

## 附件 3

# 台山市国有农用地基准地价更新成果

## 基本内容

### 第一章 评估范围及评估对象

#### 一、评估范围

本次台山市国有农用地基准地价评估项目的评估范围包括台山市行政辖区所有范围，其中包括台山市城区，水步镇、大江镇、三合镇、四九镇、冲蒺镇、端芬镇、白沙镇、斗山镇、赤溪镇、都斛镇、广海镇、汶村镇、海宴镇、北陡镇、深井镇和川岛镇共16个镇的行政辖区范围。

#### 二、评估对象

以台山市第三次全国国土调查数据为基础叠加确权数据，叠加上一轮国有农用地基准地价成果，提取台山市现状全部的国有农用地以及宜农未利用地（包括耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、草地、内陆滩涂和沿海滩涂），即为本次评估对象。

## 第二章 基准地价成果

### 一、价格内涵

国有农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各国有农用地级别内土地收益的平均水平。综合台山市国有农用地的分布和利用现状，确定本次台山市国有农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、土地出让年期、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、坑塘水面和设施农用地；宜农未利用地分为草地、沿海滩涂和内陆滩涂，价格类型为国有农用地出让使用权，具体的内涵如下：

1.耕地：土地在估价期日 2021 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开市场条件下，按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，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；代表国有耕地各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.园地：土地于估价期日 2021 年 7 月 1 日在平稳正常情况、公开市场条件下，按照种植荔枝的种植条件，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，代表国有园地各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.林地：土地于估价期日 2021 年 7 月 1 日在平稳正常情况、公开市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.草地：土地于估价期日 2021 年 7 月 1 日在平稳正常情况、公开市场条件下，现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表国有草地各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

5.坑塘水面：土地于估价期日 2021 年 7 月 1 日在平稳正常情况、公开市场条件下，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，代表国有坑塘水面各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

6.设施农用地：土地在估价期日 2021 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开市场条

件下，按照台山市具有普遍性的种植、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、有基本的排水与灌溉设施，代表国有设施农用地各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

7.内陆滩涂：土地在估价期日 2021 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开市场条件下，现状尚未开发需改造达到耕作条件，设定宗地外道路通达，代表国有内陆滩涂各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

8.沿海滩涂：土地在估价期日 2021 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开市场条件下，现状尚未开发需改造达到养殖条件，设定宗地外道路通达，代表国有沿海滩涂各级别在土地使用年期为 50 年的国有出让使用权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

**表2-1 台山市 2021 年国有农用地基准地价内涵表**

国有农用地类型	农用地	耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、
	宜农未利用地	草地、沿海滩涂、内陆滩涂
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地承包经营年期	50 年	
基本设施状况	耕地	按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，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	按照种植荔枝的种植条件，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	按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达。
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，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。
	设施农用地	按照台山市具有普遍性的种植、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、有基本的排水与灌溉设施。
	内陆	现状尚未开发需改造达到耕作条件，设定宗地外道路通达

	滩涂	
	沿海滩涂	现状尚未开发需改造达到养殖条件，设定宗地外道路通达
估价期日	2021年7月1日	

## 二、级别基准地价成果

表2-2 台山市2021年国有农用地各用途级别基准地价成果表

级别		一级	二级	三级	
耕地	水田	元/平方米	65	54	46
		万元/亩	4.33	3.60	3.07
	旱地	元/平方米	59	51	44
		万元/亩	3.93	3.40	2.93
园地	元/平方米	58	47	38	
	万元/亩	3.87	3.13	2.53	
林地	元/平方米	26	23	—	
	万元/亩	1.73	1.53	—	
草地	元/平方米	24	21	—	
	万元/亩	1.60	1.40	—	
坑塘水面	元/平方米	78	68	58	
	万元/亩	5.20	4.53	3.87	
设施农用地	元/平方米	76	69	—	
	万元/亩	5.07	4.60	—	
内陆滩涂	元/平方米	23	—	—	
	万元/亩	1.53	—	—	
沿海滩涂	元/平方米	26	23	—	
	万元/亩	1.73	1.53	—	

## 三、基准地价级别范围

各用途农用地基准地价级别范围，详见台山市2021年国有农用地基准地价级别成果图件。

(本页余下空白)

### 第三章 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、台山市 2021 年国有农用地各用途修正体系

##### (一) 国有耕地地价修正体系

##### 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)×剩余使用年期修正×期日修正系数

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

##### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；  
m——最高土地出让使用年期；  
n——土地剩余使用年期；  
Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-1 耕地（水田）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.10%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

表3-2 耕地（旱地）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.02%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0449	0.0881	0.1296	0.1695	0.2078	0.2447	0.2801	0.3142	0.3470	0.3785
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4088	0.4379	0.4658	0.4928	0.5186	0.5435	0.5674	0.5904	0.6124	0.6337
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6541	0.6737	0.6926	0.7107	0.7282	0.7449	0.7610	0.7765	0.7914	0.8057
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8195	0.8327	0.8455	0.8577	0.8695	0.8808	0.8916	0.9021	0.9121	0.9218
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9311	0.9400	0.9486	0.9568	0.9647	0.9723	0.9797	0.9867	0.9935	1.0000

3.其他个别因素修正

表3-3 个别因素修正系数表

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
宗地形状 (形状系数) (K)	[ 0.8, 1 ]	0.8%	[ 0.7, 0.8 )	0.5%	[ 0.5, 0.7 ) 或 > 1	0%	[ 0.3, 0.5 )	-0.6%	<0.3	-1%
宗地大小 (亩)	≥ 22	0.8%	[ 8, 22 )	0.5%	[ 2.5, 8 )	0%	[ 1, 2.5 )	-0.6%	<1	-1%

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）

#### 4.各因素指标修正

表3-4 台山市国有耕地（水田）基准地价1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 (°)	[ 0, 2 )	0.27%	( 2, 5 ]	0.14%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.17%	[ 15, 90 )	-0.33%
有效土层 厚度 ( cm )	≥ 100	0.13%	[ 80, 100 )	0.07%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.08%	[ 0, 30 )	-0.16%
土壤质地	壤土	0.13%	砂壤土	0.07%	粘土	0	砂土	-0.08%	砾质土	-0.16%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.11%	[ 5.5, 6.0 )	0.06%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.07%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.14%
土壤有机 质含量 ( g/kg )	[ 30, 100 ]	0.12%	[ 20,30 )	0.06%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.07%	[ 0, 6 )	-0.15%
水质条件	水质达到 I 类标准	0.29%	水质达到 II 类标准	0.15%	水质达到 III 类标准	0	水质达到 IV 类标准	-0.18%	V 类、劣 V 类水质	-0.36%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.15%	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	0.07%	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	-0.09%	无灌溉系统	-0.18%

