

# 附件 1

## 梅州市梅县区农用地定级与基准地价 制订项目的基本内容

### 一、评估范围及评估对象

#### (一) 评估范围

本次梅州市梅县区农用地定级与基准地价制订项目的评估范围为梅县区全部行政辖区范围，本次评估底图采用2000国家大地坐标系。

#### (二) 评估对象

根据梅县区当前各用途农用地交易实际情况与地价管理需求，梅州市梅县区农用地定级与基准地价制订项目的评估对象以梅县区2021年度国土变更调查数据为基础，提取出梅县区现有的农用地（不分权属），包括园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地（天然牧草地、人工牧草地、其他草地）、耕地及坑塘水面，合计为224382.03公顷。具体分布情况详见下图表：

表1-1 梅县区农用地基准地价评估对象面积统计表

土地用途		土地面积（公顷）
园地	果园	26149.92
	茶园	525.56
	其他园地	717.87
林地		180914.80
草地	天然牧草地	0.01
	人工牧草地	4.36
	其他草地	1504.95
耕地	水田	11398.00
	旱地	332.53
坑塘水面		2834.03
合计		224382.03

注：1.林地包含了林地和橡胶林地，耕地（水田）包含了水田和水浇地（本文下同）；

2.本表数据按四舍五入规则保留两位小数进行统计对比，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。

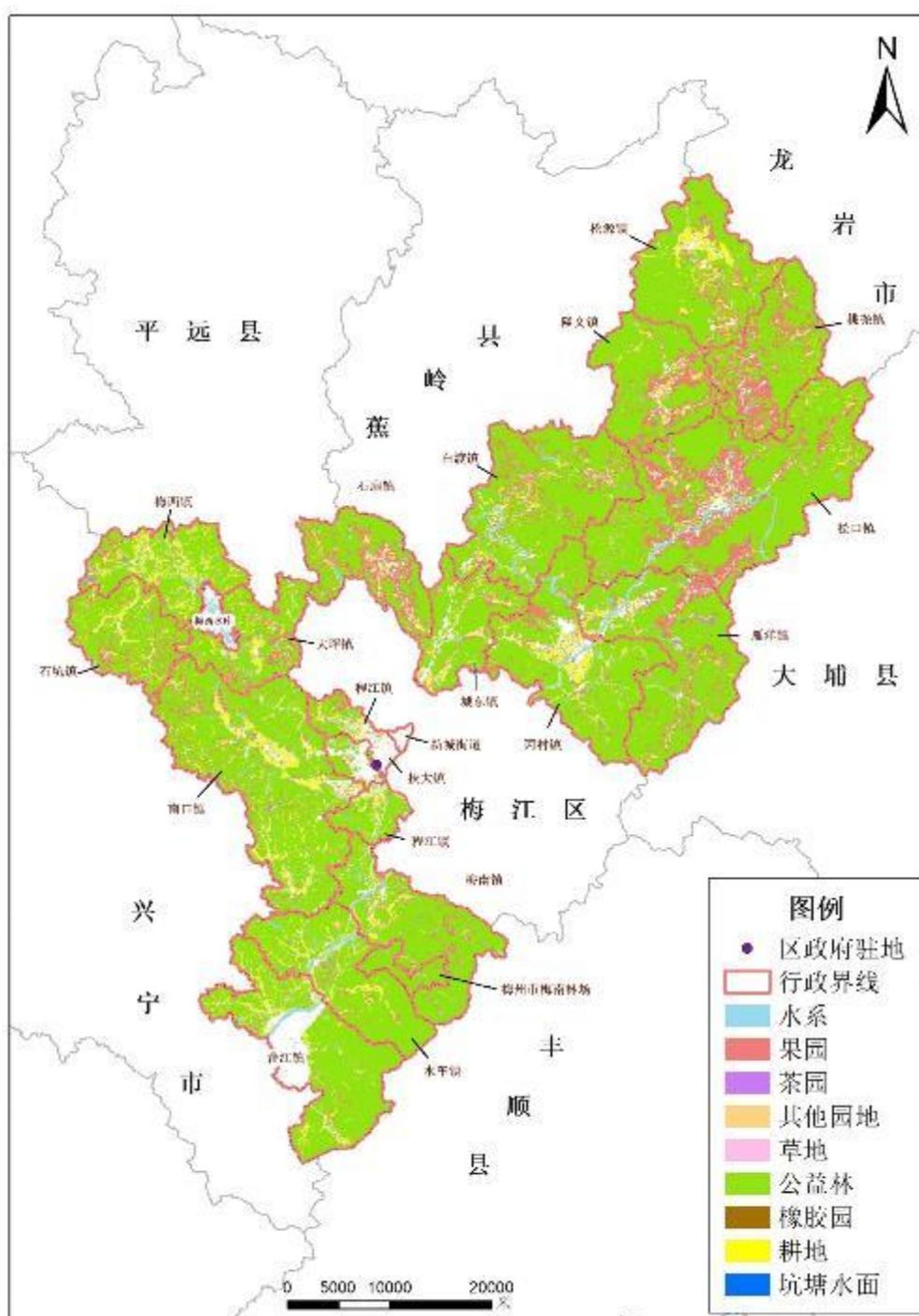


图1-1 梅县区农用地定级与基准地价制订项目评估范围图

## 二、基准地价成果

### （一）地价内涵

本次农用地估价对象分为园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地及坑塘水面七个用途，价格类型为国有出让使用权平均价格和集体承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

#### 1.国有农用地基准地价内涵

（1）国有园地（果园）基准地价内涵：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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表国有园地（果园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（2）国有园地（茶园）基准地价内涵：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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表国有园地（茶园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（3）国有园地（其他园地）基准地价内涵：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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表国有园地（其他园地）各级别在 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（4）国有林地基准地价内涵：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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（5）国有草地基准地价内涵：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，现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表国有草地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（6）国有耕地基准地价内涵：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，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，代表国有耕地（水田、旱地）各级别在土地使用年期为**50年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（7）国有坑塘水面基准地价内涵：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，代表国有坑塘水面各级别在土地使用年期为**50年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

## 2.集体农用地基准地价内涵

（1）集体园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表集体园地（果园）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）。

（2）集体园地（茶园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表集体园地（茶园）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）。

（3）集体园地（其他园地）基准地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，代表集体园地（其他园地）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）。

（4）集体林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为**70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）。

（5）集体草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表集体草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）。

（6）集体耕地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，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，代表集体耕地（水田、旱地）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）。

（7）集体坑塘水面基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，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，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）。

（本页余下空白）

表2-1 梅县区农用地基准地价内涵表

农用地类型	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		
土地使用权年期	国有出让使用权年期：50年		
	集体土地承包经营权年期：集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地、集体耕地（水田、旱地）及集体坑塘水面均为30年，集体林地70年		
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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、适宜性的种植制度下，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、适宜性的种植制度下，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、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达。	
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
	耕地	1.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。 2.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。	
估价日期	2023年1月1日		

