

佛山市高明区 2023 年集体农用地基准地价 更新成果

佛山市自然资源局高明分局
二〇二三年十一月

目 录

第一章 基准地价成果	1
一、地价内涵	1
二、基准地价更新成果	2
（一）各用途基准地价级别分布状况	2
（二）级别基准地价成果	3
三、基准地价级别范围	3
第二章 基准地价修正体系及成果应用	4
一、高明区集体农用地基准地价各用途修正体系	4
（一）集体耕地地价修正体系	4
（二）集体坑塘水面地价修正体系	20
二、高明区集体农用地基准地价成果应用指南	27

第一章 基准地价成果

一、地价内涵

集体农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各集体农用地级别内土地收益的平均水平。综合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权利类型、土地权利年期、基本设施状况、估价期日等。

本次农用地估价对象分为耕地（水田、水浇地、旱地）及坑塘水面两个用途，价格类型为集体土地承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

1.耕地：

（1）耕地（水田、水浇地）：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，耕地（水田、水浇地）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、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，代表集体耕地（水田、水浇地）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）耕地（旱地）：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，耕地（旱地）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，代表集体耕地（旱地）各级别在土地承包经营权年期为 **30 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.坑塘水面：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 **30 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表 1-1 高明区集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、坑塘水面
土地使用权类型	集体土地承包经营权
土地承包经营年期	30 年

市场特征	土地在平稳正常情况、特定市场条件下 (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 基本设施状况	耕地	水田、 水浇地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、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
		旱地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中
	坑塘水面		按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则
估价期日	2023年1月1日		

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、基准地价更新成果

(一) 各用途基准地价级别分布状况

按照《农村集体土地定级与估价技术指南》(T/CREVA 1201-2021)、《广东省集体农用地定级与基准地价评估技术指南》(T/GREVAA 0003-2021)、《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)和《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)等规程的要求,采用因素法对高明区各用途集体农用地进行统一定级,各用途级别范围可见相关图件,各用途级别面积汇总情况如下表所示。

表 1-2 高明区各用途农用地级别面积汇总表

单位:公顷

用途		级别	合计		
			1级	2级	3级
耕地	水田、水浇地	面积	1469.33	2834.34	2259.97
		占比	22.39%	43.18%	34.43%
	旱地	面积	23.64	86.15	79.41
		占比	12.49%	45.53%	41.97%

用途	级别	合计		
		1级	2级	3级
坑塘水面	面积	3383.33	2827.04	3182.35
	占比	36.02%	30.10%	33.88%

注：1.本表数据按四舍五入规则保留两位小数进行统计对比，与数据库数值存在误差，只适用于本文分析参考，本文下同。

2.本表中占比为各用途各级别面积占对应用途总评价面积的比例，如：耕地（水田、水浇地）1级面积占比=耕地（水田、水浇地）1级面积/耕地（水田、水浇地）总面积。占比按四舍五入规则保留四位小数进行统计对比，各用途级别占比加和不等1，存在±0.04%的误差，只适用于本文分析参考，本文下同。

（二）级别基准地价成果

按照《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）、《广东省集体农用地定级与基准地价评估技术指南》（T/GREVA 0003-2021）、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）和《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）等规程的要求，在各用途农用地定级基础上，采用样点地价平均法等测算确定各用途级别基准地价，各用途级别基准地汇总情况如下表所示。

表 1-3 高明区各用途集体农用地级别基准地价成果表

用地类型		级别	单位		
			1级	2级	3级
耕地	水田、水浇地	元/平方米	56	47	39
		万元/亩	3.73	3.13	2.60
	旱地	元/平方米	54	43	38
		万元/亩	3.60	2.87	2.53
坑塘水面		元/平方米	60	52	45
		万元/亩	4.00	3.47	3.00

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“佛山市高明区2023年集体农用地级别基准地价图”。

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、高明区集体农用地基准地价各用途修正体系

（一）集体耕地地价修正体系

1.集体耕地地价公式

集体耕地单位面积地价=集体耕地级别基准地价×（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×剩余承包经营权年期修正系数

集体耕地总地价=集体耕地单位面积地价×集体耕地总土地面积

2.土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地最高承包经营权年期；

n——土地剩余承包经营权年期；

Y——土地对应的权利年期修正系数。

表 2-1 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=4.50%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.115	0.1688	0.2202	0.2695	0.3166	0.3618	0.4049	0.4462	0.4858
剩余承包经营权年期	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
剩余承包经营权年期	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