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	0.13%	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	0.07%	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	-0.08%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.16%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.13%	[500, 1000)	0.07%	[1000, 2000)	0	[2000, 3000)	-0.08%	≥ 3000	-0.16%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.15%	[2, 5)	0.07%	[5, 8)	0	[8, 15)	-0.09%	[15, 25]	-0.18%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.08%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.04%	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	-0.05%	丢弃或荒弃的耕地	-0.10%
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	0.08%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.04%	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	-0.05%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.10%

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
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	0.15%	[ 1000, 2000 )	0.08%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.09%	≥ 5000	-0.19%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	0.15%	[ 500, 800 )	0.08%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.09%	≥ 1500	-0.19%
道路通达度	国道、省道能通达	0.15%	县道、乡道能通达	0.07%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.09%	没有道路通达条件	-0.18%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.13%	[ 1500, 3000 )	0.07%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.08%	≥ 8000	-0.16%

表3-5 台山市国有耕地（水田）基准地价2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 (°)	[ 0, 2 )	0.33%	( 2, 5 ]	0.17%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.21%	[ 15, 90 )	-0.42%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.16%	[ 80, 100 )	0.08%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.11%	[ 0, 30 )	-0.21%
土壤质地	壤土	0.16%	砂壤土	0.08%	粘土	0	砂土	-0.11%	砾质土	-0.21%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.14%	[ 5.5, 6.0 )	0.07%	[ 5.0, 5.5 ) 或[ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.09%	[ 0, 4.5 )或 [ 8.5, 14 ]	-0.18%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.15%	[ 20,30 )	0.08%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.10%	[ 0, 6 )	-0.19%
水质条件	水质达到I类标准	0.36%	水质达到II类标准	0.18%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.23%	V类、劣V类水质	-0.46%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.18%	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	0.09%	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	-0.12%	无灌溉系统	-0.23%
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	0.16%	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	0.08%	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	-0.11%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.21%
耕作距离 (距离最近集中居)	[ 0, 500 )	0.16%	[ 500, 1000 )	0.08%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.11%	≥3000	-0.21%

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
民点) (m)										
田面平整度 (°)	[ 0, 2 )	0.18%	[ 2, 5 )	0.09%	[ 5, 8 )	0	[ 8, 15 )	-0.12%	[ 15, 25 ]	-0.24%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.10%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.05%	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	-0.07%	丢弃或荒弃的耕地	-0.13%
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	0.10%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.05%	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	-0.07%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.13%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.19%	[ 1000, 2000 )	0.10%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.12%	≥5000	-0.24%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.19%	[ 500, 800 )	0.10%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.12%	≥1500	-0.24%
道路通达度	国道、省道能通达	0.18%	县道、乡道能通达	0.09%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.12%	没有道路通达条件	-0.24%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站)	[ 0, 1500 )	0.16%	[ 1500, 3000 )	0.08%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.11%	≥8000	-0.21%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数								
等) (m)										

表3-6 台山市国有耕地(水田)基准地价3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(°)	[0, 2)	0.38%	(2, 5]	0.19%	(5, 15]	0	(15, 25]	-0.24%	[15, 90)	-0.47%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.19%	[80, 100)	0.10%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.23%
土壤质地	壤土	0.19%	砂壤土	0.10%	粘土	0	砂土	-0.12%	砾质土	-0.23%
土壤pH值	[6.0, 7.9)	0.16%	[5.5, 6.0)	0.08%	[5.0, 5.5)或[7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.10%	[0, 4.5)或[8.5, 14]	-0.20%
土壤有机质含量(g/kg)	[30, 100]	0.17%	[20, 30)	0.09%	[10, 20)	0	[6, 10)	-0.11%	[0, 6)	-0.21%
水质条件	水质达到I类标准	0.42%	水质达到II类标准	0.21%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.26%	V类、劣V类水质	-0.51%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.21%	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	0.11%	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	-0.13%	无灌溉系统	-0.26%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包	0.19%	排水条件较好, 排水体系(包括抽排)基本健	0.10%	排水条件一般, 排水体系(包括抽排)一般,	0	排水体系(包括抽排)较差, 有轻	-0.12%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.23%

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
	括抽排), 无洪涝灾害		全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生		丰水年在大雨后有洪涝发生		度洪涝			
耕作距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500 )	0.19%	[ 500, 1000 )	0.10%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.12%	≥3000	-0.23%
田面平整度 (°)	[ 0, 2 )	0.21%	[ 2, 5 )	0.11%	[ 5, 8 )	0	[ 8, 15 )	-0.13%	[ 15, 25 ]	-0.26%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.12%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.06%	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	-0.08%	丢弃或荒弃的耕地	-0.15%
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	0.12%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.06%	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	-0.08%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.15%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.22%	[ 1000, 2000 )	0.11%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.14%	≥5000	-0.27%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.22%	[ 500, 800 )	0.11%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.14%	≥1500	-0.27%
道路通达度	国道、省道能通达	0.21%	县道、乡道能通达	0.11%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.13%	没有道路通达条件	-0.26%

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
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.19%	[1500, 3000)	0.10%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.12%	≥8000	-0.23%

表3-7 台山市国有耕地（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 (°)	[ 0, 2 )	0.44%	( 2, 5 ]	0.22%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.24%	[ 15, 90 )	-0.49%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.21%	[ 80, 100 )	0.11%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.12%	[ 0, 30 )	-0.24%
土壤质地	壤土	0.22%	砂壤土	0.11%	粘土	0	砂土	-0.12%	砾质土	-0.24%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.18%	[ 5.5, 6.0 )	0.09%	[ 5.0, 5.5 ) 或[ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.10%	[ 0, 4.5 )或 [ 8.5, 14 ]	-0.21%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.20%	[ 20,30 )	0.10%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.11%	[ 0, 6 )	-0.22%
水质条件	水质达到I类标准	0.47%	水质达到II类标准	0.24%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.27%	V类、劣V类水质	-0.53%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.24%	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	0.12%	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	-0.13%	无灌溉系统	-0.27%
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	0.21%	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	0.11%	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	-0.12%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.24%
耕作距离 (距离最近集中居)	[ 0, 500 )	0.22%	[ 500, 1000 )	0.11%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.12%	≥3000	-0.24%