注：1.林地包含林地和橡胶林地，耕地（水田）包含了水田和水浇地；

2.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) 基准地价更新成果

表2-2 梅县区各用途农用地级别基准地价成果表

级别			国有			集体		
			1级	2级	3级	1级	2级	3级
园地	果园	元/平方米	62	57	51	42	38	34
		万元/亩	4.13	3.80	3.40	2.80	2.53	2.27
	茶园	元/平方米	53	47	—	35	30	—
		万元/亩	3.53	3.13	—	2.33	2.00	—
	其他园地	元/平方米	58	53	—	38	35	—
		万元/亩	3.87	3.53	—	2.53	2.33	—
林地		元/平方米	26	22	19	23	20	17
		万元/亩	1.73	1.47	1.27	1.53	1.33	1.13
草地		元/平方米	22	20	—	16	14	—
		万元/亩	1.47	1.33	—	1.07	0.93	—
耕地	水田	元/平方米	72	62	52	51	44	37
		万元/亩	4.80	4.13	3.47	3.40	2.93	2.47
	旱地	元/平方米	60	54	48	43	40	35
		万元/亩	4.00	3.60	3.20	2.87	2.67	2.33
坑塘水面		元/平方米	73	63	54	52	46	40
		万元/亩	4.87	4.20	3.60	3.47	3.07	2.67

注：耕地（水田）包含了水田和水浇地；林地包含了林地和橡胶林地。

### 三、梅县区农用地基准地价各用途修正体系

#### (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×剩余使用年期修正系数

国有园地(果园)总价=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3-1 国有园地(果园)剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.27%)

剩余使用年期	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3-2 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.47\%$ ）

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

（本页余下空白）

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表3-3 梅县区园地（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	较差	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)	≥20	[ 17, 20)	[ 13, 17)	[ 10, 13)	[ 0, 10)
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 ]	( 25, 35 ]	( 0, 6 ]	( 35, 90)
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、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	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
田块大小 (亩)	≥22	[ 8, 22)	[ 5, 8)	[ 2.5, 5)	< 2.5
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[ 0, 3000)	[ 3000, 5000)	[ 5000, 8000)	[ 8000, 12000)	≥12000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8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（m）	[ 0, 2000 )	[ 2000, 4000 )	[ 4000, 6000 )	[ 6000, 8000 )	≥8000

（本页余下空白）

(2) 各因素修正系数

表3-4 梅县区园地（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	0.50%	0.25%	0%	-0.31%	-0.62%	0.45%	0.22%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤 pH 值	0.40%	0.20%	0%	-0.24%	-0.49%	0.36%	0.18%	0%	-0.21%	-0.41%
土壤有机质含量	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.51%	0.37%	0.19%	0%	-0.22%	-0.43%
土壤质地	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.44%	0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.37%
坡度	0.68%	0.34%	0%	-0.42%	-0.83%	0.61%	0.30%	0%	-0.35%	-0.70%
坡向	0.58%	0.29%	0%	-0.35%	-0.70%	0.51%	0.26%	0%	-0.30%	-0.59%
水源保证率	0.58%	0.29%	0%	-0.36%	-0.72%	0.52%	0.26%	0%	-0.30%	-0.60%
连片程度	0.29%	0.14%	0%	-0.18%	-0.35%	0.26%	0.13%	0%	-0.15%	-0.30%
产品认证	0.21%	——	0%	——	——	0.19%	——	0%	——	——
劳作距离	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%	0.34%	0.17%	0%	-0.19%	-0.39%
田间路网	0.43%	0.22%	0%	-0.26%	-0.53%	0.39%	0.19%	0%	-0.22%	-0.45%
田块大小	0.19%	0.09%	0%	-0.12%	-0.23%	0.17%	0.08%	0%	-0.10%	-0.20%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.53%	0.26%	0%	-0.32%	-0.64%	0.47%	0.23%	0%	-0.27%	-0.54%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.44%	0.22%	0%	-0.27%	-0.54%	0.40%	0.20%	0%	-0.23%	-0.46%
道路通达度	0.47%	0.24%	0%	-0.29%	-0.58%	0.42%	0.21%	0%	-0.24%	-0.49%
农贸市场影响度	0.25%	0.13%	0%	-0.16%	-0.31%	0.23%	0.11%	0%	-0.13%	-0.26%

表3-5 梅县区园地（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	0.86%	0.43%	0%	-0.54%	-1.07%	0.56%	0.28%	0%	-0.43%	-0.87%
土壤 pH 值	0.68%	0.34%	0%	-0.42%	-0.85%	0.45%	0.22%	0%	-0.34%	-0.69%
土壤有机质含量	0.72%	0.36%	0%	-0.45%	-0.89%	0.47%	0.23%	0%	-0.36%	-0.72%
土壤质地	0.61%	0.31%	0%	-0.38%	-0.76%	0.40%	0.20%	0%	-0.31%	-0.61%
坡度	1.17%	0.58%	0%	-0.72%	-1.45%	0.76%	0.38%	0%	-0.59%	-1.17%
坡向	0.98%	0.49%	0%	-0.61%	-1.22%	0.64%	0.32%	0%	-0.49%	-0.99%
水源保证率	1.00%	0.50%	0%	-0.62%	-1.24%	0.65%	0.33%	0%	-0.50%	-1.00%
连片程度	0.49%	0.25%	0%	-0.31%	-0.61%	0.32%	0.16%	0%	-0.25%	-0.50%
产品认证	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.44%	0.23%	0.12%	0%	-0.18%	-0.36%
劳作距离	0.65%	0.32%	0%	-0.40%	-0.80%	0.42%	0.21%	0%	-0.32%	-0.65%
田间路网	0.74%	0.37%	0%	-0.46%	-0.92%	0.48%	0.24%	0%	-0.37%	-0.74%
田块大小	0.32%	0.16%	0%	-0.20%	-0.40%	0.21%	0.11%	0%	-0.16%	-0.33%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.90%	0.45%	0%	-0.56%	-1.12%	0.59%	0.29%	0%	-0.45%	-0.90%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.76%	0.38%	0%	-0.47%	-0.94%	0.50%	0.25%	0%	-0.38%	-0.76%
道路通达度	0.81%	0.40%	0%	-0.50%	-1.00%	0.53%	0.26%	0%	-0.40%	-0.81%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0%	-0.27%	-0.54%	0.28%	0.14%	0%	-0.22%	-0.44%

