

韶 关 市 人 民 政 府

韶府发函〔2022〕14号

韶关市人民政府关于公布韶关市（浈江区、 武江区）集体建设用地和农用地 基准地价成果的通知

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，中省驻韶各单位：

为进一步强化土地资源管理，完善城乡地价体系，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925号）等有关规定，我市已完成市区（浈江区、武江区）集体建设用地和农用地基准地价制订工作。现将《韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地和农用地基准地价制订成果》公布实施，请认真按照执行。

一、工作范围

集体建设用地基准地价工作范围为辖区内全部土地，总面积为1250.11平方公里；集体农用地基准地价工作范围为辖区内全部集体农用地。

二、工作成果

本次集体建设用地和农用地基准地价的估价时点均为 2020 年 1 月 1 日，地价表现形式均为级别价。

三、实施时间

本次韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地和农用地基准地价制订成果自公布之日起实施。

- 附件：1. 韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地基准地价基本成果
2. 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价基本成果
3. 韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地基准地价成果图册
4. 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价成果图册

韶关市人民政府
2022 年 5 月 16 日

韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地 基准地价基本成果

一、工作范围与地价内涵

（一）工作范围。本次韶关市（浈江区、武江区）集体建设
用地基准地价制定工作范围为辖区内全部土地，总面积为
1250.11 平方公里，如图 1-1 所示。

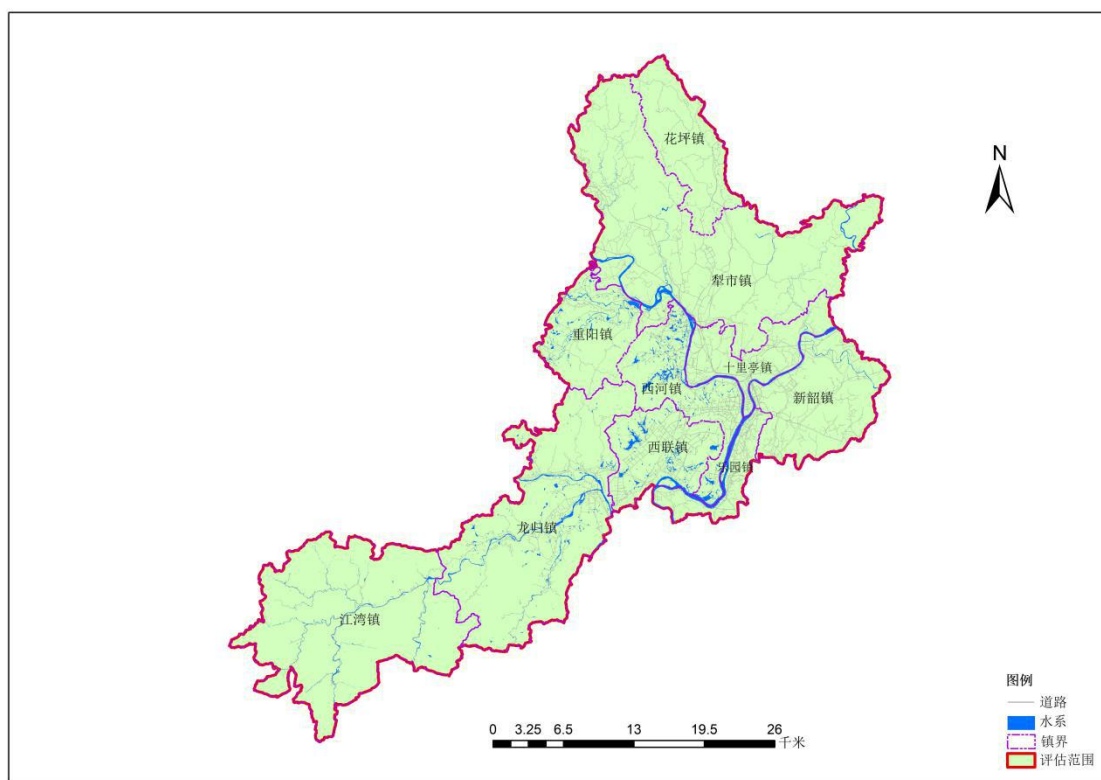


图 1-1 工作范围图

（二）基准地价内涵。

集体建设用地基准地价是对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的集体建设用地，按照商服用地、宅基地、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期、设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体情况见表 1-1。

表 1-1 韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地基准地价价格内涵表

用途 内容	商服用地	宅基地	工业用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日		
土地开发程度	五通一平，城区通交通主干道、乡镇及农村设定为通乡道	五通一平，城区通支路、乡镇及农村通乡道	五通一平，城区通支路、乡镇及农村通乡道
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地使用年限	40 年	无年期限制	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	平均楼面地价、地面地价	地面地价	地面地价

用途 内容	商服用地	宅基地	工业用地
土地产权状况	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，土地限制分割处分、无抵押、地役权等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，已取得集体土地所有证和集体土地使用证，房地一致，土地限制分割处分，有转让条件限制外，无地役权等他项权利的限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，土地限制分割处分、无抵押、地役权等他项权利限制。
价格定义	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格	指宅基地在符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格

注：①本次集体建设用地基准地价设定的土地开发程度“五通一平”，指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。②各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

二、集体建设用地基准地价成果

(一) 级别基准地价。

表 2-1 韶关市（浚江区、武江区）集体建设用地级别基准地价表

用途 级别	商服用地			宅基地		工业用地	
	平均楼面地价	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	1131	2262	150.80	1346	89.73	453	30.20
II 级	837	1674	111.60	1028	68.53	350	23.33
III 级	579	1158	77.20	766	51.07	288	19.20
IV 级	361	722	48.13	521	34.73	231	15.40
V 级	253	506	33.73	343	22.87	—	—
VI 级	178	356	23.73	—	—	—	—

注：①集体商服用地级别基准地价为容积率 2.0 条件下的平均楼面地价和地面地价。②宅基地级别基准地价为容积率 2.0 条件下的地面地价。③集体工业用地级别基准地价为容积率 1.0 条件下的地面地价。

（二）各级别空间范围。

韶关市（浈江区、武江区）各类型集体建设用地的级别基准地价空间范围图如下所示。

韶关市区（武江区、浈江区）集体商服用地级别基准地价图

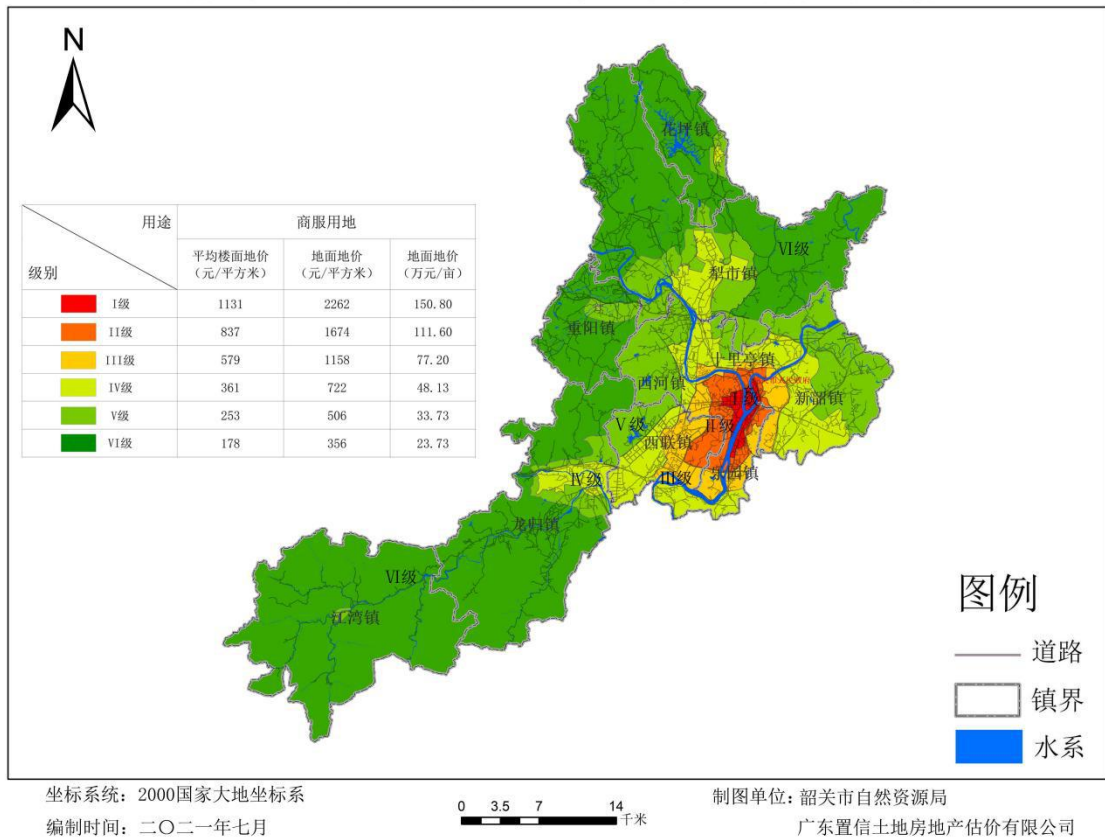


图 2-1 韶关市（浈江区、武江区）集体商服用地级别基准地价图

表 2-2 韶关市（浈江区、武江区）集体商服用地级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价图为准）

单位：元/平方米

级别	平均楼面地价	级别范围
I 级	1131	韶华路——铁路——北江河——中山路——教育路——新兴路——群康路——幸福路——芙蓉北路——怡华路——新华南路——芙蓉东路——北江河——韶南大道。
II 级	837	百旺路——好彩路——铁路——生态路——乐园镇镇界——大学路——陵南路——陵东路——陵南路——韶余东路——新韶镇镇界——良村公路——皇景路——聆韶路——武江河流——武江北路——惠民北路——移山路东 800 米穿芙蓉乐园——丹霞大道。
III 级	579	百旺西路——韶关大道——孟州坝电厂水库——百旺路南侧约 1600 米——评估范围界限——曲江大道——良村公路——二级边界北侧约 450 米——前进路——十里亭路——碧亭路——建设路——沐溪大道——X314（旧）道路——广前路——沐溪大道。
IV 级	361	评估范围边界——大学路东南侧道路——南邵高速——邻黄金村与大陂村村界——北江河流——韶关北环高速——黄沙村村界——韶关林场界线——犁市镇城镇边界——武江河流——溢州水电站坝堤——什石元村与田心村村内道路——铁路——工业西路——社主村村界——龙归镇城镇边界——海棠村村界； 花坪镇城镇规划区域、重阳镇城镇规划区域。
V 级	253	评估范围边界——龙归镇城镇边界向北外扩约 580 米，西 450 米，南 1700 米——社主村村界——后坪村村界——妙联村村界——水口村村界——重阳村与黄岸村村道——S84 省道——韶关北环高速——武江河流——西南向东北约在武江河流东南侧约 600 米——新联村村界南约 500 米——花坪镇内主村道西约 1 公里——西芒林水库——花坪镇内主村道东约 1 公里——黄沙村村道——京港澳高速——良村村界——黄竹村村界——评估范围边界； 江湾镇区规划范围向东北方约 1000 米，向西南方约 400 米，西北方约 300 米，东南方约 300 米包围而成的区域。
VI 级	178	评估范围内其他土地。