注：剩余承包经营权年期修正系数保留四位小数。

3.其他个别因素修正

表 2-2 耕地个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状 (k)	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3)	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1%

注：1.形状系数 (K) 计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为地块的面积，L为地块的周长；

2.形状系数 (K) 分为两种情况：当 $K \leq 1$ 时， $k=K$ ；当 $K > 1$ 时， $k=1/K$ 。（k保留一位小数）

4.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 2-3 高明区耕地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
土壤 pH	[6.5, 7.5)	[5.5, 6.5)	[7.5, 8.5)	[0, 5.5)	≥8.5
土壤质地	壤土	砂壤土	黏土	砂土	砾质土
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	[0, 6)
有效土层厚度	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[30, 60)	[0, 30)
障碍层距地表深度	>60	——	[30, 60]	——	[0, 30)
坡度 (°)	(0, 2]	(2, 6]	(6, 15]	(15, 25]	>25
水源质量	水质达到I、II类水质标准, 或处于灌溉水源影响范围外的区域	水质达到III类水质标准	水质达到IV类水质标准	水质达到V类水质标准	水质标准属于劣V类水质标准, 且水源有重度污染
灌溉保证率	充分满足, 包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证的水浇地	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉的水浇地	无灌溉设施

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田面积水1天~2天）	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水2天~3天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水2~3天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水≥5天）
田面平整度（田面坡度°）	(0, 2]	(2, 5]	(5, 8]	(8, 15]	≥15
耕作距离（m）	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	>2000
人均耕地（公顷/万人）	[0, 50)	[50, 350)	[350, 750)	[750, 1050)	≥1050
利用集约度（公顷）	≥3.3	——	[1, 3.3)	——	[0, 1)
中心城市影响度（距城区中心距离）（m）	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
农贸市场影响度（m）	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 4000)	≥4000
对外交通便利度（距最近离高速公路出入口、公路货运站、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

(2) 各因素修正系数

表 2-4 高明区集体耕地（水田、水浇地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
土壤 pH	0.43%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.47%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%
土壤有机质含量	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
有效土层厚度	0.49%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.43%
障碍层距地表深度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%
坡度	1.76%	0.88%	0.00%	-0.78%	-1.57%
水源质量	1.54%	0.77%	0.00%	-0.68%	-1.37%
灌溉保证率	0.93%	0.46%	0.00%	-0.41%	-0.82%
排水条件	0.80%	0.40%	0.00%	-0.35%	-0.71%
田面平整度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.41%
耕作距离	0.69%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.61%
人均耕地	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.39%
利用集约度	0.69%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.61%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度	1.00%	0.50%	0.00%	-0.44%	-0.89%
农贸市场影响度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.52%
道路通达度	0.71%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.63%

表 2-5 高明区集体耕地（水田、水浇地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
土壤 pH	0.31%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.32%
土壤质地	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.35%
土壤有机质含量	0.32%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.33%
有效土层厚度	0.35%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
障碍层距地表深度	0.27%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%
坡度	1.25%	0.63%	0.00%	-0.65%	-1.30%
水源质量	1.10%	0.55%	0.00%	-0.57%	-1.14%
灌溉保证率	0.66%	0.33%	0.00%	-0.34%	-0.69%
排水条件	0.57%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.59%
田面平整度	0.33%	0.16%	0.00%	-0.17%	-0.34%
耕作距离	0.49%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.51%
人均耕地	0.31%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.32%
利用集约度	0.49%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.51%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度	0.71%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%
农贸市场影响度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.53%
对外交通便利度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
道路通达度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.52%

表 2-6 高明区集体耕地（水田、水浇地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
土壤 pH	0.29%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
土壤质地	0.32%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.40%
土壤有机质含量	0.31%	0.15%	0.00%	-0.19%	-0.38%
有效土层厚度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.41%
障碍层距地表深度	0.26%	0.13%	0.00%	-0.16%	-0.32%
坡度	1.20%	0.60%	0.00%	-0.75%	-1.49%
水源质量	1.05%	0.53%	0.00%	-0.65%	-1.31%
灌溉保证率	0.63%	0.32%	0.00%	-0.39%	-0.79%
排水条件	0.54%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.67%
田面平整度	0.32%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.39%
耕作距离	0.47%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.58%
人均耕地	0.30%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.37%
利用集约度	0.47%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.58%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度	0.68%	0.34%	0.00%	-0.42%	-0.84%
农贸市场影响度	0.49%	0.24%	0.00%	-0.30%	-0.61%
对外交通便利度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.25%	-0.50%
道路通达度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.30%	-0.60%