表3-6 梅县区园地（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	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.75%	0.37%	0%	-0.53%	-1.05%	0.53%	0.26%	0%	-0.38%	-0.77%
土壤 pH 值	0.59%	0.30%	0%	-0.42%	-0.83%	0.42%	0.21%	0%	-0.30%	-0.61%
土壤有机质含量	0.62%	0.31%	0%	-0.44%	-0.88%	0.44%	0.22%	0%	-0.32%	-0.64%
土壤质地	0.53%	0.27%	0%	-0.37%	-0.75%	0.37%	0.19%	0%	-0.27%	-0.54%
坡度	1.01%	0.51%	0%	-0.71%	-1.42%	0.71%	0.36%	0%	-0.52%	-1.04%
坡向	0.85%	0.43%	0%	-0.60%	-1.20%	0.60%	0.30%	0%	-0.44%	-0.87%
水源保证率	0.87%	0.43%	0%	-0.61%	-1.22%	0.61%	0.31%	0%	-0.44%	-0.89%
连片程度	0.43%	0.22%	0%	-0.30%	-0.60%	0.30%	0.15%	0%	-0.22%	-0.44%
产品认证	0.31%	0.15%	0%	-0.22%	-0.43%	0.22%	0.11%	0%	-0.16%	-0.32%
劳作距离	0.56%	0.28%	0%	-0.39%	-0.79%	0.40%	0.20%	0%	-0.29%	-0.57%
田间路网	0.64%	0.32%	0%	-0.45%	-0.90%	0.45%	0.23%	0%	-0.33%	-0.66%
田块大小	0.28%	0.14%	0%	-0.20%	-0.40%	0.20%	0.10%	0%	-0.14%	-0.29%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.78%	0.39%	0%	-0.55%	-1.10%	0.55%	0.28%	0%	-0.40%	-0.80%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.66%	0.33%	0%	-0.46%	-0.93%	0.47%	0.23%	0%	-0.34%	-0.68%
道路通达度	0.70%	0.35%	0%	-0.49%	-0.98%	0.49%	0.25%	0%	-0.36%	-0.72%
农贸市场影响度	0.38%	0.19%	0%	-0.27%	-0.53%	0.27%	0.13%	0%	-0.19%	-0.39%

## (二) 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×剩余使用年期修正系数

国有园地(茶园)总价=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×剩余使用年期修正系数

集体园地(茶园)总价=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3-7 国有园地(茶园)剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.32%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0471	0.0922	0.1355	0.1770	0.2168	0.2549	0.2914	0.3264	0.3600	0.3922
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4231	0.4526	0.4810	0.5082	0.5342	0.5592	0.5831	0.6061	0.6281	0.6491
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6694	0.6887	0.7073	0.7251	0.7422	0.7585	0.7742	0.7893	0.8037	0.8175
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8434	0.8556	0.8672	0.8784	0.8891	0.8994	0.9093	0.9187	0.9278
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9364	0.9447	0.9527	0.9604	0.9677	0.9747	0.9814	0.9879	0.9941	1

表3-8 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.52\%$ ）

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

（本页余下空白）

### 3.各因素指标修正

表3-9 梅县区园地（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, 90 )	[ 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、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	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
田块大小 (亩)	≥22	[ 8, 22 )	[ 5, 8 )	[ 2.5, 5 )	< 2.5
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[ 0, 3000 )	[ 3000, 5000 )	[ 5000, 8000 )	[ 8000, 12000 )	≥12000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8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（m）	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

（本页余下空白）

表3-10 梅县区园地（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	0.50%	0.25%	0%	-0.37%	-0.74%	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.40%
土壤 pH 值	0.41%	0.21%	0%	-0.31%	-0.61%	0.33%	0.16%	0%	-0.16%	-0.33%
土壤有机质含量	0.43%	0.22%	0%	-0.32%	-0.64%	0.34%	0.17%	0%	-0.17%	-0.34%
土壤质地	0.40%	0.20%	0%	-0.29%	-0.59%	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.31%
坡度	0.40%	0.20%	0%	-0.29%	-0.59%	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.31%
坡向	0.41%	0.21%	0%	-0.31%	-0.61%	0.33%	0.16%	0%	-0.16%	-0.33%
海拔	0.31%	0.16%	0%	-0.23%	-0.47%	0.25%	0.12%	0%	-0.13%	-0.25%
水源保证率	0.48%	0.24%	0%	-0.35%	-0.71%	0.38%	0.19%	0%	-0.19%	-0.38%
连片程度	0.35%	0.18%	0%	-0.26%	-0.52%	0.28%	0.14%	0%	-0.14%	-0.28%
产品认证	0.19%	—	0%	—	—	0.15%	—	0%	—	—
劳作距离	0.33%	0.16%	0%	-0.24%	-0.48%	0.26%	0.13%	0%	-0.13%	-0.26%
田间路网	0.37%	0.19%	0%	-0.28%	-0.55%	0.29%	0.15%	0%	-0.15%	-0.29%
田块大小	0.15%	0.08%	0%	-0.11%	-0.22%	0.12%	0.06%	0%	-0.06%	-0.12%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.37%	0.18%	0%	-0.27%	-0.55%	0.29%	0.15%	0%	-0.15%	-0.29%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.45%	0.22%	0%	-0.33%	-0.66%	0.35%	0.18%	0%	-0.18%	-0.36%
道路通达度	0.41%	0.21%	0%	-0.31%	-0.61%	0.33%	0.16%	0%	-0.16%	-0.33%
农贸市场影响度	0.20%	0.10%	0%	-0.15%	-0.30%	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.16%

表3-11 梅县区园地（茶园）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	1.06%	0.53%	0%	-0.57%	-1.14%	0.64%	0.32%	0%	-0.33%	-0.67%
土壤 pH 值	0.87%	0.44%	0%	-0.47%	-0.94%	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%
土壤有机质含量	0.91%	0.46%	0%	-0.49%	-0.98%	0.55%	0.28%	0%	-0.29%	-0.57%
土壤质地	0.84%	0.42%	0%	-0.45%	-0.90%	0.51%	0.25%	0%	-0.26%	-0.53%
坡度	0.84%	0.42%	0%	-0.45%	-0.90%	0.51%	0.25%	0%	-0.26%	-0.53%
坡向	0.87%	0.44%	0%	-0.47%	-0.94%	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%
海拔	0.67%	0.33%	0%	-0.36%	-0.72%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.42%
水源保证率	1.01%	0.50%	0%	-0.54%	-1.09%	0.61%	0.31%	0%	-0.32%	-0.63%
连片程度	0.75%	0.37%	0%	-0.40%	-0.80%	0.45%	0.23%	0%	-0.23%	-0.47%
产品认证	0.39%	0.20%	0%	-0.21%	-0.42%	0.24%	0.12%	0%	-0.12%	-0.25%
劳作距离	0.69%	0.35%	0%	-0.37%	-0.74%	0.42%	0.21%	0%	-0.22%	-0.43%
田间路网	0.78%	0.39%	0%	-0.42%	-0.84%	0.47%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%
田块大小	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%	0.19%	0.10%	0%	-0.10%	-0.20%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.78%	0.39%	0%	-0.42%	-0.84%	0.47%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.95%	0.47%	0%	-0.51%	-1.02%	0.57%	0.29%	0%	-0.30%	-0.60%
道路通达度	0.87%	0.44%	0%	-0.47%	-0.94%	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.55%
农贸市场影响度	0.43%	0.22%	0%	-0.23%	-0.46%	0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.27%