韶关市区（武江区、浈江区）宅基地级别基准地价图

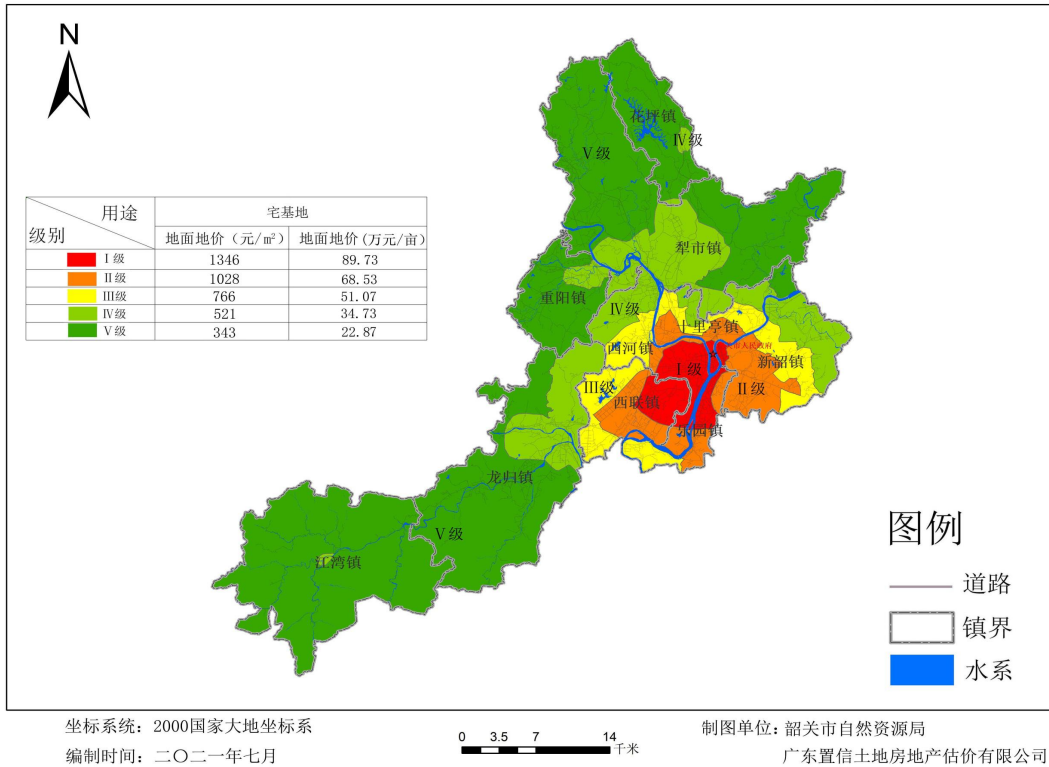


图 2-2 韶关市（浈江区、武江区）宅基地级别基准地价图

表 2-3 韶关市（浈江区、武江区）宅基地级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价图为准）

单位：元/平方米

级别	地面地价	级别范围
I 级	1346	百旺路——评估范围界限——铁路——站东路——大塘路——铁路——南韶路——陵南路——陵东路——陵南路——北江河流——帽峰大道——良村公路——惠民北路——建设路——沐溪大道——铁路。
II 级	1028	京港澳高速——北江河流——大村村村道——评估范围界限——一级范围界限——坳下路——大学路——侯山村村道——南邵高速——安居路——花寨路——五矿路——北江河流——碧桂园小区道路——聆韶路——前进路——S248 道路——碧亭路——武江河流——铁路——工业西路——沐溪一路

级别	地面地价	级别范围
		——沐溪大道。
III级	766	西联镇镇界——沙山林场边界——马屋村村界——武江河流——靖村村村界——景观大道——比亚迪大道——S246省道——犁市镇镇界——韶关北环高速——北江河流——黄金村界线——东山村村内道路——大坝水河流——大石村村内道路——评估范围边界。
IV级	521	三级范围界线——评估范围界限——北江河流——湾头村村内道路——犁市镇镇界——黄沙村村内道路——黄沙村村内道路东侧约700米——黄沙村西南侧村界向东北约500米——东西向穿长地头村南侧——石下村村内道路西侧约1公里——群丰村北侧村界向南约1.6公里————自东向西穿黄塘村——东北向西南约在武江河流东南侧约600米——武江河流——大窝子山旁路南约670米——包含重阳镇城镇穿越重阳村——河南街——X322道路——西河镇镇界——Y199道路——京港澳高速——方田村村内道路——Y259道路——评估范围边界； 江湾镇区规划范围向东北方约1000米，向西南方约400米，西北方约300米，东南方约300米包围而成的区域； 花坪镇城镇规划范围。
V级	343	评估范围内其他土地。

韶关市区（武江区、浈江区）集体工业用地级别基准地价图

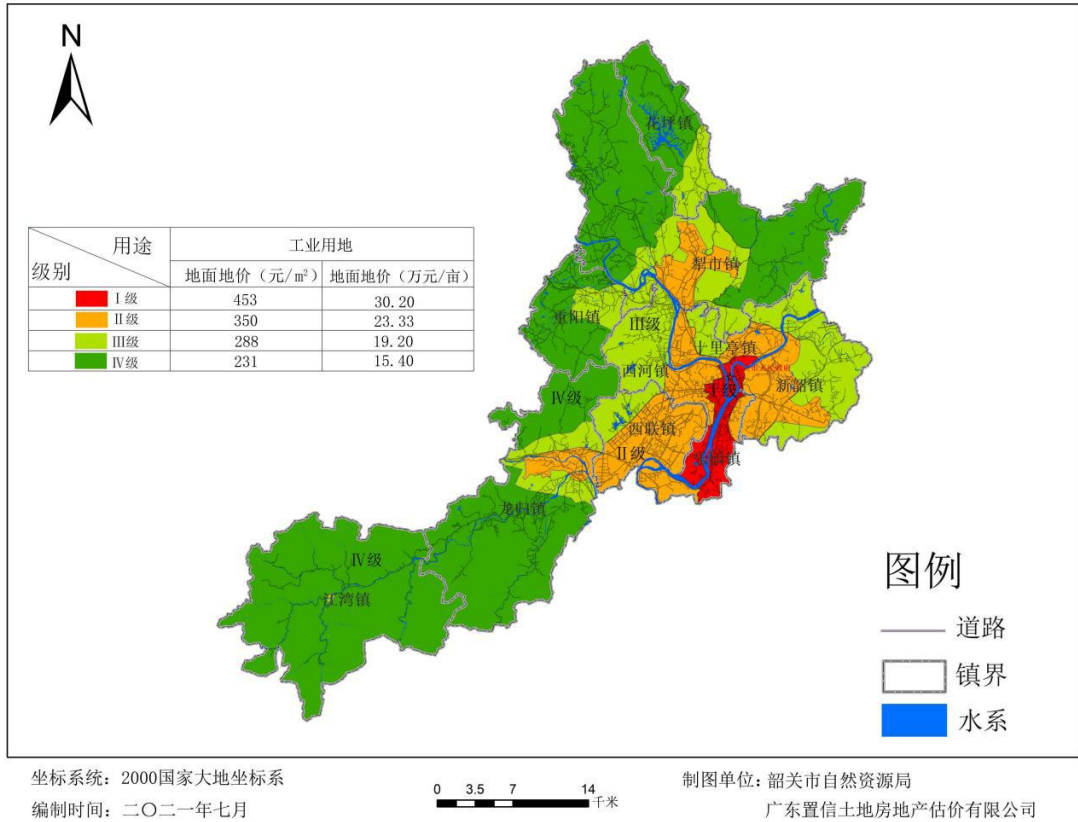


图 2-3 韶关市（浈江区、武江区）集体工业用地级别基准地价图

表 2-4 韶关市（浈江区、武江区）集体工业用地级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价图为准）

单位：元/平方米

级别	地面地价	级别范围
I 级	453	评估范围边界——铁路——陵南路——北江河流——良村公路——惠民北路——教育路——新兴路——群康路——幸福路——芙蓉北路——怡华路——新民路——红玫路——芙蓉东路——西河镇镇界。
II 级	350	评估范围边界——西联镇镇界——龙归镇城镇边界——留村村村界——京港澳高速——西联镇镇界——工业西路——铁路——武江河流——犁市镇城镇边界——铁路——韶邻路——犁市镇镇界——韶关北环高速——黄金村村界——南韶高速——评估范围边界。

III级	288	二级范围边界——评估范围边界——犁市镇镇界——S246省道——黄沙村村道——花坪镇镇界——评估范围边界——花坪镇内主村道西1公里——犁市镇城镇边界外扩约2.3公里——群丰村村内河流向西北侧约1.3公里——黄岸村村界北侧向南约500米——重阳村村界内缩约400米——黄岸村村界南侧向北偏东约800米——重阳镇镇界——龙归镇镇界——龙归镇城镇规划边界外扩约1.5公里——评估范围界限。
IV级	231	评估范围内其他土地。

三、集体建设用地基准地价修正体系

采用本次基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按用途选用相应修正系数进行修正。

（一）集体商服用地级别基准地价修正体系。

韶关市（浈江区、武江区）集体商服用地基准地价修正体系包括估价期日修正、区域因素修正、剩余使用年期修正、容积率修正、楼层修正、个别因素修正及土地开发程度修正等。

1. 计算公式。

待开发项目：

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_y \times K_v \times K_g \pm D$$

已建成项目：

$$P_n = P_{\text{楼}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_y \times K_{\text{ix}} \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{开}}$ —待开发项目宗地楼面地价；

P_n —已建成项目第n层楼面地价；

$P_{\text{楼}}$ —待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数;

K_y —剩余使用年期修正系数;

K_v —容积率修正系数;

K_{lx} —楼层修正系数;

K_g —个别因素修正系数;

D —开发程度修正值。

2. 修正系数。

(1) 估价期日修正。本次基准地价估价期日为2020年1月1日，若待估宗地的估价期日不是2020年1月1日，应根据地价的实际变化程度进行估价期日修正。

(2) 区域因素修正。

影响集体商服用地基准地价的区域因素主要包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、宏观区位影响度、社会经济状况和区域规划等。其修正系数如下：

表 3-1-1 集体商服用地区域因素修正系数表（I 级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距市级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距市级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般	距市级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距市级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0412	0.0206	0	-0.0190	-0.0380
交通条件	道路通达度高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较近，交通较方便	道路通达度一般、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口距离一般，交通一般	道路通达度较低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较远，交通较差	道路通达度低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口远，交通不方便

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0161	-0.0322
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水条件好	市政供水, 供电保证率较高, 排水条件较好	市政供水, 供电保证率一般, 排水条件一般	市政供水, 供电保证率较低, 排水条件较差	市政供水, 供电保证率低, 排水条件差
修正系数	0.0197	0.0098	0	-0.0091	-0.0182
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0063	-0.0126
宏观区位影响度	距周边城镇近, 受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近, 受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离, 区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远, 区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远, 区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0056	-0.0111
社会经济状况	人均收入高, 耕地占比小, 人口密度高	人均收入较高, 耕地占比较小, 人口密度较高	人均收入一般, 耕地占比一般, 人口密度一般	人均收入较低, 耕地占比较大, 人口密度较低	人均收入低, 耕地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0213	0.0106	0	-0.0098	-0.0196
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0062	-0.0123

表 3-1-2 集体商服用地区域因素修正系数表 (II 级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距区级商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距区级商服中心较近、离集贸市场较近, 人流较畅旺	距区级商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、人流量一般	距区级商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距区级商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0214	-0.0428

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口距离一般,交通一般	道路通达度较低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0326	0.0163	0	-0.0181	-0.0362
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水条件好	市政供水,供电保证率较高,排水条件较好	市政供水,供电保证率一般,排水条件一般	市政供水,供电保证率较低,排水条件较差	市政供水,供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0102	-0.0204
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦,有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0127	0.0064	0	-0.0071	-0.0141
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0113	0.0056	0	-0.0063	-0.0125
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0199	0.0099	0	-0.0110	-0.0221
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0125	0.0062	0	-0.0069	-0.0139

表 3-1-3 集体商服用地区域因素修正系数表（Ⅲ级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇级商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距镇级商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距镇级商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距镇级商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距镇级商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0462	0.0231	0	-0.0248	-0.0497
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口近,交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口距一般,交通一般	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0391	0.0195	0	-0.0210	-0.0420
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水条件好	市政供水,供电保证率较高,排水条件较好	市政供水,供电保证率一般,排水条件一般	市政供水,供电保证率较低,排水条件较差	市政供水,供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0221	0.0110	0	-0.0119	-0.0237
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦,有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0153	0.0076	0	-0.0082	-0.0164
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0135	0.0068	0	-0.0073	-0.0145
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0239	0.0119	0	-0.0128	-0.0256

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0080	-0.0161

表 3-1-4 集体商服用地区域因素修正系数表（IV级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇级商服中心和农贸市场近	距镇级商服中心和农贸市场较近	距镇级商服中心和农贸市场有一定距离	距镇级商服中心和农贸市场较远	距镇级商服中心和农贸市场远，零星的商业用地
修正系数	0.0526	0.0263	0	-0.0224	-0.0449
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口近，交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较近，交通较方便	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口距离一般，交通一般	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较远，交通较差	道路通达度低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口远，交通不方便
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0190	-0.0380
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水条件好	市政供水，供电保证率较高，排水条件较好	市政供水，供电保证率一般，排水条件一般	市政供水，供电保证率较低，排水条件较差	市政供水，供电保证率低，排水条件差
修正系数	0.0251	0.0126	0	-0.0107	-0.0215
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0074	-0.0148
宏观区位影响度	距周边城镇近，受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近，受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离，区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远，区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远，区域受周边城区、集镇中心影响低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0066	-0.0131
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0271	0.0136	0	-0.0116	-0.0232
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0073	-0.0146

表 3-1-5 集体商服用地区域因素修正系数表 (V级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0470	0.0235	0	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口距离一般,交通一般	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0397	0.0199	0	-0.0185	-0.0371
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水条件好	市政供水,供电保证率较高,排水条件较好	市政供水,供电保证率一般,排水条件一般	市政供水,供电保证率较低,排水条件较差	市政供水,供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0225	0.0112	0	-0.0105	-0.0209
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦,有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0155	0.0078	0	-0.0072	-0.0145
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0137	0.0069	0	-0.0064	-0.0128
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0243	0.0121	0	-0.0113	-0.0226
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0071	-0.0142

