

附件 3

韶关市本级（武江区、浈江区）2023 年度国有农用地和集体农用地基准地价更新项目成果

一、农用地基准地价的定义

农用地基准地价是指在不改变农用地用途的前提条件下，政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。

农用地基准地价用地类型主要包含耕地、园地、林地、草地及坑塘水面，其中园地、林地、草地基准地价成果已于 2024 年 6 月 4 日在韶关市人民政府网（韶关市人民政府关于公布市本级（浈江区、武江区）园地、林地、草地基准地价成果的公告（韶府发函〔2024〕12 号））予以公布实施，本次国有农用地和集体农用地基准地价仅就耕地、坑塘水面两种用地类型予以公布。

二、基准地价内涵

韶关市本级农用地基准地价内涵表

农用地类型			耕地、坑塘水面	
权利类型			国有-出让使用权	集体-承包经营权
权利年期			50 年	30 年
	耕地	水田	种植类型为早稻-晚稻（一年两熟），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	

基本设施状况			排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
		旱地	种植类型为春花生-秋甘薯（一年两熟），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		按照养殖四大家鱼的养殖制度下，宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则
估价期日			2023 年 1 月 1 日

三、基准地价成果

结合韶关市武江区和浈江区的实际情况，本次农用地基准地价评估范围为韶关市武江区和浈江区（包含新韶镇、乐园镇、十里亭镇、犁市镇、花坪镇、西联镇、西河镇、龙归镇、江湾镇、重阳镇）现状的耕地、坑塘水面，面积合计 13577.15 公顷。

韶关市本级农用地基准地价成果表

地类 \ 级别			国有			集体		
			1 级	2 级	3 级	1 级	2 级	3 级
耕地	水田	元/平方米	72.75	64.4	55.78	51.32	46.41	39.59
		万元/亩	4.85	4.29	3.72	3.42	3.09	2.64
	旱地	元/平方米	63.16	55.15	49.89	46.7	40.5	36.4
		万元/亩	4.21	3.68	3.33	3.11	2.7	2.43
坑塘水面		元/平方米	82.31	71.53	59.68	58.33	51.82	46.03
		万元/亩	5.49	4.77	3.98	3.89	3.45	3.07

四、修正体系

按照规程要求评估的基准地价，能反映农用地价格变化，加强农用地价格评估与管理。由于各宗地之间存在程度不一的差异，影响宗地土地价格，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，反应真实的地价水平，通过分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系，采用比较法的原理，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

（一）韶关市本级农用地基准地价各因素指标修正。

表 4-1 韶关市本级国有耕地（水田）基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.5746%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5275%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.6082%	[80, 100)	0.3041%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2792%	<30	-0.5583%
土壤质地	壤质土	0.4172%	黏质土	0.2086%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1915%	砾质土	-0.3830%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.4935%	[6.5, 7.0)	0.2467%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2265%	[4.5, 5.0)	-0.4530%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.4447%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.4082%
灌溉保证率	充分满足	0.3605%	较满足	0.1803%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1655%	不满足	-0.3310%
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	0.3276%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1638%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1504%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3007%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3587%	较为规整,形状似直角梯形	0.1793%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1646%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.3293%
田块平整度	田块平整	0.3953%	田块较平整	0.1976%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.1814%	田块不平整	-0.3629%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩,包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4490%	镇人均耕地面积在 $[0.06, 0.3)$ 亩之间,包括西河镇、新韶镇	0.2245%	镇人均耕地面积在 $[0.3, 1.22)$ 亩之间,包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 $[1.22, 1.42)$ 亩之间,包括犁市镇、重阳镇	-0.2061%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间,包括花坪镇、江湾镇	-0.4122%
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.4179%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.2089%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.1918%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.3836%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.4111%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2056%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.1887%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.3774%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.4276%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.2138%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.1963%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.3926%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4148%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2074%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.1904%	无车站、高速路口	-0.3808%