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
民点) (m)										
田面平整度 (°)	[ 0, 2 )	0.24%	[ 2, 5 )	0.12%	[ 5, 8 )	0	[ 8, 15 )	-0.14%	[ 15, 25 ]	-0.27%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.13%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.07%	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	-0.08%	丢弃或荒弃的耕地	-0.15%
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	0.13%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.07%	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	-0.08%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.15%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.25%	[ 1000, 2000 )	0.13%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.14%	≥5000	-0.28%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.25%	[ 500, 800 )	0.13%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.14%	≥1500	-0.28%
道路通达度	国道、省道能通达	0.24%	县道、乡道能通达	0.12%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.14%	没有道路通达条件	-0.27%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站)	[ 0, 1500 )	0.21%	[ 1500, 3000 )	0.11%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.12%	≥8000	-0.24%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数								
等) (m)										

表3-8 台山市国有耕地(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	
	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(°)	[ 0, 2 )	0.59%	( 2, 5 ]	0.29%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.54%	[ 15, 90 )	-1.07%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.29%	[ 80, 100 )	0.14%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.26%	[ 0, 30 )	-0.52%
土壤质地	壤土	0.29%	砂壤土	0.15%	粘土	0	砂土	-0.27%	砾质土	-0.53%
土壤pH值	[ 6.0, 7.9 )	0.25%	[ 5.5, 6.0 )	0.13%	[ 5.0, 5.5 ) 或[ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.23%	[ 0, 4.5 )或 [ 8.5, 14 ]	-0.46%
土壤有机质含量(g/kg)	[ 30, 100 ]	0.27%	[ 20,30 )	0.13%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.24%	[ 0, 6 )	-0.48%
水质条件	水质达到I类标准	0.64%	水质达到II类标准	0.32%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.58%	V类、劣V类水质	-1.17%
灌溉条件	充分满足,可随时灌溉农田	0.32%	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	0.16%	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	-0.29%	无灌溉系统	-0.59%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包	0.29%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健	0.14%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,	0	排水体系(包括抽排)较差,有轻	-0.26%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.52%

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
	括抽排), 无洪涝灾害		全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生		丰水年在大雨后有洪涝发生		度洪涝			
耕作距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500)	0.29%	[ 500, 1000)	0.15%	[ 1000, 2000)	0	[ 2000, 3000)	-0.27%	≥3000	-0.53%
田面平整度 (°)	[ 0, 2)	0.33%	[ 2, 5)	0.16%	[ 5, 8)	0	[ 8, 15)	-0.30%	[ 15, 25]	-0.60%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.18%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.09%	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%	丢弃或荒弃的耕地	-0.33%
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	0.18%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.09%	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	-0.17%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.33%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000)	0.34%	[ 1000, 2000)	0.17%	[ 2000, 3000)	0	[ 3000, 5000)	-0.31%	≥5000	-0.62%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500)	0.34%	[ 500, 800)	0.17%	[ 800, 1200)	0	[ 1200, 1500)	-0.31%	≥1500	-0.62%
道路通达度	国道、省道能通达	0.33%	县道、乡道能通达	0.16%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.30%	没有道路通达条件	-0.60%

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
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.29%	[ 1500 , 3000 )	0.14%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.26%	≥8000	-0.52%

表3-9 台山市国有耕地（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（°）	[ 0, 2 )	2.89%	( 2, 5 ]	1.45%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-1.08%	[ 15, 90 )	-2.16%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.41%	[ 80, 100 )	0.71%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.53%	[ 0, 30 )	-1.05%
土壤质地	壤土	1.43%	砂壤土	0.72%	粘土	0	砂土	-0.54%	砾质土	-1.07%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	1.23%	[ 5.5, 6.0 )	0.62%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.46%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.92%
土壤有机质含量（g/kg）	[ 30, 100 ]	1.31%	[ 20,30 )	0.66%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.49%	[ 0, 6 )	-0.98%
水质条件	水质达到I类标准	3.15%	水质达到II类标准	1.58%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-1.18%	V类、劣V类水质	-2.35%
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	1.59%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌	0.80%	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	-0.60%	无灌溉系统	-1.19%

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
			溉保证							
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	1.41%	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	0.71%	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	-0.53%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-1.05%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	1.43%	[500, 1000)	0.72%	[1000, 2000)	0	[2000, 3000)	-0.54%	≥3000	-1.07%
田面平整度（°）	[0, 2)	1.61%	[2, 5)	0.81%	[5, 8)	0	[8, 15)	-0.61%	[15, 25]	-1.21%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.90%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.45%	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	-0.34%	丢弃或荒弃的耕地	-0.67%
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	0.90%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.45%	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	-0.34%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.67%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 1000)	1.66%	[1000, 2000)	0.83%	[2000, 3000)	0	[3000, 5000)	-0.62%	≥5000	-1.24%

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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	1.66%	[500, 800)	0.83%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.62%	≥1500	-1.24%
道路通达度	国道、省道能通达	1.61%	县道、乡道能通达	0.81%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.61%	没有道路通达条件	-1.21%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	1.41%	[1500, 3000)	0.71%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.53%	≥8000	-1.05%

## (二) 国有园地地价修正体系

### 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)×剩余使用年期修正×期日修正系数

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-10 园地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.29%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0918	0.1349	0.1762	0.2159	0.2539	0.2903	0.3252	0.3587	0.3908
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4216	0.4512	0.4795	0.5066	0.5327	0.5576	0.5816	0.6045	0.6265	0.6476
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6679	0.6873	0.7059	0.7237	0.7408	0.7572	0.7729	0.7880	0.8025	0.8163
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8296	0.8424	0.8546	0.8663	0.8776	0.8883	0.8987	0.9086	0.9181	0.9272
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9359	0.9443	0.9523	0.9600	0.9674	0.9745	0.9813	0.9878	0.9940	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-11 台山市国有园地基准地价1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 (°)	[ 0, 2 )	0.30%	( 2, 5 ]	0.15%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.11%	[ 15, 90 )	-0.22%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.18%	[ 80, 100 )	0.09%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.07%	[ 0, 30 )	-0.13%
土壤质地	壤土	0.16%	砂壤土	0.08%	粘土	0	砂土	-0.06%	砾质土	-0.11%
土壤 pH 值	[ 5.5 , 6.5 )	0.15%	[ 5.5, 6.0 )	0.07%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.05%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.11%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.14%	[ 20,30 )	0.07%	[ 10,20 )	0	[ 4,10 )	-0.05%	[ 0, 4 )	-0.10%
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	0.19%	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	0.09%	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	-0.07%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.14%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.17%	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	0.08%	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	-0.06%	无灌溉系统	-0.12%
耕作距离 (距	[ 0,	0.24%	[ 500,	0.12%	[ 1000,	0	[ 2000,	-0.09%	≥3000	-0.18%