表 3-1-6 集体商服用地区域因素修正系数表 (VI级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0206	-0.0412
交通条件	道路通达度高,距火车站/长途汽车站或高速公路出入口近,交通方便	道路通达度较高,距火车站/长途汽车站或高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般,距火车站/长途汽车站或高速公路出入口距离一般,交通一般	道路通达度较低,距火车站/长途汽车站或高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低,距火车站/长途汽车站或高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0375	0.0188	0	-0.0174	-0.0348
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水条件好	市政供水,供电保证率较高,排水条件较好	市政供水,供电保证率一般,排水条件一般	市政供水,供电保证率较低,排水条件较差	市政供水,供电保证率低,排水条件差

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0212	0.0106	0	-0.0098	-0.0197
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远	地形较平坦、距离灾害风险点较远	地形基本平坦,有一定起伏、距离灾害风险点较远	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0147	0.0073	0	-0.0068	-0.0136
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0130	0.0065	0	-0.0060	-0.0120
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0229	0.0114	0	-0.0106	-0.0213
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0067	-0.0134

(3) 容积率修正。

表 3-1-7 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3846	1.3240	1.2710	1.2242	1.1823	1.1446	1.1105	1.0793
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0507	1.0244	1.0000	0.9756	0.9529	0.9317	0.9118	0.8932
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8756	0.8590	0.8434	0.8285	0.8144	0.8010	0.7882	0.7760
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0	
修正系数	0.7644	0.7533	0.7426	0.7324	0.7225	0.7131	0.7040	

注：当容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积

率)时, x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数, 容积率的修正系数: $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

(4) 楼层修正系数。

表 3-1-8 集体商服用地楼层修正系数表

楼层	首层	第二层、夹层	第三层、地下负一层	第四层及以上、地下负二层
修正系数	1.8356	0.9345	0.7401	0.4897

注: ①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目, 采用楼面地价测算宗地价格; 对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

(5) 剩余使用年期修正。

按照土地还原率为 7%, 法定最高出让年期为 40 年, 计算商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下:

$$K_y = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

式中:

K_y —剩余使用年期修正系数;

n —剩余使用年期;

m —商服用地使用权最高出让年限;

r —土地还原率, 韶关市(浈江区、武江区)集体商服用地取 7%。

表 3-1-9 集体商服用地剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.4042	0.4479	0.4887	0.5268
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.6560	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.8870	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308

使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9400	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.9950	1.0000

注：①表中为集体商服用地还原率 r 取 7% 条件下的年期修正系数。②在进行宗地评估时可根据公式 $K_r = [1 - (1 \div (1+r)^n)] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算。

(6) 个别因素修正。

个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{g_i})$$

① 临路条件修正。

根据宗地所处区位 (中心城区或乡镇)，选择其临路条件修正系数。

表 3-1-10 中心城区临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.20	0.15	0.10	0.05	0	-0.05	-0.10	-0.15

表 3-1-11 乡镇 (中心城区以外区域) 临路条件修正系数表

临路条件	国道或省道	县道	乡道	村道	不临路
修正系数	0.05	0.02	0	-0.02	-0.05

② 街角地修正。

表 3-1-12 集体商服用地街角地修正系数表

临街状况	不临街	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	-0.04	0	0.04	0.08	0.12

③ 其他个别因素修正。

表 3-1-13 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.03	0.02	0	-0.01	-0.03
宗地地基承载力	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(7) 土地开发程度修正。

韶关市（浈江区、武江区）集体商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-1-14 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	场地平整	合计
开发费	15~30	15~25	10~20	15~30	10~15	25~35	20~50	110~205

注：①通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值。②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平。③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，使用时需将该修正值除以宗地容积率。

（二）宅基地级别基准地价修正体系。

韶关市（浈江区、武江区）宅基地级别基准地价修正体系包括：估价期日修正、区域因素修正、容积率修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{基} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_v \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待评估宗地地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在级别的地面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数；

K_v —容积率修正系数；

K_g —个别因素修正系数；

D —开发程度修正值。

2. 修正系数。

（1）估价期日修正。本次基准地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日，若待估宗地估价期日不是 2020 年 1 月 1 日，应根据地价的实际变化程度进行估价期日修正。

（2）区域因素修正。

影响宅基地地价的区域因素主要包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、宏观区位影响度、社会经济状况、区域规划等。其修正系数如下：

表 3-2-1 宅基地区域因素修正系数表（I 级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距市级商服中心较近、离集贸市场较近, 人流较畅旺	距市级商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、人流量一般	距市级商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距市级商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0149	0.0074	0	-0.0071	-0.0141
交通条件	道路通达度高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较近, 交通较方便	道路通达度一般、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较远, 交通较差	道路通达度低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口远, 交通不方便
修正系数	0.0327	0.0164	0	-0.0156	-0.0312
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 离学校、文体设施、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低, 离学校、文体设施、医院远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0455	0.0227	0	-0.0216	-0.0433
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远, 人居环境好	地形较平坦、距离灾害风险点较远, 人居环境较好	地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远, 人居环境一般	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近, 人居环境较差	地形坡度较大、距离灾害风险点近, 人居环境差
修正系数	0.0157	0.0078	0	-0.0075	-0.0149
宏观区位影响度	距周边城镇近, 受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近, 受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离, 区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远, 区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远, 区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0105	0.0053	0	-0.0050	-0.0100
社会经济状况	人均收入高, 耕地占比小, 人口密度高	人均收入较高, 耕地占比较小, 人口密度较高	人均收入一般, 耕地占比一般, 人口密度一般	人均收入较低, 耕地占比较大, 人口密度较低	人均收入低, 耕地占比大, 人口密度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0072	-0.0143
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0107	0.0053	0	-0.0051	-0.0102

表 3-2-2 宅基地区域因素修正系数表 (II 级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距区级商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距区级商服中心较近、离集贸市场较近, 人流较畅旺	距区级商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、人流量一般	距区级商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距区级商服中心远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0147	0.0073	0	-0.0070	-0.0139
交通条件	道路通达度高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较近, 交通较方便	道路通达度一般、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口较远, 交通较差	道路通达度低、距火车站、长途汽车站、高速公路出入口远, 交通不方便
修正系数	0.0323	0.0161	0	-0.0154	-0.0307
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般, 周围学校、文体设施、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 离学校、文体设施、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低, 离学校、文体设施、医院远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0448	0.0224	0	-0.0213	-0.0426
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远, 人居环境好	地形较平坦、距离灾害风险点较远, 人居环境较好	地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远, 人居环境一般	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近, 人居环境较差	地形坡度较大、距离灾害风险点近, 人居环境差
修正系数	0.0155	0.0077	0	-0.0074	-0.0147
宏观区位影响度	距周边城镇近, 受周边城区、集	距周边城镇较近, 受周边城	距周边城镇有一定距离, 区域受	距周边城镇较远, 区域受周边	距周边城镇远, 区域受周

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	镇中心影响高	区、集镇中心影响较高	周边城区、集镇中心影响一般	集、镇中心影响较低	边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0049	-0.0099
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0071	-0.0141
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0105	0.0053	0	-0.0050	-0.0100

表 3-2-3 宅基地区域因素修正系数表 (Ⅲ级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇级商业中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距镇级商业中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距镇级商业中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距镇级商业中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距镇级商业中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0090	-0.0180
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口近,交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口距离一般,交通一般	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0366	0.0183	0	-0.0199	-0.0397
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,周围学校、文体设施、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,周围学校、文体设施、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,周围学校、文体设施、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,离学校、文体设施、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,离学校、文体设施、医院远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0508	0.0254	0	-0.0276	-0.0552
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远,人居	地形较平坦、距离灾害风险点较远,	地形基本平坦,有一定起伏、距离灾害风	地形有一定坡度、距离灾害风险点较	地形坡度较大、距离灾害风险点近,

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	环境好	人居环境较好	险点较远,人居环境一般	近,人居环境较差	人居环境差
修正系数	0.0175	0.0088	0	-0.0095	-0.0190
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0118	0.0059	0	-0.0064	-0.0128
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0091	-0.0183
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0119	0.0060	0	-0.0065	-0.0130

表 3-2-4 宅基地区域因素修正系数表 (IV级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇级商服中心和农贸市场近	距镇级商服中心和农贸市场较近	距镇级商服中心和农贸市场有一定距离	距镇级商服中心和农贸市场较远	距镇级商服中心和农贸市场远,零星的商业用地
修正系数	0.0187	0.0093	0	-0.0098	-0.0196
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口近,交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较近,交通较方便	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口距离一般,交通一般	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口较远,交通较差	道路通达度低、距火车站/长途汽车站/高速公路出入口远,交通不方便
修正系数	0.0411	0.0205	0	-0.0216	-0.0431
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施	市政供水、供电保证率较高,周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施配套	市政供水、供电保证率一般,周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,离学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施有一定的距	市政供水、供电保证率低,离学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施远,生活设

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	配套完备	较完备		离	施配套不完备
修正系数	0.0571	0.0285	0	-0.0299	-0.0599
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远, 人居环境好	地形较平坦、距离灾害风险点较远, 人居环境较好	地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远, 人居环境一般	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近, 人居环境较差	地形坡度较大、距离灾害风险点近, 人居环境差
修正系数	0.0197	0.0098	0	-0.0103	-0.0207
宏观区位影响度	距周边城镇近, 受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近, 受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离, 区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远, 区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远, 区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0132	0.0066	0	-0.0069	-0.0139
社会经济状况	人均收入高, 耕地占比小, 人口密度高	人均收入较高, 耕地占比较小, 人口密度较高	人均收入一般, 耕地占比一般, 人口密度一般	人均收入较低, 耕地占比较大, 人口密度较低	人均收入低, 耕地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0189	0.0094	0	-0.0099	-0.0198
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0070	-0.0141

表 3-2-5 宅基地区域因素修正系数表 (V 级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远, 独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0091	-0.0181
交通条件	道路通达度高、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口近、交通方便	道路通达度较高、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口较近, 交通较	道路通达度一般、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口距离一般, 交	道路通达度较低、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口近, 交通较	道路通达度低、距火车站/长途汽车站或高速公路出入口远, 交通不方便

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	便	方便	通一般		
修正系数	0.0440	0.0220	0	-0.0200	-0.0400
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高, 周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般, 周围学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 离学校、文体娱乐、诊所/卫生室等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低, 离学校、文体娱乐、诊所/卫生室等设施远, 生活设施配套不完备
修正系数	0.0612	0.0306	0	-0.0278	-0.0555
环境条件	地形平坦、距离灾害风险点远, 人居环境好	地形较平坦、距离灾害风险点较远, 人居环境较好	地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远, 人居环境一般	地形有一定坡度、距离灾害风险点较近, 人居环境较差	地形坡度较大、距离灾害风险点近, 人居环境差
修正系数	0.0211	0.0105	0	-0.0096	-0.0192
宏观区位影响度	距周边城镇近, 受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近, 受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离, 区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远, 区域受周边城区、集镇中心影响较低	距周边城镇远, 区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0064	-0.0129
社会经济状况	人均收入高, 耕地占比小, 人口密度高	人均收入较高, 耕地占比较小, 人口密度较高	人均收入一般, 耕地占比一般, 人口密度一般	人均收入较低, 耕地占比较大, 人口密度较低	人均收入低, 耕地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0092	-0.0184
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0065	-0.0130

(3) 容积率修正。

表 3-2-6 宅基地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.8409	0.8603	0.8770	0.8918	0.9050	0.9170	0.9280	0.9381	0.9476

容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	0.9564	0.9647	0.9725	0.9799	0.9869	0.9936	1.0000	1.0234	1.0463
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.0686	1.0905	1.1118	1.1327	1.1532	1.1733	1.1930	1.2124	1.2314
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	1.2501	1.2685	1.2867	1.3045	1.3221	1.3394	1.3565	1.3733	1.3899

注：当区域综合容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

（4）个别因素修正。

个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

①临路条件修正。

根据宗地所处区位（中心城区或乡镇），选择其临路条件修正系数。

表 3-2-7 中心城区临路条件修正系数表

临路条件	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02

表 3-2-8 乡镇（中心城区以外区域）临路条件修正系数表

临路条件	国道或省道	县道	乡道	村道	不临路
修正系数	0.05	0.02	0	-0.02	-0.05

②临江修正系数编制。

临浚江、北江、武江两岸的临江建设用地上，其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对宅基地的价格影响，宅基地其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%，即临江修正系数为 10%。如在估价期日，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

③其他个别因素修正。

表 3-2-9 宅基地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地基承载力	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	临公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临公园绿地 ≤ 500 米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；对生活有严重影响
修正系数	0.06 ~ 0.10	0.02 ~ 0.06	0.00 ~ 0.02	-0.02 ~ -0.05	-0.10

