

高明区园地、林地、草地基准地价成果

一、工作范围

本次高明区园地、林地、草地基准地价的工作范围为高明区行政辖区范围内的所有园地、林地、草地，工作范围总面积约 58931.60 公顷。其中，园地基准地价工作范围面积约 3765.36 公顷，分为果园 1389.41 公顷，茶园 16.48 公顷，其他园地 2359.47 公顷；林地基准地价工作范围面积约 53214.51 公顷；草地基准地价工作范围面积约 1951.74 公顷。

二、基准地价内涵及成果

（一）基准地价内涵

1、园地

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照果园、茶园、其他园地分别评估其在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格、出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-1-1 佛山市高明区园地基准地价内涵表

基本要素	内涵设定	
价格类别	经济价值	
园地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
园地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
园地设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	

注：考虑到具体地价测算，本次基准地价样点评估选用高明区主要广泛种植作物，结合实地调查结果，果园选择龙眼（亩均株数分别为 25 株）；茶园主要以灌丛型茶为主（亩均丛数 2000 丛），其他园地选择花卉苗木。

2、林地

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照商品林地评估其在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格、出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 2-1-2 佛山市高明区林地基准地价内涵表

基本要素	内涵设定	
价格种类	经济价值(不含地上林木)	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 70 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

注：考虑到具体地价测算，本次基准地价样点评估选用高明区主要广泛种植作物，结合实地调查结果，林地选择桉树(亩均株数为 167 株，树龄是 5~6 年)。

3、草地基准地价

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照其他草地评估其在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格、出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 2-1-3 佛山市高明区草地基准地价内涵表

基本要素	内涵设定	
价格类别	经济价值	
草地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
草地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
草地设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水设施	

(二) 基准地价成果

表 2-2-1 佛山市高明区果园基准地价表

级别	果园基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1 级	44.40	2.96	60.75	4.05
2 级	41.25	2.75	55.20	3.68
3 级	35.70	2.38	47.55	3.17
4 级	30.60	2.04	41.40	2.76

表 2-2-2 佛山市高明区茶园基准地价表

级别	茶园基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1 级	48.45	3.23	66.90	4.46
2 级	33.60	2.24	45.90	3.06

表 2-2-3 佛山市高明区其他园地基准地价表

级别	其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1 级	46.20	3.08	63.75	4.25
2 级	43.35	2.89	58.50	3.90
3 级	37.50	2.50	50.40	3.36
4 级	31.80	2.12	43.50	2.90

表 2-2-4 佛山市高明区林地基准地价表

级别	林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1 级	32.10	2.14	34.65	2.31
2 级	28.20	1.88	31.05	2.07
3 级	24.90	1.66	27.60	1.84
4 级	22.05	1.47	23.70	1.58
5 级	18.90	1.26	20.85	1.39

表 2-2-5 佛山市高明区草地基准地价表

级别	草地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1 级	19.05	1.27	26.40	1.76
2 级	15.45	1.03	20.70	1.38
3 级	11.70	0.78	16.50	1.10

三、基准地价修正体系

根据规程要求，基准地价修正体系包括地价影响因素修正、交易期日修正、使用年期修正等。

(一) 基准地价系数修正法的计算公式

$$P = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l \pm D$$

式中：

- P —— 待估土地价格；
- P_0 —— 基准地价；
- $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和；
- K_t —— 交易期日修正系数；
- K_y —— 使用年期修正系数；
- K_l —— 用地类型修正系数（用地类型一致则为 1）。
- D —— 土地开发程度修正值

(二) 地价影响因素修正系数

按优、较优、一般、较劣、劣确定各地价标准下的修正系数。在此基础上，量化所有影响因素的标准，编制地价影响因素的指标说明和修正系数表，如下所示：

1、园地地价影响因素修正

(1) 果园地价影响因素修正

表 3-2-1 高明区园地——果园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
		自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	——	[40, 100)	——
			土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	< 5.0 或 ≥7.5
			土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	——	[10, 20)	——	< 10
			土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	≤6	——	> 25	
		坡向	阳坡、平地	半阳坡	半阴坡	——	阴坡	
社会经济因素	管理因子	水源保证率 (m)	充分满足 <100	——	满足 [100, 500)	——	不满足 ≥500	
		连片程度	连片程度高	——	连片程度中	——	连片程度低	
	劳作便利因子	田间路网	田间路网较密	——	田间路网密度中等	——	田间路网密度较低	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模、人口规模、生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模、生产水平极低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站, 且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站, 距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站, 距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站, 距离较远	无车站、高速路口、高铁站	
		道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

①集体果园

表 3-2-2 高明区集体园地——果园影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.8125	——	0	——	-0.6941
		土壤 pH 值	0.5600	0.2800	0	-0.2391	-0.4782
		土壤有机质含量	0.7163	——	0	——	-0.6119
		土壤质地	0.5700	0.2850	0	-0.2435	-0.4870
	地形因子	坡度	0.8344	0.4172	0	——	-0.7128
		坡向	0.6554	0.3277	0	——	-0.5598
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8007	——	0	——	-0.6840
		连片程度	0.4081	——	0	——	-0.3486
	劳作便利因子	田间路网	0.7945	——	0	——	-0.6786
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4888	0.2444	0	-0.2088	-0.4176
		对外交通便利度	0.5928	0.2964	0	-0.2532	-0.5064
		道路通达度	0.5866	0.2933	0	-0.2505	-0.5010