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
离最近集中居民点) (m)	500)		1000)		2000)		3000)			
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.16%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.08%	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	-0.06%	丢弃或荒弃的耕地	-0.12%
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	0.15%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.07%	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	-0.05%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.11%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000)	0.19%	[ 1000, 2000)	0.10%	[ 2000, 3000)	0	[ 3000, 5000)	-0.07%	≥5000	-0.14%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500)	0.18%	[ 500, 800)	0.09%	[ 800, 1200)	0	[ 1200, 1500)	-0.07%	≥1500	-0.13%
道路通达度	国道、省道能通达	0.18%	县道、乡道能通达	0.09%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.07%	没有道路通达条件	-0.13%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500)	0.17%	[ 1500, 3000)	0.09%	[ 3000, 5000)	0	[ 5000, 8000)	-0.06%	≥8000	-0.13%



表3-12 台山市国有园地基准地价 2 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 (°)	[ 0, 2 )	1.02%	( 2, 5 ]	0.51%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.50%	[ 15, 90 )	-0.99%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.61%	[ 80, 100 )	0.31%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.30%	[ 0, 30 )	-0.59%
土壤质地	壤土	0.53%	砂壤土	0.27%	粘土	0	砂土	-0.26%	砾质土	-0.51%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.5 )	0.49%	[ 5.5, 6.0 )	0.25%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.24%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.48%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.47%	[ 20,30 )	0.24%	[ 10,20 )	0	[ 4,10 )	-0.23%	[ 0, 4 )	-0.45%
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	0.64%	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	0.32%	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	-0.31%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.62%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.57%	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	0.29%	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	-0.28%	无灌溉系统	-0.55%
耕作距离 (距离最近集中居民)	[ 0, 500 )	0.82%	[ 500, 1000 )	0.41%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.40%	≥3000	-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
点) (m)										
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.55%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.28%	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	-0.27%	丢弃或荒弃的耕地	-0.54%
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	0.49%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.25%	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	-0.24%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.48%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.65%	[ 1000, 2000 )	0.33%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.32%	≥5000	-0.63%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.61%	[ 500, 800 )	0.31%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.30%	≥1500	-0.59%
道路通达度	国道、省道能通达	0.61%	县道、乡道能通达	0.31%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.30%	没有道路通达条件	-0.60%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.59%	[ 1500, 3000 )	0.30%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.29%	≥8000	-0.57%

表3-13 台山市国有园地基准地价3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 (°)	[ 0, 2 )	0.69%	( 2, 5 ]	0.35%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.38%	[ 15, 90 )	-0.76%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.41%	[ 80, 100 )	0.21%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.23%	[ 0, 30 )	-0.45%
土壤质地	壤土	0.36%	砂壤土	0.18%	粘土	0	砂土	-0.20%	砾质土	-0.39%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.5 )	0.34%	[ 5.5, 6.0 )	0.17%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.19%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.37%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.32%	[ 20,30 )	0.16%	[ 10,20 )	0	[ 4,10 )	-0.18%	[ 0, 4 )	-0.35%
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	0.44%	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	0.22%	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	-0.24%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.47%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.39%	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	0.20%	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	-0.21%	无灌溉系统	-0.42%
耕作距离 (距离最近集中居民)	[ 0, 500 )	0.56%	[ 500, 1000 )	0.28%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.31%	≥3000	-0.61%

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
点) (m)										
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.38%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.19%	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%
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	0.34%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.17%	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	-0.19%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.37%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.44%	[ 1000, 2000 )	0.22%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.24%	≥5000	-0.48%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.41%	[ 500, 800 )	0.21%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.23%	≥1500	-0.45%
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	-0.23%	没有道路通达条件	-0.45%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.40%	[ 1500, 3000 )	0.20%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.22%	≥8000	-0.44%

### (三) 国有林地地价修正体系

#### 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)×剩余使用年期修正×期日修正系数

林地总地价=林地单位面积地价×林地总土地面积

#### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——最高土地出让使用年期;

n——土地剩余使用年期; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-14 林地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.01%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0879	0.1294	0.1692	0.2075	0.2444	0.2798	0.3138	0.3466	0.3780
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4083	0.4374	0.4653	0.4922	0.5181	0.5429	0.5668	0.5898	0.6119	0.6332
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6536	0.6732	0.6921	0.7102	0.7277	0.7445	0.7606	0.7761	0.7910	0.8053
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8191	0.8324	0.8451	0.8574	0.8691	0.8805	0.8914	0.9018	0.9119	0.9216
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9309	0.9398	0.9484	0.9567	0.9646	0.9723	0.9796	0.9867	0.9935	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-15 台山市国有林地基准地价1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 (°)	[ 0, 5 )	0.43%	[ 5, 8 )	0.22%	[ 8, 15 )	0	[ 15, 25 )	-0.17%	[ 25, 90 )	-0.35%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.30%	[ 80, 100 )	0.15%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.12%	[ 0, 30 )	-0.24%
土壤质地	壤土	0.27%	砂壤土	0.14%	粘土	0	砂土	-0.11%	砾质土	-0.22%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	0.39%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.19%	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	-0.15%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.31%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.35%	基本不发生水土流失	0.18%	低度易发水土流失	0	中度易发水土流失	-0.14%	高度易发水土流失	-0.29%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.33%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.16%	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	-0.13%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.26%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500 )	0.26%	[ 500, 1000 )	0.13%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.10%	≥3000	-0.21%
利用现状	经常进行种植工作和生产、	0.30%	有一定种植工作和生产、经营活	0.15%	种植工作和生产、经营活动	0	种植工作和生产、经营活动	-0.12%	丢弃或荒弃的林地	-0.24%

