

连南瑶族自治县集体农用地基准 地价制订项目成果

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

连南瑶族自治县集体农用地基准地价制订的工作范围是连南瑶族自治县行政区内现有的集体农用地和集体宜农未利用地，包括辖区内各镇、各种农场、林场等集体农用地和宜农未利用地。根据 2018 年土地利用现状数据统计，连南瑶族自治县集体农用地面积 102202.32 公顷。

评估范围详见图 1-1-1。

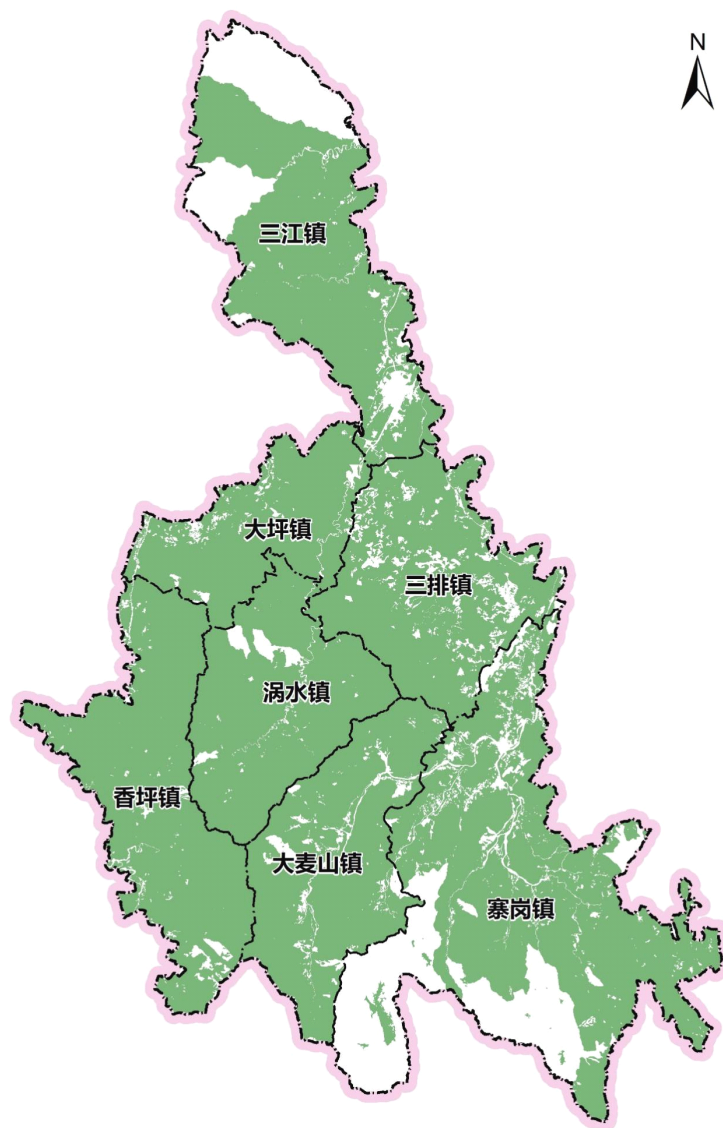


图 1-1-1 连南瑶族自治县集体农用地基准地价制订工作范围图

1.2 基准地价内涵

农用地基准地价是指在基本设施的平均状况下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府确定的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

1. 耕地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通

电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年二熟（早稻-晚稻、春花生-秋甘薯），土地估价期日为 2020 年 3 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的土地承包经营权的平均价格和年度经营权价格。

2. 园地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、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，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 3 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的完整集体土地承包经营权的平均价格。

3. 林地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，宗地内集材道，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 3 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 70 年的完整集体土地承包经营权的平均价格。

4. 坑塘水面：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 3 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的完整集体土地承包经营权的平均价格。

表 1-2-1 连南瑶族自治县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	承包经营使用权价格		经营权价格
土地使用权年期	耕地	30 年	年度
	园地	30 年	/
	林地	70 年	/
	坑塘水面	30 年	/

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
主导利用方式	耕地	早稻-晚稻、春花生-秋甘薯；一年二熟
	园地	柑橘-香蕉
	林地	松、杉-杂木
	坑塘水面	四大家鱼
基本设施状况	耕地	宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、有基本的排水灌溉设施、田间道路密度适中
	园地	宗地外通路、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
	林地	宗地外通路，宗地内有集材道
	坑塘水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则
估价期日	2020 年 3 月 1 日	

2 基准地价成果

2.1 级别基准地价

表 2-1-1 连南瑶族自治县集体农用地基准地价表

地类 级别	集体耕地基准地价			集体园地基准地价		集体林地基准地价		集体坑塘水面基准地价	
	承包经营权价格		经营权价格	承包经营权价格		承包经营权价格		承包经营权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/亩/年	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	42.00	2.80	850	33.75	2.25	15.30	1.02	45.74	3.05
II 级	33.75	2.25	600	30.45	2.03	12.30	0.82	33.60	2.24
III 级	27.75	1.85	400	26.25	1.75	9.00	0.60	/	/

2.2 各用途基准地级别面积统计

土地面积统计采用公顷为单位，保留两位小数，以全域各类型农用地面积为总控制，根据由下而上统计，自上而下平差的原则，开展各级面积统计和汇总工作，各级别面积量算结果见表 2-2-1。

表 2-2-1 连南瑶族自治县农用地级别面积统计表

单位：公顷

地类	一级	二级	三级	总计
耕地	928.37	4194.37	7217.67	12340.41
园地	75.48	167.84	69.35	312.67
林地	4669.62	47767.54	36621.33	89058.49
坑塘水面	56.48	111.17	/	167.65
总计	5729.95	52240.92	43908.35	101879.22