(5) 土地开发程度修正。

韶关市（浈江区、武江区）宅基地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-2-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	场地平整	合计
开发费	15~30	15~25	10~20	15~30	10~15	25~35	20~50	110~205

注：①通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（三）集体工业用地级别价修正体系。

韶关市（浈江区、武江区）集体工业用地基准地价修正主要包括：估价期日修正、区域因素修正、剩余使用年期修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{基} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_y \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待评估宗地地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在级别的地面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数;

K_y —剩余使用年期修正系数;

K_g —个别因素修正系数;

D —土地开发程度修正值。

2. 修正体系。

(1) 估价期日修正。本次基准地价估价期日为2020年1月1日，若待估宗地估价期日不是2020年1月1日，应根据地价的实际变化程度进行估价期日修正。

(2) 区域因素修正。

集体工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、宏观区位影响度、社会经济状况和区域规划等。其修正系数如下：

表 3-3-1 集体工业用地区域因素修正系数表（I 级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道，道路通达度高，对外交通便利	临省道，道路通达度较高，对外交通较便利	临县道，道路通达度一般，对外交通一般	临乡道或村道，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0384	0.0192	0	-0.0165	-0.0329
基础设施状况	供水、供电保证率高、排水条件好	供水、供电保证率较高，排水条件较好	供水、供电保证率、排水条件一般	供水、供电保证率较低，排水条件较差	供水、供电保证率低，排水条件差
修正系数	0.0243	0.0121	0	-0.0104	-0.0208
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0163	0.0082	0	-0.0070	-0.0140
产业集聚效益	产业集聚度高，周边产业联系紧密	产业集聚度较高，周边产业联系较紧密	产业集聚度一般，周边产业联系一般	产业集聚度较低，周边产业联系较差	产业集聚度低，周边产业联系差
修正系数	0.0179	0.0089	0	-0.0076	-0.0153

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城区、集镇中心影响高	距周边城镇较近,受周边城区、集镇中心影响较高	距周边城镇有一定距离,区域受周边城区、集镇中心影响一般	距周边城镇较远,区域受周边集、镇中心影响较低	距周边城镇远,区域受周边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0098	0.0049	0	-0.0042	-0.0084
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0098	-0.0196
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0165	0.0082	0	-0.0071	-0.0141

表 3-3-2 集体工业用地区域因素修正系数表 (II 级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道,道路通达度高,对外交通便利	临省道,道路通达度较高,对外交通较便利	临县道,道路通达度一般,对外交通一般	临乡道或村道,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正系数	0.0326	0.0163	0	-0.0140	-0.0279
基础设施状况	供水、供电保证率高、排水条件好	供水、供电保证率较高,排水条件较好	供水、供电保证率、排水条件一般	供水、供电保证率较低,排水条件较差	供水、供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0088	-0.0176
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0139	0.0069	0	-0.0059	-0.0119
产业集聚效益	产业集聚度高,周边产业联系紧密	产业集聚度较高,周边产业联系较紧密	产业集聚度一般,周边产业联系一般	产业集聚度较低,周边产业联系较差	产业集聚度低,周边产业联系差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0065	-0.0130
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城	距周边城镇较近,受周边城	距周边城镇有一定距离,区	距周边城镇较远,区域受周	距周边城镇远,区域受周

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	区、集镇中心影响高	区、集镇中心影响较高	域受周边城区、集镇中心影响一般	边集、镇中心影响较低	边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0083	0.0042	0	-0.0036	-0.0071
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比较小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0083	-0.0166
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0060	-0.0120

表 3-3-3 集体工业用地区域因素修正系数表 (Ⅲ级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道,道路通达度高,对外交通便利	临省道,道路通达度较高,对外交通较便利	临县道,道路通达度一般,对外交通一般	临乡道或村道,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0126	-0.0253
基础设施状况	供水、供电保证率高、排水条件好	供水、供电保证率较高,排水条件较好	供水、供电保证率、排水条件一般	供水、供电保证率较低,排水条件较差	供水、供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0173	0.0086	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0054	-0.0107
产业集聚效益	产业集聚度高,周边产业联系紧密	产业集聚度较高,周边产业联系较紧密	产业集聚度一般,周边产业联系一般	产业集聚度较低,周边产业联系较差	产业集聚度低,周边产业联系差
修正系数	0.0127	0.0064	0	-0.0059	-0.0117
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城	距周边城镇较近,受周边城	距周边城镇有一定距离,区	距周边城镇较远,区域受周	距周边城镇远,区域受周

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	区、集镇中心影响高	区、集镇中心影响较高	域受周边城区、集镇中心影响一般	边集、镇中心影响较低	边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0070	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
社会经济状况	人均收入高,耕地占比小,人口密度高	人均收入较高,耕地占比小,人口密度较高	人均收入一般,耕地占比一般,人口密度一般	人均收入较低,耕地占比较大,人口密度较低	人均收入低,耕地占比大,人口密度低
修正系数	0.0163	0.0081	0	-0.0075	-0.0150
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0117	0.0059	0	-0.0054	-0.0108

表 3-3-4 集体工业用地区域因素修正系数表 (IV级)

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道,道路通达度高,对外交通便利	临省道,道路通达度较高,对外交通较便利	临县道,道路通达度一般,对外交通一般	临乡道或村道,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正系数	0.0237	0.0118	0	-0.0145	-0.0290
基础设施状况	供水、供电保证率高、排水条件好	供水、供电保证率较高,排水条件较好	供水、供电保证率、排水条件一般	供水、供电保证率较低,排水条件较差	供水、供电保证率低,排水条件差
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0091	-0.0183
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0101	0.0050	0	-0.0061	-0.0123
产业集聚效益	产业集聚度高,周边产业联系紧密	产业集聚度较高,周边产业联系较紧密	产业集聚度一般,周边产业联系一般	产业集聚度较低,周边产业联系较差	产业集聚度低,周边产业联系差
修正系数	0.0110	0.0055	0	-0.0067	-0.0135
宏观区位影响度	距周边城镇近,受周边城	距周边城镇较近,受周边城	距周边城镇有一定距离,区	距周边城镇较远,区域受周	距周边城镇远,区域受周

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	区、集镇中心影响高	区、集镇中心影响较高	域受周边城区、集镇中心影响一般	边集、镇中心影响较低	边城区、集镇中心影响低
修正系数	0.0060	0.0030	0	-0.0037	-0.0074
社会经济状况	人均收入高，耕地占比小，人口密度高	人均收入较高，耕地占比较小，人口密度较高	人均收入一般，耕地占比一般，人口密度一般	人均收入较低，耕地占比较大，人口密度较低	人均收入低，耕地占比大，人口密度低
修正系数	0.0141	0.0070	0	-0.0086	-0.0172
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期或远期规划区	不在建设规划范围内
修正系数	0.0102	0.0051	0	-0.0062	-0.0124

(3) 剩余使用年期修正。

按照土地还原率为 5.5%，最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地剩余使用年期修正系数，计算公式如下：

$$K_y = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

式中：

K_y —剩余使用年期修正系数；

n —剩余使用年期；

m —土地使用权法定最高出让年限；

r —土地还原率，取 5.5%。

表 3-3-5 集体工业用地剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^n)] \div [1 - [1 \div (1+r)^m]]$ 直接计算；②表中为工业用地还原率取 5.5% 条件下的年期修正系数。

(4) 个别因素修正。

个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{g_i})$$

① 临路条件修正。

根据宗地所处区位 (中心城区或乡镇)，选择其临路条件修正系数。

表 3-3-6 中心城区临路条件修正系数表

临路条件	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02

表 3-3-7 乡镇 (中心城区以外区域) 临路条件修正系数表

临路条件	国道或省道	县道	乡道	村道	不临路
修正系数	0.05	0.02	0	-0.02	-0.05

② 其他个别因素修正。

表 3-3-8 集体工业用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地基承载力	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

(5) 土地开发程度修正。

韶关市（浈江区、武江区）集体工业用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-3-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	场地平整	合计
开发费	15~30	15~25	10~20	15~30	10~15	25~35	20~50	110~205

注：①通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（四）用地类型修正。

本次韶关市（浈江区、武江区）集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服用地、宅基地和集体工业用地三类。

在实际评估工作中可能会遇到除商服、宅基地、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于韶关市集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型。另一方面，从所收集的集体建设用地交易案例来看，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商服、宅基地和工业用地的二级用地类型的基准地价，可根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）分类，酌情参考韶关市（浈江区、武江区）2018年国有建设用地使用权基准地价成果中同类用地的评估方法加以确定。

附件 2

韶关市（浈江区、武江区）集体农用地 基准地价基本成果

一、工作范围与地价内涵

（一）工作范围。

本次韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价制订工作范围为韶关市（浈江区、武江区）范围内全部的集体农用地，根据第三次国土调查初步结果，韶关市（浈江区、武江区）范围内无集体天然草地和人工草地，所以本次集体农用地基准地价制订包括耕地、林地、园地、坑塘水面，总面积为 100459.90 公顷。空间分布范围如下图所示。

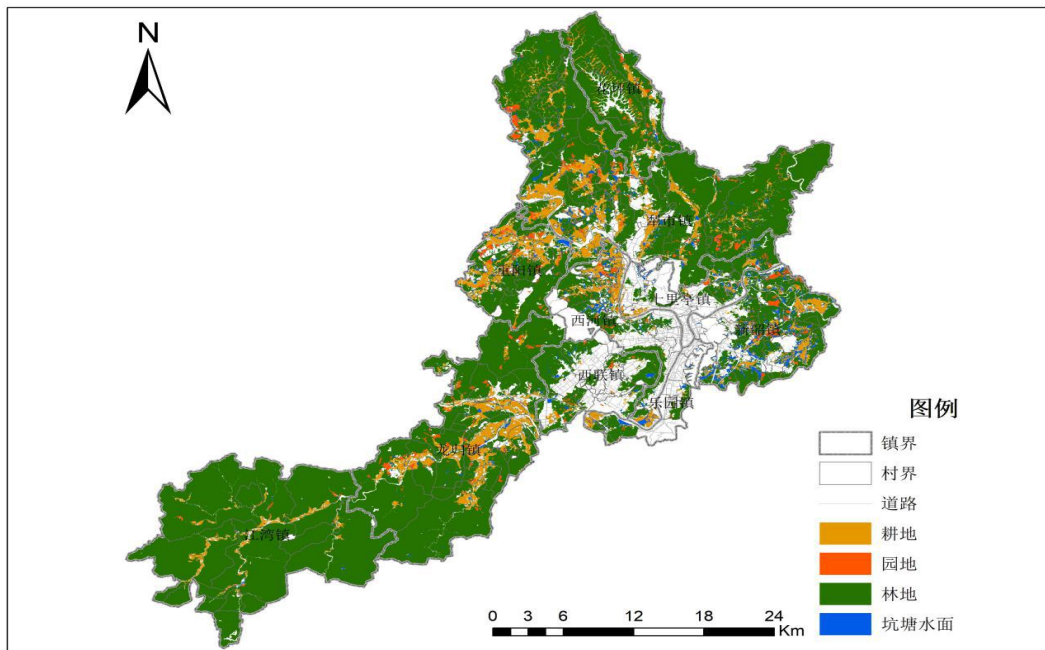


图 1 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价
评估对象空间分布图

各类集体农用地的面积如下表所示。

表 1-1 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地面积统计表

一级地类	二级地类	面积（公顷）	百分比（%）
耕地	水田	7869.18	7.83%
	水浇地	1449.85	1.44%
	旱地	1075.44	1.07%
	合计	10394.47	10.35%
林地	乔木林地	74485.06	74.14%
	竹林地	5082.15	5.06%
	灌木林地	528.38	0.53%
	其他林地	4357.45	4.34%
	合计	84453.04	84.07%
园地	果园	2143.42	2.13%
	茶园	15.87	0.02%
	橡胶园	1.12	0.00%
	其他园地	562.53	0.56%
	合计	2722.94	2.71%
水域及水利设施用地	坑塘水面	2889.45	2.88%
总面积		100459.90	100.00%

（二）基准地价内涵。

本次集体农用地基准地价评估中，农用地分为耕地、林地、园地、坑塘水面四类，具体地价内涵如下：

1. 耕地：土地级别的平均开发程度为宗地红线外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状基本规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度

为一年二熟，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地权利年期为 30 年下的完整集体农用地承包经营权平均价格和年期为 5 年的耕地经营权价格。

2. 园地：土地级别的平均开发程度为宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正常市场条件，土地权利年期为 30 年下的完整集体农用地承包经营权平均价格和年期为 5 年的园地经营权价格。

3. 林地：土地级别的平均开发程度为宗地外道路通达，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地权利年期为 70 年下的完整集体农用地承包经营权平均价格和年期为 5 年的林地经营权价格。