表 4-2 韶关市本级国有耕地（水田）基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.5577%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5087%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.5902%	[80, 100)	0.2951%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2692%	<30	-0.5384%
土壤质地	壤质土	0.4049%	黏质土	0.2025%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1847%	砾质土	-0.3694%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.4789%	[6.5, 7.0)	0.2394%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2184%	[4.5, 5.0)	-0.4369%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.4316%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.3937%
灌溉保证率	充分满足	0.3499%	较满足	0.1749%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1596%	不满足	-0.3191%
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	0.3179%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1590%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1450%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.2900%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3481%	较为规整,形状似直角梯形	0.1740%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1588%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.3175%
田块平整度	田块平整	0.3836%	田块较平整	0.1918%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整,有一定坡度	-0.1750%	田块不平整	-0.3499%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4357%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.2179%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.1987%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.3974%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4055%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2028%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1850%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3699%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.3990%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1995%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.1820%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3640%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4150%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2075%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1893%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3785%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4026%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2013%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1836%	无车站、高速路口	-0.3672%

表 4-3 韶关市本级国有耕地（水田）基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.6980%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.4522%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.7388%	[80, 100)	0.3694%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2393%	< 30	-0.4786%
土壤质地	壤质土	0.5068%	黏质土	0.2534%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1642%	砾质土	-0.3283%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.5995%	[6.5, 7.0)	0.2998%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.1942%	[4.5, 5.0)	-0.3883%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5402%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	< 10	-0.3499%
灌溉保证率	充分满足	0.4379%	较满足	0.2190%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1418%	不满足	-0.2837%
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	0.3979%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1990%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1289%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.2578%
田块形状	极为规整,形状方正	0.4357%	较为规整,形状似直角梯形	0.2179%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1411%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.2822%
田块平整度	田块平整	0.4802%	田块较平整	0.2401%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整,有一定坡度	-0.1555%	田块不平整	-0.3110%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.5454%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.2727%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.1766%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.3533%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.5076%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2538%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1644%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3288%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.4994%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2497%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.1618%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3235%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5194%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2597%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1682%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3365%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.5039%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2519%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1632%	无车站、高速路口	-0.3264%

表 4-4 韶关市本级国有耕地（旱地）基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.4691%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5982%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.4965%	[80, 100)	0.2483%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.3165%	< 30	-0.6331%
土壤质地	壤质土	0.3406%	黏质土	0.1703%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2172%	砾质土	-0.4343%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.4029%	[6.5, 7.0)	0.2014%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2568%	[4.5, 5.0)	-0.5137%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.3630%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	< 10	-0.4629%
灌溉保证率	充分满足	0.2943%	较满足	0.1472%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1876%	不满足	-0.3753%
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	0.2674%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1337%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1705%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3410%
田块形状	极为规整,形状方正	0.2928%	较为规整,形状似直角梯形	0.1464%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1867%	极不规整,形状似三角形或任意多边形形状	-0.3734%
田块平整度	田块平整	0.3227%	田块较平整	0.1614%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.2057%	田块不平整	-0.4115%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.3665%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.1833%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2337%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4674%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3411%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.1706%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2175%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4350%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.3357%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1678%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2140%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.4280%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3491%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1745%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2226%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4451%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3386%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1693%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2159%	无车站、高速路口	-0.4318%

表 4-5 韶关市本级国有耕地（旱地）基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.6076%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.3485%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.6431%	[80, 100)	0.3215%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.1844%	<30	-0.3689%
土壤质地	壤质土	0.4412%	黏质土	0.2206%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1265%	砾质土	-0.2531%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.5218%	[6.5, 7.0)	0.2609%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.1496%	[4.5, 5.0)	-0.2993%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.4702%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.2697%
灌溉保证率	充分满足	0.3812%	较满足	0.1906%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1093%	不满足	-0.2187%
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	0.3464%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1732%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.0993%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.1987%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3793%	较为规整,形状似直角梯形	0.1896%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1088%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.2176%
田块平整度	田块平整	0.4180%	田块较平整	0.2090%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整,有一定坡度	-0.1199%	田块不平整	-0.2398%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4747%	宗地位于西河镇、新韶镇	0.2374%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.1362%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.2723%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4418%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2209%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1267%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.2535%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.4347%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2174%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.1247%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2494%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4521%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2261%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1297%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.2594%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4386%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2193%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1258%	无车站、高速路口	-0.2516%