2.3 级别分布情况

2.3.1 耕地

全县集体耕地总面积为 123340.41 公顷，主要分布于三江镇和寨岗镇等；其中一级集体耕地 928.37 公顷，占集体耕地总面积的 7.52%；二级集体耕地 4194.37 公顷，占集体耕地总面积的 33.99%；三级集体耕地 7217.67 公顷，占集体耕地总面积的 58.49%。其中，连南瑶族自治县集体耕地分布最多的级别是三级。

表 2-3-1 连南瑶族自治县集体耕地级别面积各建制镇分布情况

单位：公顷

镇名	一级	二级	三级	总计
三江镇	691.48	226.60	133.62	1051.69
寨岗镇	212.05	1656.68	1079.32	2948.05
三排镇	10.24	640.15	2761.51	3411.91
大麦山镇	14.60	1030.81	600.90	1646.30

大坪镇	/	370.79	1254.68	1625.47
涡水镇	/	0.04	799.54	799.58
香坪镇	/	269.30	588.10	857.40

2.3.2 园地

全县集体园地总面积为 312.67 公顷，主要分布于三江镇、寨岗镇、三排镇和大麦山镇等；连南瑶族自治县级别划分中一级园地为 75.48 公顷，占集体园地总面积的 24.14%；二级集体园地 167.84 公顷，占集体园地总面积的 53.68%；三级集体园地 69.35 公顷，占集体园地总面积的 22.18%，其中连南瑶族自治县集体园地分布最多的级别是二级。

表 2-3-2 连南瑶族自治县集体园地级别面积各建制镇分布情况

单位：公顷

镇名	一级	二级	三级	总计
三江镇	55.82	26.22	0.29	82.33
寨岗镇	/	97.67	28.01	125.67
三排镇	19.66	34.43	13.39	67.48
大麦山镇	/	2.33	22.96	25.29
大坪镇	/	6.5	2.63	9.13
香坪镇	/	0.7	2.07	2.77

2.3.3 林地

全县集体林地总面积为 89058.49 公顷，其中一级集体林地 4669.62 公顷，占集体林地总面积的 5.24%；二级集体林地 47767.54 公顷，占集体林地总面积的 53.64%，为连南瑶族自治县集体林地中分布最多的级别；三级集体林地 36621.33 公顷，占集体林地总面积的 41.12%。

表 2-3-3 连南瑶族自治县集体林地级别面积各建制镇分布情况

单位：公顷

镇名	一级	二级	三级	总计
三江镇	2195.63	11505.05	686.54	14387.22
寨岗镇	1272.56	4631.66	12916.28	18820.5

镇名	一级	二级	三级	总计
三排镇	1201.43	8506.1	/	9707.53
大麦山镇	/	2365.9	9184.15	11550.05
大坪镇	/	7550.18	/	7550.18
涡水镇	/	8726.15	3059.11	11785.26
香坪镇	/	4482.5	10775.25	15257.75

2.3.3 坑塘水面

全县集体坑塘水面总面积为 167.67 公顷，其中一级集体坑塘水面 56.48 公顷，占集体坑塘水面总面积的 33.69%；二级集体坑塘水面 111.17 公顷，占集体坑塘水面总面积的 66.31%，为连南瑶族自治县集体坑塘水面中分布最多的级别。

表 2-3-4 连南瑶族自治县集体坑塘水面级别面积各建制镇分布情况

单位：公顷

镇名	一级	二级	总计
三江镇	22.94	0.05	22.99
寨岗镇	4.3	36.14	40.44
三排镇	/	4.94	4.94
大麦山镇	/	10.15	10.15
大坪镇	1.00	4.30	5.30
涡水镇	/	0.02	0.02
香坪镇	28.24	55.59	83.83

3 各用途基准地价修正体系

连南瑶族自治县集体农用地基准地价修正体系包括地价影响因素修正系数、期日修正、承包经营权年期修正等。

3.1 耕地基准地价修正体系

3.1.1 地价影响因素修正

表 3-1-1 连南瑶族自治县集体农用地——一级耕地修正系数说明表

因素			优劣度	修正体系				
				优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度（厘米）		[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		土壤质地		砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量（%）		[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度（pH 值）		[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
	水资源状况	水资源保证率		充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足
		水源类型		地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		地下水埋深度（米）		[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)
	地形地貌	地形坡度（°）		[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]
		地貌类型		平原	——	台地	丘陵	山地
		海拔（米）		[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)
	局部气候差异	年降水量（毫米）		[2000,+∞)	[1600,2000)	[1200,1600)	[1000,1200)	[0,1200)
		年积温（摄氏度）		[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)
	生态环境状况	水源质量		水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		土壤侵蚀状况		无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件		充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		田间道路		田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网密度一般	田间道路网密度较低	无田间道路
		排水条件		排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水	无排水体系

