

# 佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地 价评估成果

佛山市自然资源局高明分局

二〇二二年二月

# 目 录

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| <b>第一章 基准地价成果</b> .....        | <b>1</b> |
| 一、价格内涵.....                    | 1        |
| 二、级别基准地价成果.....                | 2        |
| 三、基准地价级别范围.....                | 2        |
| <b>第二章 基准地价修正体系及成果应用</b> ..... | <b>4</b> |
| 一、高明区集体农用地各用途修正体系.....         | 4        |
| （一）集体耕地地价修正体系.....             | 4        |
| （二）集体园地地价修正体系.....             | 15       |
| （三）集体林地地价修正体系.....             | 23       |
| （四）集体坑塘水面地价修正体系.....           | 30       |
| 二、高明区成果应用指南.....               | 38       |
| （一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....  | 38       |
| （二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例.....    | 38       |

# 第一章 基准地价成果

## 一、价格内涵

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

1.耕地：土地在估价期日 2020 年 6 月 30 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照耕地（水田、水浇地）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中，代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.园地：土地在估价期日 2020 年 6 月 30 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照荔枝、龙眼、火龙果、百香果的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.林地：土地在估价期日 2020 年 6 月 30 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照经济林的种植条件，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为 70 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.坑塘水面：土地在估价期日 2020 年 6 月 30 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照四大家鱼的养殖条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表 2-1 高明区集体农用地基准地价内涵表

|         |               |
|---------|---------------|
| 集体农用地类型 | 耕地、园地、林地、坑塘水面 |
| 土地使用权类型 | 集体土地承包经营权     |

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| 土地承包经营年期        | 耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年                  |   |
| 市场特征            | 土地在平稳正常情况、特定市场条件下<br>(即承包经营权在法定允许流转条件下的市场) |   |
| 地价表现形式          | 地面地价                                       |   |
| 种植制度和<br>基本设施状况 | 耕地   | 按照耕地(水田、水浇地)种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯的种植制度,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中;耕地(旱地)种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度,设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中。 |
|                 | 园地   | 按照荔枝、龙眼、火龙果、百香果的种植条件,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。  |
|                 | 林地   | 按照经济林的种植条件,设定宗地外道路通达。   |
|                 | 坑塘水面                                       | 按照四大家鱼的养殖条件,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。  |
| 估价期日            | 2020 年 6 月 30 日                            |   |

备注:特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场,即集体经济组织内部成员间流转;耕地的耕作制度是按照国家的标准耕作制度进行设定。

## 二、级别基准地价成果

表 2-2 高明区 2020 年集体农用地级别基准地价表

| 用途            | 级别                | 一级   | 二级   | 三级   |
|---------------|-------------------|------|------|------|
|               | <b>耕地(水田、水浇地)</b> |      |      |      |
| 设定内涵地价        | 元/平方米             | 53   | 45   | 38   |
|               | 万元/亩              | 3.53 | 3.00 | 2.53 |
| <b>耕地(旱地)</b> |                   |      |      |      |
| 设定内涵地价        | 元/平方米             | 52   | 41   | 37   |
|               | 万元/亩              | 3.47 | 2.73 | 2.47 |
| <b>园地</b>     |                   |      |      |      |
| 设定内涵地价        | 元/平方米             | 42   | 33   | 31   |
|               | 万元/亩              | 2.80 | 2.20 | 2.07 |
| <b>林地</b>     |                   |      |      |      |

| 用途     |       | 级别    | 一级   | 二级   | 三级 |
|--------|-------|-------|------|------|----|
|        |       | 元/平方米 | 33   | 28   | 22 |
| 设定内涵地价 | 万元/亩  | 2.20  | 1.87 | 1.47 |    |
| 坑塘水面   |       |       |      |      |    |
| 设定内涵地价 | 元/平方米 | 56    | 50   | 43   |    |
|        | 万元/亩  | 3.73  | 3.33 | 2.87 |    |

### 三、基准地价级别范围

各用途农用地基准地价级别范围，详见高明区集体农用地基准地价级别成果图件。

(本页余下空白)

## 第二章 基准地价修正体系及成果应用

按照规程要求评估的基准地价，应反映农用地价格变化，能为加强农用地价格评估与管理提供支撑，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，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、高明区各用途集体农用地地价修正体系

#### （一）集体耕地地价修正体系

##### 1. 耕地地价公式

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

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

##### 2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

##### 3. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-1 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.50%）

|          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数     | 0.0587 | 0.1150 | 0.1688 | 0.2202 | 0.2695 | 0.3166 | 0.3618 | 0.4049 | 0.4462 | 0.4858 |
| 剩余承包经营年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数     | 0.5236 | 0.5598 | 0.5944 | 0.6276 | 0.6593 | 0.6897 | 0.7187 | 0.7465 | 0.7731 | 0.7986 |

|              |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包<br>经营年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数         | 0.8229 | 0.8462 | 0.8686 | 0.8899 | 0.9103 | 0.9299 | 0.9486 | 0.9665 | 0.9836 | 1.0000 |

#### 4.其他个别因素修正

表 3-2 耕地其他个别因素修正系数表

| 指标标准                  | 优        |          | 较优             |          | 一般       |          | 较劣       |          | 劣        |          |
|-----------------------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                       | 因素<br>指标 | 修正<br>系数 | 因素<br>指标       | 修正<br>系数 | 因素<br>指标 | 修正<br>系数 | 因素<br>指标 | 修正<br>系数 | 因素<br>指标 | 修正<br>系数 |
| 宗地形状<br>(形状系<br>数(K)) | 0.8~1    | 0.8%     | 0.7~0.8<br>或>1 | 0.5%     | 0.5~0.7  | 0%       | 0.3~0.5  | -0.6%    | ≤0.3     | -1%      |
| 宗地大小<br>(亩)           | ≥22      | 0.8%     | 8~22           | 0.5%     | 2.5~8    | 0%       | 1~2.5    | -0.6%    | <1       | -1%      |

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

(本页余下空白)

5.各因素指标修正

表 3-3 高明区 2020 年集体耕地基准地价一级修正系数表

| 指标标准           | 优                  |       | 较优                  |       | 一般                 |      | 较差                  |        | 劣           |        |
|----------------|--------------------|-------|---------------------|-------|--------------------|------|---------------------|--------|-------------|--------|
|                | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                | 修正系数  | 因素指标               | 修正系数 | 因素指标                | 修正系数   | 因素指标        | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)       | <2                 | 1.86% | 2~5                 | 0.93% | 5~8                | 0%   | 8~15                | -0.94% | ≥15         | -1.87% |
| 有效土层厚度 (cm)    | ≥100               | 0.63% | 80~100              | 0.31% | 60~80              | 0%   | 30~60               | -0.32% | <30         | -0.63% |
| 土壤质地           | 壤土                 | 0.57% | 砂壤土                 | 0.29% | 粘土                 | 0%   | 砂土                  | -0.29% | 砾质土         | -0.58% |
| 剖面构型           | 通体壤、壤砂壤、壤粘壤        | 0.39% | 砂粘粘、壤粘粘             | 0.20% | 粘砂粘、通体粘            | 0%   | 砂粘砂、壤砂砂             | -0.20% | 粘砂砂、通体砂、通体砾 | -0.39% |
| 土壤 pH 值        | 6.0~7.3            | 0.47% | 5.5~6.0             | 0.23% | 5.0~5.5 或 7.3~8.5  | 0%   | 4.5~5.0             | -0.24% | ≥8.5 或 ≤4.5 | -0.47% |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                | 0.51% | 20~30               | 0.25% | 10~20              | 0%   | 6~10                | -0.25% | ≤6          | -0.51% |
| 水源水质           | 水质达到 I、II 类标准      | 1.47% | 水质达到 III 类标准        | 0.73% | 水质达到 IV 类标准        | 0%   | 水质达到 V 类标准          | -0.74% | 劣 V 类水质     | -1.48% |
| 水土流失状况         | 不易发生水土流失           | 0.64% | 基本不发生水土流失           | 0.32% | 低度易发水土流失           | 0%   | 中度易发水土流失            | -0.55% | 高度易发水土流失    | -0.64% |
| 土壤污染           | 清洁, 无污染, 对农田和作物无危害 | 0.77% | 清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响 | 0.39% | 有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响 | 0%   | 有较严重污染, 对农田和作物有影响较大 | -0.55% | 重度污染        | -0.78% |



佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准               | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                      |        | 劣                    |        |
|--------------------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|-------------------------|--------|----------------------|--------|
|                    | 因素指标                       | 修正系数  | 因素指标                                | 修正系数  | 因素指标                             | 修正系数 | 因素指标                    | 修正系数   | 因素指标                 | 修正系数   |
| 灌溉保证率              | 充分满足，可随时灌溉农田               | 1.26% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证        | 0.63% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉           | 0%   | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉      | -0.63% | 无灌溉系统                | -1.26% |
| 排水条件               | 排水条件好，有健全的排水设施(包括抽排)，无洪涝灾害 | 1.07% | 排水条件较好，排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.53% | 排水条件一般，排水体系(包括抽排)一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系(包括抽排)较差，有轻度洪涝      | -0.54% | 无排水体系(包括抽排)，经常洪涝     | -1.08% |
| 田面平整度(°)           | <1                         | 1.01% | 1~3                                 | 0.51% | 3~5                              | 0%   | 5~8                     | -0.51% | ≥8                   | -1.02% |
| 耕作距离(距离最近集中居民点)(m) | <500                       | 1.15% | 500~1000                            | 0.58% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000               | -0.58% | ≥2000                | -1.16% |
| 利用集约度              | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布   | 0.70% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中           | 0.35% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般        | 0%   | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.35% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.70% |
| 利用现状               | 经常进行种植工作和生产、经营活动           | 0.53% | 有一定种植工作和生产、经营活动                     | 0.26% | 种植工作和生产、经营活动一般                   | 0%   | 种植工作和生产、经营活动较少          | -0.26% | 丢弃或荒弃的耕地             | -0.53% |

| 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   |
| 人均耕地面积<br>(平方米/人)                               | 0~80         | 0.40% | 80~160       | 0.20% | 160~320     | 0%   | 320~400      | -0.20% | ≥400         | -0.40% |
| 城镇影响度 (m)                                       | <3000        | 1.33% | 3000~5000    | 0.67% | 5000~8000   | 0%   | 8000~10000   | -0.67% | ≥10000       | -1.34% |
| 农贸市场影响度<br>(距最近农贸市场距离) (m)                      | <500         | 1.00% | 500~1500     | 0.50% | 1500~3000   | 0%   | 3000~5000    | -0.51% | ≥5000        | -1.01% |
| 道路通达度   | 国道、省道<br>能通达 | 1.02% | 县道、乡道<br>能通达 | 0.51% | 水泥村道能<br>通达 | 0%   | 非水泥村道<br>能通达 | -0.51% | 没有道路通<br>达条件 | -1.03% |
| 对外交通便利度<br>(距最近离高速<br>出入口、货运站、<br>港口码头等)<br>(m) | <2000        | 0.84% | 2000~4000    | 0.42% | 4000~7000   | 0%   | 7000~10000   | -0.42% | ≥10000       | -0.85% |

表 3-4 高明区 2020 年集体耕地基准地价二级修正系数表

| 指标标准           | 优                   |       | 较优          |       | 一般          |      | 较劣          |        | 劣                   |        |
|----------------|---------------------|-------|-------------|-------|-------------|------|-------------|--------|---------------------|--------|
|                | 因素指标                | 修正系数  | 因素指标        | 修正系数  | 因素指标        | 修正系数 | 因素指标        | 修正系数   | 因素指标                | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)       | <2                  | 1.61% | 2~5         | 0.81% | 5~8         | 0%   | 8~15        | -0.66% | ≥15                 | -1.32% |
| 有效土层厚度<br>(cm) | ≥100                | 0.55% | 80~100      | 0.27% | 60~80       | 0%   | 30~60       | -0.22% | <30                 | -0.45% |
| 土壤质地           | 壤土                  | 0.50% | 砂壤土         | 0.25% | 粘土          | 0%   | 砂土          | -0.20% | 砾质土                 | -0.41% |
| 剖面构型           | 通体壤、壤<br>砂壤、壤粘<br>壤 | 0.34% | 砂粘粘、壤<br>粘粘 | 0.17% | 粘砂粘、通<br>体粘 | 0%   | 砂粘砂、壤<br>砂砂 | -0.14% | 粘砂砂、通<br>体砂、通体<br>砾 | -0.28% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 土壤 pH 值        | 6.0~7.3                       | 0.41% | 5.5~6.0                                 | 0.20% | 5.0~5.5 或<br>7.3~8.5                 | 0%   | 4.5~5.0               | -0.17% | ≥8.5 或≤4.5         | -0.33% |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                           | 0.44% | 20~30                                   | 0.22% | 10~20                                | 0%   | 6~10                  | -0.18% | ≤6                 | -0.36% |
| 水源水质           | 水质达到 I、II 类标准                 | 1.27% | 水质达到 III 类标准                            | 0.64% | 水质达到 IV 类标准                          | 0%   | 水质达到 V 类标准            | -0.52% | 劣 V 类水质            | -1.04% |
| 水土流失状况         | 不易发生水土流失                      | 0.55% | 基本不发生水土流失                               | 0.28% | 低度易发水土流失                             | 0%   | 中度易发水土流失              | -0.55% | 高度易发水土流失           | -0.45% |
| 土壤污染           | 清洁, 无污染, 对农田和作物无害             | 0.67% | 清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响                     | 0.33% | 有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响                   | 0%   | 有较严重污染, 对农田和作物有影响较大   | -0.55% | 重度污染               | -0.55% |
| 灌溉保证率          | 充分满足, 可随时灌溉农田                 | 1.09% | 基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证          | 0.54% | 一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉             | 0%   | 灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉   | -0.45% | 无灌溉系统              | -0.89% |
| 排水条件           | 排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害 | 0.93% | 排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.46% | 排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝 | -0.38% | 无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝 | -0.76% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 田面平整度<br>(°)               | <1                                       | 0.88% | 1~3                                       | 0.44% | 3~5                                       | 0%   | 5~8                                     | -0.36% | ≥8                                   | -0.72% |
| 耕作距离（距<br>离最近集中居<br>民点）（m） | <500                                     | 1.00% | 500~1000                                  | 0.50% | 1000~1500                                 | 0%   | 1500~2000                               | -0.41% | ≥2000                                | -0.82% |
| 利用集约度                      | 集约程度<br>高，区域内<br>的种植规模<br>大且田块相<br>对集中分布 | 0.61% | 集约程度较<br>高，区域内<br>的种植规模<br>较大且田块<br>分布较集中 | 0.30% | 集约程度一<br>般，区域内<br>田块分布相<br>对分散，种<br>植规模一般 | 0%   | 集约程度较<br>差，区域内<br>田块分布较<br>零散，种植<br>规模小 | -0.25% | 集约程度<br>差，区域内<br>田块分布零<br>散，不成规<br>模 | -0.50% |
| 利用现状                       | 经常进行种<br>植工作和生<br>产、经营活<br>动             | 0.46% | 有一定种植<br>工作和生<br>产、经营活<br>动               | 0.23% | 种植工作和<br>生产、经营<br>活动一般                    | 0%   | 种植工作和<br>生产、经营<br>活动较少                  | -0.19% | 丢弃或荒弃<br>的耕地                         | -0.37% |
| 人均耕地面积<br>（平方米/人）          | 0~80                                     | 0.35% | 80~160                                    | 0.17% | 160~320                                   | 0%   | 320~400                                 | -0.14% | ≥400                                 | -0.28% |
| 城镇影响度<br>（m）               | <3000                                    | 1.16% | 3000~5000                                 | 0.58% | 5000~8000                                 | 0%   | 8000~10000                              | -0.47% | ≥10000                               | -0.95% |

| 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   |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）           | <500     | 0.87% | 500~1500  | 0.44% | 1500~3000 | 0%   | 3000~5000  | -0.36% | ≥5000    | -0.71% |
| 道路通达度                           | 国道、省道能通达 | 0.88% | 县道、乡道能通达  | 0.44% | 水泥村道能通达   | 0%   | 非水泥村道能通达   | -0.36% | 没有道路通达条件 | -0.73% |
| 对外交通便利度（距最近离高速出入口、货运站、港口码头等）（m） | <2000    | 0.73% | 2000~4000 | 0.37% | 4000~7000 | 0%   | 7000~10000 | -0.30% | ≥10000   | -0.60% |