表 3-2-3 高明区集体园地——果园影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.7065	——	0	——	-0.6109
		土壤 pH 值	0.4868	0.2434	0	-0.2105	-0.4210
		土壤有机质含量	0.6229	——	0	——	-0.5386
		土壤质地	0.4958	0.2479	0	-0.2143	-0.4286
	地形因子	坡度	0.7256	0.3628	0	——	-0.6274
		坡向	0.5698	0.2849	0	——	-0.4928
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6963	——	0	——	-0.6021
		连片程度	0.3550	——	0	——	-0.3068
	劳作便利因子	田间路网	0.6909	——	0	——	-0.5974
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4250	0.2125	0	-0.1838	-0.3676
		对外交通便利度	0.5154	0.2577	0	-0.2229	-0.4458
		道路通达度	0.5100	0.2550	0	-0.2205	-0.4410

表 3-2-4 高明区集体园地——果园影响因素修正系数表（3 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.6255	——	0	——	-0.5444	
		土壤 pH 值	0.4310	0.2155	0	-0.1876	-0.3752	
		土壤有机质含量	0.5514	——	0	——	-0.4800	
		土壤质地	0.4388	0.2194	0	-0.1910	-0.3820	
	地形因子	坡度	0.6424	0.3212	0	——	-0.5591	
		坡向	0.5046	0.2523	0	——	-0.4392	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6164	——	0	——	-0.5365	
		连片程度	0.3142	——	0	——	-0.2734	
	劳作便利因子	田间路网	0.6116	——	0	——	-0.5324	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3762	0.1881	0	-0.1638	-0.3276	
		对外交通便利度	0.4564	0.2282	0	-0.1986	-0.3972	
		道路通达度	0.4516	0.2258	0	-0.1965	-0.3930	

表 3-2-5 高明区集体园地——果园影响因素修正系数表（4 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.5902	——	0	——	-0.5216	
		土壤 pH 值	0.4066	0.2033	0	-0.1797	-0.3594	
		土壤有机质含量	0.5203	——	0	——	-0.4598	
		土壤质地	0.4140	0.2070	0	-0.1830	-0.3660	
	地形因子	坡度	0.6060	0.3030	0	——	-0.5356	
		坡向	0.4760	0.2380	0	——	-0.4206	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5816	——	0	——	-0.5140	
		连片程度	0.2966	——	0	——	-0.2620	
	劳作便利因子	田间路网	0.5771	——	0	——	-0.5100	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3550	0.1775	0	-0.1569	-0.3138	
		对外交通便利度	0.4306	0.2153	0	-0.1903	-0.3806	
		道路通达度	0.4260	0.2130	0	-0.1883	-0.3766	

②国有果园

表 3-2-6 高明区国有园地——果园影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.8665	——	0	——	-0.8437
		土壤 pH 值	0.5972	0.2986	0	-0.2907	-0.5814
		土壤有机质含量	0.7639	——	0	——	-0.7438
		土壤质地	0.6080	0.3040	0	-0.2960	-0.5920
	地形因子	坡度	0.8898	0.4449	0	——	-0.8664
		坡向	0.6990	0.3495	0	——	-0.6804
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8540	——	0	——	-0.8315
		连片程度	0.4354	——	0	——	-0.4238
	劳作便利因子	田间路网	0.8473	——	0	——	-0.8250
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5212	0.2606	0	-0.2538	-0.5076
		对外交通便利度	0.6322	0.3161	0	-0.3077	-0.6154
		道路通达度	0.6256	0.3128	0	-0.3045	-0.6090

表 3-2-7 佛山市高明区国有园地——果园影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.7418	——	0	——	-0.7315
		土壤 pH 值	0.5112	0.2556	0	-0.2521	-0.5042
		土壤有机质含量	0.6540	——	0	——	-0.6449
		土壤质地	0.5206	0.2603	0	-0.2566	-0.5132
	地形因子	坡度	0.7618	0.3809	0	——	-0.7512
		坡向	0.5982	0.2991	0	——	-0.5900
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7311	——	0	——	-0.7208
		连片程度	0.3726	——	0	——	-0.3674
	劳作便利因子	田间路网	0.7254	——	0	——	-0.7152
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4464	0.2232	0	-0.2200	-0.4400
		对外交通便利度	0.5412	0.2706	0	-0.2668	-0.5336
		道路通达度	0.5356	0.2678	0	-0.2640	-0.5280

表 3-2-8 高明区国有园地——果园影响因素修正系数表（3 级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.6525	——	0	——	-0.6504
		土壤 pH 值	0.4496	0.2248	0	-0.2241	-0.4482
		土壤有机质含量	0.5752	——	0	——	-0.5734
		土壤质地	0.4578	0.2289	0	-0.2282	-0.4564
	地形因子	坡度	0.6702	0.3351	0	——	-0.6679
		坡向	0.5264	0.2632	0	——	-0.5246
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6431	——	0	——	-0.6410
		连片程度	0.3277	——	0	——	-0.3267
	劳作便利因子	田间路网	0.6380	——	0	——	-0.6360
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3926	0.1963	0	-0.1957	-0.3914
		对外交通便利度	0.4760	0.2380	0	-0.2373	-0.4746
		道路通达度	0.4710	0.2355	0	-0.2347	-0.4694

表 3-2-9 高明区国有园地——果园影响因素修正系数表（4 级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.6048	——	0	——	-0.5964
		土壤 pH 值	0.4168	0.2084	0	-0.2055	-0.4110
		土壤有机质含量	0.5331	——	0	——	-0.5258
		土壤质地	0.4242	0.2121	0	-0.2092	-0.4184
	地形因子	坡度	0.6210	0.3105	0	——	-0.6125
		坡向	0.4878	0.2439	0	——	-0.4810
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5960	——	0	——	-0.5877
		连片程度	0.3037	——	0	——	-0.2995
	劳作便利因子	田间路网	0.5912	——	0	——	-0.5831
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3638	0.1819	0	-0.1794	-0.3588
		对外交通便利度	0.4412	0.2206	0	-0.2176	-0.4352
		道路通达度	0.4366	0.2183	0	-0.2153	-0.4306