### (三) 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3-12 国有园地 (其他园地) 剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=4.31%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0470	0.0921	0.1353	0.1767	0.2165	0.2545	0.2910	0.3260	0.3596	0.3917
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4226	0.4521	0.4805	0.5076	0.5337	0.5587	0.5826	0.6055	0.6275	0.6486
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6689	0.6882	0.7068	0.7246	0.7417	0.7581	0.7738	0.7888	0.8033	0.8171
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8304	0.8431	0.8553	0.8669	0.8781	0.8889	0.8992	0.9090	0.9185	0.9276
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9363	0.9446	0.9526	0.9602	0.9676	0.9746	0.9814	0.9878	0.9941	1

表3-13 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  $r=4.51\%$ ）

剩余承包经营权年期	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
剩余承包经营权年期	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
剩余承包经营权年期	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

（本页余下空白）

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表3-14 梅县区园地（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	较差	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)	≥20	[ 17, 20 )	[ 13, 17 )	[ 10, 13 )	[ 0, 10 )
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 ]	( 25, 35 ]	( 0, 6 ]	( 35, 90 )
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、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	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
田块大小 ( 亩 )	≥22	[ 8, 22 )	[ 5, 8 )	[ 2.5, 5 )	< 2.5

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度（距镇中心距离）（m）	[ 0, 3000 )	[ 3000, 5000 )	[ 5000, 8000 )	[ 8000, 12000 )	≥12000
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8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（m）	[ 0, 2000 )	[ 2000, 4000 )	[ 4000, 6000 )	[ 6000, 8000 )	≥8000

（本页余下空白）

(2) 各因素修正系数

表3-15 梅县区园地（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	0.89%	0.45%	0%	-0.33%	-0.66%	0.50%	0.25%	0%	-0.33%	-0.66%
土壤 pH 值	0.72%	0.36%	0%	-0.27%	-0.53%	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.53%
土壤有机质含量	0.72%	0.36%	0%	-0.27%	-0.53%	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.53%
土壤质地	0.60%	0.30%	0%	-0.22%	-0.44%	0.34%	0.17%	0%	-0.22%	-0.44%
坡度	1.01%	0.51%	0%	-0.37%	-0.75%	0.57%	0.28%	0%	-0.37%	-0.74%
坡向	0.92%	0.46%	0%	-0.34%	-0.68%	0.52%	0.26%	0%	-0.34%	-0.68%
水源保证率	0.78%	0.39%	0%	-0.29%	-0.58%	0.44%	0.22%	0%	-0.29%	-0.57%
连片程度	0.54%	0.27%	0%	-0.20%	-0.40%	0.30%	0.15%	0%	-0.20%	-0.39%
产品认证	0.27%	——	0%	——	——	0.15%	——	0%	——	——
劳作距离	0.61%	0.30%	0%	-0.22%	-0.45%	0.34%	0.17%	0%	-0.22%	-0.45%
田间路网	0.72%	0.36%	0%	-0.26%	-0.53%	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.53%
田块大小	0.30%	0.15%	0%	-0.11%	-0.22%	0.17%	0.08%	0%	-0.11%	-0.22%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.75%	0.38%	0%	-0.28%	-0.56%	0.42%	0.21%	0%	-0.28%	-0.55%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.65%	0.33%	0%	-0.24%	-0.48%	0.37%	0.18%	0%	-0.24%	-0.48%
道路通达度	0.67%	0.33%	0%	-0.25%	-0.49%	0.37%	0.19%	0%	-0.24%	-0.49%
农贸市场影响度	0.37%	0.19%	0%	-0.14%	-0.28%	0.21%	0.10%	0%	-0.14%	-0.27%

表3-16 梅县区园地（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	0.78%	0.39%	0%	-0.58%	-1.15%	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤 pH 值	0.63%	0.31%	0%	-0.46%	-0.93%	0.34%	0.17%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤有机质含量	0.63%	0.31%	0%	-0.46%	-0.93%	0.34%	0.17%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤质地	0.52%	0.26%	0%	-0.39%	-0.78%	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.35%
坡度	0.88%	0.44%	0%	-0.65%	-1.30%	0.48%	0.24%	0%	-0.29%	-0.59%
坡向	0.80%	0.40%	0%	-0.60%	-1.19%	0.44%	0.22%	0%	-0.27%	-0.53%
水源保证率	0.68%	0.34%	0%	-0.51%	-1.01%	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.45%
连片程度	0.47%	0.23%	0%	-0.35%	-0.69%	0.25%	0.13%	0%	-0.16%	-0.31%
产品认证	0.23%	0.12%	0%	-0.17%	-0.34%	0.13%	0.06%	0%	-0.08%	-0.15%
劳作距离	0.53%	0.26%	0%	-0.39%	-0.78%	0.29%	0.14%	0%	-0.18%	-0.35%
田间路网	0.62%	0.31%	0%	-0.46%	-0.93%	0.34%	0.17%	0%	-0.21%	-0.42%
田块大小	0.26%	0.13%	0%	-0.19%	-0.38%	0.14%	0.07%	0%	-0.09%	-0.17%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.65%	0.33%	0%	-0.49%	-0.97%	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.44%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.57%	0.28%	0%	-0.42%	-0.84%	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%
道路通达度	0.58%	0.29%	0%	-0.43%	-0.86%	0.32%	0.16%	0%	-0.19%	-0.39%
农贸市场影响度	0.32%	0.16%	0%	-0.24%	-0.48%	0.18%	0.09%	0%	-0.11%	-0.22%

#### (四) 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×剩余使用年期修正系数

国有林地总地价=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

集体林地总地价=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3-17 国有林地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=3.53%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0414	0.0814	0.1200	0.1573	0.1934	0.2282	0.2618	0.2943	0.3257	0.3559
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3852	0.4135	0.4408	0.4672	0.4926	0.5172	0.5410	0.5640	0.5861	0.6076
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6282	0.6482	0.6675	0.6862	0.7042	0.7216	0.7384	0.7546	0.7703	0.7854
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8000	0.8142	0.8278	0.8410	0.8537	0.8660	0.8779	0.8894	0.9004	0.9111
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9215	0.9315	0.9411	0.9504	0.9594	0.9681	0.9765	0.9846	0.9924	1

表3-18 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=3.68\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0386	0.0758	0.1116	0.1462	0.1796	0.2118	0.2429	0.2728	0.3017	0.3296
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3564	0.3823	0.4073	0.4314	0.4547	0.4771	0.4988	0.5196	0.5397	0.5592
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5779	0.5959	0.6133	0.6301	0.6463	0.662	0.677	0.6916	0.7056	0.7191
剩余承包经营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7322	0.7447	0.7569	0.7686	0.7799	0.7907	0.8012	0.8114	0.8211	0.8306
剩余承包经营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8397	0.8484	0.8569	0.865	0.8729	0.8805	0.8878	0.8948	0.9016	0.9082
剩余承包经营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9145	0.9207	0.9265	0.9322	0.9377	0.943	0.9481	0.953	0.9577	0.9623
剩余承包经营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9667	0.971	0.9751	0.979	0.9829	0.9865	0.9901	0.9935	0.9968	1

（本页余下空白）

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表3-19 梅县区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, 90 ]
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
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)	≤200	[ 200, 500 )	[ 500, 800 )	[ 800, 1500 )	≥1500
运输距离 (m)	≤4000	[ 4000, 7000 )	[ 7000, 10000 )	[ 10000, 15000 )	≥15000

