.34%	区域为较大规模坑塘养殖区, 规模集聚度较高	0.17%	区域为有序管理养殖的水面, 规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散, 规模集聚度较低	-0.15%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.30%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	1.00%	[3000, 4500)	0.50%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.44%	≥8000	-0.89%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.38%	[2000, 3500)	0.19%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.17%	≥7000	-0.34%
道路通达度	国道、省道能通达	0.74%	县道、乡道能通达	0.37%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.33%	没有道路通达条件	-0.65%
对外交通便利度 (距最近离货运站、客运站、高速公路出入口等) (m)	[0, 1500)	0.70%	[1500, 3000)	0.35%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.31%	≥8000	-0.62%

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 为坑塘地块的面积, L 为坑塘地块的周长。

表 13 蕉岭县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	处于平原地带	1.52%	处于平原、丘陵过渡地带	0.76%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.72%	处于山地地带	-1.44%
水源水质	水质达到 I、II 类标准	0.72%	水质达到 III 类标准	0.36%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.34%	劣 V 类水质	-0.69%
水源类型	地表水丰富	0.50%	有地表水	0.25%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.24%	无水源	-0.47%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.48%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.24%	塘底为重壤土、中壤土，保水性一般	0%	塘底为轻壤土、砂壤土，保水性较差	-0.23%	塘底为砾质土，保水性差	-0.46%
水网密度	≥0.1	0.27%	[0.06, 0.1)	0.14%	[0.04, 0.06)	0%	[0.02, 0.04)	-0.13%	ρ<0.02	-0.26%
排灌条件	充分满足，良好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	1.12%	基本满足，较好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	0.56%	一般满足，有排灌系统，基本能保证排灌	0%	排灌系统不完善，难以保证排灌	-0.53%	无排灌系统	-1.07%
坑塘形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.26%	[0.7, 0.8)	0.13%	[0.5, 0.7) 或 >1	0%	[0.3, 0.5)	-0.12%	[0, 0.3)	-0.24%
坑塘大小(亩)	(8,10]	0.73%	(6,8]	0.36%	(4,6], >10	0%	(2,4]	-0.35%	(0,2]	-0.69%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.41%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.21%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.20%	丢弃或荒废	-0.39%

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
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.27%	区域为较大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高	0.14%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.13%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.26%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.81%	[3000, 4500)	0.41%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.39%	≥8000	-0.77%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.31%	[2000, 3500)	0.15%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.15%	≥7000	-0.29%
道路通达度	国道、省道能通达	0.60%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.29%	没有道路通达条件	-0.57%
对外交通便利度 (距最近离货运站、客运站、高速公路出入口等) (m)	[0, 1500)	0.57%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.27%	≥8000	-0.54%

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 为坑塘地块的面积，L 为坑塘地块的周长。

表 14 蕉岭县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
地貌类型	处于平原地带	1.24%	处于平原、丘陵过渡地带	0.62%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.74%	处于山地地带	-1.48%
水源水质	水质达到 I、II 类标准	0.59%	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	-0.35%	劣 V 类水质	-0.70%
水源类型	地表水丰富	0.41%	有地表水	0.20%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.24%	无水源	-0.49%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.39%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.20%	塘底为重壤土、中壤土，保水性一般	0%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性较差	-0.23%	塘底为砾质土，保水性差	-0.47%
水网密度	≥0.1	0.22%	[0.06, 0.1)	0.11%	[0.04, 0.06)	0%	[0.02, 0.04)	-0.13%	ρ<0.02	-0.27%
排灌条件	充分满足，良好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	0.92%	基本满足，较好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	0.46%	一般满足，有排灌系统，基本能保证排灌	0%	排灌系统不完善，难以保证排灌	-0.55%	无排灌系统	-1.10%
坑塘形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.21%	[0.7, 0.8)	0.11%	[0.5, 0.7) 或 >1	0%	[0.3, 0.5)	-0.13%	[0, 0.3)	-0.25%
坑塘大小(亩)	(8,10]	0.60%	(6,8]	0.30%	(4,6], >10	0%	(2,4]	-0.36%	(0,2]	-0.71%