(2) 茶园地价影响因素修正

表 3-2-10 高明区园地——茶园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		因素	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
自然因素	土壤因子	有效土层厚度 (cm)	≥100	——	[40, 100)	——	<40	
		土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	[4.0, 4.5)	[5.5, 6.0)	[6.0, 6.5)	<4.0 或 ≥6.5	
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	——	[15, 30)	——	<15	
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土	
	地形因子	坡度 (°)	(6, 15]	——	(15, 25]	>25	≤6	
		坡向	半阳坡	——	阳坡、平地	半阴坡	阴坡	
		海拔 (m)	[400, 500)	[300, 400)	[500, 700)	[700, 1000)	<300 或 ≥1000	
社会经济因素	管理因子	水源保证率 (m)	充分满足 <100	——	满足 [100, 500)	——	不满足 ≥500	
		连片程度	连片程度高	——	连片程度中	——	连片程度低	
	劳作便利因子	田间路网	田间路网较密	——	田间路网密度中等	——	田间路网密度较低	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城市规模、人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城市规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站, 且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站, 距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站, 距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站, 距离较远	无车站、高速路口、高铁站	
		道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

①集体茶园

表 3-2-11 高明区集体园地——茶园影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.9879	——	0	——	-0.9879
		土壤 pH 值	0.8644	0.4322	0	-0.4322	-0.8644
		土壤有机质含量	0.8413	——	0	——	-0.8413
		土壤质地	0.6636	0.3318	0	-0.3318	-0.6636
	地形因子	坡度	0.7008	——	0	-0.3504	-0.7008
		坡向	0.8464	——	0	-0.4232	-0.8464
		海拔	0.5272	0.2636	0	-0.2636	-0.5272
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.9858	——	0	——	-0.9858
		连片程度	0.5421	——	0	——	-0.5421
	劳作便利因子	田间路网	1.0150	——	0	——	-1.0150
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5954	0.2977	0	-0.2977	-0.5954
		对外交通便利度	0.7330	0.3665	0	-0.3665	-0.7330
		道路通达度	0.7370	0.3685	0	-0.3685	-0.7370

表 3-2-12 高明区集体园地——茶园影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.7675	——	0	——	-0.7675
		土壤 pH 值	0.6716	0.3358	0	-0.3358	-0.6716
		土壤有机质含量	0.6535	——	0	——	-0.6535
		土壤质地	0.5156	0.2578	0	-0.2578	-0.5156
	地形因子	坡度	0.5444	——	0	-0.2722	-0.5444
		坡向	0.6575	——	0	-0.3288	-0.6576
		海拔	0.4096	0.2048	0	-0.2048	-0.4096
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7659	——	0	——	-0.7659
		连片程度	0.4211	——	0	——	-0.4211
	劳作便利因子	田间路网	0.7886	——	0	——	-0.7886
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4626	0.2313	0	-0.2313	-0.4626
		对外交通便利度	0.5694	0.2847	0	-0.2847	-0.5694
		道路通达度	0.5726	0.2863	0	-0.2863	-0.5726

②国有茶园

表 3-2-13 高明区国有园地——茶园影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.0430	——	0	——	-1.0430
		土壤 pH 值	0.9126	0.4563	0	-0.4563	-0.9126
		土壤有机质含量	0.8883	——	0	——	-0.8883
		土壤质地	0.7006	0.3503	0	-0.3503	-0.7006
	地形因子	坡度	0.7398	——	0	-0.3699	-0.7398
		坡向	0.8936	——	0	-0.4468	-0.8936
		海拔	0.5566	0.2783	0	-0.2783	-0.5566
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.0409	——	0	——	-1.0409
		连片程度	0.5725	——	0	——	-0.5725
	劳作便利因子	田间路网	1.0718	——	0	——	-1.0718
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6286	0.3143	0	-0.3143	-0.6286
		对外交通便利度	0.7738	0.3869	0	-0.3869	-0.7738
		道路通达度	0.7780	0.3890	0	-0.3890	-0.7780

表 3-2-14 高明区国有园地——茶园影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.8167	——	0	——	-0.8167
		土壤 pH 值	0.7146	0.3573	0	-0.3573	-0.7146
		土壤有机质含量	0.6955	——	0	——	-0.6955
		土壤质地	0.5486	0.2743	0	-0.2743	-0.5486
	地形因子	坡度	0.5794	——	0	-0.2897	-0.5794
		坡向	0.6996	——	0	-0.3498	-0.6996
		海拔	0.4358	0.2179	0	-0.2179	-0.4358
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8151	——	0	——	-0.8151
		连片程度	0.4481	——	0	——	-0.4481
	劳作便利因子	田间路网	0.8391	——	0	——	-0.8391
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4922	0.2461	0	-0.2461	-0.4922
		对外交通便利度	0.6060	0.3030	0	-0.3030	-0.6060
		道路通达度	0.6092	0.3046	0	-0.3046	-0.6092

(3) 其他园地地价影响因素修正

表 3-2-15 高明区园地——其他园地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度 (cm)	≥100	——	[40~100)	——	<40
		土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	<5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	——	[10, 20)	——	<10
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形因子	坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	≤6	——	>25
		坡向	阳坡、平地	——	半阳坡	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率 (m)	充分满足 <100	——	满足 [100, 500)	——	不满足 ≥500
		连片程度	连片程度高	连片程度较高	连片程度中	连片程度较低	连片程度低
	劳作便利因子	田间路网	田间路网较密	——	田间路网密度中等	——	田间路网密度较低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站, 且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站, 距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