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
	经营活动		动		一般		较少			
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	0.26%	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	0.13%	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	-0.10%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-0.21%
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	0.24%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.12%	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	-0.10%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.19%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 500 )	0.23%	[ 500, 800 )	0.12%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.09%	≥1500	-0.19%
道路通达度	国道、省道能通达	0.23%	县道、乡道能通达	0.12%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.09%	没有道路通达条件	-0.19%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.23%	[ 1500, 3000 )	0.11%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.09%	≥8000	-0.18%

表3-16 台山市国有林地基准地价 2 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 (°)	[ 0, 5 )	0.40%	[ 5, 8 )	0.20%	[ 8, 15 )	0	[ 15, 25 )	-0.14%	[ 25, 90 )	-0.28%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.28%	[ 80, 100 )	0.14%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.10%	[ 0, 30 )	-0.20%
土壤质地	壤土	0.25%	砂壤土	0.13%	粘土	0	砂土	-0.09%	砾质土	-0.18%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	0.35%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.18%	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	-0.12%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.25%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.33%	基本不发生水土流失	0.17%	低度易发水土流失	0	中度易发水土流失	-0.11%	高度易发水土流失	-0.23%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.30%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.15%	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	-0.11%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.21%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500 )	0.23%	[ 500, 1000 )	0.12%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.08%	≥3000	-0.17%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.27%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.14%	种植工作和生产、经营活动一般	0	种植工作和生产、经营活动较少	-0.10%	丢弃或荒芜的林地	-0.19%
利用集约度	区域为大	0.23%	区域为有一	0.12%	区域为有	0	区域为零	-0.08%	区域为粗放	-0.17%

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
	规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高		定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高		序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般		散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低		利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	
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	0.22%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.11%	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	-0.08%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.16%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 500)	0.21%	[500, 800)	0.11%	[800, 1200)	0	[1200, 1500)	-0.08%	≥1500	-0.15%
道路通达度	国道、省道能通达	0.21%	县道、乡道能通达	0.11%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.08%	没有道路通达条件	-0.15%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.21%	[1500, 3000)	0.11%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.07%	≥8000	-0.15%

#### (四) 国有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)×剩余使用年期修正×期日修正系数

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. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——最高土地出让使用年期;  
n——土地剩余使用年期; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-17 坑塘水面剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.36%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0474	0.0928	0.1363	0.1780	0.2180	0.2562	0.2929	0.3281	0.3618	0.3940
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4250	0.4546	0.4830	0.5102	0.5363	0.5613	0.5852	0.6081	0.6301	0.6512
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6714	0.6907	0.7092	0.7270	0.7440	0.7603	0.7759	0.7909	0.8053	0.8190
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8322	0.8448	0.8569	0.8685	0.8796	0.8902	0.9004	0.9102	0.9196	0.9285
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9371	0.9454	0.9532	0.9608	0.9681	0.9750	0.9817	0.9880	0.9941	1.0000

##### 3. 其他个别因素修正

表3-18 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 (形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.5%	[0.5, 0.7) 或 >1	0%	[0.3, 0.5)	0.6%	<0.3	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	<1	-1%

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

#### 4.各因素指标修正

表3-19 台山市国有坑塘水面基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	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	0.48%	处于平原、丘陵过渡地带	0.24%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.26%	处于山地地带	-0.51%
水质条件	水质达到I类标准	0.39%	水质达到II类标准	0.20%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.21%	V类、劣V类水质	-0.42%
水源类型	大型河流、水库水面	0.30%	中型河流	0.15%	中小型水库、小型河流	0	湖泊	-0.16%	仅依靠地下水	-0.31%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.30%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.15%	塘底为砂壤土，保水性一般	0	塘底为砂土，保水性较差	-0.16%	塘底为砾质土，保水性差	-0.31%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.22%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.11%	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	-0.12%	无供电条件	-0.23%
排灌条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.25%	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	0.12%	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	-0.13%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.26%
距居民点距离（m）	[ 0, 500 )	0.28%	[ 500, 1000 )	0.14%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.15%	≥3000	-0.30%

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	0.19%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.10%	养殖工作和生产活动一般	0	养殖工作和生产活动较少	-0.10%	丢弃或荒废	-0.20%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.19%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.10%	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	-0.10%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.20%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.26%	[ 1000, 2000 )	0.13%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.14%	≥5000	-0.28%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.26%	[ 500, 800 )	0.13%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.14%	≥1500	-0.27%
道路通达度	国道、省道能通达	0.25%	县道、乡道能通达	0.13%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.13%	没有道路通达条件	-0.27%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.24%	[ 1500, 3000 )	0.12%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.13%	≥8000	-0.25%

表3-20 台山市国有坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	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	0.13%	处于平原、丘陵过渡地带	0.07%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.10%	处于山地地带	-0.19%
水质条件	水质达到I类标准	0.11%	水质达到II类标准	0.06%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.08%	V类、劣V类水质	-0.16%
水源类型	大型河流、水库水面	0.08%	中型河流	0.04%	中小型水库、小型河流	0	湖泊	-0.06%	仅依靠地下水	-0.12%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.08%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.04%	塘底为砂壤土，保水性一般	0	塘底为砂土，保水性较差	-0.06%	塘底为砾质土，保水性差	-0.12%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.06%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.03%	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	-0.05%	无供电条件	-0.09%
排灌条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.07%	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	0.04%	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	-0.05%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.10%
距居民点距离（m）	[ 0, 500 )	0.08%	[ 500, 1000 )	0.04%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.06%	≥3000	-0.11%
利用现状	经常进行养殖工作	0.05%	有一定养殖工作和生产	0.03%	养殖工作和生产活动一	0	养殖工作和生产活动较	-0.04%	丢弃或荒废	-0.08%

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
	和生产活动		活动, 利用现状较好		一般		少			
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.05%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.03%	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	-0.04%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.08%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.07%	[ 1000, 2000 )	0.04%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.06%	≥5000	-0.11%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.07%	[ 500, 800 )	0.04%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.05%	≥1500	-0.10%
道路通达度	国道、省道能通达	0.07%	县道、乡道能通达	0.04%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.05%	没有道路通达条件	-0.10%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.07%	[ 1500, 3000 )	0.04%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.05%	≥8000	-0.10%