表 4-6 韶关市本级国有耕地（旱地）基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.6782%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.6123%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.7178%	[80, 100)	0.3589%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.3240%	<30	-0.6481%
土壤质地	壤质土	0.4925%	黏质土	0.2462%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2223%	砾质土	-0.4446%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.5825%	[6.5, 7.0)	0.2912%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2629%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 7.5)	-0.5259%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.5249%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.4739%
灌溉保证率	充分满足	0.4255%	较满足	0.2128%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1921%	不满足	-0.3842%
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	0.3866%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1933%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1745%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3491%
田块形状	极为规整,形状方正	0.4234%	较为规整,形状似直角梯形	0.2117%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1911%	极不规整,形状似三角形或任意多边形形状	-0.3822%
田块平整度	田块平整	0.4666%	田块较平整	0.2333%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.2106%	田块不平整	-0.4212%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.5299%	宗地位于西河镇、新韶镇	0.2650%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2392%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4784%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4932%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2466%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2226%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4453%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.4853%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2426%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2191%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.4381%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5047%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2524%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2278%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4557%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4896%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2448%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2210%	无车站、高速路口	-0.4420%

表 4-7 韶关市本级国有坑塘水面基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.7082%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.8181%
水源类型	地表水	0.5452%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.6298%
水源质量	I 类水、II 类水	0.6415%	——	——	III 类水	0.0000%	——	——	IV 类水	-0.7410%
保水能力	黏质土	0.5000%	壤质土	0.2500%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.2888%	砂土	-0.5775%
排水条件	排水能力强（≤100m）	0.3979%	——	——	排水能力一般（100m, 300m）	0.0000%	——	——	排水能力差（>300m）	-0.4596%
供电条件	芙蓉新城片区、小岛片区	0.3915%	武江老城区、浈江区乐园镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.1958%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.2261%	乡镇的偏远村落	-0.4523%
劳作距离（m）	≤100	0.2558%	100~200	0.1279%	200~300	0.0000%	300~400	-0.1477%	>400	-0.2955%
坑塘形状	形状规则，形状为长方形圆弧角	0.3393%	较为规则，形状接近椭圆形	0.1697%	一般规整，形状接近圆形	0.0000%	较不规整，形状为自然形状，似不规则的曲线、弯角等	-0.1960%	极不规则，形状为任意多边形	-0.3920%
坑塘大小（亩）	≥8	0.3648%	[4, 8)	0.1824%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.2107%	<1	-0.4214%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.3950%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.1975%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.2281%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.4563%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.4159%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2079%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.2402%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.4804%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.4251%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.2126%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.2456%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.4911%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4199%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2100%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.2425%	无车站、高速路口	-0.4851%

表 4-8 韶关市本级国有坑塘水面基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.6068%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-1.0623%
水源类型	地表水	0.4672%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.8178%
水源质量	I类水、II类水	0.5497%	——	——	III类水	0.0000%	——	——	IV类水	-0.9622%
保水能力	黏质土	0.4284%	壤质土	0.2142%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.3750%	砂土	-0.7499%
排水条件	排水能力强(≤100m)	0.3409%	——	——	排水能力一般(100m, 300m]	0.0000%	——	——	排水能力差(>300m)	-0.5968%
供电条件	芙蓉新城片区、小东片区	0.3355%	曲江老城区、浈江区乐园镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.1677%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.2936%	乡镇的偏远村落	-0.5873%
劳作距离(m)	≤100	0.2192%	100~200	0.1096%	200~300	0.0000%	300~400	-0.1918%	>400	-0.3837%
坑塘形状	形状规则,形状为长方形圆角	0.2907%	较为规则,形状接近椭圆形	0.1454%	一般规整,形状接近圆形	0.0000%	较不规整,形状为自然形状,似不规则的曲线、弯角等	-0.2545%	极不规则,形状为任意多边形	-0.5090%
坑塘大小(亩)	≥8	0.3126%	[4, 8)	0.1563%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.2736%	<1	-0.5472%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.3385%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.1692%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.2962%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.5925%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.3563%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1782%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.3119%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.6238%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.3643%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1822%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.3189%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.6377%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.3598%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2100%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.3149%	无车站、高速路口	-0.6299%