①集体其他园地

表 3-2-16 高明区集体园地——其他园地影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.8310	——	0	——	-0.6076
		土壤 pH 值	0.5756	0.2878	0	-0.2104	-0.4208
		土壤有机质含量	0.7164	——	0	——	-0.5238
		土壤质地	0.5786	0.2893	0	-0.2116	-0.4232
	地形因子	坡度	0.8350	0.4175	0	——	-0.6105
		坡向	0.6663	——	0	-0.2436	-0.4872
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8032	——	0	——	-0.5872
		连片程度	0.4520	0.2260	0	-0.1653	-0.3306
	劳作便利因子	田间路网	0.8223	——	0	——	-0.6012
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4976	0.2488	0	-0.1819	-0.3638
		对外交通便利度	0.5938	0.2969	0	-0.2171	-0.4342
		道路通达度	0.5882	0.2941	0	-0.2150	-0.4300

表 3-2-17 高明区集体园地——其他园地影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.6953	——	0	——	-0.5345
		土壤 pH 值	0.4816	0.2408	0	-0.1851	-0.3702
		土壤有机质含量	0.5994	——	0	——	-0.4608
		土壤质地	0.4842	0.2421	0	-0.1861	-0.3722
	地形因子	坡度	0.6986	0.3493	0	——	-0.5371
		坡向	0.5574	——	0	-0.2143	-0.4286
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6720	——	0	——	-0.5166
		连片程度	0.3784	0.1892	0	-0.1454	-0.2908
	劳作便利因子	田间路网	0.6880	——	0	——	-0.5289
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4162	0.2081	0	-0.1600	-0.3200
		对外交通便利度	0.4968	0.2484	0	-0.1910	-0.3820
		道路通达度	0.4922	0.2461	0	-0.1892	-0.3784

表 3-2-18 高明区集体园地——其他园地影响因素修正系数表（3 级）
单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.5867	——	0	——	-0.4844
		土壤 pH 值	0.4064	0.2032	0	-0.1677	-0.3354
		土壤有机质含量	0.5058	——	0	——	-0.4176
		土壤质地	0.4086	0.2043	0	-0.1687	-0.3374
	地形因子	坡度	0.5896	0.2948	0	——	-0.4867
		坡向	0.4704	——	0	-0.1942	-0.3884
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5671	——	0	——	-0.4682
		连片程度	0.3192	0.1596	0	-0.1318	-0.2636
	劳作便利因子	田间路网	0.5805	——	0	——	-0.4793
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3512	0.1756	0	-0.1450	-0.2900
		对外交通便利度	0.4192	0.2096	0	-0.1731	-0.3462
		道路通达度	0.4154	0.2077	0	-0.1714	-0.3428

表 3-2-19 高明区集体园地——其他园地影响因素修正系数表（4 级）
单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.5095	——	0	——	-0.4468
		土壤 pH 值	0.3528	0.1764	0	-0.1547	-0.3094
		土壤有机质含量	0.4392	——	0	——	-0.3852
		土壤质地	0.3548	0.1774	0	-0.1556	-0.3112
	地形因子	坡度	0.5120	0.2560	0	——	-0.4490
		坡向	0.4085	——	0	-0.1791	-0.3582
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.4924	——	0	——	-0.4319
		连片程度	0.2772	0.1386	0	-0.1215	-0.2430
	劳作便利因子	田间路网	0.5040	——	0	——	-0.4421
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3050	0.1525	0	-0.1338	-0.2676
		对外交通便利度	0.3640	0.1820	0	-0.1596	-0.3192
		道路通达度	0.3606	0.1803	0	-0.1581	-0.3162

②国有其他园地

表 3-2-20 高明区国有园地——其他园地影响因素修正系数表（1 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.8707	——	0	——	-0.7329
		土壤 pH 值	0.6030	0.3015	0	-0.2538	-0.5076
		土壤有机质含量	0.7506	——	0	——	-0.6318
		土壤质地	0.6064	0.3032	0	-0.2552	-0.5104
	地形因子	坡度	0.8748	0.4374	0	——	-0.7364
		坡向	0.6981	——	0	-0.2938	-0.5876
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8415	——	0	——	-0.7083
		连片程度	0.4736	0.2368	0	-0.1993	-0.3986
	劳作便利因子	田间路网	0.8615	——	0	——	-0.7252
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5212	0.2606	0	-0.2194	-0.4388
		对外交通便利度	0.6222	0.3111	0	-0.2618	-0.5236
		道路通达度	0.6164	0.3082	0	-0.2594	-0.5188

表 3-2-21 高明区国有园地——其他园地影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.7392	——	0	——	-0.6515
		土壤 pH 值	0.5118	0.2559	0	-0.2256	-0.4512
		土壤有机质含量	0.6372	——	0	——	-0.5616
		土壤质地	0.5148	0.2574	0	-0.2268	-0.4536
	地形因子	坡度	0.7426	0.3713	0	——	-0.6546
		坡向	0.5926	——	0	-0.2611	-0.5222
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7143	——	0	——	-0.6296
		连片程度	0.4022	0.2011	0	-0.1772	-0.3544
	劳作便利因子	田间路网	0.7314	——	0	——	-0.6445
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4426	0.2213	0	-0.1950	-0.3900
		对外交通便利度	0.5282	0.2641	0	-0.2328	-0.4656
		道路通达度	0.5232	0.2616	0	-0.2306	-0.4612

表 3-2-22 高明区国有园地——其他园地影响因素修正系数表（3 级）
单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.7037	——	0	——	-0.5805
		土壤 pH 值	0.4874	0.2437	0	-0.2010	-0.4020
		土壤有机质含量	0.6066	——	0	——	-0.5004
		土壤质地	0.4900	0.2450	0	-0.2021	-0.4042
	地形因子	坡度	0.7070	0.3535	0	——	-0.5832
		坡向	0.5641	——	0	-0.2327	-0.4654
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6802	——	0	——	-0.5610
		连片程度	0.3828	0.1914	0	-0.1579	-0.3158
	劳作便利因子	田间路网	0.6962	——	0	——	-0.5743
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4212	0.2106	0	-0.1738	-0.3476
		对外交通便利度	0.5028	0.2514	0	-0.2074	-0.4148
		道路通达度	0.4980	0.2490	0	-0.2054	-0.4108