表 3-5 高明区 2020 年集体耕地基准地价三级修正系数表

| 指标标准       | 优           |       | 较优      |       | 一般      |      | 较劣      |        | 劣           |        |
|------------|-------------|-------|---------|-------|---------|------|---------|--------|-------------|--------|
|            | 因素指标        | 修正系数  | 因素指标    | 修正系数  | 因素指标    | 修正系数 | 因素指标    | 修正系数   | 因素指标        | 修正系数   |
| 地形坡度（°）    | <2          | 1.52% | 2~5     | 0.76% | 5~8     | 0%   | 8~15    | -0.73% | ≥15         | -1.47% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100        | 0.51% | 80~100  | 0.26% | 60~80   | 0%   | 30~60   | -0.25% | <30         | -0.50% |
| 土壤质地       | 壤土          | 0.47% | 砂壤土     | 0.23% | 粘土      | 0%   | 砂土      | -0.23% | 砾质土         | -0.45% |
| 剖面构型       | 通体壤、壤砂壤、壤粘壤 | 0.32% | 砂粘粘、壤粘粘 | 0.16% | 粘砂粘、通体粘 | 0%   | 砂粘砂、壤砂砂 | -0.15% | 粘砂砂、通体砂、通体砾 | -0.31% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 土壤 pH 值        | 6.0~7.3                       | 0.38% | 5.5~6.0                                 | 0.19% | 5.0~5.5 或<br>7.3~8.5                 | 0%   | 4.5~5.0               | -0.18% | ≥8.5 或≤4.5         | -0.37% |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                           | 0.41% | 20~30                                   | 0.21% | 10~20                                | 0%   | 6~10                  | -0.20% | ≤6                 | -0.40% |
| 水源水质           | 水质达到 I、II 类标准                 | 1.20% | 水质达到 III 类标准                            | 0.60% | 水质达到 IV 类标准                          | 0%   | 水质达到 V 类标准            | -0.58% | 劣 V 类水质            | -1.16% |
| 水土流失状况         | 不易发生水土流失                      | 0.52% | 基本不发生水土流失                               | 0.26% | 低度易发水土流失                             | 0%   | 中度易发水土流失              | -0.55% | 高度易发水土流失           | -0.50% |
| 土壤污染           | 清洁, 无污染, 对农田和作物无害             | 0.63% | 清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响                     | 0.31% | 有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响                   | 0%   | 有较严重污染, 对农田和作物有影响较大   | -0.55% | 重度污染               | -0.61% |
| 灌溉保证率          | 充分满足, 可随时灌溉农田                 | 1.02% | 基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证          | 0.51% | 一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉             | 0%   | 灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉   | -0.50% | 无灌溉系统              | -0.99% |
| 排水条件           | 排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害 | 0.87% | 排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.44% | 排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝 | -0.42% | 无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝 | -0.84% |
| 田面平整度 (°)      | <1                            | 0.83% | 1~3                                     | 0.41% | 3~5                                  | 0%   | 5~8                   | -0.40% | ≥8                 | -0.80% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 耕作距离(距离最近集中居民点)(m)    | <500                     | 0.94% | 500~1000                  | 0.47% | 1000~1500                 | 0%   | 1500~2000               | -0.45% | ≥2000                | -0.91% |
| 利用集约度                 | 集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.57% | 集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.29% | 集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般 | 0%   | 集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小 | -0.28% | 集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模 | -0.55% |
| 利用现状                  | 经常进行种植工作和生产、经营活动         | 0.43% | 有一定种植工作和生产、经营活动           | 0.21% | 种植工作和生产、经营活动一般            | 0%   | 种植工作和生产、经营活动较少          | -0.21% | 丢弃或荒弃的耕地             | -0.41% |
| 人均耕地面积(平方米/人)         | 0~80                     | 0.33% | 80~160                    | 0.16% | 160~320                   | 0%   | 320~400                 | -0.16% | ≥400                 | -0.32% |
| 城镇影响度(m)              | <3000                    | 1.09% | 3000~5000                 | 0.54% | 5000~8000                 | 0%   | 8000~10000              | -0.53% | ≥10000               | -1.05% |
| 农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m) | <500                     | 0.82% | 500~1500                  | 0.41% | 1500~3000                 | 0%   | 3000~5000               | -0.40% | ≥5000                | -0.79% |
| 道路通达度                 | 国道、省道能通达                 | 0.83% | 县道、乡道能通达                  | 0.42% | 水泥村道能通达                   | 0%   | 非水泥村道能通达                | -0.40% | 没有道路通达条件             | -0.80% |

| 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   |
| 对外交通便利度(距最近离高速出入口、货运站、港口码头等) (m) | <2000 | 0.69% | 2000~4000 | 0.34% | 4000~7000 | 0%   | 7000~10000 | -0.33% | ≥10000 | -0.67% |



(二) 集体园地地价修正体系

1. 园地地价公式

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

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

3. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-6 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.49%）

|          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数     | 0.0587 | 0.1148 | 0.1686 | 0.2200 | 0.2693 | 0.3164 | 0.3615 | 0.4046 | 0.4459 | 0.4854 |
| 剩余承包经营年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数     | 0.5233 | 0.5595 | 0.5941 | 0.6273 | 0.6590 | 0.6894 | 0.7184 | 0.7462 | 0.7729 | 0.7983 |
| 剩余承包经营年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数     | 0.8227 | 0.8460 | 0.8684 | 0.8897 | 0.9102 | 0.9298 | 0.9485 | 0.9664 | 0.9836 | 1.0000 |

(本页余下空白)

4.各因素指标修正

表 3-7 高明区 2020 年集体园地基准地价一级修正系数表

| 指标标准           | 优                             |       | 较优  |       | 一般                                      |      | 较差                                  |        | 劣               |        |
|----------------|-------------------------------|-------|---|-------|---|------|-------------------------------------|--------|-----------------|--------|
|                | 因素指标                          | 修正系数  | 因素指标  | 修正系数  | 因素指标                                    | 修正系数 | 因素指标                                | 修正系数   | 因素指标            | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)       | <2                            | 1.31% | 2~5   | 0.65% | 5~8                                     | 0%   | 8~15                                | -1.22% | ≥15             | -1.34% |
| 有效土层厚度 (cm)    | ≥100                          | 0.64% | 80~100  | 0.32% | 60~80                                   | 0%   | 30~60                               | -0.60% | <30             | -0.65% |
| 土壤质地           | 壤土                            | 0.49% | 砂壤土   | 0.25% | 粘土                                      | 0%   | 砂土                                  | -0.46% | 砾质土             | -0.50% |
| 土壤 pH 值        | 5.5~6.5                       | 0.37% | 6.5~7.0   | 0.18% | 5.0~5.5 或<br>7.0~8.0                    | 0%   | 4.0~5.0                             | -0.34% | ≥8.0 或 <<br>4.0 | -0.38% |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                           | 0.44% | 30~20   | 0.22% | 20~10                                   | 0%   | 10~6                                | -0.41% | <6              | -0.45% |
| 土壤污染           | 清洁, 无污<br>染, 对园<br>地和作<br>物无害 | 0.57% | 清洁, 无污<br>染, 对园<br>地和作<br>物无大<br>影响               | 0.28% | 有轻微污<br>染, 对园<br>地和作<br>物有轻<br>微影响      | 0%   | 有较严重污<br>染, 对园<br>地和作<br>物有影<br>响较大 | -0.53% | 重度污染            | -0.58% |
| 水土流失状况         | 不易发生水<br>土流失                  | 0.57% | 基本不发生<br>水土流失                                     | 0.28% | 低度易发水<br>土流失                            | 0%   | 中度易发水<br>土流失                        | -0.53% | 高度易发<br>水土流失    | -0.58% |
| 灌溉保证率          | 充分满足,<br>可随时灌溉<br>农田          | 0.88% | 基本满足,<br>有良好的灌<br>溉系统, 在<br>关键需水生<br>长季节有灌<br>溉保证 | 0.44% | 一般满足,<br>有灌溉系<br>统, 在大旱<br>年基本能保<br>证灌溉 | 0%   | 灌溉设施不<br>完善, 在大<br>旱年不能保<br>证灌溉     | -0.82% | 无灌溉系<br>统       | -0.90% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 排水条件                  | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.73% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.37% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝      | -0.68% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝     | -0.75% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m）    | <500                       | 1.04% | 500~1000                            | 0.52% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000               | -0.97% | ≥2000                | -1.07% |
| 利用现状                  | 经常进行种植工作和生产、经营活动           | 0.64% | 有一定种植工作和生产、经营活动                     | 0.32% | 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          | -0.59% | 丢弃或荒弃的园地             | -0.65% |
| 利用集约度                 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布   | 0.54% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中           | 0.27% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般        | 0%   | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.50% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.55% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）  | <3000                      | 0.96% | 3000~5000                           | 0.48% | 5000~8000                        | 0%   | 8000~10000              | -0.89% | ≥10000               | -0.98% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | <500                       | 0.73% | 500~1500                            | 0.36% | 1500~3000                        | 0%   | 3000~5000               | -0.68% | ≥5000                | -0.74% |

| 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   |
| 道路通达度                           | 国道、省道能通达 | 0.75% | 县道、乡道能通达  | 0.37% | 水泥村道能通达   | 0%   | 非水泥村道能通达   | -0.69% | 没有道路通达条件 | -0.76% |
| 对外交通便利度（距最近离高速出入口、货运站、港口码头等）（m） | <2000    | 0.62% | 2000~4000 | 0.31% | 4000~7000 | 0%   | 7000~10000 | -0.58% | ≥10000   | -0.63% |