表 4-9 韶关市本级国有坑塘水面基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.8425%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.7167%
水源类型	地表水	0.6486%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.5518%
水源质量	I 类水、II 类水	0.7631%	——	——	III 类水	0.0000%	——	——	IV 类水	-0.6492%
保水能力	黏质土	0.5948%	壤质土	0.2974%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.2530%	砂土	-0.5060%
排水条件	排水能力强（≤100m）	0.4733%	——	——	排水能力一般（100m, 300m）	0.0000%	——	——	排水能力差（>300m）	-0.4027%
供电条件	芙蓉新城片区、小岛片区	0.4658%	武江老城区、浈江区乐园镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.2329%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.1981%	乡镇的偏远村落	-0.3962%
劳作距离（m）	≤100	0.3043%	100~200	0.1521%	200~300	0.0000%	300~400	-0.1294%	>400	-0.2589%
坑塘形状	形状规则，形状为长方形圆弧角	0.4037%	较为规则，形状接近椭圆形	0.2018%	一般规整，形状接近圆形	0.0000%	较不规则，形状为自然形状，似不规则的曲线、弯角等	-0.1717%	极不规则，形状为任意多边形形状	-0.3434%
坑塘大小（亩）	≥8	0.4340%	[4, 8)	0.2170%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.1846%	<1	-0.3692%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.4699%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.2349%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.1999%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.3997%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.4947%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2474%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.2104%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.4209%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.5058%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.2529%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.2151%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.4303%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4996%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2498%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.2125%	无车站、高速路口	-0.4250%

表 4-10 韶关市本级集体耕地（水田）基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.4493%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5313%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.4756%	[80, 100)	0.2378%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2812%	<30	-0.5623%
土壤质地	壤质土	0.3263%	黏质土	0.1631%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1929%	砾质土	-0.3858%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.3859%	[6.5, 7.0)	0.1929%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2281%	[4.5, 5.0)	-0.4563%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.3477%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.4112%
灌溉保证率	充分满足	0.2819%	较满足	0.1410%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1667%	不满足	-0.3333%
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	0.2561%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1281%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1514%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3029%
田块形状	极为规整,形状方正	0.2805%	较为规整,形状似直角梯形	0.1402%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1658%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.3316%
田块平整度	田块平整	0.3091%	田块较平整	0.1545%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.1827%	田块不平整	-0.3655%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.3511%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.1755%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2076%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4151%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3267%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.1634%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1932%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3863%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.3215%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1607%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.1901%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3801%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3344%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1672%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1977%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3954%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3244%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1622%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1918%	无车站、高速路口	-0.3835%

表 4-11 韶关市本级集体耕地（水田）基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.5756%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.6782%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.6092%	[80, 100)	0.3046%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.3589%	<30	-0.7178%
土壤质地	壤质土	0.4179%	黏质土	0.2090%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2462%	砾质土	-0.4925%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.4943%	[6.5, 7.0)	0.2472%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2913%	[4.5, 5.0)	-0.5825%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.4454%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.5249%
灌溉保证率	充分满足	0.3611%	较满足	0.1806%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.2128%	不满足	-0.4255%
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	0.3281%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1641%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1933%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3866%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3593%	较为规整,形状似直角梯形	0.1796%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.2117%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.4234%
田块平整度	田块平整	0.3959%	田块较平整	0.1980%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整,有一定坡度	-0.2333%	田块不平整	-0.4666%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4497%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.2248%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2650%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.5299%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4185%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2093%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2466%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4932%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.4118%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2059%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2426%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.4853%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4283%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2142%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2524%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.5047%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4155%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2077%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2448%	无车站、高速路口	-0.4896%

表 4-12 韶关市本级集体耕地（水田）基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.5332%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.6123%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.5643%	[80, 100)	0.2822%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.3240%	< 30	-0.6481%
土壤质地	壤质土	0.3871%	黏质土	0.1936%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2223%	砾质土	-0.4446%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.4579%	[6.5, 7.0)	0.2290%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2630%	[4.5, 5.0)	-0.5259%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.4126%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	< 10	-0.4739%
灌溉保证率	充分满足	0.3345%	较满足	0.1673%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1921%	不满足	-0.3842%
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	0.3039%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1520%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1745%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3491%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3328%	较为规整,形状似直角梯形	0.1664%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1911%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.3822%
田块平整度	≤ 2°	0.3668%	(2° , 6°]	0.1834%	(6° , 15°]	0.0000%	(15° , 25°]	-0.2106%	> 25°	-0.4212%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4166%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.2083%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2392%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4784%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3877%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.1939%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2226%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4453%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.3815%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1907%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2191%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.4381%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3968%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1984%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2278%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4557%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3849%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1924%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2210%	无车站、高速路口	-0.4420%