表3-21 台山市国有坑塘水面基准地价3级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	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	0.53%	处于平原、丘陵过渡地带	0.27%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.27%	处于山地地带	-0.54%
水质条件	水质达到I类标准	0.43%	水质达到II类标准	0.22%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.22%	V类、劣V类水质	-0.44%
水源类型	大型河流、水库水面	0.33%	中型河流	0.17%	中小型水库、小型河流	0	湖泊	-0.17%	仅依靠地下水	-0.33%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.33%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.17%	塘底为砂壤土，保水性一般	0	塘底为砂土，保水性较差	-0.17%	塘底为砾质土，保水性差	-0.33%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.24%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.12%	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	-0.13%	无供电条件	-0.25%
排灌条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.27%	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	0.14%	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	-0.14%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.28%
距居民点距离（m）	[0, 500)	0.31%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 2000)	0	[2000, 3000)	-0.16%	≥3000	-0.32%
利用现状	经常进行养殖工作	0.21%	有一定养殖工作和生产	0.11%	养殖工作和生产活动一	0	养殖工作和生产活动较	-0.11%	丢弃或荒废	-0.22%

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
	和生产活动		活动, 利用现状较好		一般		少			
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.21%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.11%	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	-0.11%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.22%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.29%	[ 1000, 2000 )	0.15%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.15%	≥5000	-0.30%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.28%	[ 500, 800 )	0.14%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.15%	≥1500	-0.29%
道路通达度	国道、省道能通达	0.28%	县道、乡道能通达	0.14%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.14%	没有道路通达条件	-0.28%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.26%	[ 1500, 3000 )	0.13%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.14%	≥8000	-0.27%

## (五) 国有设施农用地地价修正体系

### 1. 设施农用地地价公式

设施农用地单位面积地价=设施农用地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×剩余使用年期修正×期日修正系数

设施农用地总地价=设施农用地单位面积地价×设施农用地总土地面积

### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-22 设施农用地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.58%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0490	0.0959	0.1407	0.1836	0.2245	0.2637	0.3012	0.3370	0.3713	0.4040
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4354	0.4653	0.4939	0.5213	0.5475	0.5726	0.5965	0.6194	0.6413	0.6622
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6822	0.7014	0.7197	0.7372	0.7539	0.7699	0.7852	0.7998	0.8138	0.8272
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8400	0.8522	0.8639	0.8751	0.8858	0.8960	0.9058	0.9151	0.9241	0.9326
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9408	0.9486	0.9561	0.9632	0.9701	0.9766	0.9829	0.9888	0.9945	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-23 台山市国有设施农用地基准地价1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(°)	[ 0, 2 )	0.46%	( 2, 5 ]	0.23%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.23%	[ 15, 90 )	-0.46%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.17%	[ 80, 100 )	0.09%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.09%	[ 0, 30 )	-0.17%
土壤质地	壤土	0.14%	砂壤土	0.07%	粘土	0	砂土	-0.07%	砾质土	-0.14%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.12%	[ 5.5, 6.0 )	0.06%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.06%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.12%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	0.15%	[ 20,30 )	0.07%	[ 10,20 )	0	[ 6,10 )	-0.07%	[ 0, 6 )	-0.15%
水质条件	水质达到I类标准	0.49%	水质达到II类标准	0.24%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.25%	水质达到V类标准	-0.49%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.14%	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	0.07%	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	-0.07%	无灌溉系统	-0.14%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包	0.14%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健	0.07%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般,	0	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.07%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.15%

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
	括抽排), 无洪涝灾害		全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生		丰水年在大雨后有洪涝发生					
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.16%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.08%	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	-0.08%	无供电条件	-0.16%
耕作距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500)	0.33%	[ 500, 1000)	0.16%	[ 1000, 2000)	0	[ 2000, 3000)	-0.16%	≥3000	-0.33%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.11%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.06%	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	-0.06%	丢弃或荒弃的设施农用地	-0.11%
利用集约度	区域形成大规模农业科技园区, 集约程度高	0.11%	区域有一定规模的专业管理, 有一定技术和设备投入, 集约程度较高	0.05%	有一定专业管理, 投入水平一般, 集约程度一般	0	分布为较零散的单位生产模式, 集约程度较差	-0.06%	管理较粗放, 投入较少, 集约程度差	-0.11%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000)	0.23%	[ 1000, 2000)	0.12%	[ 2000, 3000)	0	[ 3000, 5000)	-0.12%	≥5000	-0.24%
农贸市场影响度 (距最	[ 0, 500)	0.24%	[ 500, 800)	0.12%	[ 800, 1200)	0	[ 1200, 1500)	-0.12%	≥1500	-0.24%

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
近农贸市场 距离) (m)										
道路通达度	国道、省道能通达	0.23%	县道、乡道能通达	0.11%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.11%	没有道路通达条件	-0.23%
对外交通便利度 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) (m)	[ 0, 1500 )	0.22%	[ 1500, 3000 )	0.11%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.11%	≥8000	-0.22%

表3-24 台山市国有设施农用地基准地价 2 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 (°)	[ 0, 2 )	0.43%	( 2, 5 ]	0.22%	( 5, 15 ]	0	( 15, 25 ]	-0.23%	[ 15, 90 )	-0.46%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.16%	[ 80, 100 )	0.08%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.09%	[ 0, 30 )	-0.17%
土壤质地	壤土	0.13%	砂壤土	0.07%	粘土	0	砂土	-0.07%	砾质土	-0.14%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.12%	[ 5.5, 6.0 )	0.06%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.06%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-0.12%
土壤有机质	[ 30,	0.14%	[ 20, 30 )	0.07%	[ 10, 20 )	0	[ 6, 10 )	-0.08%	[ 0, 6 )	-0.15%

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
含量 (g/kg)	100 ]									
水质条件	水质达到I类标准	0.46%	水质达到II类标准	0.23%	水质达到III类标准	0	水质达到IV类标准	-0.25%	水质达到V类标准	-0.49%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.13%	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	0.07%	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	-0.07%	无灌溉系统	-0.14%
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	0.14%	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	0.07%	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	-0.08%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.15%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.15%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.08%	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	-0.08%	无供电条件	-0.16%
耕作距离 (距离最近集中居民点)(m)	[ 0, 500)	0.31%	[ 500, 1000)	0.16%	[ 1000, 2000)	0	[ 2000, 3000)	-0.17%	≥3000	-0.33%
利用现状	经常进行种植工作	0.11%	有一定种植工作和生	0.06%	种植工作和生产、经营	0	种植工作和生产、经营	-0.06%	丢弃或荒弃的设施	-0.11%