表 3-2-23 高明区国有园地——其他园地影响因素修正系数表（4 级）
单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.6076	——	0	——	-0.5199
		土壤 pH 值	0.4208	0.2104	0	-0.1800	-0.3600
		土壤有机质含量	0.5238	——	0	——	-0.4482
		土壤质地	0.4232	0.2116	0	-0.1810	-0.3620
	地形因子	坡度	0.6106	0.3053	0	——	-0.5224
		坡向	0.4871	——	0	-0.2084	-0.4168
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5872	——	0	——	-0.5026
		连片程度	0.3306	0.1653	0	-0.1415	-0.2830
	劳作便利因子	田间路网	0.6012	——	0	——	-0.5144
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.3638	0.1819	0	-0.1556	-0.3112
		对外交通便利度	0.4342	0.2171	0	-0.1858	-0.3716
		道路通达度	0.4300	0.2150	0	-0.1840	-0.3680

2、林地基准地价修正体系

表 3-2-24 高明区林地基准地价影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度(°)	<5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	≥35	
		坡位	平地	谷	下、全坡	中	上、脊	
		坡向	阳坡	半阳坡	无坡向	半阴坡	阴坡	
		地貌类型	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山	
	土壤条件	土层厚度(cm)	≥80	——	[40, 80)	——	<40	
		腐殖质厚度	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他	
土壤质地		壤土	砂壤土、黏壤土	砂质土	黏质土	砾质土		
社会经济因素	运输条件	可及度	已经具备采、集、运条件,且路况好(路面已硬底化)	——	近期将可具备采、集、运条件	——	难以到达地块进行采集和运输	
		集材距离(m)	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400	
		运输距离	有大型车站、高速路口、高铁站、仓储设施,且在周边地区	——	有小型车站、高速路口、高铁站,仓储设施,距离适中	——	无车站、高速路口、高铁站、仓储设施	

(1) 集体林地

表 3-2-25 高明区集体林地基准地价影响因素修正系数表(1级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度	1.0898	0.5449	0	-0.5005	-1.0010	
		坡位	0.7832	0.3916	0	-0.3596	-0.7192	
		坡向	0.7536	0.3768	0	-0.3461	-0.6922	
		地貌类型	0.5134	0.2567	0	-0.2357	-0.4714	
	土壤条件	土层厚度	1.5535	——	0	——	-1.4268	
		腐殖质厚度	1.2322	0.6161	0	-0.5658	-1.1316	
		土壤质地	0.7620	0.3810	0	-0.3500	-0.7000	
社会经济因素	运输条件	可及度	1.6821	——	0	——	-1.5448	
		集材距离	1.2806	0.6403	0	-0.5881	-1.1762	
		运输距离	0.8896	——	0	——	-0.8168	

表 3-2-26 高明区集体林地基准地价影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度		0.9886	0.4943	0	-0.4353	-0.8706
		坡位		0.7104	0.3552	0	-0.3128	-0.6256
		坡向		0.6836	0.3418	0	-0.3010	-0.6020
		地貌类型		0.4656	0.2328	0	-0.2051	-0.4102
	土壤条件	土层厚度		1.4090	—	0	—	-1.2411
		腐殖质厚度		1.1176	0.5588	0	-0.4922	-0.9844
		土壤质地		0.6912	0.3456	0	-0.3044	-0.6088
社会经济因素	运输条件	可及度		1.5256	—	0	—	-1.3438
		集材距离		1.1616	0.5808	0	-0.5115	-1.0230
		运输距离		0.8068	—	0	—	-0.7106

表 3-2-27 高明区集体林地基准地价影响因素修正系数表（3 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度		0.8976	0.4488	0	-0.3857	-0.7714
		坡位		0.6450	0.3225	0	-0.2772	-0.5544
		坡向		0.6206	0.3103	0	-0.2667	-0.5334
		地貌类型		0.4228	0.2114	0	-0.1817	-0.3634
	土壤条件	土层厚度		1.2793	—	0	—	-1.0995
		腐殖质厚度		1.0148	0.5074	0	-0.4361	-0.8722
		土壤质地		0.6276	0.3138	0	-0.2697	-0.5394
社会经济因素	运输条件	可及度		1.3852	—	0	—	-1.1904
		集材距离		1.0546	0.5273	0	-0.4532	-0.9064
		运输距离		0.7326	—	0	—	-0.6296

表 3-2-28 高明区集体林地基准地价影响因素修正系数表（4 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度		0.8314	0.4157	0	-0.3454	-0.6908
		坡位		0.5974	0.2987	0	-0.2482	-0.4964
		坡向		0.5750	0.2875	0	-0.2388	-0.4776
		地貌类型		0.3916	0.1958	0	-0.1627	-0.3254
	土壤	土层厚度		1.1849	—	0	—	-0.9846

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		条件						
社会经济因素	条件	腐殖质厚度		0.9400	0.4700	0	-0.3905	-0.7810
		土壤质地		0.5814	0.2907	0	-0.2415	-0.4830
	运输条件	可及度		1.2830	—	0	—	-1.0660
		集材距离		0.9770	0.4885	0	-0.4058	-0.8116
		运输距离		0.6784	—	0	—	-0.5636