表 4-13 韶关市本级集体耕地（旱地）基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.4493%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5313%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.4756%	[80, 100)	0.2378%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2812%	< 30	-0.5623%
土壤质地	壤质土	0.3263%	黏质土	0.1631%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.1929%	砾质土	-0.3858%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.3859%	[6.5, 7.0)	0.1930%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2282%	[4.5, 5.0)	-0.4563%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.3477%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	< 10	-0.4112%
灌溉保证率	充分满足	0.2819%	较满足	0.1410%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1667%	不满足	-0.3333%
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	0.2561%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1281%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1514%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3029%
田块形状	极为规整,形状方正	0.2805%	较为规整,形状似直角梯形	0.1402%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1658%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.3316%
田块平整度	田块平整	0.3091%	田块较平整	0.1545%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.1827%	田块不平整	-0.3655%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.3511%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.1755%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2076%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4151%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3267%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.1634%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1932%	距离中心城市较远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3863%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.3215%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1607%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.1901%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3801%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3344%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1672%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1977%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3954%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3244%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1622%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1918%	无车站、高速路口	-0.3835%

表 4-14 韶关市本级集体耕地（旱地）基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.5953%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.7103%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.6301%	[80, 100)	0.3151%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.3759%	<30	-0.7517%
土壤质地	壤质土	0.4323%	黏质土	0.2161%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2579%	砾质土	-0.5157%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.5113%	[6.5, 7.0)	0.2557%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.6100%	[4.5, 5.0)	-0.6100%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.4607%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.5497%
灌溉保证率	充分满足	0.3735%	较满足	0.1868%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.2228%	不满足	-0.4456%
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	0.3394%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1697%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.2024%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.4049%
田块形状	极为规整,形状方正	0.3716%	较为规整,形状似直角梯形	0.1858%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.2217%	极不规整,形状似三角形或任意多形状	-0.4434%
田块平整度	≤2°	0.4095%	(2° , 6°]	0.2048%	(6° , 15°]	0.0000%	(15° , 25°]	-0.2443%	>25°	-0.4886%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.4652%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.2326%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2775%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.5549%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4329%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.2165%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2582%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.5165%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.4260%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2130%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2541%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.5082%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4430%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2215%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2643%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.5286%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4298%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2149%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2564%	无车站、高速路口	-0.5127%

表 4-15 韶关市本级集体耕地（旱地）基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.3806%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.5652%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.4028%	[80, 100)	0.2014%	[60, 80)	0.0000%	[30, 60)	-0.2991%	<30	-0.5982%
土壤质地	壤质土	0.2763%	黏质土	0.1382%	黏砂土	0.0000%	砂质土	-0.2052%	砾质土	-0.4104%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.3268%	[6.5, 7.0)	0.1634%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[7.0, 7.5)	-0.2427%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 7.5)	-0.4854%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.2945%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.4374%
灌溉保证率	充分满足	0.2388%	较满足	0.1194%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.1773%	不满足	-0.3546%
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	0.2169%	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.1085%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	0.0000%	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生	-0.1611%	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝	-0.3222%
田块形状	极为规整,形状方正	0.2376%	较为规整,形状似直角梯形	0.1188%	一般规整,形状接近平行四边形	0.0000%	较不规整,形状接近多边形	-0.1764%	极不规整,形状似三角形或任意多边形形状	-0.3528%
田块平整度	田块平整	0.2618%	田块较平整	0.1309%	田块平整度一般	0.0000%	田块较不平整	-0.1944%	田块不平整	-0.3888%

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
人均耕地面积（亩）	镇人均耕地面积 ≤ 0.06 亩, 包括乐园镇、十里亭镇、西联镇	0.2973%	镇人均耕地面积在 [0.06, 0.3) 亩之间, 包括西河镇、新韶镇	0.1487%	镇人均耕地面积在 [0.3, 1.22) 亩之间, 包括龙归镇	0.0000%	镇人均耕地面积在 [1.22, 1.42) 亩之间, 包括犁市镇、重阳镇	-0.2208%	镇人均耕地面积在 > 1.42 亩之间, 包括花坪镇、江湾镇	-0.4416%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.2767%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平比较高	0.1384%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2055%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4110%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 有大的农贸市场	0.2723%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1361%	离农贸市场一定距离, 有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 有规模较小的农贸市场	-0.2022%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.4044%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.2832%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1416%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2103%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4206%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.2747%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1374%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2040%	无车站、高速路口	-0.4080%