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
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.34%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.17%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.20%	丢弃或荒废	-0.40%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.22%	区域为较大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高	0.11%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.13%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.27%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.67%	[3000, 4500)	0.33%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.40%	≥8000	-0.80%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.25%	[2000, 3500)	0.13%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.15%	≥7000	-0.30%
道路通达度	国道、省道能通达	0.49%	县道、乡道能通达	0.25%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.29%	没有道路通达条件	-0.59%
对外交通便利度 (距最近离货运站、客运站、高速公路出入口等) (m)	[0, 1500)	0.46%	[1500, 3000)	0.23%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.28%	≥8000	-0.55%

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 为坑塘地块的面积，L 为坑塘地块的周长。

表 15 蕉岭县集体坑塘水面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	1.48%	处于平原、丘陵过渡地带	0.74%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.68%	处于山地地带	-1.36%
水源水质	水质达到 I、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	-0.65%
水源类型	地表水丰富	0.48%	有地表水	0.24%	浅层地下水丰富	0%	深层地下水	-0.22%	无水源	-0.45%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.47%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.23%	塘底为重壤土、中壤土，保水性一般	0%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性较差	-0.22%	塘底为砾质土，保水性差	-0.43%
水网密度	≥0.1	0.27%	[0.06, 0.1)	0.13%	[0.04, 0.06)	0%	[0.02, 0.04)	-0.12%	$\rho < 0.02$	-0.25%
排灌条件	充分满足，良好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	1.09%	基本满足，较好的排灌系统，在关键排水和需水生长时有排灌保证	0.55%	一般满足，有排灌系统，基本能保证排灌	0%	排灌系统不完善，难以保证排灌	-0.50%	无排灌系统	-1.01%
坑塘形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.25%	[0.7, 0.8]	0.13%	[0.5, 0.7) 或 >1	0%	[0.3, 0.5)	-0.12%	[0, 0.3)	-0.23%
坑塘大小(亩)	(8,10]	0.71%	(6,8]	0.36%	(4,6], >10	0%	(2,4]	-0.33%	(0,2]	-0.65%

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
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.40%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.20%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.18%	丢弃或荒废	-0.37%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.27%	区域为较大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高	0.13%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.12%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.25%
城镇影响度 (m)	[0, 3000)	0.79%	[3000, 4500)	0.40%	[4500, 6500)	0%	[6500, 8000)	-0.37%	≥8000	-0.73%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 2000)	0.30%	[2000, 3500)	0.15%	[3500, 5500)	0%	[5500, 7000)	-0.14%	≥7000	-0.28%
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	-0.27%	没有道路通达条件	-0.54%
对外交通便利度 (距最近离货运站、客运站、高速公路出入口等) (m)	[0, 1500)	0.55%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.25%	≥8000	-0.51%

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 为坑塘地块的面积，L 为坑塘地块的周长。

（二）使用年期修正系数

根据耕地设定承包经营年期及土地还原率计算年期修正系数，其中蕉岭县集体农用地中耕地和坑塘水面的最高承包经营年期为 30 年，当估价对象剩余承包经营年期不足对应用途土地最高承包经营年期时，应进行剩余承包经营年期修正。土地剩余承包经营年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R —— 土地还原率

M —— 最高承包经营年期

N —— 土地剩余使用年期

Y —— 承包经营年期修正系数

各用途集体农用地的承包经营年期修正系数如下：

表 16 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.70%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0600	0.1174	0.1721	0.2244	0.2744	0.3221	0.3676	0.4111	0.4527	0.4924
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5303	0.5665	0.6011	0.6342	0.6657	0.6959	0.7247	0.7521	0.7784	0.8035
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8274	0.8503	0.8722	0.8930	0.9130	0.9320	0.9502	0.9676	0.9842	1.0000

表 17 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=5.25%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0636	0.1240	0.1814	0.2359	0.2877	0.3370	0.3837	0.4282	0.4704	0.5105
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5486	0.5848	0.6192	0.6519	0.6830	0.7125	0.7405	0.7672	0.7925	0.8165
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8394	0.8611	0.8817	0.9013	0.9199	0.9376	0.9544	0.9704	0.9856	1.0000