表 3-8 高明区 2020 年集体园地基准地价二级修正系数表

| 指标标准          | 优               |       | 较优                |       | 一般                |      | 较差                 |        | 劣            |        |
|---------------|-----------------|-------|-------------------|-------|-------------------|------|--------------------|--------|--------------|--------|
|               | 因素指标            | 修正系数  | 因素指标              | 修正系数  | 因素指标              | 修正系数 | 因素指标               | 修正系数   | 因素指标         | 修正系数   |
| 地形坡度（°）       | <2              | 0.90% | 2~5               | 0.45% | 5~8               | 0%   | 8~15               | -0.34% | ≥15          | -0.69% |
| 有效土层厚度（cm）    | ≥100            | 0.44% | 80~100            | 0.22% | 60~80             | 0%   | 30~60              | -0.17% | <30          | -0.34% |
| 土壤质地          | 壤土              | 0.34% | 砂壤土               | 0.17% | 粘土                | 0%   | 砂土                 | -0.13% | 砾质土          | -0.26% |
| 土壤 pH 值       | 5.5~6.5         | 0.25% | 6.5~7.0           | 0.13% | 5.0~5.5 或 7.0~8.0 | 0%   | 4.0~5.0            | -0.10% | ≥8.0 或 < 4.0 | -0.19% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30             | 0.30% | 30~20             | 0.15% | 20~10             | 0%   | 10~6               | -0.12% | <6           | -0.23% |
| 土壤污染          | 清洁，无污染，对园地和作物无害 | 0.39% | 清洁，无污染，对园地和作物无大影响 | 0.20% | 有轻微污染，对园地和作物有轻微影响 | 0%   | 有较严重污染，对园地和作物有影响较大 | -0.15% | 重度污染         | -0.30% |
| 水土流失状况        | 不易发生水土流失        | 0.39% | 基本不发生水土流失         | 0.20% | 低度易发水土流失          | 0%   | 中度易发水土流失           | -0.15% | 高度易发水土流失     | -0.30% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准               | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                      |        | 劣                    |        |
|--------------------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|-------------------------|--------|----------------------|--------|
|                    | 因素指标                       | 修正系数  | 因素指标                                | 修正系数  | 因素指标                             | 修正系数 | 因素指标                    | 修正系数   | 因素指标                 | 修正系数   |
| 灌溉保证率              | 充分满足，可随时灌溉农田               | 0.61% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证        | 0.30% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉           | 0%   | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉      | -0.23% | 无灌溉系统                | -0.47% |
| 排水条件               | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.51% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.25% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝      | -0.19% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝     | -0.39% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | <500                       | 0.72% | 500~1000                            | 0.36% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000               | -0.27% | ≥2000                | -0.55% |
| 利用现状               | 经常进行种植工作和生产、经营活动           | 0.44% | 有一定种植工作和生产、经营活动                     | 0.22% | 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          | -0.17% | 丢弃或荒弃的园地             | -0.34% |
| 利用集约度              | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布   | 0.37% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中           | 0.19% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般        | 0%   | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.14% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.28% |

| 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   |
| 城镇影响度<br>(距城区或镇<br>区中心距离)<br>(m)                     | <3000        | 0.66% | 3000~5000    | 0.33% | 5000~8000   | 0%   | 8000~10000   | -0.25% | ≥10000       | -0.50% |
| 农贸市场影响<br>度(距最近农<br>贸市场距离)<br>(m)                    | <500         | 0.50% | 500~1500     | 0.25% | 1500~3000   | 0%   | 3000~5000    | -0.19% | ≥5000        | -0.38% |
| 道路通达度  | 国道、省道<br>能通达 | 0.51% | 县道、乡道<br>能通达 | 0.26% | 水泥村道能<br>通达 | 0%   | 非水泥村道<br>能通达 | -0.20% | 没有道路<br>通达条件 | -0.39% |
| 对外交通便利<br>度(距最近高<br>速出入口、货<br>运站、港口码<br>头等距离)<br>(m) | <2000        | 0.43% | 2000~4000    | 0.21% | 4000~7000   | 0%   | 7000~10000   | -0.16% | ≥10000       | -0.33% |

表 3-9 高明区 2020 年集体园地基准地价三级修正系数表

| 指标标准              | 优       |       | 较优      |       | 一般                   |      | 较劣      |        | 劣               |        |
|-------------------|---------|-------|---------|-------|----------------------|------|---------|--------|-----------------|--------|
|                   | 因素指标    | 修正系数  | 因素指标    | 修正系数  | 因素指标                 | 修正系数 | 因素指标    | 修正系数   | 因素指标            | 修正系数   |
| 地形坡度(°)           | <2      | 0.73% | 2~5     | 0.37% | 5~8                  | 0%   | 8~15    | -0.35% | ≥15             | -0.70% |
| 有效土层厚度<br>(cm)    | ≥100    | 0.36% | 80~100  | 0.18% | 60~80                | 0%   | 30~60   | -0.17% | <30             | -0.34% |
| 土壤质地              | 壤土      | 0.28% | 砂壤土     | 0.14% | 粘土                   | 0%   | 砂土      | -0.13% | 砾质土             | -0.27% |
| 土壤 pH 值           | 5.5~6.5 | 0.21% | 6.5~7.0 | 0.10% | 5.0~5.5 或<br>7.0~8.0 | 0%   | 4.0~5.0 | -0.10% | ≥8.0 或 <<br>4.0 | -0.20% |
| 土壤有机质含<br>量(g/kg) | ≥30     | 0.25% | 30~20   | 0.12% | 20~10                | 0%   | 10~6    | -0.12% | <6              | -0.24% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 土壤污染                       | 清洁, 无污<br>染, 对园地<br>和作物无害                        | 0.32% | 清洁, 无污<br>染, 对园地<br>和作物无大<br>影响                               | 0.16% | 有轻微污<br>染, 对园地<br>和作物有轻<br>微影响                            | 0%   | 有较严重污<br>染, 对园地<br>和作物有影<br>响较大 | -0.15% | 重度污染                          | -0.31% |
| 水土流失状况                     | 不易发生水<br>土流失                                     | 0.32% | 基本不发生<br>水土流失   | 0.16% | 低度易发水<br>土流失  | 0%   | 中度易发水<br>土流失                    | -0.15% | 高度易发<br>水土流失                  | -0.31% |
| 灌溉保证率                      | 充分满足,<br>可随时灌溉<br>农田                             | 0.50% | 基本满足,<br>有良好的灌<br>溉系统, 在<br>关键需水生<br>长季节有灌<br>溉保证             | 0.25% | 一般满足,<br>有灌溉系<br>统, 在大旱<br>年基本能保<br>证灌溉                   | 0%   | 灌溉设施不<br>完善, 在大<br>旱年不能保<br>证灌溉 | -0.24% | 无灌溉系<br>统                     | -0.47% |
| 排水条件                       | 排水条件<br>好, 有健全<br>的排水设施<br>(包括抽<br>排), 无洪<br>涝灾害 | 0.41% | 排水条件较<br>好, 排水体<br>系(包括抽<br>排)基本健<br>全, 丰水年<br>暴雨后有短<br>期洪涝发生 | 0.21% | 排水条件一<br>般, 排水体<br>系(包括抽<br>排)一般,<br>丰水年在<br>大雨后有洪<br>涝发生 | 0%   | 排水体系<br>(包括抽<br>排)较差,<br>有轻度洪涝  | -0.20% | 无排水体<br>系(包括抽<br>排), 经常<br>洪涝 | -0.39% |
| 耕作距离(距<br>离最近集中居<br>民点)(m) | <500   | 0.58% | 500~1000  | 0.29% | 1000~1500   | 0%   | 1500~2000                       | -0.28% | ≥2000                         | -0.56% |
| 利用现状                       | 经常进行种<br>植工作和生<br>产、经营活<br>动                     | 0.36% | 有一定种植<br>工作和生<br>产、经营活<br>动                                   | 0.18% | 种植工作和<br>生产、经营<br>活动一般                                    | 0%   | 种植工作和<br>生产、经营<br>活动较少          | -0.17% | 丢弃或荒<br>弃的园地                  | -0.34% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 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   |
| 利用集约度                                    | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.30% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.15% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0%   | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.14% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.29% |
| 城镇影响度<br>(距城区或镇区中心距离)<br>(m)             | <3000                    | 0.54% | 3000~5000                 | 0.27% | 5000~8000                 | 0%   | 8000~10000              | -0.26% | ≥10000               | -0.51% |
| 农贸市场影响度<br>(距最近农贸市场距离)<br>(m)            | <500                     | 0.41% | 500~1500                  | 0.20% | 1500~3000                 | 0%   | 3000~5000               | -0.20% | ≥5000                | -0.39% |
| 道路通达度                                    | 国道、省道能通达                 | 0.42% | 县道、乡道能通达                  | 0.21% | 水泥村道能通达                   | 0%   | 非水泥村道能通达                | -0.20% | 没有道路通达条件             | -0.40% |
| 对外交通便利度<br>(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离)<br>(m) | <2000                    | 0.35% | 2000~4000                 | 0.17% | 4000~7000                 | 0%   | 7000~10000              | -0.17% | ≥10000               | -0.33% |