4. 坑塘水面：土地级别的平均开发程度为宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状基本规则，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地权利年期为 30 年下的完整集体农用地承包经营权平均价格和年期为 5 年的坑塘水面经营权价格。具体表现形式如表 1-2 所示。

表 1-2 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价价格内涵表

集体农用地类型		耕地、园地、林地、坑塘水面
土地承包经营年期		耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年
经营权年期		耕地、园地、林地、坑塘水面均为 5 年
基本设施状况	耕地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状基本规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。

	园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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，宗地外道路通达。
	坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，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、形状基本规则。
估价期日	2020年1月1日	

二、集体农用地基准地价成果

表 1-3 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地基准地价表

用途	价格类型	级别	一级	二级	三级	四级
耕地	承包经营权	(元/m ²)	49.35	43.91	37.67	32.82
		(万元/亩)	3.29	2.93	2.51	2.19
	经营权	(元/m ²)	6.02	5.31	4.59	3.81
		(万元/亩)	0.40	0.35	0.31	0.25
林地	承包经营权	(元/m ²)	25.57	21.81	17.66	14.74
		(万元/亩)	1.70	1.45	1.18	0.98
	经营权	(元/m ²)	2.56	2.12	1.53	1.21
		(万元/亩)	0.17	0.14	0.10	0.08
园地	承包经营权	(元/m ²)	44.15	38.77	33.51	29.48
		(万元/亩)	2.94	2.58	2.23	1.97
	经营权	(元/m ²)	5.83	5.14	4.58	4.09
		(万元/亩)	0.39	0.34	0.31	0.27
坑塘水面	承包经营权	(元/m ²)	57.87	51.48	45.52	41.25
		(万元/亩)	3.86	3.43	3.03	2.75
	经营权	(元/m ²)	7.37	6.62	5.74	5.11
		(万元/亩)	0.49	0.44	0.38	0.34

表 1-4 韶关市（浈江区、武江区）集体农用地各用途级别面积汇总表

面积单位：公顷

用途\级别	一级		二级		三级		四级	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
耕地	577.16	5.55%	4497.45	43.27%	3326.81	32.01%	1993.03	19.17%
林地	5983.66	7.09%	34449.36	40.79%	26365.09	31.22%	17654.93	20.91%
园地	257.82	9.47%	650.00	23.87%	1126.56	41.37%	688.56	25.29%
坑塘水面	266.45	9.22%	1222.93	42.32%	1180.21	40.85%	219.87	7.61%

各类集体农用地的各级别空间分布情况见成果图册。

三、基准地价修正体系

本次基准地价是指在设定土地使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应根据下列公式进行计算，按规定选用相应修正系数。

某集体农用地承包经营权价格计算公式：

某集体农用地承包经营权单位面积地价=该类农用地承包经营权级别基准地价×（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×用地类型修正系数。

某集体农用地承包经营权总地价=集体农用地承包经营权单位面积地价×该集体农用地总面积

各类集体农用地经营权计算公式与承包经营权价格计算公式类似。

(一) 集体耕地基准地价因素因子修正。

表 3-1 韶关市（浈江区、武江区）集体耕地基准地价一级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	0.28%	[2, 6)	0.14%	[6, 15)	0	[15, 25)	-0.15%	≥ 25	-0.30%
地貌类型	处于平原地带	0.22%	处于平原、丘陵过渡地带	0.11%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.11%	处于山地地带	-0.23%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.33%	[80, 100)	0.17%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.18%	(0, 30)	-0.35%
土壤酸碱度	[6.0, 7.9)	0.32%	[5.5, 6.0)	0.16%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.17%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.34%
表层土壤质地	壤土	0.26%	砂壤土	0.13%	粘土	0	砂土	-0.14%	砾质土	-0.27%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.22%	壤/粘/壤、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、通体砾	-0.23%
有机质含量 (%)	≥ 3.0	0.31%	[2.0, 3.0)	0.15%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.16%	(0, 0.6)	-0.32%
障碍层深度 (cm)	≥ 100	0.27%	[90, 100)	0.13%	[60, 90)	0	[30, 60)	-0.14%	(0, 30)	-0.28%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.19%	水质达到 II 类标准	0.10%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.10%	水质达到 V 类标准	-0.20%
水源类型	大型河流（西江、浈江）、大型水库（西牛潭水库等）	0.21%	支流河流（仁化河、重阳河、江湾河）	0.11%	中型水库（沐溪水库等）、湖泊	0	其他小型水库（沙山水库等）	-0.11%	仅依靠地下水	-0.22%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
土壤污染	无污染	0.18%	有少许污染	0.09%	警戒线	0	轻污染	-0.09%	重度污染	-0.19%
排水条件	排水沟道健全(包括抽排)	0.23%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.11%	排水体系(包括抽排)一般	0	排水体系不完善,容易淤塞	-0.12%	无任何排水体系	-0.24%
灌溉保证率	充分满足	0.31%	基本满足	0.16%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.16%	无灌溉条件	-0.33%
田间路网密度	田间道路占比高	0.23%	田间道路占比高	0.11%	田间道路占比一般	0	田间道路占比低	-0.12%	田间道路占比低	-0.24%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	(0, 500)	0.19%	[500, 1000)	0.10%	[1000, 1500)	0	[1500, 2000)	-0.10%	≥2000	-0.20%
田块形状	形状规则	0.15%	形状较规则	0.07%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.08%	形状极不规则	-0.16%
田块大小(m ²)	≥12000	0.25%	[5000, 15000)	0.12%	[1500, 5500)	0	[700, 1500)	-0.13%	(0, 700)	-0.26%
利用现状	菜地	0.24%	水田	0.12%	水浇地	0	望天田	-0.13%	旱地	-0.26%
人均耕地面积(m ² /人)	(0, 100)	0.19%	[100, 400)	0.09%	[400, 667)	0	[667, 1000)	-0.10%	≥1000	-0.20%
经营效益	区域可种植特色农作物,经营效益好	0.21%	区域可种植特色农作物,经营效益较好	0.10%	区域可种植一般农作物,经营效益一般	0	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.11%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.22%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
城镇影响度 (距城区或集镇中心距离) (m)	(0, 500)	0.46%	[500, 1000)	0.23%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.24%	≥2500	-0.49%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	(0, 500)	0.41%	[500, 1000)	0.20%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.21%	≥2500	-0.43%
道路通达度	国道或省道能通达	0.39%	县道能通达	0.20%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.21%	无道路直接通达	-0.41%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运站、高速公路) (m)	(0, 1500)	0.28%	[1500, 3000)	0.14%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.15%	≥8000	-0.29%

表 3-2 韶关市（浈江区、武江区）集体耕地基准地价二级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	0.27%	[2, 6)	0.14%	[6, 15)	0	[15, 25)	-0.16%	≥25	-0.33%
地貌类型	处于平原地	0.21%	处于平原、丘	0.10%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山	-0.13%	处于山地地	-0.25%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
	带		陵过渡地带				地过渡地带		带	
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.32%	[80, 100)	0.16%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.20%	(0, 30)	-0.39%
土壤酸碱度	[6.0, 7.9)	0.31%	[5.5, 6.0)	0.16%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.19%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.38%
表层土壤质地	壤土	0.25%	砂壤土	0.13%	粘土	0	砂土	-0.15%	砾质土	-0.30%
剖面构型	通体壤、壤/ 砂/壤	0.21%	壤/粘/壤、砂/ 粘/粘、壤/粘/ 粘	0.10%	粘/砂/粘、通 体粘	0	砂/粘/砂、壤 /砂/砂	-0.13%	粘/砂/砂、通 体砾	-0.25%
有机质含量 (%)	≥3.0	0.29%	[2.0, 3.0)	0.15%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.18%	(0, 0.6)	-0.36%
障碍层深度 (cm)	≥100	0.26%	[90, 100)	0.13%	[60, 90)	0	[30, 60)	-0.16%	(0, 30)	-0.32%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.19%	水质达到 II 类 标准	0.09%	水质达到 III 类 标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.11%	水质达到 V 类标准	-0.22%
水源类型	大型河流 (武江、浈 江)、大型水 库(西牛潭 水库等)	0.20%	支流河流(仁 化河、重阳河、 江湾河)	0.10%	中型水库(沐 溪水库等)、湖 泊	0	其他小型水 库(沙山水库 等)	-0.12%	仅依靠地下 水	-0.25%
土壤污染	无污染	0.17%	有少许污染	0.09%	警戒线	0	轻污染	-0.10%	重度污染	-0.21%
排水条件	排水沟道健 全(包括抽	0.22%	排水体系(包 括抽排)基本	0.11%	排水体系(包 括	0	排水体系不 完善,容易淤	-0.13%	无任何排水 体系	-0.27%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
	排)		健全		抽排)一般		塞			
灌溉保证率	充分满足	0.30%	基本满足	0.15%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.18%	无灌溉条件	-0.36%
田间路网密度	田间道路占比高	0.22%	田间道路占比较高	0.11%	田间道路占比较一般	0	田间道路占比较低	-0.13%	田间道路占比低	-0.27%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	(0, 500)	0.18%	[500, 1000)	0.09%	[1000, 1500)	0	[1500, 2000)	-0.11%	≥2000	-0.22%
田块形状	形状规则	0.14%	形状较规则	0.07%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.09%	形状极不规则	-0.17%
田块大小(m ²)	≥12000	0.24%	[5000, 15000)	0.12%	[1500, 5500)	0	[700, 1500)	-0.14%	(0, 700)	-0.29%
利用现状	菜地	0.23%	水田	0.12%	水浇地	0	望天田	-0.14%	旱地	-0.28%
人均耕地面积(m ² /人)	(0, 100)	0.18%	[100, 400)	0.09%	[400, 667)	0	[667, 1000)	-0.11%	≥1000	-0.22%
经营效益	区域可种植特色农作物, 经营效益好	0.20%	区域可种植特色农作物, 经营效益较好	0.10%	区域可种植一般农作物, 经营效益一般	0	区域可种植一般农作物, 经营效益较差	-0.12%	区域可种植一般农作物, 但经营效益差	-0.24%
城镇影响度(距城区或集镇中心距离)(m)	(0, 500)	0.45%	[500, 1000)	0.22%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.27%	≥2500	-0.54%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
农贸市场影响度度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.39%	[500, 1000)	0.20%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.24%	≥2500	-0.48%
道路通达度	国道或省道能通达	0.38%	县道能通达	0.19%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.23%	无道路直接通达	-0.46%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.27%	[1500, 3000)	0.13%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.16%	≥8000	-0.32%

表 3-3 韶关市(浈江区、武江区)集体耕地基准地价三级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	0.28%	[2, 6)	0.14%	[6, 15)	0	[15, 25)	-0.20%	≥25	-0.40%
地貌类型	处于平原地带	0.22%	处于平原、丘陵过渡地带	0.11%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.15%	处于山地地带	-0.31%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.33%	[80, 100)	0.17%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.24%	(0, 30)	-0.47%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
土壤酸碱度	[6.0, 7.9)	0.32%	[5.5, 6.0)	0.16%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.23%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.46%
表层土壤质地	壤土	0.26%	砂壤土	0.13%	粘土	0	砂土	-0.18%	砾质土	-0.37%
剖面构型	通体壤、壤/ 砂/壤	0.22%	壤/粘/壤、砂/ 粘/粘、壤/粘/ 粘	0.11%	粘/砂/粘、通 体粘	0	砂/粘/砂、壤 /砂/砂	-0.15%	粘/砂/砂、通 体砾	-0.30%
有机质含量 (%)	≥ 3.0	0.30%	[2.0, 3.0)	0.15%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.21%	(0, 0.6)	-0.43%
障碍层深度 (cm)	≥ 100	0.27%	[90, 100)	0.13%	[60, 90)	0	[30, 60)	-0.19%	(0, 30)	-0.38%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.19%	水质达到 II 类 标准	0.10%	水质达到 III 类 标准	0	水质达到 IV 类 标准	-0.14%	水质达到 V 类标准	-0.27%
水源类型	大型河流 (武江、浈 江)、大型水 库 (西牛潭 水库等)	0.21%	支流河流 (仁 化河、重阳河、 江湾河)	0.11%	中型水库 (沐 溪水库等)、湖 泊	0	其他小型水 库 (沙山水库 等)	-0.15%	仅依靠地下 水	-0.30%
土壤污染	无污染	0.18%	有少许污染	0.09%	警戒线	0	轻污染	-0.12%	重度污染	-0.25%
排水条件	排水沟道健 全 (包括抽 排)	0.23%	排水体系 (包 括抽排) 基本 健全	0.11%	排水体系 (包 括 抽排) 一般	0	排水体系不 完善, 容易淤 塞	-0.16%	无任何排水 体系	-0.32%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足	0.31%	基本满足	0.15%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.22%	无灌溉条件	-0.44%
田间路网密度	田间道路占比高	0.23%	田间道路占比较高	0.11%	田间道路占比较一般	0	田间道路占比较低	-0.16%	田间道路占比低	-0.32%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	（0，500）	0.19%	〔500，1000）	0.10%	〔1000，1500）	0	〔1500，2000）	-0.13%	≥2000	-0.27%
田块形状	形状规则	0.15%	形状较规则	0.07%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.10%	形状极不规则	-0.21%
田块大小（m ² ）	≥12000	0.25%	〔5000，15000）	0.12%	〔1500，5500）	0	〔700，1500）	-0.17%	（0，700）	-0.35%
利用现状	菜地	0.24%	水田	0.12%	水浇地	0	望天田	-0.17%	旱地	-0.34%
人均耕地面积（m ² /人）	（0，100）	0.19%	〔100，400）	0.09%	〔400，667）	0	〔667，1000）	-0.13%	≥1000	-0.26%
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.21%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.10%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.15%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.29%
城镇影响度（距城区或集镇中心距离）（m）	（0，500）	0.46%	〔500，1000）	0.23%	〔1000，1500）	0	〔1500，2500）	-0.33%	≥2500	-0.65%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.41%	[500, 1000)	0.20%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.29%	≥2500	-0.57%
道路通达度	国道或省道能通达	0.39%	县道能通达	0.20%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.28%	无道路直接通达	-0.55%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.28%	[1500, 3000)	0.14%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.19%	≥8000	-0.39%