	耕作便利条件	耕作距离（米）	居民点距离地块中心近，[0,200)	居民点距离地块中心较近，[200,600)	居民点距离地块中心一般，[600,1000)	居民点距离地块中心较远，[1000,1500)	居民点距离地块中心远，[1500,+∞)
		田面平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地
		人均耕地（亩）	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低
	区位因素	城镇影响度	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	距离城镇中心一般，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
			距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		交通条件	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
			有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 3-1-2 连南瑶族自治县集体农用地——一级耕地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0520	0.3900	0.1950	0	-0.1690	-0.3380
		土壤质地	0.0459	0.3443	0.1721	0	-0.1492	-0.2984
		土壤有机质含量	0.0440	0.3300	0.1650	0	-0.1430	-0.2860
		土壤酸碱度	0.0350	0.2625	0.1313	0	-0.1138	-0.2275
	水资源状况	水源保证率	0.0522	0.3915	0.1958	0	-0.1697	-0.3393
		水源类型	0.0227	—	0.0851	0	-0.0738	—
		地下水埋深度	0.0314	0.2355	0.1178	0	-0.1021	-0.2041
	地形地貌	地形坡度	0.0426	0.3195	0.1598	0	-0.1385	-0.2769
		地貌类型	0.0390	—	0.1463	0	-0.1268	-0.2535
		海拔	0.0268	0.2010	0.1005	0	-0.0871	-0.1742
	局部气候差异	年降水量	0.0316	0.2370	0.1185	0	-0.1027	-0.2054

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
	生态环境状况因素	年积温	0.0263	0.1973	0.0986	0	-0.0855	-0.1710
		水源质量	0.0367	0.2753	0.1376	0	-0.1193	-0.2386
		土地侵蚀状况	0.0260	0.1950	0.0975	0	-0.0845	-0.1690
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.0533	0.3998	0.1999	0	-0.1732	-0.3465
		田间道路	0.0347	0.2603	0.1301	0	-0.1128	-0.2256
		排水条件	0.0290	0.2175	0.1088	0	-0.0943	-0.1885
	耕作便利条件	耕作距离	0.0579	0.4343	0.2171	0	-0.1882	-0.3764
		田面平整度	0.0307	0.2303	0.1151	0	-0.0998	-0.1996
	土地利用状况	利用现状	0.0170	0.1275	0.0638	0	-0.0553	-0.1105
		人均耕地	0.0170	0.1275	0.0638	0	-0.0553	-0.1105
		利用集约度	0.0235	0.1763	0.0881	0	-0.0764	-0.1528
		经营效益	0.0239	0.1793	0.0896	0	-0.0777	-0.1554
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.0597	0.4478	0.2239	0	-0.1940	-0.3881
		农贸市场影响度	0.0405	0.3038	0.1519	0	-0.1316	-0.2633
	交通条件	道路通达度	0.0590	0.4425	0.2213	0	-0.1918	-0.3835
		对外交通便利度	0.0416	0.3120	0.1560	0	-0.1352	-0.2704

表 3-1-3 连南瑶族自治县集体农用地—二级耕地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			修正体系				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度（厘米）	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量（%）	[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度（pH 值）	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
	水资源状况	水资源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		地下水埋深度（米）	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)
	地形地貌	地形坡度（°）	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]
		地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地
		海拔（米）	[0,250)	[250,500)	[500,800)	[800,1000)	[1000,+∞)
	局部气候差异	年降水量（毫米）	[2000,+∞)	[1600,2000)	[1200,1600)	[1000,1200)	[0,1200)
		年积温（摄氏度）	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)
	生态环境状况因素	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		田间道路	田间道路	田间道路	田间道路网	田间道路网	无田间道路

因素 \ 优劣度			修正体系				
			优	较优	一般	较劣	劣
			网发达、田间道路网密度高	网较发达、田间道路网密度较高	密度一般	密度较低	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
	耕作便利条件	耕作距离（米）	居民点距离地块中心近， [0,200)	居民点距离地块中心较近， [200,600)	居民点距离地块中心一般， [600,1000)	居民点距离地块中心较远， [1000,1500)	居民点距离地块中心远， [1500,+∞)
		田面平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地
		人均耕地（亩）	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般，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
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
	交通条件	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 3-1-4 连南瑶族自治县集体农用地—二级耕地修正系数表（%）

因素 \ 优劣度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
----------	-----	---	----	----	----	---

自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0520	0.3536	0.1768	0	-0.1508	-0.3016
		土壤质地	0.0459	0.3121	0.1561	0	-0.1331	-0.2662
		土壤有机质含量	0.0440	0.2992	0.1496	0	-0.1276	-0.2552
		土壤酸碱度	0.0350	0.2380	0.1190	0	-0.1015	-0.2030
	水资源状况	水源保证率	0.0522	0.3550	0.1775	0	-0.1514	-0.3028
		水源类型	0.0227	——	0.0772	0	-0.0658	——
		地下水埋深度	0.0314	0.2135	0.1068	0	-0.0911	-0.1821
	地形地貌	地形坡度	0.0426	0.2897	0.1448	0	-0.1235	-0.2471
		地貌类型	0.0390	——	0.1326	0	-0.1131	-0.2262
		海拔	0.0268	0.1822	0.0911	0	-0.0777	-0.1554
	局部气候差异	年降水量	0.0316	0.2149	0.1074	0	-0.0916	-0.1833
		年积温	0.0263	0.1788	0.0894	0	-0.0763	-0.1525
社会经济因素	基础设施条件	水源质量	0.0367	0.2496	0.1248	0	-0.1064	-0.2129
		土地侵蚀状况	0.0260	0.1768	0.0884	0	-0.0754	-0.1508
		灌溉条件	0.0533	0.3624	0.1812	0	-0.1546	-0.3091
	耕作便利条件	田间道路	0.0347	0.2360	0.1180	0	-0.1006	-0.2013
		排水条件	0.0290	0.1972	0.0986	0	-0.0841	-0.1682
		耕作距离	0.0579	0.3937	0.1969	0	-0.1679	-0.3358
	土地利用状况	田面平整度	0.0307	0.2088	0.1044	0	-0.0890	-0.1781
		利用现状	0.0170	0.1156	0.0578	0	-0.0493	-0.0986
		人均耕地	0.0170	0.1156	0.0578	0	-0.0493	-0.0986
		利用集约度	0.0235	0.1598	0.0799	0	-0.0682	-0.1363
		经营效益	0.0239	0.1625	0.0813	0	-0.0693	-0.1386
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.0597	0.4060	0.2030	0	-0.1731	-0.3463
		农贸市场影响度	0.0405	0.2754	0.1377	0	-0.1175	-0.2349
	交通条件	道路通达度	0.0590	0.4012	0.2006	0	-0.1711	-0.3422
		对外交通便利度	0.0416	0.2829	0.1414	0	-0.1206	-0.2413