表 4-16 韶关市本级集体坑塘水面基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.9096%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-1.0391%
水源类型	地表水	0.7003%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.7999%
水源质量	I类水、II类水	0.8240%	——	——	III类水	0.0000%	——	——	IV类水	-0.9412%
保水能力	黏质土	0.6422%	壤质土	0.3211%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.3668%	砂土	-0.7336%
排水条件	排水能力强(≤100m)	0.5111%	——	——	排水能力一般(100m, 300m]	0.0000%	——	——	排水能力差(>300m)	-0.5838%
供电条件	芙蓉新城片区、小岛片区	0.5029%	武江老城区、浈江区乐园镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.2514%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.2872%	乡镇的偏远村落	-0.5744%
劳作距离(m)	≤100	0.3285%	100~200	0.1643%	200~300	0.0000%	300~400	-0.1876%	>400	-0.3753%
坑塘形状	形状规则,形状为长方形圆弧形	0.4358%	较为规则,形状接近椭圆形	0.2179%	一般规整,形状接近圆形	0.0000%	较不规整,形状为自然形状,似不规则的曲线、弯角等	-0.2489%	极不规则,形状为任意多边形	-0.4978%
坑塘大小(亩)	≥8	0.4686%	[4, 8)	0.2343%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.2676%	<1	-0.5353%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.5073%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.2537%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.2898%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.5795%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.5342%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2671%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.3051%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.6102%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.5461%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.2730%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.3119%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.6238%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.5394%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2697%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.3081%	无车站、高速路口	-0.6161%

表 4-17 韶关市本级集体坑塘水面基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.7985%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.6996%
水源类型	地表水	0.6148%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.3478%
水源质量	I 类水、II 类水	0.7233%	——	——	III 类水	0.0000%	——	——	IV 类水	-0.4092%
保水能力	黏质土	0.5637%	壤质土	0.2819%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.1595%	砂土	-0.3189%
排水条件	排水能力强（≤100m）	0.4486%	——	——	排水能力一般（100m, 300m）	0.0000%	——	——	排水能力差（>300m）	-0.2538%
供电条件	芙蓉新城片区、小东片区	0.4415%	曲江老城区、浈江区乐园镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.2207%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.1249%	乡镇的偏远村落	-0.2498%
劳作距离（m）	≤100	0.2884%	100~200	0.1442%	200~300	0.0000%	300~400	-0.0816%	>400	-0.1632%
坑塘形状	形状规则，形状为长方形圆角	0.3826%	较为规则，形状接近椭圆形	0.1913%	一般规整，形状接近圆形	0.0000%	较不规则，形状为自然形状，似不规则的曲线、弯角等	-0.1082%	极不规则，形状为任意多边形	-0.2165%
坑塘大小（亩）	≥8	0.4114%	[4, 8)	0.2057%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.1164%	<1	-0.2327%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.4454%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.2227%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.1260%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.2520%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.4689%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2345%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.1326%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.2653%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.4794%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.2397%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.1356%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.2712%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4735%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.2367%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.1339%	无车站、高速路口	-0.2679%

表 4-18 韶关市本级集体坑塘水面基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原、河谷、盆地	0.6081%	——	——	处于低山丘陵	0.0000%	——	——	处于高山地带	-0.7778%
水源类型	地表水	0.4681%	——	——	浅层地下水	0.0000%	——	——	深层地下水	-0.5988%
水源质量	I 类水、II 类水	0.5508%	——	——	III 类水	0.0000%	——	——	IV 类水	-0.7045%
保水能力	黏质土	0.4293%	壤质土	0.2146%	沙壤土	0.0000%	砂质土	-0.2745%	砂土	-0.5491%
排水条件	排水能力强（≤100m）	0.3416%	——	——	排水能力一般（100m, 300m）	0.0000%	——	——	排水能力差（>300m）	-0.4370%
供电条件	芙蓉新城片区、小东片区	0.3362%	曲江老城区、浈江区乐源镇、新韶镇、十里亭镇城区	0.1681%	龙归镇、犁市镇镇区	0.0000%	江湾镇、重阳镇、花坪镇镇区	-0.2150%	乡镇的偏远村落	-0.4300%
劳作距离（m）	≤100	0.2196%	100~200	0.1098%	200~300	0.0000%	300~400	-0.1405%	>400	-0.2809%
坑塘形状	形状规则，形状为长方形圆角	0.2913%	较为规则，形状接近椭圆形	0.1457%	一般规整，形状接近圆形	0.0000%	较不规则，形状为自然形状，似不规则的曲线、弯角等	-0.1863%	极不规则，形状为任意多边形	-0.3726%
坑塘大小（亩）	≥8	0.3132%	[4, 8)	0.1566%	[2, 4)	0.0000%	[1, 2)	-0.2003%	<1	-0.4007%