表 3-4 韶关市(浈江区、武江区)集体耕地基准地价四级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	0.27%	[2, 6)	0.13%	[6, 15)	0	[15, 25)	-0.18%	≥25	-0.37%
地貌类型	处于平原地带	0.21%	处于平原、丘陵过渡地带	0.10%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.14%	处于山地地带	-0.28%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.32%	[80, 100)	0.16%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.22%	(0, 30)	-0.44%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
土壤酸碱度	[6.0, 7.9)	0.31%	[5.5, 6.0)	0.15%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.21%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.42%
表层土壤质地	壤土	0.25%	砂壤土	0.12%	粘土	0	砂土	-0.17%	砾质土	-0.34%
剖面构型	通体壤、壤/ 砂/壤	0.21%	壤/粘/壤、砂/ 粘/粘、壤/粘/ 粘	0.10%	粘/砂/粘、通 体粘	0	砂/粘/砂、壤 /砂/砂	-0.14%	粘/砂/砂、通 体砾	-0.28%
有机质含量 (%)	≥ 3.0	0.29%	[2.0, 3.0)	0.15%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.20%	(0, 0.6)	-0.40%
障碍层深度 (cm)	≥ 100	0.26%	[90, 100)	0.13%	[60, 90)	0	[30, 60)	-0.18%	(0, 30)	-0.35%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.18%	水质达到 II 类 标准	0.09%	水质达到 III 类 标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.13%	水质达到 V 类标准	-0.25%
水源类型	大型河流 (武江、浈 江)、大型水 库(西牛潭 水库等)	0.20%	支流河流(仁 化河、重阳河、 江湾河)	0.10%	中型水库(沐 溪水库等)、湖 泊	0	其他小型水 库(沙山水库 等)	-0.14%	仅依靠地下 水	-0.28%
土壤污染	无污染	0.17%	有少许污染	0.08%	警戒线	0	轻污染	-0.12%	重度污染	-0.23%
排水条件	排水沟道健 全(包括抽 排)	0.22%	排水体系(包 括抽排)基本 健全	0.11%	排水体系(包 括抽排)一般	0	排水体系不 完善,容易淤 塞	-0.15%	无任何排水 体系	-0.30%
灌溉保证率	充分满足	0.30%	基本满足	0.15%	一般满足	0	灌溉条件欠 缺	-0.20%	无灌溉条件	-0.41%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
田间路网密度	田间道路占比高	0.22%	田间道路占比高	0.11%	田间道路占比较一般	0	田间道路占比较低	-0.15%	田间道路占比低	-0.30%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	（0，500）	0.18%	〔500，1000）	0.09%	〔1000，1500）	0	〔1500，2000）	-0.12%	≥2000	-0.25%
田块形状	形状规则	0.14%	形状较规则	0.07%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.10%	形状极不规则	-0.19%
田块大小（m ² ）	≥12000	0.23%	〔5000，15000）	0.12%	〔1500，5500）	0	〔700，1500）	-0.16%	（0，700）	-0.32%
利用现状	菜地	0.23%	水田	0.12%	水浇地	0	望天田	-0.16%	旱地	-0.32%
人均耕地面积（m ² /人）	（0，100）	0.18%	〔100，400）	0.09%	〔400，667）	0	〔667，1000）	-0.12%	≥1000	-0.24%
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.20%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.10%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.14%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.27%
城镇影响度（距城区或集镇中心距离）（m）	（0，500）	0.44%	〔500，1000）	0.22%	〔1000，1500）	0	〔1500，2500）	-0.30%	≥2500	-0.60%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	（0，500）	0.39%	〔500，1000）	0.19%	〔1000，1500）	0	〔1500，2500）	-0.27%	≥2500	-0.53%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
道路通达度	国道或省道能通达	0.37%	县道能通达	0.19%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.26%	无道路直接通达	-0.51%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.26%	[1500, 3000)	0.13%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.18%	≥8000	-0.36%

(二) 集体林地基准地价因素因子修正。

表 3-5 韶关市(浈江区、武江区)集体林地基准地价一级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.33%	处于平原、丘陵过渡地带	0.17%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.15%	处于山地地带	-0.29%
地形坡度(°)	[0, 5)	0.36%	[5, 8)	0.18%	[5, 15)	0	[15, 25)	-0.16%	≥25	-0.31%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.62%	[80, 100)	0.31%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.27%	(0, 30)	-0.55%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.70%	[5.5, 6.0)	0.35%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.31%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.62%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
表层土壤质地	壤土	0.64%	砂壤土	0.32%	粘土	0	砂土	-0.28%	砾质土	-0.57%
有机质含量 (%)	≥ 2.0	0.87%	[1.5, 2.0)	0.43%	[1.0, 1.5)	0	[0.5, 1.0)	-0.38%	(0, 0.5)	-0.76%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.62%	低度易发水土流失区域	0.31%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.27%	高度易发水土流失区域	-0.54%
林区作业条件	路网密度高, 主要为水泥路的区域	0.72%	路网密度较高, 主要为水泥路的区域	0.36%	路网密度一般, 主要为砂石路的区域	0	路网密度较低, 主要为砂石路的区域	-0.32%	路网密度低, 主要为土路、泥路的区域	-0.63%
经营效益	经营效益好	0.49%	经营效益较好	0.24%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.22%	经营效益差	-0.43%
林地类型	可调整乔木林地	0.72%	乔木林地	0.36%	竹林地	0	灌木林地	-0.32%	其他林地	-0.63%
运输距离 (m)	[0, 500]	0.57%	(500, 1000]	0.29%	(1000, 2000]	0	(2000, 3000]	-0.25%	≥ 3000	-0.50%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 1000)	0.56%	[1000, 2000)	0.28%	[2000, 3000)	0	[3000, 4000)	-0.24%	≥ 4000	-0.49%
道路通达度	国道或省道能通达	0.62%	县道能通达	0.31%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.27%	无道路直接通达	-0.55%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运站、高速路口）（m）	(0, 1500)	0.46%	[1500, 3000)	0.23%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.20%	≥8000	-0.41%
景观及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.71%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.35%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.31%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.62%

表 3-6 韶关市（浈江区、武江区）集体林地基准地价二级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.38%	处于平原、丘陵过渡地带	0.19%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.18%	处于山地地带	-0.35%
地形坡度（°）	[0, 5)	0.41%	[5, 8)	0.20%	[5, 15)	0	[15, 25)	-0.19%	≥25	-0.38%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.71%	[80, 100)	0.35%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.33%	(0, 30)	-0.66%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.80%	[5.5, 6.0)	0.40%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.37%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.75%
表层土壤质地	壤土	0.73%	砂壤土	0.37%	粘土	0	砂土	-0.34%	砾质土	-0.68%
有机质含量 (%)	≥2.0	0.98%	[1.5, 2.0)	0.49%	[1.0, 1.5)	0	[0.5, 1.5)	-0.46%	(0, 0.5)	-0.92%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.70%	低度易发水土流失区域	0.35%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.33%	高度易发水土流失区域	-0.66%
林区作业条件	路网密度高, 主要为水泥路的区域	0.81%	路网密度较高, 主要为水泥路的区域	0.41%	路网密度一般, 主要为砂石路的区域	0	路网密度较低, 主要为砂石路的区域	-0.38%	路网密度低, 主要为土路、泥路的区域	-0.76%
经营效益	经营效益好	0.55%	经营效益较好	0.28%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.26%	经营效益差	-0.52%
林地类型	可调整乔木林地	0.81%	乔木林地	0.41%	竹林地	0	灌木林地	-0.38%	其他林地	-0.76%
运输距离 (m)	[0, 500]	0.65%	(500, 1000]	0.32%	(1000, 2000]	0	(2000, 3000]	-0.30%	≥3000	-0.61%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 1000)	0.63%	[1000, 2000)	0.31%	[2000, 3000)	0	[3000, 4000)	-0.29%	≥4000	-0.59%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
道路通达度	国道或省道能通达	0.70%	县道能通达	0.35%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.33%	无道路直接通达	-0.66%
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运站、高速路口）（m）	(0, 1500)	0.53%	[1500, 3000)	0.26%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.25%	≥8000	-0.49%
景观及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.80%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.40%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.37%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.75%

表 3-7 韶关市（浈江区、武江区）集体林地基准地价三级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.37%	处于平原、丘陵过渡地带	0.18%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.16%	处于山地地带	-0.33%
地形坡度（°）	[0, 5)	0.39%	[5, 8)	0.20%	[8, 15)	0	[15, 25)	-0.18%	≥25	-0.35%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.69%	[80, 100)	0.34%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.31%	(0, 30)	-0.61%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.77%	[5.5, 6.0)	0.39%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.34%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.69%
表层土壤质地	壤土	0.71%	砂壤土	0.35%	粘土	0	砂土	-0.32%	砾质土	-0.63%
有机质含量 (%)	≥2.0	0.96%	[1.5, 2.0)	0.48%	[1.0, 1.5)	0	[0.5, 1.0)	-0.43%	(0, 0.5)	-0.85%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.68%	低度易发水土流失区域	0.34%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.30%	高度易发水土流失区域	-0.61%
林区作业条件	路网密度高, 主要为水泥路的区域	0.79%	路网密度较高, 主要为水泥路的区域	0.39%	路网密度一般, 主要为砂石路的区域	0	路网密度较低, 主要为砂石路的区域	-0.35%	路网密度低, 主要为土路、泥路的区域	-0.70%
经营效益	经营效益好	0.54%	经营效益较好	0.27%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.24%	经营效益差	-0.48%
林地类型	可调整乔木林地	0.79%	乔木林地	0.40%	竹林地	0	灌木林地	-0.35%	其他林地	-0.71%
运输距离 (m)	[0, 500]	0.63%	(500, 1000]	0.31%	(1000, 2000]	0	(2000, 3000]	-0.28%	≥3000	-0.56%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 1000)	0.61%	[1000, 2000)	0.31%	[2000, 3000)	0	[3000, 4000)	-0.27%	≥4000	-0.55%
道路通达度	国道或省道能通达	0.68%	县道能通达	0.34%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.31%	无道路直接通达	-0.61%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速路口)(m)	(0, 1500)	0.51%	[1500, 3000)	0.26%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.23%	≥8000	-0.46%
景观及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观,生态及旅游价值高	0.78%	区域内生态及人文环境良好,生态及旅游价值较高	0.39%	区域内旅游资源较少,生态及旅游价值一般	0	区域内环境有待改善,生态及旅游价值较低	-0.35%	区域内环境受一定污染影响,生态及旅游价值低	-0.69%