### (三) 集体林地地价修正体系

#### 1. 林地地价公式

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

林地总地价=林地单位面积地价×林地总土地面积

#### 2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

#### 3. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-10 林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.02%）

|          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数     | 0.0413 | 0.0809 | 0.1191 | 0.1557 | 0.1910 | 0.2248 | 0.2574 | 0.2887 | 0.3188 | 0.3478 |
| 剩余承包经营年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数     | 0.3756 | 0.4023 | 0.4280 | 0.4528 | 0.4765 | 0.4994 | 0.5213 | 0.5424 | 0.5627 | 0.5823 |
| 剩余承包经营年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数     | 0.6010 | 0.6190 | 0.6364 | 0.6531 | 0.6691 | 0.6845 | 0.6993 | 0.7135 | 0.7272 | 0.7404 |
| 剩余承包经营年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数     | 0.7530 | 0.7652 | 0.7769 | 0.7881 | 0.7989 | 0.8093 | 0.8193 | 0.8289 | 0.8381 | 0.8470 |
| 剩余承包经营年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数     | 0.8555 | 0.8637 | 0.8716 | 0.8792 | 0.8864 | 0.8934 | 0.9002 | 0.9066 | 0.9129 | 0.9189 |
| 剩余承包经营年期 | 51     | 52     | 53     | 54     | 55     | 56     | 57     | 58     | 59     | 60     |
| 修正系数     | 0.9246 | 0.9301 | 0.9354 | 0.9406 | 0.9455 | 0.9502 | 0.9547 | 0.9591 | 0.9633 | 0.9673 |
| 剩余承包经营年期 | 61     | 62     | 63     | 64     | 65     | 66     | 67     | 68     | 69     | 70     |
| 修正系数     | 0.9712 | 0.9749 | 0.9785 | 0.9820 | 0.9853 | 0.9884 | 0.9915 | 0.9945 | 0.9973 | 1.0000 |

## 4.各因素指标修正

表 3-11 高明区 2020 年集体林地基准地价一级修正系数表

| 指标标准                | 优                  |       | 较优                    |       | 一般                 |      | 较差                       |        | 劣                     |        |
|---------------------|--------------------|-------|-----------------------|-------|--------------------|------|--------------------------|--------|-----------------------|--------|
|                     | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                  | 修正系数  | 因素指标               | 修正系数 | 因素指标                     | 修正系数   | 因素指标                  | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)            | <5                 | 1.75% | 5~8                   | 0.88% | 8~15               | 0%   | 15~25                    | -0.89% | ≥25                   | -1.77% |
| 有效土层厚度 (cm)         | ≥100               | 0.99% | 80~100                | 0.49% | 60~80              | 0%   | 30~60                    | -0.50% | <30                   | -1.00% |
| 土壤质地                | 壤土                 | 0.85% | 砂壤土                   | 0.43% | 粘土                 | 0%   | 砂土                       | -0.43% | 砾质土                   | -0.86% |
| 水源保证率               | 灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要 | 1.29% | 灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要 | 0.65% | 灌溉水源一般             | 0%   | 灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长 | -0.65% | 灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长    | -1.31% |
| 水土流失状况              | 不易发生水土流失           | 1.30% | 基本不发生水土流失             | 0.65% | 低度易发水土流失           | 0%   | 中度易发水土流失                 | -0.66% | 高度易发水土流失              | -1.31% |
| 集材条件                | 宗地内有水泥路, 集材条件优     | 1.27% | 宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优  | 0.63% | 宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般 | 0%   | 宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差     | -0.64% | 宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣 | -1.28% |
| 集材距离(距离最近集中居民点) (m) | <500               | 1.18% | 500~1000              | 0.59% | 1000~1500          | 0%   | 1500~2000                | -0.60% | ≥2000                 | -1.20% |
| 利用现状                | 经常进行种植工作和生产、经营活动   | 1.23% | 有一定种植工作和生产、经营活动       | 0.61% | 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           | -0.62% | 丢弃或荒弃的林地              | -1.24% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                              | 优                           |       | 较优                             |       | 一般                          |      | 较差                        |        | 劣                      |        |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------|-------|-----------------------------|------|---------------------------|--------|------------------------|--------|
|                                   | 因素指标                        | 修正系数  | 因素指标                           | 修正系数  | 因素指标                        | 修正系数 | 因素指标                      | 修正系数   | 因素指标                   | 修正系数   |
| 利用集约度                             | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 0.84% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.42% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0%   | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.43% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -0.85% |
| 生态及旅游价值(包括人造与天然价值)                | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高       | 0.96% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高         | 0.48% | 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       | -0.49% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低  | -0.97% |
| 城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)             | <3000                       | 1.14% | 3000~5000                      | 0.57% | 5000~8000                   | 0%   | 8000~10000                | -0.58% | ≥10000                 | -1.15% |
| 道路通达度                             | 国道、省道能通达                    | 1.00% | 水泥村道能通达                        | 0.50% | 非水泥村道能通达                    | 0%   | 村道能通达                     | -0.51% | 没有道路通达条件               | -1.01% |
| 对外交通便利度(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离) (m) | <2000                       | 0.88% | 2000~4000                      | 0.44% | 4000~7000                   | 0%   | 7000~10000                | -0.44% | ≥10000                 | -0.89% |