(2) 各因素修正系数

表3-20 梅县区林地基准地价 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	0.90%	0.45%	0%	-0.57%	-1.13%	1.16%	0.58%	0%	-0.58%	-1.17%
坡位	0.75%	0.38%	0%	-0.47%	-0.95%	0.97%	0.48%	0%	-0.49%	-0.97%
土层厚度	0.97%	0.49%	0%	-0.61%	-1.23%	1.25%	0.63%	0%	-0.63%	-1.26%
腐殖质厚度	0.87%	0.43%	0%	-0.55%	-1.09%	1.12%	0.56%	0%	-0.56%	-1.12%
可及度	1.10%	0.55%	0%	-0.69%	-1.38%	1.41%	0.71%	0%	-0.71%	-1.42%
集材距离	0.94%	0.47%	0%	-0.59%	-1.18%	1.21%	0.60%	0%	-0.61%	-1.21%
运输距离	0.87%	0.44%	0%	-0.55%	-1.10%	1.12%	0.56%	0%	-0.57%	-1.13%

表3-21 梅县区林地基准地价 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	1.06%	0.53%	0%	-0.59%	-1.17%	1.08%	0.54%	0%	-0.62%	-1.25%
坡位	0.89%	0.44%	0%	-0.49%	-0.98%	0.90%	0.45%	0%	-0.52%	-1.04%
土层厚度	1.15%	0.57%	0%	-0.63%	-1.27%	1.17%	0.58%	0%	-0.67%	-1.35%
腐殖质厚度	1.02%	0.51%	0%	-0.57%	-1.13%	1.04%	0.52%	0%	-0.60%	-1.20%
可及度	1.29%	0.65%	0%	-0.72%	-1.43%	1.32%	0.66%	0%	-0.76%	-1.52%
集材距离	1.10%	0.55%	0%	-0.61%	-1.22%	1.12%	0.56%	0%	-0.65%	-1.29%
运输距离	1.03%	0.51%	0%	-0.57%	-1.14%	1.05%	0.52%	0%	-0.60%	-1.20%

表3-22 梅县区林地基准地价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	0.96%	0.48%	0%	-0.63%	-1.26%	0.97%	0.49%	0%	-0.51%	-1.03%
坡位	0.80%	0.40%	0%	-0.53%	-1.05%	0.81%	0.41%	0%	-0.43%	-0.86%
土层厚度	1.04%	0.52%	0%	-0.68%	-1.36%	1.05%	0.52%	0%	-0.56%	-1.11%
腐殖质厚度	0.93%	0.46%	0%	-0.61%	-1.21%	0.93%	0.47%	0%	-0.50%	-0.99%
可及度	1.17%	0.59%	0%	-0.77%	-1.54%	1.18%	0.59%	0%	-0.63%	-1.25%
集材距离	1.00%	0.50%	0%	-0.66%	-1.31%	1.01%	0.50%	0%	-0.53%	-1.07%
运输距离	0.93%	0.47%	0%	-0.61%	-1.22%	0.94%	0.47%	0%	-0.50%	-1.00%

(本页余下空白)

## （五）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3-23 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.08%）

剩余使用年期	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3-24 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.23\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0570	0.1118	0.1643	0.2147	0.2630	0.3094	0.3538	0.3965	0.4375	0.4768
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5145	0.5506	0.5853	0.6186	0.6505	0.6812	0.7106	0.7388	0.7659	0.7918
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8167	0.8406	0.8635	0.8855	0.9067	0.9269	0.9463	0.9650	0.9828	1

（本页余下空白）

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表3-25 梅县区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	较劣	劣
土层厚度 (cm)	≥60	[ 50, 60 )	[ 40, 50 )	[ 30, 40 )	[ 0, 30 )
土壤有机质 (g/kg)	≥20	[ 17, 20 )	[ 13, 17 )	[ 10, 13 )	[ 0, 10 )
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	[ 0, 5 )	[ 5, 15 )	[ 15, 25 )	[ 25, 35 ]	( 35, 90 ]
产草量 (kg/公顷)	≥1500	[ 1000, 1500 )	[ 500, 1000 )	[ 300, 500 ]	< 300
距水源地距离 (m)	< 100	[ 100, 200 )	[ 200, 300 )	[ 300, 400 )	≥400
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

( 本页余下空白 )

(2) 各因素修正系数

表3-26 梅县区草地基准地价 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	1.35%	0.67%	0%	-0.51%	-1.02%	1.25%	0.63%	0%	-0.75%	-1.49%
土壤有机质	0.95%	0.48%	0%	-0.36%	-0.72%	0.88%	0.44%	0%	-0.53%	-1.05%
土壤质地	0.58%	0.29%	0%	-0.22%	-0.44%	0.54%	0.27%	0%	-0.32%	-0.65%
坡度	1.82%	0.91%	0%	-0.69%	-1.38%	1.70%	0.85%	0%	-1.01%	-2.02%
产草量	1.39%	0.69%	0%	-0.52%	-1.05%	1.29%	0.64%	0%	-0.77%	-1.54%
距水源地距离	1.20%	0.60%	0%	-0.45%	-0.91%	1.12%	0.56%	0%	-0.67%	-1.33%
道路通达度	1.11%	0.55%	0%	-0.42%	-0.84%	1.03%	0.52%	0%	-0.61%	-1.23%

表3-27 梅县区草地基准地价 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	1.25%	0.63%	0%	-0.54%	-1.07%	1.40%	0.70%	0%	-0.57%	-1.14%
土壤有机质	0.88%	0.44%	0%	-0.38%	-0.76%	0.99%	0.49%	0%	-0.40%	-0.81%
土壤质地	0.54%	0.27%	0%	-0.23%	-0.46%	0.61%	0.30%	0%	-0.25%	-0.49%
坡度	1.69%	0.85%	0%	-0.73%	-1.45%	1.89%	0.95%	0%	-0.77%	-1.55%
产草量	1.29%	0.64%	0%	-0.55%	-1.11%	1.44%	0.72%	0%	-0.59%	-1.18%
距水源地距离	1.12%	0.56%	0%	-0.48%	-0.96%	1.25%	0.62%	0%	-0.51%	-1.02%
道路通达度	1.03%	0.51%	0%	-0.44%	-0.88%	1.15%	0.58%	0%	-0.47%	-0.94%

## （六）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3-28 国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.21%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0463	0.0907	0.1333	0.1742	0.2135	0.2511	0.2873	0.3220	0.3552	0.3872
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4178	0.4472	0.4755	0.5025	0.5285	0.5535	0.5774	0.6003	0.6224	0.6435
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6638	0.6833	0.7020	0.7199	0.7371	0.7536	0.7695	0.7847	0.7992	0.8132
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8267	0.8396	0.8519	0.8638	0.8752	0.8861	0.8966	0.9067	0.9163	0.9256
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9345	0.9430	0.9512	0.9591	0.9666	0.9739	0.9808	0.9875	0.9939	1