表 3-2-29 高明区集体林地基准地价影响因素修正系数表 (5 级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		条件						
自然因素	地形条件	坡度		0.7942	0.3971	0	-0.3164	-0.6328
		坡位		0.5706	0.2853	0	-0.2274	-0.4548
		坡向		0.5492	0.2746	0	-0.2188	-0.4376
		地貌类型		0.3740	0.1870	0	-0.1490	-0.2980
	土壤条件	土层厚度		1.1319	—	0	—	-0.9020
		腐殖质厚度		0.8978	0.4489	0	-0.3577	-0.7154
		土壤质地		0.5554	0.2777	0	-0.2213	-0.4426
社会经济因素	运输条件	可及度		1.2256	—	0	—	-0.9768
		集材距离		0.9332	0.4666	0	-0.3718	-0.7436
		运输距离		0.6482	—	0	—	-0.5164

(2) 国有林地

表 3-2-30 高明区国有林地基准地价影响因素修正系数表 (1 级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		条件						
自然因素	地形条件	坡度		1.1334	0.5667	0	-0.5263	-1.0526
		坡位		0.8144	0.4072	0	-0.3782	-0.7564
		坡向		0.7836	0.3918	0	-0.3640	-0.7280
		地貌类型		0.5338	0.2669	0	-0.2479	-0.4958
	土壤条件	土层厚度		1.6155	—	0	—	-1.5004
		腐殖质厚度		1.2812	0.6406	0	-0.5950	-1.1900
		土壤质地		0.7924	0.3962	0	-0.3680	-0.7360
社会经济因素	运输条件	可及度		1.7491	—	0	—	-1.6246
		集材距离		1.3316	0.6658	0	-0.6185	-1.2370
		运输距离		0.9250	—	0	—	-0.8592

表 3-2-31 高明区国有林地基准地价影响因素修正系数表（2 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形条件	坡度		1.0154	0.5077	0	-0.4674	-0.9348
		坡位		0.7296	0.3648	0	-0.3359	-0.6718
		坡向		0.7022	0.3511	0	-0.3232	-0.6464
		地貌类型		0.4782	0.2391	0	-0.2201	-0.4402
	土壤条件	土层厚度		1.4474	—	0	—	-1.3324
		腐殖质厚度		1.1480	0.5740	0	-0.5284	-1.0568
		土壤质地		0.7100	0.3550	0	-0.3268	-0.6536
社会经济因素	运输条件	可及度		1.5673	—	0	—	-1.4427
		集材距离		1.1932	0.5966	0	-0.5492	-1.0984
		运输距离		0.8288	—	0	—	-0.7630

表 3-2-32 高明区国有林地基准地价影响因素修正系数表（3 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形条件	坡度		0.9058	0.4529	0	-0.4147	-0.8294
		坡位		0.6510	0.3255	0	-0.2980	-0.5960
		坡向		0.6264	0.3132	0	-0.2867	-0.5734
		地貌类型		0.4266	0.2133	0	-0.1953	-0.3906
	土壤条件	土层厚度		1.2912	—	0	—	-1.1820
		腐殖质厚度		1.0240	0.5120	0	-0.4688	-0.9376
		土壤质地		0.6334	0.3167	0	-0.2899	-0.5798
社会经济因素	运输条件	可及度		1.3980	—	0	—	-1.2800
		集材距离		1.0644	0.5322	0	-0.4872	-0.9744
		运输距离		0.7392	—	0	—	-0.6768

表 3-2-33 高明区国有林地基准地价影响因素修正系数表（4 级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形条件	坡度		0.8232	0.4116	0	-0.3692	-0.7384
		坡位		0.5914	0.2957	0	-0.2653	-0.5306
		坡向		0.5692	0.2846	0	-0.2553	-0.5106
		地貌类型		0.3878	0.1939	0	-0.1739	-0.3478

	土壤条件	土层厚度	1.1732	——	0	——	-1.0522
		腐殖质厚度	0.9306	0.4653	0	-0.4174	-0.8348
		土壤质地	0.5754	0.2877	0	-0.2581	-0.5162
社会经济因素	运输条件	可及度	1.2703	——	0	——	-1.1393
		集材距离	0.9672	0.4836	0	-0.4338	-0.8676
		运输距离	0.6718	——	0	——	-0.6026

表 3-2-34 佛山市高明区国有林地基准地价影响因素修正系数表（5 级）
单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		自然因素	地形条件	坡度	0.7632	0.3816	0
坡位	0.5484			0.2742	0	-0.2408	-0.4816
坡向	0.5278			0.2639	0	-0.2317	-0.4634
地貌类型	0.3594			0.1797	0	-0.1578	-0.3156
土壤条件	土层厚度		1.0876	——	0	——	-0.9550
	腐殖质厚度		0.8628	0.4314	0	-0.3788	-0.7576
	土壤质地		0.5336	0.2668	0	-0.2343	-0.4686
社会经济因素	运输条件	可及度	1.1776	——	0	——	-1.0341
		集材距离	0.8968	0.4484	0	-0.3937	-0.7874
		运输距离	0.6228	——	0	——	-0.5468

3、草地基准地价修正体系

表 3-2-35 高明区草地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度 (cm)	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
自然因素	土壤因子	有效土层厚度 (cm)	≥60	—	[30, 60)	—	< 30	
		土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土	
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	—	[10, 20)	—	< 10	
自然因素	地形因子	坡度 (°)	< 5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	≥ 35	
社会经济因素	产草量因子	产草量 (kg/公顷)	≥ 2700	—	[2400, 2700)	—	< 2400	
	水源状况因子	距水源地距离 (m)	近 < 440	较近 [440, 870)	一般 [870, 1300)	较远 [1300, 1500)	远 ≥1500	
	交通状况因子	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