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
	和生产、经营活动		产、经营活动		活动一般		活动较少		农用地	
利用集约度	区域形成大规模农业科技园区，集约程度高	0.10%	区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高	0.05%	有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般	0	分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差	-0.06%	管理较粗放，投入较少，集约程度差	-0.11%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	0.22%	[ 1000, 2000 )	0.11%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.12%	≥5000	-0.23%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	0.23%	[ 500, 800 )	0.12%	[ 800 , 1200 )	0	[ 1200 , 1500 )	-0.12%	≥1500	-0.24%
道路通达度	国道、省道能通达	0.21%	县道、乡道能通达	0.11%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.12%	没有道路通达条件	-0.23%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.20%	[ 1500 , 3000 )	0.10%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.11%	≥8000	-0.22%

## (六) 国有草地地价修正体系

### 1. 草地地价公式

草地单位面积地价=草地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×剩余使用年期修正×期日修正系数

草地总地价=草地单位面积地价×草地总土地面积

### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率;

m——最高土地出让使用年期;

n——土地剩余使用年期;

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-25 草地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=3.21%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0392	0.0771	0.1139	0.1495	0.1840	0.2175	0.2499	0.2813	0.3117	0.3412
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3698	0.3974	0.4242	0.4502	0.4754	0.4998	0.5234	0.5463	0.5685	0.5900
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6108	0.6310	0.6505	0.6695	0.6878	0.7056	0.7228	0.7395	0.7557	0.7713
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7865	0.8012	0.8155	0.8293	0.8427	0.8556	0.8682	0.8804	0.8922	0.9036
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9147	0.9254	0.9358	0.9458	0.9556	0.9650	0.9742	0.9831	0.9917	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-26 台山市国有草地基准地价1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 (°)	[ 0, 2 )	4.13%	[ 2, 5 )	2.06%	[ 5, 8 )	0	[ 8, 15 )	-2.28%	[ 15, 90 )	-4.56%
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.25%	[ 80, 100 )	0.63%	[ 60, 80 )	0	[ 30, 60 )	-0.69%	[ 0, 30 )	-1.38%
土壤质地	壤土	1.25%	砂壤土	0.63%	粘土	0	砂土	-0.69%	砾质土	-1.38%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	1.13%	[ 5.5, 6.0 )	0.57%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0	[ 4.5, 5.0 )	-0.63%	[ 0, 4.5 ) 或 [ 8.5, 14 ]	-1.25%
土壤有机质含量 (g/kg)	[ 30, 100 ]	1.27%	[ 20,30 )	0.64%	[ 10,20 )	0	[ 6, 10 )	-0.70%	[ 0, 6 )	-1.40%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	5.66%	有一定种植工作和生产、经营活动	2.83%	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	-3.13%	丢弃或荒弃的草地	-6.25%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	1.51%	[ 1000, 2000 )	0.75%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.83%	≥5000	-1.67%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	1.29%	[ 500, 800 )	0.65%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.71%	≥1500	-1.43%

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	1.15%	县道、乡道能通达	0.58%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.64%	没有道路通达条件	-1.27%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	1.21%	[1500, 3000)	0.61%	[3000, 5000)	0	[5000, 8000)	-0.67%	≥8000	-1.34%

表3-27 台山市国有草地基准地价 2 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（°）	[0, 2)	3.87%	[2, 5)	1.94%	[5, 8)	0	[8, 15)	-2.33%	[15, 90)	-4.65%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.17%	[80, 100)	0.59%	[60, 80)	0	[30, 60)	-0.71%	[0, 30)	-1.41%
土壤质地	壤土	1.17%	砂壤土	0.59%	粘土	0	砂土	-0.71%	砾质土	-1.41%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	1.06%	[5.5, 6.0)	0.53%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0	[4.5, 5.0)	-0.64%	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]	-1.27%
土壤有机质含量（g/kg）	[30, 100]	1.19%	[20,30)	0.60%	[10,20)	0	[6, 10)	-0.72%	[0, 6)	-1.43%
利用现状	经常进行	5.30%	有一定种植	2.65%	种植工作和	0	种植工作	-3.19%	丢弃或荒	-6.37%

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
	种植工作和生产、经营活动		工作和生产、经营活动		生产、经营活动一般		和生产、经营活动较少		弃的草地	
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.41%	[ 1000, 2000 )	0.71%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.85%	≥5000	-1.70%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.21%	[ 500, 800 )	0.61%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.73%	≥1500	-1.45%
道路通达度	国道、省道能通达	1.08%	县道、乡道能通达	0.54%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.65%	没有道路通达条件	-1.30%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	1.14%	[ 1500, 3000 )	0.57%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.68%	≥8000	-1.36%

## (七) 国有沿海滩涂地价修正体系

### 1. 沿海滩涂地价公式

沿海滩涂单位面积地价=沿海滩涂级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×剩余使用年期修正×期日修正系数