表3-29 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=4.46%）

剩余承包经营权年期	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
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5223	0.5584	0.5931	0.6263	0.6580	0.6884	0.7175	0.7454	0.7721	0.7976
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8220	0.8454	0.8678	0.8893	0.9098	0.9294	0.9483	0.9663	0.9835	1

## 3.其他个别因素修正

表3-30 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)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 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为田块的面积，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3-31 梅县区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 (°)	≤2	[ 2, 6 )	[ 6, 15 )	[ 15, 25 )	[ 25, 90 ]
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,含有极少量对农田和作物有害的杂质	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)	< 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 (°)	≤2	[ 2, 6)	[ 6, 15)	[ 15, 25)	[ 25, 90 ]
利用集约度 (亩)	≥50	[ 35, 50)	[ 25, 35)	[ 15, 25)	< 15
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[ 0, 3000)	[ 3000, 5000)	[ 5000, 8000)	[ 8000, 12000)	≥12000
农贸市场影响度 (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 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

(本页余下空白)

(2) 各因素修正系数

表3-32 梅县区耕地（水田）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	0.76%	0.38%	0%	-0.18%	-0.35%	0.85%	0.43%	0%	-0.46%	-0.92%
有效土层厚度	0.25%	0.12%	0%	-0.06%	-0.12%	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.30%
土壤质地	0.26%	0.13%	0%	-0.06%	-0.12%	0.29%	0.15%	0%	-0.16%	-0.32%
土壤 pH 值	0.27%	0.14%	0%	-0.06%	-0.13%	0.30%	0.15%	0%	-0.16%	-0.33%
土壤有机质含量	0.25%	0.13%	0%	-0.06%	-0.12%	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.31%
水源质量	0.66%	0.33%	0%	-0.15%	-0.31%	0.74%	0.37%	0%	-0.40%	-0.80%
土壤环境质量	0.33%	0.17%	0%	-0.08%	-0.16%	0.37%	0.19%	0%	-0.20%	-0.40%
灌溉保证率	0.54%	0.27%	0%	-0.13%	-0.25%	0.60%	0.30%	0%	-0.32%	-0.65%
排水条件	0.50%	0.25%	0%	-0.12%	-0.23%	0.56%	0.28%	0%	-0.30%	-0.61%
耕作距离	0.33%	0.16%	0%	-0.08%	-0.15%	0.37%	0.18%	0%	-0.20%	-0.40%
田面平整度	0.35%	0.18%	0%	-0.08%	-0.17%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%
利用集约度	0.37%	0.18%	0%	-0.09%	-0.17%	0.41%	0.21%	0%	-0.22%	-0.45%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.57%	0.29%	0%	-0.13%	-0.27%	0.64%	0.32%	0%	-0.35%	-0.69%
农贸市场影响度	0.55%	0.27%	0%	-0.13%	-0.26%	0.61%	0.31%	0%	-0.33%	-0.66%
道路通达度	0.55%	0.28%	0%	-0.13%	-0.26%	0.62%	0.31%	0%	-0.33%	-0.67%
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）	0.55%	0.27%	0%	-0.13%	-0.25%	0.61%	0.31%	0%	-0.33%	-0.66%

表3-33 梅县区耕地（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	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.96%	0.48%	0%	-0.38%	-0.77%	0.67%	0.33%	0%	-0.51%	-1.02%
有效土层厚度	0.31%	0.16%	0%	-0.12%	-0.25%	0.22%	0.11%	0%	-0.17%	-0.33%
土壤质地	0.33%	0.17%	0%	-0.13%	-0.26%	0.23%	0.11%	0%	-0.18%	-0.35%
土壤 pH 值	0.34%	0.17%	0%	-0.14%	-0.27%	0.24%	0.12%	0%	-0.18%	-0.37%
土壤有机质含量	0.32%	0.16%	0%	-0.13%	-0.25%	0.22%	0.11%	0%	-0.17%	-0.34%
水源质量	0.83%	0.42%	0%	-0.33%	-0.66%	0.58%	0.29%	0%	-0.44%	-0.89%
土壤环境质量	0.42%	0.21%	0%	-0.17%	-0.34%	0.29%	0.15%	0%	-0.22%	-0.45%
灌溉保证率	0.68%	0.34%	0%	-0.27%	-0.54%	0.47%	0.24%	0%	-0.36%	-0.72%
排水条件	0.64%	0.32%	0%	-0.25%	-0.50%	0.44%	0.22%	0%	-0.34%	-0.68%
耕作距离	0.42%	0.21%	0%	-0.17%	-0.33%	0.29%	0.14%	0%	-0.22%	-0.44%
田面平整度	0.45%	0.22%	0%	-0.18%	-0.36%	0.31%	0.16%	0%	-0.24%	-0.48%
利用集约度	0.47%	0.23%	0%	-0.19%	-0.37%	0.32%	0.16%	0%	-0.25%	-0.50%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.72%	0.36%	0%	-0.29%	-0.57%	0.50%	0.25%	0%	-0.38%	-0.77%
农贸市场影响度	0.70%	0.35%	0%	-0.28%	-0.55%	0.48%	0.24%	0%	-0.37%	-0.74%
道路通达度	0.70%	0.35%	0%	-0.28%	-0.56%	0.49%	0.24%	0%	-0.37%	-0.74%
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）	0.69%	0.35%	0%	-0.27%	-0.55%	0.48%	0.24%	0%	-0.37%	-0.74%

表3-34 梅县区耕地（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	1.35%	0.67%	0%	-0.57%	-1.15%	1.00%	0.50%	0%	-0.59%	-1.18%
有效土层厚度	0.44%	0.22%	0%	-0.19%	-0.37%	0.33%	0.16%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.46%	0.23%	0%	-0.20%	-0.39%	0.34%	0.17%	0%	-0.20%	-0.40%
土壤 pH 值	0.48%	0.24%	0%	-0.20%	-0.41%	0.36%	0.18%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤有机质含量	0.45%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.33%	0.17%	0%	-0.20%	-0.39%
水源质量	1.16%	0.58%	0%	-0.50%	-0.99%	0.86%	0.43%	0%	-0.51%	-1.02%
土壤环境质量	0.59%	0.30%	0%	-0.25%	-0.50%	0.44%	0.22%	0%	-0.26%	-0.52%
灌溉保证率	0.95%	0.48%	0%	-0.40%	-0.81%	0.71%	0.35%	0%	-0.42%	-0.83%
排水条件	0.89%	0.44%	0%	-0.38%	-0.76%	0.66%	0.33%	0%	-0.39%	-0.78%
耕作距离	0.58%	0.29%	0%	-0.25%	-0.50%	0.43%	0.22%	0%	-0.26%	-0.51%
田面平整度	0.63%	0.31%	0%	-0.27%	-0.53%	0.46%	0.23%	0%	-0.27%	-0.55%
利用集约度	0.65%	0.33%	0%	-0.28%	-0.56%	0.48%	0.24%	0%	-0.29%	-0.57%
中心城市影响度（距镇中心距离）	1.01%	0.51%	0%	-0.43%	-0.86%	0.75%	0.38%	0%	-0.44%	-0.89%
农贸市场影响度	0.97%	0.49%	0%	-0.41%	-0.83%	0.72%	0.36%	0%	-0.43%	-0.85%
道路通达度	0.98%	0.49%	0%	-0.42%	-0.83%	0.72%	0.36%	0%	-0.43%	-0.86%
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）	0.97%	0.48%	0%	-0.41%	-0.82%	0.72%	0.36%	0%	-0.42%	-0.85%