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
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.3391%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平比较高	0.1696%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.2169%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.4338%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,有大的农贸市场	0.3571%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1785%	离农贸市场一定距离,有中型的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远,有规模较小的农贸市场	-0.2284%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.4567%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.3650%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1825%	临近县道,道路通达度一般	0.0000%	临支路,道路通达度较低	-0.2335%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.4669%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.3606%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.1803%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.2306%	无车站、高速路口	-0.4612%

（二）农用地使用年期修正系数的编制。

按照土地还原率，国有土地出让使用权法定最高出让年期为 50 年，集体土地承包经营权为 30 年。分别计算农用地的使用年期修正系数。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：R—土地还原率；M—最高出让或承包经营年期

N—土地剩余使用年期；Y—出让或承包经营年期修正系数

表 4-19 国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.03%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.045	0.0882	0.1298	0.1697	0.2081	0.245	0.2805	0.3146	0.3474	0.3789
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4092	0.4384	0.4664	0.4933	0.5191	0.544	0.5679	0.5909	0.613	0.6342
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6546	0.6742	0.6931	0.7112	0.7286	0.7454	0.7615	0.777	0.7918	0.8061
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8199	0.8331	0.8458	0.858	0.8698	0.881	0.8919	0.9023	0.9123	0.922
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9312	0.9401	0.9487	0.9569	0.9648	0.9724	0.9797	0.9868	0.9935	1

注：在进行宗地评估时可根据公式 $Y = [1 - (1 \div (1+r)^N)] \div [1 - (1 \div (1+r)^M)]$ 直接计算；

表 4-20 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.61%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0963	0.1413	0.1843	0.2254	0.2647	0.3023	0.3382	0.3726	0.4054
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4368	0.4668	0.4954	0.5228	0.549	0.5741	0.598	0.6209	0.6428	0.6637
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6837	0.7028	0.7211	0.7385	0.7552	0.7712	0.7864	0.801	0.815	0.8283
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.841	0.8532	0.8649	0.876	0.8866	0.8968	0.9065	0.9158	0.9247	0.9332
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9413	0.949	0.9565	0.9636	0.9703	0.9768	0.983	0.9889	0.9946	1

注：在进行宗地评估时可根据公式 $Y = [1 - (1 \div (1+r)^N)] \div [1 - (1 \div (1+r)^M)]$ 直接计算；

表 4-21 集体耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.09\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0562	0.1101	0.162	0.2118	0.2596	0.3056	0.3497	0.3922	0.4329	0.4721
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5097	0.5458	0.5806	0.6139	0.646	0.6767	0.7063	0.7347	0.762	0.7882
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8134	0.8376	0.8609	0.8832	0.9047	0.9253	0.9451	0.9642	0.9824	1

注：在进行宗地评估时可根据公式 $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$ 直接计算；

表 4-22 集体坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.72\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0602	0.1176	0.1724	0.2248	0.2748	0.3226	0.3682	0.4118	0.4534	0.4931
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.531	0.5672	0.6018	0.6348	0.6664	0.6965	0.7252	0.7527	0.7789	0.804
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8279	0.8507	0.8725	0.8934	0.9132	0.9322	0.9504	0.9677	0.9842	1

注：在进行宗地评估时可根据公式 $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$ 直接计算；

（三）农用地宗地地价计算公式。

应用农用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用农用地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评价对象条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1. 收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定评价对象所处的基准地价

确定评价对象所在的位置，查找评价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的自然属性因素、社会经济因素、使用年期等在内的因素指标。