(1) 集体草地

表 3-2-36 高明区集体草地影响因素修正系数表 (1 级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度	土壤质地	土壤有机质含量	坡度	产草量	距水源地距离	道路通达度
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.8092	—	0	—	-1.6465	
		土壤质地	0.9408	0.4704	0	-0.4281	-0.8562	
		土壤有机质含量	1.7471	—	0	—	-1.5899	
自然因素	地形因子	坡度	2.1484	1.0742	0	-0.9776	-1.9552	
社会经济因素	产草量因子	产草量	1.5580	—	0	—	-1.4179	
	水源状况因子	距水源地距离	1.5378	0.7689	0	-0.6998	-1.3996	
	交通状况因子	道路通达度	1.3788	0.6894	0	-0.6274	-1.2548	

表 3-2-37 高明区集体草地影响因素修正系数表 (2 级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度	土壤质地	有效土层厚度	土壤质地	有效土层厚度	土壤质地	有效土层厚度
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.6010	—	0	—	-1.4871	
		土壤质地	0.8324	0.4162	0	-0.3866	-0.7732	

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
		土壤有机质含量	1.5460	—	0	—	-1.4359
	地形因子	坡度	1.9010	0.9505	0	-0.8829	-1.7658
社会经济因素	产草量因子	产草量	1.3787	—	0	—	-1.2806
	水源状况因子	距水源地距离	1.3608	0.6804	0	-0.6320	-1.2640
	交通状况因子	道路通达度	1.2202	0.6101	0	-0.5667	-1.1334

表 3-2-38 高明区集体草地影响因素修正系数表 (3 级)

单位: %

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.4545	—	0	—	-1.3764
		土壤质地	0.7564	0.3782	0	-0.3579	-0.7158
		土壤有机质含量	1.4044	—	0	—	-1.3291
	地形因子	坡度	1.7272	0.8636	0	-0.8172	-1.6344
社会经济因素	产草量因子	产草量	1.2525	—	0	—	-1.1852
	水源状况因子	距水源地距离	1.2364	0.6182	0	-0.5850	-1.1700
	交通状况因子	道路通达度	1.1086	0.5543	0	-0.5245	-1.0490

(2) 国有草地

表 3-2-39 高明区国有草地影响因素修正系数表 (1 级)

单位: %

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.9914	—	0	—	-1.7376
		土壤质地	1.0356	0.5178	0	-0.4518	-0.9036
		土壤有机质含量	1.9229	—	0	—	-1.6777
	地形因子	坡度	2.3648	1.1824	0	-1.0317	-2.0634
社会经济因素	产草量因子	产草量	1.7147	—	0	—	-1.4962
	水源状况因子	距水源地距离	1.6928	0.8464	0	-0.7385	-1.4770
	交通状况因子	道路通达度	1.5178	0.7589	0	-0.6622	-1.3244

表 3-2-40 高明区国有草地影响因素修正系数表 (2 级)

单位: %

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.7604	—	0	—	-1.6205
		土壤质地	0.9154	0.4577	0	-0.4213	-0.8426

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		土壤有机质含量	1.6999	——	0	——	-1.5648
	地形因子	坡度	2.0904	1.0452	0	-0.9621	-1.9242
	社会经济因素	产草量因子	产草量	1.5159	——	0	——
社会经济因素	水源状况因子	距水源地距离	1.4964	0.7482	0	-0.6887	-1.3774
	交通状况因子	道路通达度	1.3416	0.6708	0	-0.6175	-1.2350

表 3-2-41 高明区国有草地影响因素修正系数表（3 级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	1.6075	——	0	——	-1.4838
		土壤质地	0.8358	0.4179	0	-0.3858	-0.7716
		土壤有机质含量	1.5521	——	0	——	-1.4329
	地形因子	坡度	1.9088	0.9544	0	-0.8810	-1.7620
社会经济因素	产草量因子	产草量	1.3841	——	0	——	-1.2778
	水源状况因子	距水源地距离	1.3664	0.6832	0	-0.6306	-1.2612
	交通状况因子	道路通达度	1.2252	0.6126	0	-0.5654	-1.1308

（三）使用年期修正系数

1、集体承包经营权年期修正系数

年期修正系数计算公式如下（在宗地评估时，可根据公式直接计算）：

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

式中：

K_y ——承包经营权年期修正系数

ml ——剩余使用年期

m ——法定最高承包年限

r ——还原率

表 3-3-1 高明区集体果园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1099	0.1616	0.2114	0.2591	0.3050	0.3492	0.3915	0.4323	0.4714
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.5090	0.5451	0.5799	0.6132	0.6453	0.6761	0.7057	0.7341	0.7615	0.7877
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8130	0.8372	0.8605	0.8829	0.9044	0.9251	0.9450	0.9640	0.9824	1.0000

注：表中为集体果园还原利率取 4.07%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-2 高明区集体茶园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0571	0.1119	0.1644	0.2149	0.2632	0.3096	0.3541	0.3968	0.4378	0.4771
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5148	0.5510	0.5857	0.6189	0.6509	0.6815	0.7109	0.7391	0.7661	0.7921
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8170	0.8408	0.8637	0.8857	0.9068	0.9270	0.9464	0.9650	0.9829	1.0000

注：表中为集体茶园还原利率取 4.24%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-3 高明区集体其他园地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1106	0.1626	0.2126	0.2606	0.3067	0.3509	0.3934	0.4342	0.4734
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5111	0.5472	0.5819	0.6153	0.6473	0.6780	0.7075	0.7359	0.7631	0.7893
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8144	0.8385	0.8617	0.8839	0.9053	0.9258	0.9455	0.9644	0.9826	1.0000