表 3-12 高明区 2020 年集体林地基准地价二级修正系数表

| 指标标准                | 优                  |       | 较优                    |       | 一般                 |      | 较差                       |        | 劣                     |        |
|---------------------|--------------------|-------|-----------------------|-------|--------------------|------|--------------------------|--------|-----------------------|--------|
|                     | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                  | 修正系数  | 因素指标               | 修正系数 | 因素指标                     | 修正系数   | 因素指标                  | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)            | <5                 | 2.09% | 5~8                   | 1.05% | 8~15               | 0%   | 15~25                    | -1.25% | ≥25                   | -2.19% |
| 有效土层厚度 (cm)         | ≥100               | 1.18% | 80~100                | 0.59% | 60~80              | 0%   | 30~60                    | -0.71% | <30                   | -1.23% |
| 土壤质地                | 壤土                 | 1.02% | 砂壤土                   | 0.51% | 粘土                 | 0%   | 砂土                       | -0.61% | 砾质土                   | -1.06% |
| 水源保证率               | 灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要 | 1.54% | 灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要 | 0.77% | 灌溉水源一般             | 0%   | 灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长 | -0.93% | 灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长    | -1.61% |
| 水土流失状况              | 不易发生水土流失           | 1.55% | 基本不发生水土流失             | 0.77% | 低度易发水土流失           | 0%   | 中度易发水土流失                 | -0.93% | 高度易发水土流失              | -1.62% |
| 集材条件                | 宗地内有水泥路, 集材条件优     | 1.51% | 宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优  | 0.76% | 宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般 | 0%   | 宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差     | -0.91% | 宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣 | -1.58% |
| 集材距离(距离最近集中居民点) (m) | <500               | 1.41% | 500~1000              | 0.70% | 1000~1500          | 0%   | 1500~2000                | -0.85% | ≥2000                 | -1.47% |
| 利用现状                | 经常进行种植工作和生产、经营活动   | 1.46% | 有一定种植工作和生产、经营活动       | 0.73% | 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           | -0.88% | 丢弃或荒弃的林地              | -1.53% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                              | 优                           |       | 较优                             |       | 一般                          |      | 较差                        |        | 劣                      |        |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------|-------|-----------------------------|------|---------------------------|--------|------------------------|--------|
|                                   | 因素指标                        | 修正系数  | 因素指标                           | 修正系数  | 因素指标                        | 修正系数 | 因素指标                      | 修正系数   | 因素指标                   | 修正系数   |
| 利用集约度                             | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 1.00% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.50% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0%   | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.60% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -1.05% |
| 生态及旅游价值(包括人造与天然价值)                | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高       | 1.14% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高         | 0.57% | 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       | -0.69% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低  | -1.20% |
| 城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)             | <3000                       | 1.36% | 3000~5000                      | 0.68% | 5000~8000                   | 0%   | 8000~10000                | -0.81% | ≥10000                 | -1.42% |
| 道路通达度                             | 国道、省道能通达                    | 1.19% | 水泥村道能通达                        | 0.60% | 非水泥村道能通达                    | 0%   | 村道能通达                     | -0.72% | 没有道路通达条件               | -1.25% |
| 对外交通便利度(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离) (m) | <2000                       | 1.05% | 2000~4000                      | 0.52% | 4000~7000                   | 0%   | 7000~10000                | -0.63% | ≥10000                 | -1.09% |

表 3-13 高明区 2020 年集体林地基准地价三级修正系数表

| 指标标准                | 优                  |       | 较优                    |       | 一般                 |      | 较差                       |        | 劣                     |        |
|---------------------|--------------------|-------|-----------------------|-------|--------------------|------|--------------------------|--------|-----------------------|--------|
|                     | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                  | 修正系数  | 因素指标               | 修正系数 | 因素指标                     | 修正系数   | 因素指标                  | 修正系数   |
| 地形坡度 (°)            | <5                 | 2.78% | 5~8                   | 1.39% | 8~15               | 0%   | 15~25                    | -1.32% | ≥25                   | -2.63% |
| 有效土层厚度 (cm)         | ≥100               | 1.57% | 80~100                | 0.78% | 60~80              | 0%   | 30~60                    | -0.74% | <30                   | -1.48% |
| 土壤质地                | 壤土                 | 1.35% | 砂壤土                   | 0.67% | 粘土                 | 0%   | 砂土                       | -0.64% | 砾质土                   | -1.28% |
| 水源保证率               | 灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要 | 2.05% | 灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要 | 1.03% | 灌溉水源一般             | 0%   | 灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长 | -0.97% | 灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长    | -1.94% |
| 水土流失状况              | 不易发生水土流失           | 2.06% | 基本不发生水土流失             | 1.03% | 低度易发水土流失           | 0%   | 中度易发水土流失                 | -0.98% | 高度易发水土流失              | -1.95% |
| 集材条件                | 宗地内有水泥路, 集材条件优     | 2.01% | 宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优  | 1.00% | 宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般 | 0%   | 宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差     | -0.95% | 宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣 | -1.90% |
| 集材距离(距离最近集中居民点) (m) | <500               | 1.87% | 500~1000              | 0.94% | 1000~1500          | 0%   | 1500~2000                | -0.89% | ≥2000                 | -1.77% |
| 利用现状                | 经常进行种植工作和生产、经营活动   | 1.95% | 有一定种植工作和生产、经营活动       | 0.97% | 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           | -0.92% | 丢弃或荒弃的林地              | -1.84% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                              | 优                           |       | 较优                             |       | 一般                          |      | 较差                        |        | 劣                      |        |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------------|-------|-----------------------------|------|---------------------------|--------|------------------------|--------|
|                                   | 因素指标                        | 修正系数  | 因素指标                           | 修正系数  | 因素指标                        | 修正系数 | 因素指标                      | 修正系数   | 因素指标                   | 修正系数   |
| 利用集约度                             | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 1.34% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.67% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0%   | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.63% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -1.27% |
| 生态及旅游价值(包括人造与天然价值)                | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高       | 1.52% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高         | 0.76% | 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       | -0.72% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低  | -1.44% |
| 城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)             | <3000                       | 1.80% | 3000~5000                      | 0.90% | 5000~8000                   | 0%   | 8000~10000                | -0.85% | ≥10000                 | -1.71% |
| 道路通达度                             | 国道、省道能通达                    | 1.58% | 水泥村道能通达                        | 0.79% | 非水泥村道能通达                    | 0%   | 村道能通达                     | -0.75% | 没有道路通达条件               | -1.50% |
| 对外交通便利度(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离) (m) | <2000                       | 1.39% | 2000~4000                      | 0.70% | 4000~7000                   | 0%   | 7000~10000                | -0.66% | ≥10000                 | -1.32% |

#### (四) 集体坑塘水面地价修正体系

##### 1. 坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

##### 2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

##### 3. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-14 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.54%）

|          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数     | 0.0590 | 0.1154 | 0.1694 | 0.2211 | 0.2705 | 0.3177 | 0.3629 | 0.4062 | 0.4475 | 0.4871 |
| 剩余承包经营年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数     | 0.5250 | 0.5612 | 0.5958 | 0.6289 | 0.6606 | 0.6909 | 0.7199 | 0.7477 | 0.7742 | 0.7996 |
| 剩余承包经营年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数     | 0.8238 | 0.8471 | 0.8693 | 0.8905 | 0.9109 | 0.9303 | 0.9489 | 0.9667 | 0.9837 | 1.0000 |



4.其他个别因素修正

表 3-15 坑塘水面其他个别因素修正系数表

| 指标标准              | 优     |      | 较优             |      | 一般      |      | 较差      |       | 劣    |      |
|-------------------|-------|------|----------------|------|---------|------|---------|-------|------|------|
|                   | 因素指标  | 修正系数 | 因素指标           | 修正系数 | 因素指标    | 修正系数 | 因素指标    | 修正系数  | 因素指标 | 修正系数 |
| 宗地形状<br>(形状系数(K)) | 0.8~1 | 0.8% | 0.7~0.8<br>或>1 | 0.5% | 0.5~0.7 | 0%   | 0.3~0.5 | -0.6% | ≤0.3 | -1%  |
| 宗地大小<br>(亩)       | ≥22   | 0.8% | 8~22           | 0.5% | 2.5~8   | 0%   | 1~2.5   | -0.6% | <1   | -1%  |

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

(本页余下空白)