表 2-7 高明区集体耕地（旱地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
土壤 pH	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.43%
土壤质地	0.44%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%
土壤有机质含量	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.45%
有效土层厚度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.24%	-0.49%
障碍层距地表深度	0.35%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
坡度	1.63%	0.82%	0.00%	-0.88%	-1.76%
水源质量	1.43%	0.71%	0.00%	-0.77%	-1.54%
灌溉保证率	0.86%	0.43%	0.00%	-0.46%	-0.93%
排水条件	0.74%	0.37%	0.00%	-0.40%	-0.79%
田面平整度	0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
耕作距离	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.69%
人均耕地	0.40%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.43%
利用集约度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.69%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.50%	-0.99%
农贸市场影响度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.36%	-0.71%
对外交通便利度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
道路通达度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.71%

表 2-8 高明区集体耕地（旱地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
土壤 pH	0.49%	0.25%	0.00%	-0.17%	-0.35%
土壤质地	0.54%	0.27%	0.00%	-0.19%	-0.38%
土壤有机质含量	0.51%	0.26%	0.00%	-0.18%	-0.37%
有效土层厚度	0.56%	0.28%	0.00%	-0.20%	-0.39%
障碍层距地表深度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.15%	-0.31%
坡度	2.01%	1.01%	0.00%	-0.71%	-1.43%
水源质量	1.76%	0.88%	0.00%	-0.62%	-1.25%
灌溉保证率	1.06%	0.53%	0.00%	-0.38%	-0.75%
排水条件	0.91%	0.45%	0.00%	-0.32%	-0.64%
田面平整度	0.53%	0.26%	0.00%	-0.19%	-0.38%
耕作距离	0.79%	0.39%	0.00%	-0.28%	-0.56%
人均耕地	0.50%	0.25%	0.00%	-0.18%	-0.35%
利用集约度	0.79%	0.39%	0.00%	-0.28%	-0.56%
中心城市影响度	1.14%	0.57%	0.00%	-0.40%	-0.81%

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
农贸市场影响度	0.82%	0.41%	0.00%	-0.29%	-0.58%
对外交通便利度	0.67%	0.33%	0.00%	-0.24%	-0.47%
道路通达度	0.81%	0.40%	0.00%	-0.29%	-0.57%

表 2-9 高明区集体耕地（旱地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
土壤 pH	0.33%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.39%
土壤质地	0.36%	0.18%	0.00%	-0.22%	-0.43%
土壤有机质含量	0.34%	0.17%	0.00%	-0.21%	-0.41%
有效土层厚度	0.37%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.44%
障碍层距地表深度	0.29%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%
坡度	1.35%	0.67%	0.00%	-0.80%	-1.61%
水源质量	1.18%	0.59%	0.00%	-0.70%	-1.41%
灌溉保证率	0.71%	0.35%	0.00%	-0.42%	-0.85%
排水条件	0.61%	0.30%	0.00%	-0.36%	-0.73%
田面平整度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%
耕作距离	0.53%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.63%
人均耕地	0.33%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%
利用集约度	0.53%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.63%

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度	0.76%	0.38%	0.00%	-0.45%	-0.91%
农贸市场影响度	0.55%	0.27%	0.00%	-0.33%	-0.65%
对外交通便利度	0.45%	0.22%	0.00%	-0.27%	-0.53%
道路通达度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.65%

(二) 集体坑塘水面地价修正体系

1. 集体坑塘水面地价公式

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

集体坑塘水面总地价=集体坑塘水面单位面积地价×集体坑塘水面总土地面积

2. 土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地最高承包经营权年期；

n——土地剩余承包经营权年期；

Y——土地对应的权利年期修正系数。

表 2-10 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=4.54%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.059	0.1154	0.1694	0.2211	0.2705	0.3177	0.3629	0.4062	0.4475	0.4871
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.525	0.5612	0.5958	0.6289	0.6606	0.6909	0.7199	0.7477	0.7742	0.7996
剩余承包经营权年期	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