注：表中为集体其他园地还原利率取 4.13%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-4 高明区集体林地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0376	0.0740	0.1090	0.1429	0.1756	0.2072	0.2377	0.2672	0.2956	0.3231
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3496	0.3752	0.4000	0.4238	0.4469	0.4692	0.4907	0.5114	0.5315	0.5508
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5695	0.5876	0.6050	0.6218	0.6381	0.6538	0.6689	0.6836	0.6977	0.7113
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7245	0.7372	0.7495	0.7614	0.7728	0.7839	0.7946	0.8049	0.8148	0.8245
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8337	0.8427	0.8514	0.8597	0.8678	0.8756	0.8831	0.8904	0.8974	0.9042
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9107	0.9171	0.9232	0.9291	0.9347	0.9402	0.9455	0.9507	0.9556	0.9604
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9650	0.9695	0.9738	0.9779	0.9819	0.9858	0.9895	0.9931	0.9966	1.0000

注：表中为集体林地还原利率取 3.56%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-5 高明区集体草地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0993	0.1467	0.1926	0.2372	0.2804	0.3222	0.3628	0.4022	0.4403

剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4773	0.5131	0.5479	0.5816	0.6142	0.6459	0.6766	0.7064	0.7352	0.7632
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7903	0.8166	0.8421	0.8668	0.8908	0.9140	0.9365	0.9583	0.9795	1.0000

注：表中为集体草地还原利率取 3.15% 条件下的剩余使用年期修正系数。

2、国有出让使用权年期修正系数

年期修正系数计算公式如下（在宗地评估时，可根据公式直接计算）：

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

式中：

K_y ——国有出让使用权年期修正系数

ml ——剩余使用年期

m ——最高出让使用年期

r ——还原率

表 3-3-6 高明区国有果园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0440	0.0863	0.1270	0.1662	0.2040	0.2403	0.2753	0.3089	0.3413	0.3725
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4025	0.4314	0.4592	0.4860	0.5118	0.5366	0.5605	0.5834	0.6056	0.6268
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6473	0.6671	0.6861	0.7043	0.7219	0.7389	0.7552	0.7709	0.7860	0.8005
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8145	0.8280	0.8409	0.8534	0.8654	0.8770	0.8881	0.8988	0.9091	0.9191
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9286	0.9378	0.9467	0.9552	0.9634	0.9713	0.9789	0.9862	0.9932	1.0000

注：表中为国有果园还原利率取 3.89% 条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-7 高明区国有茶园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0452	0.0886	0.1304	0.1705	0.2090	0.2461	0.2816	0.3159	0.3487	0.3803
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4107	0.4398	0.4679	0.4948	0.5207	0.5456	0.5695	0.5925	0.6145	0.6358
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6562	0.6757	0.6946	0.7127	0.7301	0.7468	0.7628	0.7783	0.7931	0.8073
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8210	0.8342	0.8468	0.8590	0.8707	0.8819	0.8927	0.9031	0.9130	0.9226
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9318	0.9406	0.9491	0.9573	0.9651	0.9727	0.9799	0.9869	0.9936	1.0000

注：表中为国有茶园还原利率取 4.06%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-8 高明区国有其他园地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0444	0.0871	0.1282	0.1677	0.2058	0.2423	0.2775	0.3114	0.3439	0.3753
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4054	0.4344	0.4623	0.4891	0.5149	0.5398	0.5637	0.5866	0.6087	0.6300
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6505	0.6702	0.6891	0.7073	0.7248	0.7417	0.7579	0.7735	0.7885	0.8029
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8168	0.8302	0.8430	0.8554	0.8673	0.8787	0.8897	0.9003	0.9105	0.9203
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9297	0.9388	0.9475	0.9559	0.9640	0.9718	0.9792	0.9864	0.9933	1.0000

注：表中为国有其他园地还原利率取 3.95%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-9 高明区国有林地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0401	0.0790	0.1166	0.1529	0.1881	0.2222	0.2551	0.2870	0.3178	0.3477
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3765	0.4045	0.4315	0.4577	0.4830	0.5074	0.5311	0.5541	0.5763	0.5977
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6185	0.6386	0.6580	0.6768	0.6950	0.7127	0.7297	0.7462	0.7621	0.7776
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7925	0.8070	0.8210	0.8345	0.8476	0.8602	0.8725	0.8844	0.8958	0.9069
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9177	0.9281	0.9381	0.9479	0.9573	0.9664	0.9752	0.9838	0.9920	1.0000

注：表中为国有林地还原利率取 3.35%条件下的剩余使用年期修正系数。

表 3-3-10 高明区国有草地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0381	0.0752	0.1111	0.1459	0.1797	0.2125	0.2444	0.2752	0.3052	0.3343
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3625	0.3899	0.4165	0.4422	0.4672	0.4915	0.5151	0.5379	0.5601	0.5816
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6025	0.6227	0.6424	0.6614	0.6799	0.6979	0.7153	0.7322	0.7486	0.7645
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7800	0.7950	0.8095	0.8236	0.8373	0.8506	0.8635	0.8760	0.8881	0.8999
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9113	0.9224	0.9331	0.9436	0.9537	0.9635	0.9731	0.9823	0.9913	1.0000

注：表中为国有草地还原利率取 3.06%条件下的剩余使用年期修正系数。

（四）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业、林业等生产总值的平均增长率等多方面综合考虑确定期日修正系数进行修正，也可测算主导作物（类型）的农产品价格变化指数进行修正。

（五）用地类型修正系数

通过测算分析二级地类之间的价格差异，及参考周边其他城市的用地类型修正情况，制定高明区林地用地类型修正系数如下：

表 3-5-1 高明区林地基准地价用地类型修正系数表

用地代码	用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
0301	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽。	林地	1.00
0302	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地。	林地	0.95
0305	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌木	林地	0.85
0307	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80

（六）开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，由估价师根据宗地实际情况综合考虑确定。