表 3-1-5 连南瑶族自治县集体农用地—三级耕地修正说明表

因素\优劣度			修正体系				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度（厘米）	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量（%）	[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度（pH 值）	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
	水资源状况	水资源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		地下水埋深度（米）	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)
	地形地貌	地形坡度（°）	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]
		地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地
		海拔（米）	[0,250)	[250,500)	[500,800)	[800,1000)	[1000,+∞)

因素\优劣度			修正体系					
			优	较优	一般	较劣	劣	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2000,+∞)	[1600,2000)	[1200,1600)	[1000,1200)	[0,1200)	
		年积温(摄氏度)	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	生态环境状况因素	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件	
		田间道路	田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网密度一般	田间道路网密度较低	无田间道路	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离(米)	居民点距离地块中心近, [0,200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)	
		田面平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地(亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
	区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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
			农贸市场影响度	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		交通条件	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
			对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周	有大型车站、高速公路, 距离较	有小型车站、高速公路, 距离适	有小型车站、高速公路, 距离较	无车站、高速公路

因素			优劣度	修正体系				
				优	较优	一般	较劣	劣
			边地区		近	中	远	

表 3-1-6 连南瑶族自治县集体农用地—三级耕地修正系数表（%）

因素			优劣度	权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.0520	0.1664	0.0832	0	-0.1222	-0.2444
		土壤质地		0.0459	0.1469	0.0734	0	-0.1079	-0.2157
		土壤有机质含量		0.0440	0.1408	0.0704	0	-0.1034	-0.2068
		土壤酸碱度		0.0350	0.1120	0.0560	0	-0.0823	-0.1645
	水资源状况	水源保证率		0.0522	0.1670	0.0835	0	-0.1227	-0.2453
		水源类型		0.0227	——	0.0363	0	-0.0533	——
		地下水埋深度		0.0314	0.1005	0.0502	0	-0.0738	-0.1476
	地形地貌	地形坡度		0.0426	0.1363	0.0682	0	-0.1001	-0.2002
		地貌类型		0.0390	——	0.0624	0	-0.0917	-0.1833
		海拔		0.0268	0.0858	0.0429	0	-0.0630	-0.1260
	局部气候差异	年降水量		0.0316	0.1011	0.0506	0	-0.0743	-0.1485
		年积温		0.0263	0.0842	0.0421	0	-0.0618	-0.1236
	生态环境状况因素	水源质量		0.0367	0.1174	0.0587	0	-0.0862	-0.1725
		土地侵蚀状况		0.0260	0.0832	0.0416	0	-0.0611	-0.1222
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件		0.0533	0.1706	0.0853	0	-0.1253	-0.2505
		田间道路		0.0347	0.1110	0.0555	0	-0.0815	-0.1631
		排水条件		0.0290	0.0928	0.0464	0	-0.0682	-0.1363
	耕作便利条件	耕作距离		0.0579	0.1853	0.0926	0	-0.1361	-0.2721
		田面平整度		0.0307	0.0982	0.0491	0	-0.0721	-0.1443
	土地利用状况	利用现状		0.0170	0.0544	0.0272	0	-0.0400	-0.0799
		人均耕地		0.0170	0.0544	0.0272	0	-0.0400	-0.0799
		利用集约度		0.0235	0.0752	0.0376	0	-0.0552	-0.1105
		经营效益		0.0239	0.0765	0.0382	0	-0.0562	-0.1123
区位	区位条件	城镇影响度		0.0597	0.1910	0.0955	0	-0.1403	-0.2806
		农贸市场影响度		0.0405	0.1296	0.0648	0	-0.0952	-0.1904

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
因素	交通条件	道路通达度	0.0590	0.1888	0.0944	0	-0.1387	-0.2773
		对外交通便利度	0.0416	0.1331	0.0666	0	-0.0978	-0.1955

3.1.2 年期修正

(1) 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 承包经营权使用年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 3-1-7 连南瑶族自治县集体农用地—耕地承包经营权年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0575	0.1126	0.1654	0.2161	0.2647	0.3112	0.3559	0.3987	0.4398	0.4791
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5168	0.5530	0.5877	0.6210	0.6528	0.6834	0.7127	0.7408	0.7678	0.7936
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8183	0.8421	0.8649	0.8867	0.9076	0.9277	0.9469	0.9654	0.9830	1.0000

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

②表中为耕地还原利率取 4.3% 条件下的年期修正系数。

(2) 经营权年期修正

表 3-1-8 集体农用地年度经营权价格合同年期修正系数表

合同年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	1.0450	1.0332	1.0219	1.0108	1.0000	0.9977	0.9931	0.9872	0.9804	0.9732
合同年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.9701	0.9659	0.9611	0.9557	0.9499	0.9469	0.9432	0.9391	0.9346	0.9298

注：当合同年期在上述年期之间时，合同年期修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。

线性内插公式：当 $y_1 < y < y_2$ （即 y_1 、 y_2 为修正系数表中 y 的相邻年期）时， x_1 、 x_2 为 y_1 、 y_2 对应的合同年期修正系数，合同年期的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (y - y_1) / (y_2 - y_1)$ 。