4. 确定修正系数

将宗地的因素指标条件与宗地地价因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

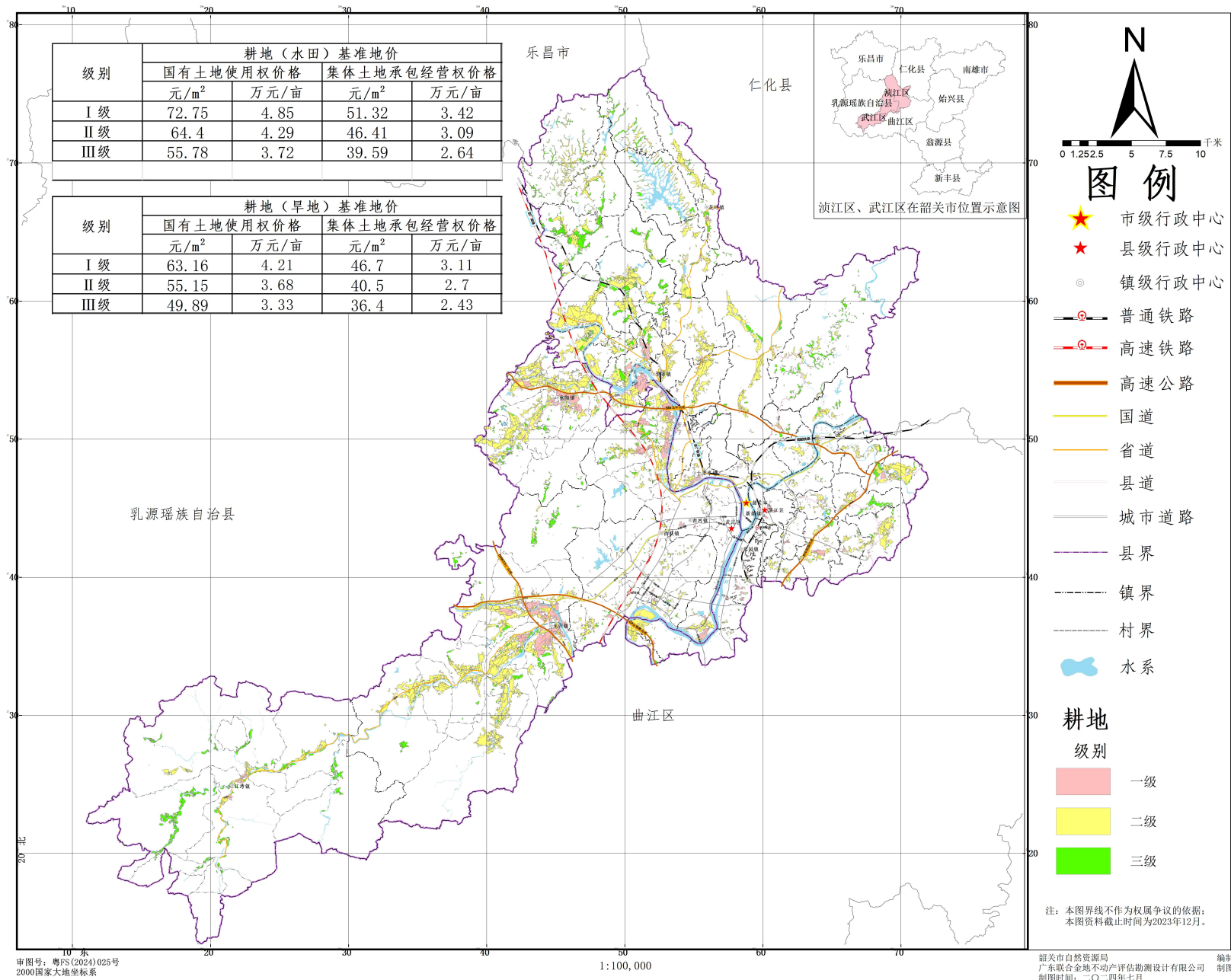
5. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。即宗地地价计算公式如下：

宗地单位面积地价=农用地基准地价 × （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

宗地总地价 = 宗地单位面积地价 × 宗地总土地面积

韶关市本级（武江区、浈江区）耕地基准地价成果级别图



韶关市本级（武江区、浈江区）坑塘水面基准地价成果级别图