表3-35 梅县区耕地（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	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.92%	0.46%	0%	-0.39%	-0.78%	0.64%	0.32%	0%	-0.43%	-0.85%
有效土层厚度	0.30%	0.15%	0%	-0.13%	-0.25%	0.21%	0.10%	0%	-0.14%	-0.28%
土壤质地	0.32%	0.16%	0%	-0.13%	-0.27%	0.22%	0.11%	0%	-0.15%	-0.29%
土壤 pH 值	0.33%	0.16%	0%	-0.14%	-0.28%	0.23%	0.11%	0%	-0.15%	-0.30%
土壤有机质含量	0.31%	0.15%	0%	-0.13%	-0.26%	0.21%	0.11%	0%	-0.14%	-0.28%
水源质量	0.80%	0.40%	0%	-0.34%	-0.67%	0.55%	0.28%	0%	-0.37%	-0.74%
土壤环境质量	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.34%	0.28%	0.14%	0%	-0.19%	-0.37%
灌溉保证率	0.65%	0.33%	0%	-0.27%	-0.55%	0.45%	0.23%	0%	-0.30%	-0.60%
排水条件	0.61%	0.30%	0%	-0.26%	-0.51%	0.42%	0.21%	0%	-0.28%	-0.56%
耕作距离	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.34%	0.28%	0.14%	0%	-0.18%	-0.37%
田面平整度	0.43%	0.21%	0%	-0.18%	-0.36%	0.30%	0.15%	0%	-0.20%	-0.40%
利用集约度	0.45%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.31%	0.15%	0%	-0.21%	-0.41%
中心城市影响度（距 镇中心距离）	0.69%	0.35%	0%	-0.29%	-0.58%	0.48%	0.24%	0%	-0.32%	-0.64%
农贸市场影响度	0.67%	0.33%	0%	-0.28%	-0.56%	0.46%	0.23%	0%	-0.31%	-0.61%
道路通达度	0.67%	0.33%	0%	-0.28%	-0.56%	0.46%	0.23%	0%	-0.31%	-0.62%
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）	0.66%	0.33%	0%	-0.28%	-0.56%	0.46%	0.23%	0%	-0.31%	-0.61%

表3-36 梅县区耕地（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	1.08%	0.54%	0%	-0.49%	-0.99%	0.86%	0.43%	0%	-0.62%	-1.24%
有效土层厚度	0.35%	0.18%	0%	-0.16%	-0.32%	0.28%	0.14%	0%	-0.20%	-0.41%
土壤质地	0.37%	0.19%	0%	-0.17%	-0.34%	0.30%	0.15%	0%	-0.21%	-0.43%
土壤pH值	0.39%	0.19%	0%	-0.18%	-0.35%	0.31%	0.15%	0%	-0.22%	-0.44%
土壤有机质含量	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.33%	0.29%	0.14%	0%	-0.21%	-0.41%
水源质量	0.93%	0.47%	0%	-0.43%	-0.86%	0.74%	0.37%	0%	-0.54%	-1.08%
土壤环境质量	0.47%	0.24%	0%	-0.22%	-0.43%	0.38%	0.19%	0%	-0.27%	-0.55%
灌溉保证率	0.76%	0.38%	0%	-0.35%	-0.70%	0.61%	0.30%	0%	-0.44%	-0.88%
排水条件	0.71%	0.36%	0%	-0.33%	-0.65%	0.57%	0.28%	0%	-0.41%	-0.82%
耕作距离	0.47%	0.23%	0%	-0.21%	-0.43%	0.37%	0.19%	0%	-0.27%	-0.54%
田面平整度	0.50%	0.25%	0%	-0.23%	-0.46%	0.40%	0.20%	0%	-0.29%	-0.58%
利用集约度	0.52%	0.26%	0%	-0.24%	-0.48%	0.42%	0.21%	0%	-0.30%	-0.60%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.81%	0.41%	0%	-0.37%	-0.74%	0.65%	0.32%	0%	-0.47%	-0.93%
农贸市场影响度	0.78%	0.39%	0%	-0.36%	-0.71%	0.62%	0.31%	0%	-0.45%	-0.90%
道路通达度	0.78%	0.39%	0%	-0.36%	-0.72%	0.62%	0.31%	0%	-0.45%	-0.90%
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）	0.78%	0.39%	0%	-0.36%	-0.71%	0.62%	0.31%	0%	-0.45%	-0.89%

表3-37 梅县区耕地（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	0.79%	0.40%	0%	-0.62%	-1.24%	1.01%	0.50%	0%	-0.69%	-1.37%
有效土层厚度	0.26%	0.13%	0%	-0.20%	-0.41%	0.33%	0.16%	0%	-0.22%	-0.45%
土壤质地	0.27%	0.14%	0%	-0.21%	-0.43%	0.35%	0.17%	0%	-0.24%	-0.47%
土壤 pH 值	0.28%	0.14%	0%	-0.22%	-0.44%	0.36%	0.18%	0%	-0.25%	-0.49%
土壤有机质含量	0.26%	0.13%	0%	-0.21%	-0.41%	0.34%	0.17%	0%	-0.23%	-0.46%
水源质量	0.69%	0.34%	0%	-0.54%	-1.08%	0.87%	0.44%	0%	-0.59%	-1.19%
土壤环境质量	0.35%	0.17%	0%	-0.27%	-0.55%	0.44%	0.22%	0%	-0.30%	-0.60%
灌溉保证率	0.56%	0.28%	0%	-0.44%	-0.88%	0.71%	0.36%	0%	-0.48%	-0.97%
排水条件	0.52%	0.26%	0%	-0.41%	-0.82%	0.66%	0.33%	0%	-0.45%	-0.91%
耕作距离	0.34%	0.17%	0%	-0.27%	-0.54%	0.44%	0.22%	0%	-0.30%	-0.59%
田面平整度	0.37%	0.18%	0%	-0.29%	-0.58%	0.47%	0.23%	0%	-0.32%	-0.64%
利用集约度	0.38%	0.19%	0%	-0.30%	-0.60%	0.49%	0.24%	0%	-0.33%	-0.67%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.60%	0.30%	0%	-0.47%	-0.93%	0.76%	0.38%	0%	-0.52%	-1.03%
农贸市场影响度	0.57%	0.29%	0%	-0.45%	-0.90%	0.73%	0.36%	0%	-0.50%	-0.99%
道路通达度	0.58%	0.29%	0%	-0.45%	-0.90%	0.73%	0.37%	0%	-0.50%	-1.00%
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）	0.57%	0.28%	0%	-0.45%	-0.89%	0.72%	0.36%	0%	-0.49%	-0.99%