3.2 园地基准地价修正体系

3.2.1 地价影响因素修正

表 3-2-1 连南瑶族自治县集体农用地——一级园地修正系数说明表

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（厘米）	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度（PH 值）	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量（%）	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	局部气候差异	年降水量（毫米）	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年积温（摄氏度）	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	丘陵	平原	台地	山地	——
		地形坡度（°）	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施，但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	作业距离	居民点距离地块中心近	居民点距离地块中心较近	居民点距离地块中心一般	居民点距离地块中心较远	居民点距离地块中心远
区位因素	区位条件	城镇影响度	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，生产水平一般	距离城镇中心一般，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

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
				水平较高			
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值
	交通条件	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 3-2-2 连南瑶族自治县集体农用地——一级园地修正系数表（%）

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0512	0.4454	0.2227	0	-0.1946	-0.3891
		表层土壤质地	0.0502	0.4367	0.2184	0	-0.1908	-0.3815
		土壤酸碱度	0.0380	0.3306	0.1653	0	-0.1444	-0.2888
		土壤有机质含量	0.0380	0.3306	0.1653	0	-0.1444	-0.2888
	局部气候差异	年降水量	0.0531	0.4620	0.2310	0	-0.2018	-0.4036
		年积温	0.0524	0.4559	0.2279	0	-0.1991	-0.3982
	生态环境状况因素	水源质量	0.0473	0.4115	0.2058	0	-0.1797	-0.3595
		水土流失状况	0.0493	0.4289	0.2145	0	-0.1873	-0.3747
	地形地貌	地貌类型	0.0626	0.5446	0.2723	0	-0.2379	——
		地形坡度	0.0599	0.5211	0.2606	0	-0.2276	-0.4552
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	0.0721	0.6273	0.3136	0	-0.2740	-0.5480
		经营效益	0.0742	0.6455	0.3228	0	-0.2820	-0.5639
	基础设施条件	灌溉条件	0.0280	0.2436	0.1218	0	-0.1064	-0.2128
		排水条件	0.0182	0.1583	0.0792	0	-0.0692	-0.1383
		园艺设施状况	0.0443	0.3854	0.1927	0	-0.1683	-0.3367

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
		况						
区位因素	耕作便利条件	耕作距离	0.0595	0.5177	0.2588	0	-0.2261	-0.4522
	区位条件	城镇影响度	0.0438	0.3811	0.1905	0	-0.1664	-0.3329
		农贸市场影响度	0.0338	0.2941	0.1470	0	-0.1284	-0.2569
		景观及旅游价值	0.0337	0.2932	0.1466	0	-0.1281	-0.2561
	交通条件	道路通达度	0.0533	0.4637	0.2319	0	-0.2025	-0.4051
		对外交通便利度	0.0371	0.3228	0.1614	0	-0.1410	-0.2820

表 3-2-3 连南瑶族自治县集体农用地—二级园地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度（厘米）	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度(PH值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量(%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	局部气候差异	年降水量（毫米）	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年积温（摄氏度）	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	丘陵	平原	台地	山地	——
		地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施，但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	作业距离	居民点距离地块中心近	居民点距离地块中心较近	居民点距离地块中心一般	居民点距离地块中心较远	居民点距离地块中心远
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般，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
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值
	交通条件	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 3-2-4 连南瑶族自治县集体农用地—二级园地修正系数表 (%)

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0512	0.4096	0.2048	0	-0.1792	-0.3584
		表层土壤质地	0.0502	0.4016	0.2008	0	-0.1757	-0.3514
		土壤酸碱度	0.0380	0.3040	0.1520	0	-0.1330	-0.2660
		土壤有机质含量	0.0380	0.3040	0.1520	0	-0.1330	-0.2660
	局部气候差异	年降水量	0.0531	0.4248	0.2124	0	-0.1859	-0.3717
		年积温	0.0524	0.4192	0.2096	0	-0.1834	-0.3668
	生态环境状况因素	水源质量	0.0473	0.3784	0.1892	0	-0.1656	-0.3311
		水土流失状况	0.0493	0.3944	0.1972	0	-0.1726	-0.3451
	地形地貌	地貌类型	0.0626	0.5008	0.2504	0	-0.2191	——
		地形坡度	0.0599	0.4792	0.2396	0	-0.2097	-0.4193
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	0.0721	0.5768	0.2884	0	-0.2524	-0.5047
		经营效益	0.0742	0.5936	0.2968	0	-0.2597	-0.5194
	基础设施条件	灌溉条件	0.0280	0.2240	0.1120	0	-0.0980	-0.1960
		排水条件	0.0182	0.1456	0.0728	0	-0.0637	-0.1274
		园艺设施状况	0.0443	0.3544	0.1772	0	-0.1551	-0.3101
区位因素	耕作便利条件	耕作距离	0.0595	0.4760	0.2380	0	-0.2083	-0.4165
	区位条件	城镇影响度	0.0438	0.3504	0.1752	0	-0.1533	-0.3066
		农贸市场影响度	0.0338	0.2704	0.1352	0	-0.1183	-0.2366
		景观及旅游价值	0.0337	0.2696	0.1348	0	-0.1180	-0.2359
	交通条件	道路通达度	0.0533	0.4264	0.2132	0	-0.1866	-0.3731
		对外交通便利度	0.0371	0.2968	0.1484	0	-0.1299	-0.2597

表 3-2-5 连南瑶族自治县集体农用地—三级园地修正说明表

因素优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度 (PH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)