5.各因素指标修正

表 3-16 高明区 2020 年集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

| 指标标准      | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                 |        | 劣                |        |
|-----------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|--------------------|--------|------------------|--------|
|           | 因素指标                       | 修正系数  | 因素指标                                | 修正系数  | 因素指标                             | 修正系数 | 因素指标               | 修正系数   | 因素指标             | 修正系数   |
| 地貌类型      | 处于平原地带                     | 1.43% | 处于平原、丘陵过渡地带                         | 0.71% | 处于丘陵地带                           | 0%   | 处于丘陵、山地过渡地带        | -0.73% | 处于山地地带           | -1.46% |
| 水质条件      | 水质达到 I、II 类标准              | 0.91% | 水质达到 III 类标准                        | 0.46% | 水质达到 IV 类标准                      | 0%   | 水质达到 V 类标准         | -0.47% | 劣 V 类水质          | -0.94% |
| 水源类型      | 大型河流、水库水面                  | 0.68% | 中型河流                                | 0.34% | 中小型水库、小型河流                       | 0%   | 湖泊                 | -0.35% | 仅依靠地下水           | -0.70% |
| 保水能力      | 塘底为粘土，保水性好                 | 0.51% | 塘底为壤粘土，保水性较好                        | 0.25% | 塘底为砂壤土，保水性一般                     | 0%   | 塘底为砂土，保水性较差        | -0.26% | 塘底为砾质土，保水性差      | -0.52% |
| 供电保障率     | 供电设备完善，充分满足用电需求            | 0.68% | 供电设备较完善，基本满足用电需求                    | 0.34% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求               | 0%   | 供电设备配置不到位，供电保障较差   | -0.35% | 无供电条件            | -0.69% |
| 排水条件      | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.48% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.24% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.25% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.49% |
| 距居民点距离（m） | <500                       | 1.55% | 500~1000                            | 0.77% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000          | -0.79% | ≥2000            | -1.59% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                             | 优                  |       | 较优                  |       | 一般                   |      | 较差                |        | 劣               |        |
|----------------------------------|--------------------|-------|---------------------|-------|----------------------|------|-------------------|--------|-----------------|--------|
|                                  | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                | 修正系数  | 因素指标                 | 修正系数 | 因素指标              | 修正系数   | 因素指标            | 修正系数   |
| 利用现状                             | 经常进行养殖工作和生产活动      | 0.65% | 有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好 | 0.33% | 养殖工作和生产活动一般          | 0%   | 养殖工作和生产活动较少       | -0.33% | 丢弃或荒废           | -0.67% |
| 利用集约度                            | 区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度高 | 0.60% | 区域为中规模坑塘养殖区,规模集聚度较高 | 0.30% | 区域为有序管理养殖的水面,规模集聚度一般 | 0%   | 区域养殖水面较零散,规模集聚度较低 | -0.31% | 区域水面粗放管理,规模集聚度低 | -0.61% |
| 城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)             | <3000              | 0.72% | 3000~5000           | 0.36% | 5000~8000            | 0%   | 8000~10000        | -0.37% | ≥10000          | -0.74% |
| 农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)            | <500               | 0.64% | 500~1500            | 0.32% | 1500~3000            | 0%   | 3000~5000         | -0.33% | ≥5000           | -0.66% |
| 道路通达度                            | 国道、省道能通达           | 0.78% | 县道、乡道能通达            | 0.39% | 水泥村道能通达              | 0%   | 非水泥村道能通达          | -0.40% | 没有道路通达条件        | -0.80% |
| 对外交通便利度(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离)(m) | <2000              | 0.62% | 2000~4000           | 0.31% | 4000~7000            | 0%   | 7000~10000        | -0.32% | ≥10000          | -0.63% |

表 3-17 高明区 2020 年集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

| 指标标准      | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                 |        | 劣                |        |
|-----------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|--------------------|--------|------------------|--------|
|           | 因素指标                       | 修正系数  | 因素指标                                | 修正系数  | 因素指标                             | 修正系数 | 因素指标               | 修正系数   | 因素指标             | 修正系数   |
| 地貌类型      | 处于平原地带                     | 1.64% | 处于平原、丘陵过渡地带                         | 0.82% | 处于丘陵地带                           | 0%   | 处于丘陵、山地过渡地带        | -0.96% | 处于山地地带           | -1.91% |
| 水质条件      | 水质达到 I、II 类标准              | 1.05% | 水质达到 III 类标准                        | 0.52% | 水质达到 IV 类标准                      | 0%   | 水质达到 V 类标准         | -0.61% | 劣 V 类水质          | -1.22% |
| 水源类型      | 大型河流、水库水面                  | 0.78% | 中型河流                                | 0.39% | 中小型水库、小型河流                       | 0%   | 湖泊                 | -0.46% | 仅依靠地下水           | -0.91% |
| 保水能力      | 塘底为粘土，保水性好                 | 0.58% | 塘底为壤粘土，保水性较好                        | 0.29% | 塘底为砂壤土，保水性一般                     | 0%   | 塘底为砂土，保水性较差        | -0.34% | 塘底为砾质土，保水性差      | -0.68% |
| 供电保障率     | 供电设备完善，充分满足用电需求            | 0.78% | 供电设备较完善，基本满足用电需求                    | 0.39% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求               | 0%   | 供电设备配置不到位，供电保障较差   | -0.45% | 无供电条件            | -0.91% |
| 排水条件      | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.55% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.27% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.32% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.64% |
| 距居民点距离（m） | <500                       | 1.78% | 500~1000                            | 0.89% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000          | -1.04% | ≥2000            | -2.07% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                               | 优                   |       | 较优                   |       | 一般                    |      | 较差                 |        | 劣                |        |
|------------------------------------|---------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|------|--------------------|--------|------------------|--------|
|                                    | 因素指标                | 修正系数  | 因素指标                 | 修正系数  | 因素指标                  | 修正系数 | 因素指标               | 修正系数   | 因素指标             | 修正系数   |
| 利用现状                               | 经常进行养殖工作和生产活动       | 0.75% | 有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好 | 0.37% | 养殖工作和生产活动一般           | 0%   | 养殖工作和生产活动较少        | -0.44% | 丢弃或荒废            | -0.87% |
| 利用集约度                              | 区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高 | 0.69% | 区域为中规模坑塘养殖区, 规模集聚度较高 | 0.34% | 区域为有序管理养殖的水面, 规模集聚度一般 | 0%   | 区域养殖水面较零散, 规模集聚度较低 | -0.40% | 区域水面粗放管理, 规模集聚度低 | -0.80% |
| 城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)             | <3000               | 0.83% | 3000~5000            | 0.41% | 5000~8000             | 0%   | 8000~10000         | -0.48% | ≥10000           | -0.97% |
| 农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)            | <500                | 0.74% | 500~1500             | 0.37% | 1500~3000             | 0%   | 3000~5000          | -0.43% | ≥5000            | -0.86% |
| 道路通达度                              | 国道、省道能通达            | 0.90% | 县道、乡道能通达             | 0.45% | 水泥村道能通达               | 0%   | 非水泥村道能通达           | -0.52% | 没有道路通达条件         | -1.05% |
| 对外交通便利度 (距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离) (m) | <2000               | 0.71% | 2000~4000            | 0.35% | 4000~7000             | 0%   | 7000~10000         | -0.41% | ≥10000           | -0.82% |

表 3-18 高明区 2020 年集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

| 指标标准      | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                 |        | 劣                |        |
|-----------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|--------------------|--------|------------------|--------|
|           | 因素指标                       | 修正系数  | 因素指标                                | 修正系数  | 因素指标                             | 修正系数 | 因素指标               | 修正系数   | 因素指标             | 修正系数   |
| 地貌类型      | 处于平原地带                     | 2.23% | 处于平原、丘陵过渡地带                         | 1.11% | 处于丘陵地带                           | 0%   | 处于丘陵、山地过渡地带        | -1.06% | 处于山地地带           | -2.12% |
| 水质条件      | 水质达到 I、II 类标准              | 1.42% | 水质达到 III 类标准                        | 0.71% | 水质达到 IV 类标准                      | 0%   | 水质达到 V 类标准         | -0.68% | 劣 V 类水质          | -1.36% |
| 水源类型      | 大型河流、水库水面                  | 1.06% | 中型河流                                | 0.53% | 中小型水库、小型河流                       | 0%   | 湖泊                 | -0.51% | 仅依靠地下水           | -1.01% |
| 保水能力      | 塘底为粘土，保水性好                 | 0.79% | 塘底为壤粘土，保水性较好                        | 0.39% | 塘底为砂壤土，保水性一般                     | 0%   | 塘底为砂土，保水性较差        | -0.38% | 塘底为砾质土，保水性差      | -0.75% |
| 供电保障率     | 供电设备完善，充分满足用电需求            | 1.05% | 供电设备较完善，基本满足用电需求                    | 0.53% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求               | 0%   | 供电设备配置不到位，供电保障较差   | -0.50% | 无供电条件            | -1.01% |
| 排水条件      | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.75% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.37% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.36% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.71% |
| 距居民点距离（m） | <500                       | 2.41% | 500~1000                            | 1.21% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000          | -1.15% | ≥2000            | -2.30% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                             | 优                  |       | 较优                  |       | 一般                   |      | 较差                |        | 劣               |        |
|----------------------------------|--------------------|-------|---------------------|-------|----------------------|------|-------------------|--------|-----------------|--------|
|                                  | 因素指标               | 修正系数  | 因素指标                | 修正系数  | 因素指标                 | 修正系数 | 因素指标              | 修正系数   | 因素指标            | 修正系数   |
| 利用现状                             | 经常进行养殖工作和生产活动      | 1.02% | 有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好 | 0.51% | 养殖工作和生产活动一般          | 0%   | 养殖工作和生产活动较少       | -0.49% | 丢弃或荒废           | -0.97% |
| 利用集约度                            | 区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度高 | 0.93% | 区域为中规模坑塘养殖区,规模集聚度较高 | 0.47% | 区域为有序管理养殖的水面,规模集聚度一般 | 0%   | 区域养殖水面较零散,规模集聚度较低 | -0.44% | 区域水面粗放管理,规模集聚度低 | -0.89% |
| 城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)             | <3000              | 1.12% | 3000~5000           | 0.56% | 5000~8000            | 0%   | 8000~10000        | -0.54% | ≥10000          | -1.07% |
| 农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)            | <500               | 1.00% | 500~1500            | 0.50% | 1500~3000            | 0%   | 3000~5000         | -0.48% | ≥5000           | -0.95% |
| 道路通达度                            | 国道、省道能通达           | 1.22% | 县道、乡道能通达            | 0.61% | 水泥村道能通达              | 0%   | 非水泥村道能通达          | -0.58% | 没有道路通达条件        | -1.16% |
| 对外交通便利度(距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离)(m) | <2000              | 0.96% | 2000~4000           | 0.48% | 4000~7000            | 0%   | 7000~10000        | -0.46% | ≥10000          | -0.92% |