表 3-8 韶关市（浈江区、武江区）集体林地基准地价四级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.46%	处于平原、丘陵过渡地带	0.23%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.26%	处于山地地带	-0.51%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.49%	[5, 8)	0.25%	[5, 15)	0	[15, 25)	-0.28%	≥ 25	-0.55%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.86%	[80, 100)	0.43%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.48%	(0, 30)	-0.96%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.97%	[5.5, 6.0)	0.48%	[5.0, 5.5) ; [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.54%	(0, 4.5) ; [8.5, 14)	-1.08%
表层土壤质地	壤土	0.89%	砂壤土	0.44%	粘土	0	砂土	-0.50%	砾质土	-0.99%
有机质含量 (%)	≥ 2.0	1.20%	[1.5, 2.0)	0.60%	[1.0, 1.5)	0	[0.5, 1.0)	-0.67%	(0, 0.5)	-1.34%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.85%	低度易发水土流失区域	0.43%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.48%	高度易发水土流失区域	-0.95%
林区作业条件	路网密度高, 主要为水泥路的区域	0.99%	路网密度较高, 主要为水泥路的区域	0.49%	路网密度一般, 主要为砂石路的区域	0	路网密度较低, 主要为砂石路的区域	-0.55%	路网密度低, 主要为土路、泥路的区域	-1.10%
经营效益	经营效益好	0.67%	经营效益较好	0.34%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.38%	经营效益差	-0.75%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
林地类型	可调整乔木林地	0.99%	乔木林地	0.50%	竹林地	0	灌木林地	-0.55%	其他林地	-1.11%
运输距离(m)	[0, 500]	0.79%	(500, 1000]	0.39%	(1000, 2000]	0	(2000, 3000]	-0.44%	≥ 3000	-0.88%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 1000)	0.77%	[1000, 2000)	0.38%	[2000, 3000)	0	[3000, 4000)	-0.43%	≥ 4000	-0.86%
道路通达度	国道或省道能通达	0.86%	县道能通达	0.43%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.48%	无道路直接通达	-0.96%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速路口)(m)	(0, 1500)	0.64%	[1500, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.36%	≥ 8000	-0.71%
景观及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观, 生态及旅游价值高	0.97%	区域内生态及人文环境良好, 生态及旅游价值较高	0.49%	区域内旅游资源较少, 生态及旅游价值一般	0	区域内环境有待改善, 生态及旅游价值较低	-0.54%	区域内环境受一定污染影响, 生态及旅游价值低	-1.09%

(三) 集体园地基准地价因素因子修正。

表 3-9 韶关市（浈江区、武江区）集体园地基准地价一级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[5, 10)	0. 31%	[10, 15)	0. 15%	[15, 20) 或 [0, 5)	0	[20, 25)	-0. 16%	≥ 25	-0. 42%
地貌类型	处于平原地带	0. 23%	处于平原、丘陵过渡地带	0. 12%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0. 12%	处于山地地带	-0. 31%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0. 41%	[80, 100)	0. 20%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0. 21%	(0, 30)	-0. 51%
土壤 pH 值	[6. 0, 7. 9)	0. 45%	[5. 5, 6. 0)	0. 22%	[5. 0, 5. 5); [7. 9, 8. 5)	0	[4. 5, 5. 0)	-0. 23%	(0, 4. 5); [8. 5, 14)	-0. 59%
表层土壤质地	壤土	0. 39%	砂壤土	0. 19%	粘土	0	砂土	-0. 20%	砾质土	-0. 54%
有机质含量 (%)	≥ 3. 0	0. 47%	[2. 0, 3. 0)	0. 23%	[1. 0, 2. 0)	0	[0. 6, 1. 0)	-0. 24%	(0, 0. 6)	-0. 62%
水源类型	大型河流 (武江、浈江)、大型水库 (西牛潭水库等)	0. 34%	支流河流 (仁化河、重阳河、江湾河)	0. 17%	中型水库 (沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库 (沙山水库等)	-0. 18%	仅依靠地下水	-0. 46%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
水源水质	水质达到 I 类标准	0.26%	水质达到 II 类标准	0.13%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.14%	水质达到 V 类标准	-0.35%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.18%	低度易发水土流失区域	0.09%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.09%	高度易发水土流失区域	-0.20%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.36%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.18%	排水体系(包括抽排)一般	0	排水体系不完善,容易淤塞	-0.19%	无任何排水体系	-0.33%
灌溉保证率	充分满足	0.29%	基本满足	0.15%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.15%	无灌溉条件	-0.25%
园地设施条件	设施齐全	0.51%	设施较齐全	0.25%	设施一般	0	设施较少	-0.26%	设施缺少	-0.44%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.22%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.11%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.11%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.19%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.29%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.15%	种植工作和生产、经营活动一般	0	种植工作和生产、经营活动较少	-0.15%	丢弃或荒弃的园地	-0.25%
经营距离(m)	(0, 500)	0.38%	[500, 1000)	0.19%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.19%	≥ 2500	-0.33%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 500)	0.48%	[500, 800)	0.24%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.25%	≥1500	-0.37%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.63%	[500, 800)	0.32%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.33%	≥1500	-0.48%
道路通达度	国道或省道能通达	0.56%	县道能通达	0.28%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.29%	无道路直接通达	-0.43%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.40%	[1500, 3000)	0.20%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.21%	≥8000	-0.29%

表 3-10 韶关市（浈江区、武江区）集体园地基准地价二级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[5, 10)	0.26%	[10, 15)	0.13%	[15, 20) 或[0, 5)	0	[20, 25)	-0.12%	≥25	-0.24%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.20%	处于平原、丘陵过渡地带	0.10%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.09%	处于山地地带	-0.19%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.34%	[80, 100)	0.17%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.16%	(0, 30)	-0.33%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.38%	[5.5, 6.0)	0.19%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.18%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.36%
表层土壤质地	壤土	0.33%	砂壤土	0.16%	粘土	0	砂土	-0.16%	砾质土	-0.31%
有机质含量 (%)	≥3.0	0.40%	[2.0, 3.0)	0.20%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.19%	(0, 0.6)	-0.38%
水源类型	大型河流 (武江、浈江)、大型水库 (西牛潭水库等)	0.29%	支流河流 (仁化河、重阳河、江湾河)	0.14%	中型水库 (沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库 (沙山水库等)	-0.14%	仅依靠地下水	-0.27%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.22%	水质达到 II 类标准	0.11%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.10%	水质达到 V 类标准	-0.21%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.15%	低度易发水土流失区域	0.08%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.07%	高度易发水土流失区域	-0.15%
排水条件	有健全的排水沟道 (包括抽排)	0.30%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.15%	排水体系 (包括抽排) 一般	0	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.14%	无任何排水体系	-0.29%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足	0.25%	基本满足	0.12%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.12%	无灌溉条件	-0.24%
园地设施条件	设施齐全	0.43%	设施较齐全	0.21%	设施一般	0	设施较少	-0.20%	设施缺少	-0.41%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.18%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.09%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.09%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.17%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.25%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.12%	种植工作和生产、经营活动一般	0	种植工作和生产、经营活动较少	-0.12%	丢弃或荒弃的园地	-0.23%
经营距离 (m)	(0, 500)	0.32%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.15%	≥2500	-0.30%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 500)	0.41%	[500, 800)	0.20%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.19%	≥1500	-0.39%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	(0, 500)	0.53%	[500, 800)	0.27%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.25%	≥1500	-0.51%
道路通达度	国道或省道能通达	0.47%	县道能通达	0.23%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.22%	无道路直接通达	-0.45%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运站、高速公路口）(m)	(0, 1500)	0.34%	[1500, 3000)	0.17%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.16%	≥8000	-0.32%

表 3-11 韶关市（浈江区、武江区）集体园地基准地价三级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[5, 10)	0.32%	[10, 15)	0.16%	[15, 20) 或 [0, 5)	0	[20, 25)	-0.14%	≥25	-0.29%
地貌类型	处于平原地带	0.25%	处于平原、丘陵过渡地带	0.12%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.11%	处于山地地带	-0.22%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.43%	[80, 100)	0.21%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.19%	(0, 30)	-0.38%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.47%	[5.5, 6.0)	0.24%	[5.0, 5.5); [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.21%	(0, 4.5); [8.5, 14)	-0.42%
表层土壤质地	壤土	0.41%	砂壤土	0.20%	粘土	0	砂土	-0.18%	砾质土	-0.37%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
有机质含量 (%)	≥ 3.0	0.49%	[2.0, 3.0)	0.25%	[1.0, 2.0)	0	[0.6, 1.0)	-0.22%	(0, 0.6)	-0.44%
水源类型	大型河流 (武江、浈江)、大型水库 (西牛潭水库等)	0.36%	支流河流 (仁化河、重阳河、江湾河)	0.18%	中型水库 (沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库 (沙山水库等)	-0.16%	仅依靠地下水	-0.32%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.28%	水质达到 II 类标准	0.14%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.12%	水质达到 V 类标准	-0.25%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0.19%	低度易发水土流失区域	0.10%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0.09%	高度易发水土流失区域	-0.17%
排水条件	有健全的排水沟道 (包括抽排)	0.38%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.19%	排水体系 (包括抽排) 一般	0	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.17%	无任何排水体系	-0.34%
灌溉保证率	充分满足	0.31%	基本满足	0.16%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.14%	无灌溉条件	-0.28%
园地设施条件	设施齐全	0.54%	设施较齐全	0.27%	设施一般	0	设施较少	-0.24%	设施缺少	-0.48%
经营效益	区域可种植特色作物, 经营效益好	0.23%	区域可种植特色作物, 经营效益较好	0.11%	区域可种植当季一般作物, 经营效益一般	0	区域可种植一般农作物, 经营效益较差	-0.10%	区域可种植一般农作物, 但经营效益差	-0.20%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.31%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.15%	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	-0.14%	丢弃或荒弃的园地	-0.27%
经营距离 (m)	(0, 500)	0.40%	[500, 1000)	0.20%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.18%	≥2500	-0.35%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 500)	0.51%	[500, 800)	0.26%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.23%	≥1500	-0.46%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	(0, 500)	0.67%	[500, 800)	0.33%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.30%	≥1500	-0.60%
道路通达度	国道或省道能通达	0.59%	县道能通达	0.29%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.26%	无道路直接通达	-0.52%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运站、高速路口) (m)	(0, 1500)	0.42%	[1500, 3000)	0.21%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.19%	≥8000	-0.38%

表 3-12 韶关市（浈江区、武江区）集体园地基准地价四级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地形坡度(°)	[5, 10)	0. 29%	[5, 10)	0. 15%	[10, 15) 或 [0, 5)	0	[20, 25)	-0. 16%	≥ 25	-0. 32%
地貌类型	处于平原地带	0. 22%	处于平原、丘陵过渡地带	0. 11%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0. 12%	处于山地地带	-0. 25%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0. 39%	[80, 100)	0. 19%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0. 21%	(0, 30)	-0. 43%
土壤 pH 值	[6. 0, 7. 9)	0. 43%	[5. 5, 6. 0)	0. 21%	[5. 0, 5. 5); [7. 9, 8. 5)	0	[4. 5, 5. 0)	-0. 24%	(0, 4. 5); [8. 5, 14)	-0. 47%
表层土壤质地	壤土	0. 37%	砂壤土	0. 19%	粘土	0	砂土	-0. 20%	砾质土	-0. 41%
有机质含量 (%)	≥ 3. 0	0. 45%	[2. 0, 3. 0)	0. 22%	[1. 0, 2. 0)	0	[0. 6, 1. 0)	-0. 25%	(0, 0. 6)	-0. 50%
水源类型	大型河流 (武江、浈江)、大型水库 (西牛潭水库等)	0. 33%	支流河流 (仁化河、重阳河、江湾河)	0. 16%	中型水库 (沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库 (沙山水库等)	-0. 18%	仅依靠地下水	-0. 36%
水源水质	水质达到 I 类标准	0. 25%	水质达到 II 类标准	0. 13%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0. 14%	水质达到 V 类标准	-0. 28%
水土流失状况	不易发生水土流失区域	0. 17%	低度易发水土流失区域	0. 09%	中低度易发水土流失区域	0	中度易发水土流失区域	-0. 10%	高度易发水土流失区域	-0. 19%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.35%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.17%	排水体系(包括抽排)一般	0	排水体系不完善,容易淤塞	-0.19%	无任何排水体系	-0.38%
灌溉保证率	充分满足	0.28%	基本满足	0.14%	一般满足	0	灌溉条件欠缺	-0.16%	无灌溉条件	-0.31%
园地设施条件	设施齐全	0.49%	设施较齐全	0.24%	设施一般	0	设施较少	-0.27%	设施缺少	-0.54%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.21%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.10%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.11%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.23%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.28%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.14%	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	-0.15%	丢弃或荒弃的园地	-0.31%
经营距离(m)	(0, 500)	0.36%	[500, 1000)	0.18%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.20%	≥2500	-0.40%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 500)	0.46%	[500, 800)	0.23%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.26%	≥1500	-0.51%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.60%	[500, 800)	0.30%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.33%	≥1500	-0.67%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
道路通达度	国道或省道能通达	0.53%	县道能通达	0.27%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.29%	无道路直接通达	-0.59%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.38%	[1500, 3000)	0.19%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.21%	≥8000	-0.42%