因素优劣度			优	较优	一般	较差	劣
	局部气候差异	年降水量（毫米）	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年积温（摄氏度）	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	丘陵	平原	台地	山地	——
		地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施，但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	作业距离	居民点距离地块中心近	居民点距离地块中心较近	居民点距离地块中心一般	居民点距离地块中心较远	居民点距离地块中心远
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般，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
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值

因素优劣度			优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 3-2-6 连南瑶族自治县集体农用地—三级园地修正系数表（%）

因素			优劣度	权重值	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.0512	0.3686	0.1843	0	-0.1485	-0.2970
		表层土壤质地		0.0502	0.3614	0.1807	0	-0.1456	-0.2912
		土壤酸碱度		0.0380	0.2736	0.1368	0	-0.1102	-0.2204
		土壤有机质含量		0.0380	0.2736	0.1368	0	-0.1102	-0.2204
	局部气候差异	年降水量		0.0531	0.3823	0.1912	0	-0.1540	-0.3080
		年积温		0.0524	0.3773	0.1886	0	-0.1520	-0.3039
	生态环境状况因素	水源质量		0.0473	0.3406	0.1703	0	-0.1372	-0.2743
		水土流失状况		0.0493	0.3550	0.1775	0	-0.1430	-0.2859
	地形地貌	地貌类型		0.0626	0.4507	0.2254	0	-0.1815	——
		地形坡度		0.0599	0.4313	0.2156	0	-0.1737	-0.3474
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度		0.0721	0.5191	0.2596	0	-0.2091	-0.4182
		经营效益		0.0742	0.5342	0.2671	0	-0.2152	-0.4304
	基础设施条件	灌溉条件		0.0280	0.2016	0.1008	0	-0.0812	-0.1624
		排水条件		0.0182	0.1310	0.0655	0	-0.0528	-0.1056
		园艺设施状况		0.0443	0.3190	0.1595	0	-0.1285	-0.2569
区位因素	耕作便利条件	耕作距离		0.0595	0.4284	0.2142	0	-0.1726	-0.3451
	区位条件	城镇影响度		0.0438	0.3154	0.1577	0	-0.1270	-0.2540
		农贸市场影响度		0.0338	0.2434	0.1217	0	-0.0980	-0.1960
		景观及旅游价值		0.0337	0.2426	0.1213	0	-0.0977	-0.1955
	交通条件	道路通达度		0.0533	0.3838	0.1919	0	-0.1546	-0.3091
		对外交通便利度		0.0371	0.2671	0.1336	0	-0.1076	-0.2152

3.2.2 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 承包经营权年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 3-2-7 连南瑶族自治县集体农用地—园地承包经营权年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1114	0.1638	0.2140	0.2623	0.3085	0.3530	0.3956	0.4365	0.4758
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5134	0.5496	0.5843	0.6176	0.6496	0.6802	0.7097	0.7379	0.7650	0.7911
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8160	0.8400	0.8630	0.8851	0.9062	0.9266	0.9461	0.9648	0.9828	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为园地还原利率取 4.2% 条件下的年期修正系数。

3.3 林地基准地价修正体系

3.3.1 地价影响因素修正

表 3-3-1 连南瑶族自治县集体农用地—一级林地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	——	石灰土、石质土、潮土、水稻土
		有效土层厚度（厘米）	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤有机质含量（%）	[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度（pH 值）	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		腐殖质层厚度（厘米）	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡
		坡位	下坡	中坡	上坡	山脊	背坡
	局部气候差异	年积温(摄氏度)	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年降水量	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差
		人为干扰度	无	轻度	中度	严重	重度
		利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散
		生态限制因素	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林
区位因素	区位条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路, 但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
		生态及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
		城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路
		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

表 3-3-2 连南瑶族自治县集体农用地——一级林地修正系数表 (%)

优劣度因素			权重值	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.0294	0.1117	0.0559	0	——	-0.0882
		有效土层厚度	0.0244	0.0927	0.0464	0	-0.0366	-0.0732
		土壤有机质含量	0.0277	0.1053	0.0526	0	-0.0416	-0.0831
		土壤酸碱度	0.0171	0.0650	0.0325	0	-0.0257	-0.0513
		腐殖质层厚度	0.0278	0.1056	0.0528	0	-0.0417	-0.0834
		土壤质地	0.0204	0.0775	0.0388	0	-0.0306	-0.0612
	地形地貌	地形坡度	0.0496	0.1885	0.0942	0	-0.0744	-0.1488
		坡向	0.0382	0.1452	0.0726	0	-0.0573	-0.1146
		坡位	0.0409	0.1554	0.0777	0	-0.0614	-0.1227
	局部气候差异	年积温	0.0699	0.2656	0.1328	0	-0.1049	-0.2097
		年降水量	0.0557	0.2117	0.1058	0	-0.0836	-0.1671
	生态环境状况	水土流失状况	0.1012	0.3846	0.1923	0	-0.1518	-0.3036
社会经济因素	土地利用现状	经营水平	0.0852	0.3238	0.1619	0	-0.1278	-0.2556
		人为干扰度	0.0631	0.2398	0.1199	0	-0.0947	-0.1893
		利用集约度	0.0839	0.3188	0.1594	0	-0.1259	-0.2517
		生态限制因素	0.0586	0.2227	0.1113	0	-0.0879	-0.1758
区位因素	区位条件	集材条件	0.0299	0.1136	0.0568	0	-0.0449	-0.0897
		运输距离	0.0298	0.1132	0.0566	0	-0.0447	-0.0894
		生态及旅游价值	0.0321	0.1220	0.0610	0	-0.0482	-0.0963
		城镇影响度	0.0212	0.0806	0.0403	0	-0.0318	-0.0636
	交通条件	对外交通便利度	0.0551	0.2094	0.1047	0	-0.0827	-0.1653
		道路通达度	0.0388	0.1474	0.0737	0	-0.0582	-0.1164