沿海滩涂总地价=沿海滩涂单位面积地价×沿海滩涂总土地面积

### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——最高土地出让使用年期;  
n——土地剩余使用年期; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-28 沿海滩涂剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.22%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0464	0.0908	0.1335	0.1745	0.2138	0.2515	0.2877	0.3224	0.3557	0.3876
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4183	0.4477	0.4760	0.5030	0.5290	0.5540	0.5779	0.6009	0.6229	0.6440
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6643	0.6838	0.7025	0.7204	0.7376	0.7541	0.7699	0.7851	0.7996	0.8136
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8270	0.8399	0.8523	0.8641	0.8755	0.8864	0.8969	0.9069	0.9166	0.9258
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9347	0.9432	0.9514	0.9592	0.9667	0.9739	0.9809	0.9875	0.9939	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-29 台山市国有沿海滩涂基准地价1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
海水盐度	海水盐度适中, 适宜养殖	1.98%	海水盐度较适中, 较适宜养殖	0.99%	海水盐度一般, 不影响养殖	0	海水盐度较高或较低, 对养殖有一定影响	-0.78%	海水盐度过高或过低, 对养殖有较大影响	-1.55%
土壤自净能力	土壤自净能力强	1.82%	土壤自净能力较强	0.91%	土壤自净能力一般	0	土壤自净能力较低	-0.71%	土壤自净能力低	-1.43%
水产资源条件	区域内水产资源丰富	2.08%	区域内水产资源较丰富	1.04%	区域内水产资源一般	0	区域内水产资源较缺乏	-0.81%	区域内水产资源缺乏	-1.63%
水质条件	水质达到I类标准	2.06%	水质达到II类标准	1.03%	水质达到III类标准	0	水质达到IV标准	-0.80%	水质达到V类标准	-1.61%
距居民点距离(m)	[ 0, 500 )	0.95%	[ 500, 1000 )	0.48%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.37%	≥3000	-0.75%
利用现状	经常进行养殖工作或生产活动	1.03%	有一定养殖工作或生产活动, 利用现状较好	0.51%	养殖工作或生产活动一般	0	养殖工作或生产活动较少	-0.40%	完全没有养殖或生产活动	-0.80%
利用集约度	沿海滩涂养殖集聚程度高	0.93%	沿海滩涂养殖集聚程度较高	0.46%	沿海滩涂养殖集聚程度一般	0	沿海滩涂养殖集聚程度较低	-0.36%	沿海滩涂养殖集聚程度低	-0.73%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[ 0, 1000 )	0.94%	[ 1000, 2000 )	0.47%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.37%	≥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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	0.93%	[ 500, 800 )	0.46%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.36%	≥1500	-0.73%
道路通达度	国道、省道能通达	0.92%	县道、乡道能通达	0.46%	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	-0.72%
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.73%	[ 1500, 3000 )	0.37%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.29%	≥8000	-0.57%

表3-30 台山市国有沿海滩涂基准地价 2 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
海水盐度	海水盐度适中，适宜养殖	1.44%	海水盐度较适中，较适宜养殖	0.72%	海水盐度一般，不影响养殖	0	海水盐度较高或较低，对养殖有一定影响	-0.68%	海水盐度过高或过低，对养殖有较大影响	-1.35%
土壤自净能力	土壤自净能力强	1.32%	土壤自净能力较强	0.66%	土壤自净能力一般	0	土壤自净能力较低	-0.62%	土壤自净能力低	-1.24%
水产资源条件	区域内水产资源丰富	1.51%	区域内水产资源较丰富	0.76%	区域内水产资源一般	0	区域内水产资源较缺乏	-0.71%	区域内水产资源缺乏	-1.42%

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
水质条件	水质达到I类标准	1.49%	水质达到II类标准	0.75%	水质达到III类标准	0	水质达到IV标准	-0.70%	水质达到V类标准	-1.40%
距居民点距离(m)	[ 0, 500 )	0.69%	[ 500, 1000 )	0.35%	[ 1000, 2000 )	0	[ 2000, 3000 )	-0.33%	≥3000	-0.65%
利用现状	经常进行养殖工作或生产活动	0.74%	有一定养殖工作或生产活动, 利用现状较好	0.37%	养殖工作或生产活动一般	0	养殖工作或生产活动较少	-0.35%	完全没有养殖或生产活动	-0.70%
利用集约度	沿海滩涂养殖集聚程度高	0.67%	沿海滩涂养殖集聚程度较高	0.34%	沿海滩涂养殖集聚程度一般	0	沿海滩涂养殖集聚程度较低	-0.32%	沿海滩涂养殖集聚程度低	-0.63%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[ 0, 1000 )	0.68%	[ 1000 , 2000 )	0.34%	[ 2000, 3000 )	0	[ 3000, 5000 )	-0.32%	≥5000	-0.64%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[ 0, 500 )	0.67%	[ 500, 800 )	0.34%	[ 800, 1200 )	0	[ 1200, 1500 )	-0.32%	≥1500	-0.63%
道路通达度	国道、省道能通达	0.66%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0	非水泥村道能通达	-0.32%	没有道路通达条件	-0.63%
对外交通便利度(距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)(m)	[ 0, 1500 )	0.53%	[ 1500, 3000 )	0.27%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.25%	≥8000	-0.50%

## (八) 国有内陆滩涂地价修正体系

### 1. 内陆滩涂地价公式

内陆滩涂单位面积地价=内陆滩涂级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×剩余使用年期修正×期日修正系数

内陆滩涂总地价=内陆滩涂单位面积地价×内陆滩涂总土地面积

### 2. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率;

m——最高土地出让使用年期;

n——土地剩余使用年期;

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-31 内陆滩涂剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.10%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

### 3.各因素指标修正

表3-32 台山市国有内陆滩涂基准地价1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	1.97%	处于平原、丘陵过渡地带	0.98%	处于丘陵地带	0	处于丘陵、山地过渡地带	-0.82%	处于山地地带	-1.64%
土壤养分	土壤养分高	1.73%	土壤养分较高	0.87%	土壤养分一般	0	土壤养分较低	-0.72%	土壤养分低	-1.44%
水质条件	水质达到I类标准	2.11%	水质达到II类标准	1.06%	水质达到III类标准	0	水质达到IV标准	-0.88%	水质达到V类标准	-1.76%
距居民点距离(m)	[0, 500)	2.60%	[500, 1000)	1.30%	[1000, 2000)	0	[2000, 3000)	-1.08%	≥3000	-2.16%
利用现状	经常进行农业种植活动,利用现状好	1.20%	有一定农业种植活动,利用现状较好	0.60%	有一定农业种植活动,利用现状一般	0	农业种植活动较少,利用现状较少	-0.50%	丢弃或荒废	-1.00%
利用集约度	内陆滩涂集中连片,利用程度高	1.23%	内陆滩涂较为集中连片,利用程度较高	0.61%	内陆滩涂集中连片一般,利用程度一般	0	内陆滩涂集中连片较差,利用程度较低	-0.51%	内陆滩涂分散不连片,利用程度低	-1.02%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	2.06%	[1000, 2000)	1.03%	[2000, 3000)	0	[3000, 5000)	-0.85%	≥5000	-1.71%
道路通达度	国道、省	1.04%	县道、乡	0.52%	水泥村道	0	非水泥村	-0.43%	没有道路通	-0.86%

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
	道能通达		道能通达		能通达		道能通达		达条件	
对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[ 0, 1500 )	0.86%	[ 1500, 3000 )	0.43%	[ 3000, 5000 )	0	[ 5000, 8000 )	-0.36%	≥8000	-0.71%

（本页余下空白）