## (七) 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×(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×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×(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

集体坑塘水面总地价=集体坑塘水面单位面积地价×集体坑塘水面总土地面积

### 2. 土地剩余权利年期修正

表3-38 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=4.40%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0477	0.0934	0.1371	0.1790	0.2192	0.2576	0.2944	0.3297	0.3635	0.3959
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4269	0.4565	0.4850	0.5122	0.5383	0.5633	0.5873	0.6102	0.6322	0.6532
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6734	0.6927	0.7112	0.7289	0.7458	0.7621	0.7776	0.7926	0.8068	0.8205
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8336	0.8462	0.8582	0.8697	0.8807	0.8913	0.9014	0.9111	0.9204	0.9293
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9378	0.9460	0.9538	0.9613	0.9684	0.9753	0.9819	0.9882	0.9942	1

表3-39 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表 (还原率 r=4.57%)

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1158	0.1699	0.2217	0.2712	0.3185	0.3638	0.4071	0.4485	0.4881
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5260	0.5622	0.5968	0.6299	0.6616	0.6919	0.7208	0.7485	0.7750	0.8003
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8245	0.8477	0.8698	0.8910	0.9113	0.9306	0.9492	0.9669	0.9838	1

### 3.其他个别因素修正

表3-40 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))	[0.9, 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)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 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。

(本页余下空白)

#### 4.各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表3-41 梅县区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，含有极少量对鱼塘和养殖物有害的杂质	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	大型河流、水库水面	中型河流	中小型水库、小型河流	湖泊	仅依靠地下水
保水能力	塘底为黏土，保水性好	塘底为壤黏土，保水性较好	塘底为壤质土，保水性一般	塘底为砂壤土，保水性较差	塘底为砂土，保水性差
地形条件	平原地区	丘陵地区（海拔 200-300 米）	丘陵地区（海拔 300-400 米）	丘陵地区（海拔 400-500 米）	山地（海拔大于 500 米）
供电条件	供电设施完善，充分满足用地需求	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	无供电设备配置，供电保障差
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（亩）	≥15	[ 13, 15 )	[ 10, 13 )	[ 8, 10 )	< 8
中心城市影响度（距镇中心距离）（m）	[ 0, 3000 )	[ 3000, 5000 )	[ 5000, 8000 )	[ 8000, 12000 )	≥12000
农贸市场影响度（m）	[ 0, 2000 )	[ 2000, 4000 )	[ 4000, 6000 )	[ 6000, 8000 )	≥8000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
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（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

## (2) 各因素修正系数

表3-42 梅县区坑塘水面基准地价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	0.35%	0.17%	0%	-0.19%	-0.38%	0.47%	0.24%	0%	-0.18%	-0.37%
水源类型	0.33%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%	0.45%	0.23%	0%	-0.17%	-0.35%
保水能力	0.29%	0.14%	0%	-0.16%	-0.31%	0.39%	0.20%	0%	-0.15%	-0.30%
地形条件	1.19%	0.60%	0%	-0.65%	-1.30%	1.63%	0.81%	0%	-0.63%	-1.25%
供电条件	0.39%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%	0.53%	0.26%	0%	-0.20%	-0.41%
排水条件	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.39%	0.49%	0.25%	0%	-0.19%	-0.38%
养殖作业距离	0.65%	0.33%	0%	-0.36%	-0.71%	0.89%	0.44%	0%	-0.34%	-0.68%
利用集约度（亩）	0.56%	0.28%	0%	-0.30%	-0.61%	0.76%	0.38%	0%	-0.29%	-0.59%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.41%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%	0.55%	0.28%	0%	-0.21%	-0.43%
农贸市场影响度	0.38%	0.19%	0%	-0.20%	-0.41%	0.51%	0.26%	0%	-0.20%	-0.39%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%	0.55%	0.27%	0%	-0.21%	-0.42%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%	0.52%	0.26%	0%	-0.20%	-0.40%

表3-43 梅县区坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.51%	0.25%	0%	-0.25%	-0.50%	0.36%	0.18%	0%	-0.24%	-0.47%
水源类型	0.48%	0.24%	0%	-0.24%	-0.47%	0.34%	0.17%	0%	-0.23%	-0.45%
保水能力	0.42%	0.21%	0%	-0.21%	-0.41%	0.29%	0.15%	0%	-0.20%	-0.39%
地形条件	1.74%	0.87%	0%	-0.86%	-1.71%	1.22%	0.61%	0%	-0.81%	-1.62%
供电条件	0.56%	0.28%	0%	-0.28%	-0.56%	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.53%
排水条件	0.53%	0.26%	0%	-0.26%	-0.52%	0.37%	0.19%	0%	-0.25%	-0.49%
养殖作业距离	0.95%	0.47%	0%	-0.47%	-0.94%	0.67%	0.33%	0%	-0.44%	-0.89%
利用集约度	0.81%	0.41%	0%	-0.40%	-0.80%	0.57%	0.29%	0%	-0.38%	-0.76%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.59%	0.30%	0%	-0.29%	-0.58%	0.42%	0.21%	0%	-0.28%	-0.55%
农贸市场影响度	0.55%	0.27%	0%	-0.27%	-0.54%	0.38%	0.19%	0%	-0.26%	-0.51%
道路通达度	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.57%	0.41%	0.20%	0%	-0.27%	-0.55%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.55%	0.28%	0%	-0.27%	-0.55%	0.39%	0.19%	0%	-0.26%	-0.52%

表3-44 梅县区坑塘水面基准地价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	0.46%	0.23%	0%	-0.25%	-0.51%	0.48%	0.24%	0%	-0.32%	-0.65%
水源类型	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.48%	0.45%	0.23%	0%	-0.31%	-0.61%
保水能力	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%	0.39%	0.20%	0%	-0.27%	-0.53%
地形条件	1.59%	0.80%	0%	-0.87%	-1.73%	1.63%	0.82%	0%	-1.11%	-2.22%
供电条件	0.52%	0.26%	0%	-0.28%	-0.56%	0.53%	0.27%	0%	-0.36%	-0.72%
排水条件	0.48%	0.24%	0%	-0.26%	-0.53%	0.50%	0.25%	0%	-0.34%	-0.67%
养殖作业距离	0.87%	0.43%	0%	-0.47%	-0.95%	0.89%	0.45%	0%	-0.61%	-1.21%
利用集约度	0.75%	0.37%	0%	-0.41%	-0.81%	0.77%	0.38%	0%	-0.52%	-1.04%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.54%	0.27%	0%	-0.30%	-0.59%	0.56%	0.28%	0%	-0.38%	-0.76%
农贸市场影响度	0.50%	0.25%	0%	-0.27%	-0.54%	0.51%	0.26%	0%	-0.35%	-0.70%
道路通达度	0.53%	0.27%	0%	-0.29%	-0.58%	0.55%	0.27%	0%	-0.37%	-0.74%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.51%	0.25%	0%	-0.28%	-0.55%	0.52%	0.26%	0%	-0.35%	-0.71%