表 3-3-3 连南瑶族自治县集体农用地——二级林地修正系数说明表

因素			优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型		黄壤	红壤	紫色土	——	石灰土、石质土、潮土、水稻土
		有效土层厚度(厘米)		[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤有机质含量(%)		[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度		[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5),	[4.5,5.0)	[0,4.5)

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		(pH 值)			[7.5,8.5)		
		腐殖质层厚度 (厘米)	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡
		坡位	下坡	中坡	上坡	山脊	背坡
	局部气候差异	年积温 (摄氏度)	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年降水量	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差
		人为干扰度	无	轻度	中度	严重	重度
		利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散
		生态限制因素	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林
区位因素	区位条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路, 但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
		生态及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
		城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		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

表 3-3-4 连南瑶族自治县集体农用地—二级林地修正系数表（%）

因素 \ 优势度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.0294	0.1000	0.0500	0	—	-0.0823
		有效土层厚度	0.0244	0.0830	0.0415	0	-0.0342	-0.0683
		土壤有机质含量	0.0277	0.0942	0.0471	0	-0.0388	-0.0776
		土壤酸碱度	0.0171	0.0581	0.0291	0	-0.0239	-0.0479
		腐殖质层厚度	0.0278	0.0945	0.0473	0	-0.0389	-0.0778
		土壤质地	0.0204	0.0694	0.0347	0	-0.0286	-0.0571
	地形地貌	地形坡度	0.0496	0.1686	0.0843	0	-0.0694	-0.1389
		坡向	0.0382	0.1299	0.0649	0	-0.0535	-0.1070
		坡位	0.0409	0.1391	0.0695	0	-0.0573	-0.1145
	局部气候差异	年积温	0.0699	0.2377	0.1188	0	-0.0979	-0.1957
		年降水量	0.0557	0.1894	0.0947	0	-0.0780	-0.1560
	生态环境状况	水土流失状况	0.1012	0.3441	0.1720	0	-0.1417	-0.2834
社会经济因素	土地利用现状	经营水平	0.0852	0.2897	0.1448	0	-0.1193	-0.2386
		人为干扰度	0.0631	0.2145	0.1073	0	-0.0883	-0.1767
		利用集约度	0.0839	0.2853	0.1426	0	-0.1175	-0.2349
		生态限制因素	0.0586	0.1992	0.0996	0	-0.0820	-0.1641
区位因素	区位条件	集材条件	0.0299	0.1017	0.0508	0	-0.0419	-0.0837
		运输距离	0.0298	0.1013	0.0507	0	-0.0417	-0.0834
		生态及旅游价值	0.0321	0.1091	0.0546	0	-0.0449	-0.0899
		城镇影响度	0.0212	0.0721	0.0360	0	-0.0297	-0.0594
	交通条件	对外交通便利度	0.0551	0.1873	0.0937	0	-0.0771	-0.1543
		道路通达度	0.0388	0.1319	0.0660	0	-0.0543	-0.1086

表 3-3-5 连南瑶族自治县集体农用地—三级林地修正说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	—	石灰土、石质土、潮土、水稻土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度（厘米）	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤有机质含量（%）	[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度（pH 值）	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		腐殖质层厚度（厘米）	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
	地形地貌	地形坡度（°）	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡
		坡位	下坡	中坡	上坡	山脊	背坡
	局部气候差异	年积温（摄氏度）	[2000,+∞)	[1800,2000)	[1600,1800)	[1400,1600)	[0,1400)
		年降水量	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差
		人为干扰度	无	轻度	中度	严重	重度
		利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散
		生态限制因素	商品林，无生态限制	商品林，有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林，封山育林
区位因素	区位条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路，但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
		生态及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
		城镇影响度	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	距离城镇中心一般，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

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路，且在周边地区	有大型车站、高速公路，距离较近	有小型车站、高速公路，距离适中	有小型车站、高速公路，距离较远	无车站、高速公路
		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

表 3-3-6 连南瑶族自治县集体农用地—三级林地修正系数表（%）

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.0294	0.0941	0.0470	0	—	-0.0735
		有效土层厚度	0.0244	0.0781	0.0390	0	-0.0305	-0.0610
		土壤有机质含量	0.0277	0.0886	0.0443	0	-0.0346	-0.0693
		土壤酸碱度	0.0171	0.0547	0.0274	0	-0.0214	-0.0428
		腐殖质层厚度	0.0278	0.0890	0.0445	0	-0.0348	-0.0695
		土壤质地	0.0204	0.0653	0.0326	0	-0.0255	-0.0510
	地形地貌	地形坡度	0.0496	0.1587	0.0794	0	-0.0620	-0.1240
		坡向	0.0382	0.1222	0.0611	0	-0.0478	-0.0955
		坡位	0.0409	0.1309	0.0654	0	-0.0511	-0.1023
	局部气候差异	年积温	0.0699	0.2237	0.1118	0	-0.0874	-0.1748
		年降水量	0.0557	0.1782	0.0891	0	-0.0696	-0.1393
	生态环境状况	水土流失状况	0.1012	0.3238	0.1619	0	-0.1265	-0.2530
社会经济因素	土地利用现状	经营水平	0.0852	0.2726	0.1363	0	-0.1065	-0.2130
		人为干扰度	0.0631	0.2019	0.1010	0	-0.0789	-0.1578
		利用集约度	0.0839	0.2685	0.1342	0	-0.1049	-0.2098
		生态限制因素	0.0586	0.1875	0.0938	0	-0.0733	-0.1465
区位因素	区位条件	集材条件	0.0299	0.0957	0.0478	0	-0.0374	-0.0748
		运输距离	0.0298	0.0954	0.0477	0	-0.0373	-0.0745
		生态及旅游价值	0.0321	0.1027	0.0514	0	-0.0401	-0.0803
		城镇影响度	0.0212	0.0678	0.0339	0	-0.0265	-0.0530
	交通条件	对外交通便利度	0.0551	0.1763	0.0882	0	-0.0689	-0.1378