注：剩余承包经营权年期修正系数保留四位小数。

3.其他个别因素修正

表 2-11 坑塘水面个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状 (k)	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3)	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1%

注：1.形状系数 (K) 计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为地块的面积，L为地块的周长；

2.形状系数 (K) 分为两种情况：当 $K \leq 1$ 时， $k=K$ ；当 $K > 1$ 时， $k=1/K$ 。（k保留一位小数）

4.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 2-12 高明区集体坑塘水面基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
水源类型	大型河流、水库水面	中型河流	中小型水库、小型河流	湖泊	仅依靠地下水
水源质量	水质达到I、II类水质标准，或处于灌溉水源影响范围外的区域	水质达到III类水质标准	水质达到IV类水质标准	水质达到V类水质标准	水质标准属于劣V类水质标准，且水源有重度污染
保水能力	塘底为黏土，保水性好	塘底为壤黏土，保水性较好	塘底为壤质土，保水性一般	塘底为砂壤土，保水性较差	塘底为砂土，保水性差
地形条件（海拔高度）（m）	[0, 200)	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	≥500
供电条件	供电设施完善，充分满足用地需求	供电设备较完善，基本满足用电需求	供电季节性调节，一般满足用电需求	供电设备配置不到位，供电保障较差	无供电设备配置，供电保障差
排水条件	有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间不足1小时）	排水体系（包括抽排）一般，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（天数少于0.5天）	排水体系（包括抽排）较差，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间大于1天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水≥5天）（持续时间大于1天）
利用集约度（公顷）	≥33.3	[20, 33.3)	[6.7, 20)	[1, 6.7)	[0, 1)
养殖作业距离（m）	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
农贸市场影响度（m）	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 4000)	≥4000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
中心城市影响度（距城区中心距离）（m）	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
对外交通便利度（距最近离高速公路出入口、公路货运站、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

(2) 各因素修正系数

表 2-13 高明区集体坑塘水面基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
水源类型	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.51%
水源质量	0.90%	0.45%	0.00%	-0.39%	-0.79%
保水能力	0.67%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.59%
地形条件	1.43%	0.71%	0.00%	-0.63%	-1.26%
供电条件	0.63%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.56%
排水条件	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.35%
利用集约度	1.19%	0.59%	0.00%	-0.52%	-1.04%
养殖作业距离	1.04%	0.52%	0.00%	-0.46%	-0.92%
农贸市场影响度	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.54%
中心城市影响度	0.81%	0.41%	0.00%	-0.36%	-0.71%
道路通达度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.62%
对外交通便利度	0.51%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.45%

表 2-14 高明区集体坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
水源类型	0.56%	0.28%	0.00%	-0.25%	-0.50%
水源质量	0.86%	0.43%	0.00%	-0.38%	-0.77%
保水能力	0.64%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.58%
地形条件	1.37%	0.68%	0.00%	-0.61%	-1.22%
供电条件	0.61%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%
排水条件	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
利用集约度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.51%	-1.01%
养殖作业距离	1.00%	0.50%	0.00%	-0.45%	-0.89%
农贸市场影响度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.52%
中心城市影响度	0.77%	0.39%	0.00%	-0.35%	-0.69%
道路通达度	0.67%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.43%

表 2-15 高明区集体坑塘水面基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
水源类型	0.81%	0.41%	0.00%	-0.42%	-0.83%
水源质量	1.25%	0.63%	0.00%	-0.64%	-1.28%
保水能力	0.94%	0.47%	0.00%	-0.48%	-0.96%
地形条件	1.99%	1.00%	0.00%	-1.02%	-2.04%
供电条件	0.88%	0.44%	0.00%	-0.45%	-0.90%
排水条件	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
利用集约度	1.66%	0.83%	0.00%	-0.85%	-1.69%
养殖作业距离	1.46%	0.73%	0.00%	-0.74%	-1.49%
农贸市场影响度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.44%	-0.87%
中心城市影响度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.58%	-1.16%
道路通达度	0.98%	0.49%	0.00%	-0.50%	-1.00%
对外交通便利度	0.71%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.72%

二、高明区集体农用地基准地价成果应用指南

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。