(四) 集体坑塘水面基准地价因素因子修正。

表 3-13 韶关市(浈江区、武江区)集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.52%	处于平原、丘陵过渡地带	0.26%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.23%	处于山地地带	-0.45%
水质条件	水质达到 I 类标准	0.54%	水质达到 II 类标准	0.27%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.23%	水质达到 V 类标准	-0.47%
水源类型	大型河流(武江、浈江)、大型水库(西牛潭水库等)	0.73%	支流河流(仁化河、重阳河、江湾河)	0.37%	中型水库(沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库(沙山水库等)	-0.32%	仅依靠地下水	-0.63%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	0.43%	塘底为重壤, 保水性较好	0.21%	塘底为中壤, 保水性一般	0	塘底为轻壤, 保水性较差	-0.19%	塘底为其他类土, 保水性差	-0.37%
生态条件	生态条件好	0.29%	生态条件较好	0.15%	生态条件一般		生态条件较差	-0.13%	生态条件差	-0.25%
排水条件	排水沟道健全(包括抽排)	0.38%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.19%	排水体系(包括抽排)一般	0	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.17%	无任何排水体系	-0.33%
供电保证率	供电设施好, 保证率高	0.31%	供电设施较好, 保证率较高	0.16%	供电设施一般, 保证率一般	0	供电设施较差, 保证率较低	-0.13%	无供电条件	-0.27%
水面大小(亩)	(6, 10]	0.32%	(5, 6]	0.16%	(3, 5]	0	(10, 15]	-0.14%	(0, 3]	-0.28%
坑塘形状	形状规则	0.25%	形状较规则	0.13%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.11%	形状极不规则	-0.22%
距居民点距离(m)	(0, 500)	0.31%	[500, 1000)	0.15%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.13%	≥2500	-0.26%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.28%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.14%	养殖工作和生产活动一般	0	养殖工作和生产活动较少	-0.12%	丢弃或荒废	-0.24%
经营效益	经营效益高	0.43%	经营效益较高	0.21%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.18%	经营效益差	-0.37%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 500)	0.48%	[500, 800)	0.24%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.21%	≥1500	-0.41%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.41%	[500, 800)	0.21%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.18%	≥1500	-0.36%
道路通达度	国道或省道能通达	0.58%	县道能通达	0.29%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.25%	无道路直接通达	-0.50%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.39%	[1500, 3000)	0.20%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.17%	≥8000	-0.34%

表 3-14 韶关市(浈江区、武江区)集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.44%	处于平原、丘陵过渡地带	0.22%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.24%	处于山地地带	-0.48%
水质条件	水质达到 I 类标准	0.46%	水质达到 II 类标准	0.23%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.25%	水质达到 V 类标准	-0.50%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	0.62%	塘底为重壤, 保水性较好	0.31%	塘底为中壤, 保水性一般	0	塘底为轻壤, 保水性较差	-0.34%	塘底为其他类土, 保水性差	-0.67%
生态条件	生态条件好	0.36%	生态条件较好	0.18%	生态条件一般	0	生态条件较差	-0.20%	生态条件差	-0.39%
排水条件	排水沟道健全(包括抽排)	0.25%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.12%	排水体系(包括抽排)一般	0	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.13%	无任何排水体系	-0.27%
供电保证率	供电设施好, 保证率高	0.32%	供电设施较好, 保证率较高	0.16%	供电设施一般, 保证率一般	0	供电设施较差, 保证率较低	-0.18%	无供电条件	-0.35%
水面大小(亩)	(6, 10]	0.26%	(5, 6]	0.13%	(3, 5]	0	(10, 15]	-0.14%	(0, 3]	-0.29%
坑塘形状	形状规则	0.27%	形状较规则	0.14%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.15%	形状极不规则	-0.30%
距居民点距离(m)	(0, 500)	0.21%	[500, 1000)	0.11%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.12%	≥2500	-0.23%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.26%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.13%	养殖工作和生产活动一般	0	养殖工作和生产活动较少	-0.14%	丢弃或荒废	-0.28%
经营效益	经营效益高	0.24%	经营效益较高	0.12%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.13%	经营效益差	-0.26%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	(0, 500)	0.36%	[500, 800)	0.18%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.20%	≥1500	-0.39%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	(0, 500)	0.41%	[500, 800)	0.20%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.22%	≥1500	-0.44%
道路通达度	国道或省道能通达	0.35%	县道能通达	0.18%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.19%	无道路直接通达	-0.38%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.49%	[1500, 3000)	0.25%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.27%	≥8000	-0.53%

表 3-15 韶关市（浈江区、武江区）集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.42%	处于平原、丘陵过渡地带	0.21%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.18%	处于山地地带	-0.37%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
水质条件	水质达到 I 类标准	0.44%	水质达到 II 类标准	0.22%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.19%	水质达到 V 类标准	-0.38%
水源类型	大型河流 (武江、浈江)、大型水库 (西牛潭水库等)	0.59%	支流河流 (仁化河、重阳河、江湾河)	0.29%	中型水库 (沐溪水库等)、湖泊	0	其他小型水库 (沙山水库等)	-0.26%	仅依靠地下水	-0.51%
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	0.34%	塘底为重壤, 保水性较好	0.17%	塘底为中壤, 保水性一般	0	塘底为轻壤, 保水性较差	-0.15%	塘底为其他类土, 保水性差	-0.30%
生态条件	生态条件好	0.24%	生态条件较好	0.12%	生态条件一般	0	生态条件较差	-0.10%	生态条件差	-0.21%
排水条件	排水沟道健全 (包括抽排)	0.31%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.15%	排水体系 (包括抽排) 一般	0	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.13%	无任何排水体系	-0.27%
供电保证率	供电设施好, 保证率高	0.25%	供电设施较好, 保证率较高	0.12%	供电设施一般, 保证率一般	0	供电设施较差, 保证率较低	-0.11%	无供电条件	-0.22%
水面大小 (亩)	(6, 10]	0.26%	(5, 6]	0.13%	(3, 5]	0	(10, 15]	-0.11%	(0, 3]	-0.23%
坑塘形状	形状规则	0.20%	形状较规则	0.10%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.09%	形状极不规则	-0.18%
距居民点距离 (m)	(0, 500)	0.24%	[500, 1000)	0.12%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.11%	≥ 2500	-0.21%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.22%	有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好	0.11%	养殖工作和生产活动一般	0	养殖工作和生产活动较少	-0.10%	丢弃或荒废	-0.20%
经营效益	经营效益高	0.34%	经营效益较高	0.17%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.15%	经营效益差	-0.30%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 500)	0.38%	[500, 800)	0.19%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.17%	≥1500	-0.33%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.33%	[500, 800)	0.17%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.14%	≥1500	-0.29%
道路通达度	国道或省道能通达	0.46%	县道能通达	0.23%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.20%	无道路直接通达	-0.40%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速公路口)(m)	(0, 1500)	0.31%	[1500, 3000)	0.16%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.14%	≥8000	-0.27%

表 3-16 韶关市（浈江区、武江区）集体坑塘水面基准地价四级修正系数表

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.45%	处于平原、丘陵过渡地带	0.23%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.24%	处于山地地带	-0.49%
水质条件	水质达到 I 类标准	0.47%	水质达到 II 类标准	0.24%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.25%	水质达到 V 类标准	-0.51%
水源类型	大型河流（武江、浈江）、大型水库（西牛潭水库等）	0.64%	支流河流（仁化河、重阳河、江湾河）	0.32%	中型水库（沐溪水库等）、湖泊	0	其他小型水库（沙山水库等）	-0.34%	仅依靠地下水	-0.69%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.37%	塘底为重壤，保水性较好	0.19%	塘底为中壤，保水性一般	0	塘底为轻壤，保水性较差	-0.20%	塘底为其他类土，保水性差	-0.40%
生态条件	生态条件好	0.25%	生态条件较好	0.13%	生态条件一般	0	生态条件较差	-0.14%	生态条件差	-0.28%
排水条件	排水沟道健全（包括抽排）	0.33%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.17%	排水体系（包括抽排）一般	0	排水体系不完善，容易淤塞	-0.18%	无任何排水体系	-0.36%
供电保证率	供电设施好，保证率高	0.27%	供电设施较好，保证率较高	0.13%	供电设施一般，保证率一般	0	供电设施较差，保证率较低	-0.15%	无供电条件	-0.29%
水面大小(亩)	(6, 10]	0.28%	(5, 6]	0.14%	(3, 5]	0	(10, 15]	-0.15%	(0, 3]	-0.30%

修正因子	优		较优		一般		较差		差	
	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数	因子指标	修正系数
坑塘形状	形状规则	0.22%	形状较规则	0.11%	形状基本规则	0	形状较不规则	-0.12%	形状极不规则	-0.24%
距居民点距离(米)	(0, 500)	0.26%	[500, 1000)	0.13%	[1000, 1500)	0	[1500, 2500)	-0.14%	≥2500	-0.29%
经营效益	经营效益高	0.24%	经营效益较高	0.12%	经营效益一般	0	经营效益较差	-0.13%	经营效益差	-0.26%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	(0, 500)	0.37%	[500, 800)	0.18%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.20%	≥1500	-0.40%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	(0, 500)	0.42%	[500, 800)	0.21%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.22%	≥1500	-0.45%
道路通达度	国道或省道能通达	0.36%	县道能通达	0.18%	乡道能通达	0	仅村道能通达	-0.19%	无道路直接通达	-0.39%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运站、高速路口)(m)	(0, 1500)	0.50%	[1500, 3000)	0.25%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.27%	≥8000	-0.54%

(五) 各类集体农用地年期修正。

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

Y—年期修正系数；

r—土地还原率；

n—土地剩余使用年期；

m—设定使用年期。

表 3-17 耕地承包经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 r=4.20%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1114	0.1638	0.2140	0.2623	0.3085	0.3530	0.3956	0.4365	0.4758
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5134	0.5496	0.5843	0.6176	0.6496	0.6802	0.7097	0.7379	0.7650	0.7911
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8160	0.8400	0.8630	0.8851	0.9062	0.9266	0.9461	0.9648	0.9828	1.0000

表 3-18 耕地经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 r=4.50%)

使用年限	1	2	3	4	5
修正系数	0.2180	0.4266	0.6262	0.8172	1.0000

注：如果剩余年期大于 5 年，则采用公式 $Y = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^5]$ 计算年期修正系数，r 取值 4.50%。

表 3-19 林地承包经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 r=3.85%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0399	0.0783	0.1153	0.1510	0.1853	0.2183	0.2501	0.2808	0.3103	0.3387
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3660	0.3924	0.4177	0.4422	0.4657	0.4883	0.5101	0.5311	0.5513	0.5708
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5895	0.6076	0.6250	0.6417	0.6578	0.6734	0.6883	0.7027	0.7166	0.7299
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7427	0.7551	0.7670	0.7785	0.7895	0.8002	0.8104	0.8203	0.8298	0.8389
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8477	0.8562	0.8644	0.8723	0.8798	0.8871	0.8941	0.9009	0.9074	0.9137
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9197	0.9255	0.9311	0.9365	0.9417	0.9467	0.9515	0.9561	0.9606	0.9649
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9690	0.9730	0.9768	0.9805	0.9841	0.9875	0.9908	0.9940	0.9971	1.0000

表 3-20 林地经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 r=4.15%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.2166	0.4245	0.6242	0.8159	1.0000	1.1767	1.3464	1.5094	1.6658	1.8160
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	1.9602	2.0987	2.2317	2.3593	2.4819	2.5996	2.7126	2.8211	2.9253	3.0253
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

表 3-21 园地承包经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 $r=4.40\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1138	0.1671	0.2182	0.2671	0.3139	0.3588	0.4018	0.4430	0.4824
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.5564	0.5911	0.6243	0.6561	0.6865	0.7157	0.7437	0.7704	0.7961
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8207	0.8442	0.8667	0.8883	0.9090	0.9288	0.9478	0.9659	0.9833	1.0000

表 3-22 园地经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 $r=4.70\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.2188	0.4277	0.6273	0.8179	1.0000	1.1739	1.3400	1.4986	1.6501	1.7948
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	1.9330	2.0650	2.1911	2.3115	2.4265	2.5364	2.6413	2.7415	2.8372	2.9287

表 3-23 坑塘水面承包经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 $r=4.50\%$)

使用年限	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
使用年限	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

使用年限	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	1.0000

表 3-24 坑塘水面经营权剩余使用年期修正系数表

(还原率 $r=4.80\%$)

使用年限	1	2	3	4	5
修正系数	0.2192	0.4283	0.6279	0.8183	1.0000

注：如果剩余年期大于 5 年，则采用公式 $Y = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^5]$ 计算年期修正系数， r 取值 4.80%。

(六) 用地类型修正。在实际评估工作中，耕地、林地、园地、水域及水利设施用地不同的二级类型往往价格会有所差异。但是从所收集的集体农用地交易案例来看，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体农用地基准地价实际应用过程中，如需评估与集体基准地价内涵设定用途不同的二级用地类型的基准地价，可根据估价人员掌握的不同二级类型收益情况酌情确定其类型修正系数。

公开方式：主动公开