## 二、高明区成果应用指南

### （一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用集体农用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用集体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，就评估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，从而求取评估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. 确定评估对象所处的基准地价

确定评估对象所在的位置，查找评估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包括自然属性因素、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。

### （二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

以下只是应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例，具体情况应根据待估宗地具体条件考虑。

#### 以坑塘水面宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为位于高明区荷城街道明湖社区的某坑塘水面，养殖面积为 42509.42 平方米，宗地形状为较规则多边形，周长为 1017.22 米。土地所在级别为 1 级，土地开发程度为宗地外道路通达且有水源保障、宗地内基本满足用电需求、有基本的排水与引水设施，剩余承包经营年期为 28 年。求该宗地于 2020 年 6 月 30 日的地价。

#### 第一步：确定计算公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之



和) × (1+其他个别因素指标修正系数之和) × 期日修正系数 × 剩余承包经营年期修正系数

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

### **第二步：查询级别地价**

根据级别地价图件，查得待估宗地对应的级别地价为坑塘水面一级 56 元/平方米。

### **第三步：确定待估宗地的修正系数**

#### **(1) 确定各因素指标修正系数**

待估宗地位于坑塘水面一级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-16 高明区 2020 年集体坑塘水面基准地价一级修正系数表》，确定其修正系数为 7.61%。

(本页余下空白)

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准      | 优                          |       | 较优                                  |       | 一般                               |      | 较差                 |        | 劣                |        | 待估宗地 |       |
|-----------|----------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|------|--------------------|--------|------------------|--------|------|-------|
|           | 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   | 因素指标 | 修正系数  |
| 地貌类型      | 处于平原地带                     | 1.43% | 处于平原、丘陵过渡地带                         | 0.71% | 处于丘陵地带                           | 0%   | 处于丘陵、山地过渡地带        | -0.73% | 处于山地地带           | -1.46% | 优    | 1.43% |
| 水质条件      | 水质达到 I、II 类标准              | 0.91% | 水质达到 III 类标准                        | 0.46% | 水质达到 IV 类标准                      | 0%   | 水质达到 V 类标准         | -0.47% | 劣 V 类水质          | -0.94% | 优    | 0.91% |
| 水源类型      | 大型河流、水库水面                  | 0.68% | 中型河流                                | 0.34% | 中小型水库、小型河流                       | 0%   | 湖泊                 | -0.35% | 仅依靠地下水           | -0.70% | 较优   | 0.34% |
| 保水能力      | 塘底为粘土，保水性好                 | 0.51% | 塘底为壤粘土，保水性较好                        | 0.25% | 塘底为砂壤土，保水性一般                     | 0%   | 塘底为砂土，保水性较差        | -0.26% | 塘底为砾质土，保水性差      | -0.52% | 较优   | 0.25% |
| 供电保障率     | 供电设备完善，充分满足用电需求            | 0.68% | 供电设备较完善，基本满足用电需求                    | 0.34% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求               | 0%   | 供电设备配置不到位，供电保障较差   | -0.35% | 无供电条件            | -0.69% | 优    | 0.68% |
| 排水条件      | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.48% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.24% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0%   | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.25% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.49% | 优    | 0.48% |
| 距居民点距离（m） | <500                       | 1.55% | 500~1000                            | 0.77% | 1000~1500                        | 0%   | 1500~2000          | -0.79% | ≥2000            | -1.59% | 优    | 1.55% |
| 利用现状      | 经常进行养殖工作和生产活动              | 0.65% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好                 | 0.33% | 养殖工作和生产活动一般                      | 0%   | 养殖工作和生产活动较少        | -0.33% | 丢弃或荒废            | -0.67% | 优    | 0.65% |

佛山市高明区 2020 年集体农用地基准地价评估成果

| 指标标准                             | 优                  |       | 较优                  |       | 一般                   |      | 较差                |        | 劣               |        | 待估宗地  |       |
|----------------------------------|--------------------|-------|---------------------|-------|----------------------|------|-------------------|--------|-----------------|--------|-------|-------|
|                                  | 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   | 因素指标  | 修正系数  |
| 利用集约度                            | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.60% | 区域为中规模坑塘养殖区，规模集聚度较高 | 0.30% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0%   | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.31% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.61% | 优     | 0.60% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）             | <3000              | 0.72% | 3000~5000           | 0.36% | 5000~8000            | 0%   | 8000~10000        | -0.37% | ≥10000          | -0.74% | 优     | 0.72% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）            | <500               | 0.64% | 500~1500            | 0.32% | 1500~3000            | 0%   | 3000~5000         | -0.33% | ≥5000           | -0.66% | 一般    | 0%    |
| 道路通达度                            | 国道、省道能通达           | 0.78% | 县道、乡道能通达            | 0.39% | 水泥村道能通达              | 0%   | 非水泥村道能通达          | -0.40% | 没有道路通达条件        | -0.80% | 一般    | 0%    |
| 对外交通便利度（距最近高速出入口、货运站、港口码头等距离）（m） | <2000              | 0.62% | 2000~4000           | 0.31% | 4000~7000            | 0%   | 7000~10000        | -0.32% | ≥10000          | -0.63% | 一般    | 0%    |
| 合计                               |                    |       |                     |       |                      |      |                   |        |                 |        | 7.61% |       |

## (2) 确定其他个别因素指标修正系数

待估宗地位于坑塘水面一级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-15 坑塘水面个别因素修正系数表》，确定其修正系数为 1.6%。

| 指标标准          | 优     |      | 较优             |      | 一般      |      | 较劣      |       | 劣    |      | 待估宗地 |      |
|---------------|-------|------|----------------|------|---------|------|---------|-------|------|------|------|------|
|               | 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 | 因素指标 | 修正系数 |
| 宗地形状(形状系数(K)) | 0.8~1 | 0.8% | 0.7~0.8<br>或>1 | 0.5% | 0.5~0.7 | 0%   | 0.3~0.5 | -0.6% | ≤0.3 | -1%  | 优    | 0.8% |
| 宗地大小(亩)       | ≥22   | 0.8% | 8~22           | 0.5% | 2.5~8   | 0%   | 1~2.5   | -0.6% | <1   | -1%  | 优    | 0.8% |
| 合计            |       |      |                |      |         |      |         |       |      |      | 1.6% |      |

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

## (3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2020 年 6 月 30 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

## (4) 确定土地剩余承包经营年期修正系数

待估宗地剩余承包经营年期为 28 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-14 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率  $r=4.54\%$ ）》，确定其修正系数为 0.9667。

## 第四步：计算

通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

$$=56 \times (1+7.61\%) \times (1+1.6\%) \times 1 \times 0.9667 = 59.19 \text{ 元/平方米 (保留两位小数)}$$

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

$$=59.19 \times 42509.42 = 2516133 \text{ 元 (取整)} = 251.6133 \text{ 万元}$$