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣	劣
		道路通达度	0.0388	0.1242	0.0621	0	-0.0485	-0.0970

3.3.2 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 承包经营权年期修正系数

ml —— 出让使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 3-3-7 连南瑶族自治县集体农用地—林地承包经营权年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0399	0.0783	0.1153	0.1510	0.1853	0.2183	0.2501	0.2808	0.3103	0.3387
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3660	0.3924	0.4177	0.4422	0.4657	0.4883	0.5101	0.5311	0.5513	0.5708
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5895	0.6076	0.6250	0.6417	0.6578	0.6734	0.6883	0.7027	0.7166	0.7299
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7427	0.7551	0.7670	0.7785	0.7895	0.8002	0.8104	0.8203	0.8298	0.8389
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8477	0.8562	0.8644	0.8723	0.8798	0.8871	0.8941	0.9009	0.9074	0.9137
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9197	0.9255	0.9311	0.9365	0.9417	0.9467	0.9515	0.9561	0.9606	0.9649
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9690	0.9730	0.9768	0.9805	0.9841	0.9875	0.9908	0.9940	0.9971	1.0000

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

②表中为林地还原利率取 3.85% 条件下的年期修正系数。

3.4 坑塘水面基准地价修正体系

3.4.1 地价影响因素修正

表 3-4-1 集体农用地—一级坑塘水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较劣
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		保水能	保水能力	保水能力	保水能力	保水能力较	保水能力

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较差
		力	好	较好	一般	差	
	地形地貌	地形地貌	平原	——	台地	丘陵	山地
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境较差，附近存在污染源
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低
		利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
	种养殖条件	作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状较极不规整
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，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	距离城镇中心一般，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

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较差
	交通条件	农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路，且在周边地区	有大型车站、高速公路，距离较近	有小型车站、高速公路，距离适中	有小型车站、高速公路，距离较远	无车站、高速公路
		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

表 3-4-2 集体农用地——一级坑塘水面修正系数表（%）

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源条件	0.0957	1.0336	0.5168	0	-0.4067	-0.8135
		水源类型	0.0997	—	0.5384	0	-0.4237	—
		保水能力	0.1133	1.2236	0.6118	0	-0.4815	-0.9631
	生态环境状况	地形地貌	0.0828	—	0.4471	0	-0.3519	-0.7038
		生态条件	0.0684	0.7387	0.3694	0	-0.2907	-0.5814
		水源质量	0.0443	0.4784	0.2392	0	-0.1883	-0.3766
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.0361	0.3899	0.1949	0	-0.1534	-0.3069
		灌溉条件	0.0882	0.9526	0.4763	0	-0.3749	-0.7497
		排水条件	0.0300	0.3240	0.1620	0	-0.1275	-0.2550
	土地利用状况	利用集约度	0.0339	0.3661	0.1831	0	-0.1441	-0.2882
		经营效益	0.0452	0.4882	0.2441	0	-0.1921	-0.3842
		利用现状	0.0429	0.4633	0.2317	0	-0.1823	-0.3647
	种养殖条件	作业距离	0.0348	0.3758	0.1879	0	-0.1479	-0.2958
		坑塘形状	0.0335	0.3618	0.1809	0	-0.1424	-0.2848
		坑塘大小	0.0327	0.3532	0.1766	0	-0.1390	-0.2780
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.0275	0.2970	0.1485	0	-0.1169	-0.2338
		农贸市场影响度	0.0368	0.3974	0.1987	0	-0.1564	-0.3128
	交通条件	对外交通便利度	0.0275	0.2970	0.1485	0	-0.1169	-0.2338
		道路通达度	0.0268	0.2894	0.1447	0	-0.1139	-0.2278

3-4-3 集体农用地——二级坑塘水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
----------	---	----	----	----	---

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		保水能力	保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力
	地形地貌	地形地貌	平原	——	台地	丘陵	山地
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境较差，附近存在污染源
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低
		利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
	种养殖条件	作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状较极不规整
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，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	距离城镇中心一般，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
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口
		道路通达度	临交通型主干	临交通型次干	临混合型道	临支路，道	不临路，道

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
			道，道路通达度高	道，道路通达度较高	路，道路通达度一般	路通达度较低	路通达度低

表 3-4-4 集体农用地—二级坑塘水面修正系数表（%）

因素 \ 优劣度			权重值	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源条件	0.0957	0.9092	0.4546	0	-0.3732	-0.7465
		水源类型	0.0997	——	0.4736	0	-0.3888	——
		保水能力	0.1133	1.0764	0.5382	0	-0.4419	-0.8837
	地形地貌	地形地貌	0.0828	——	0.3933	0	-0.3229	-0.6458
	生态环境状况	生态条件	0.0684	0.6498	0.3249	0	-0.2668	-0.5335
		水源质量	0.0443	0.4209	0.2104	0	-0.1728	-0.3455
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.0361	0.3430	0.1715	0	-0.1408	-0.2816
		灌溉条件	0.0882	0.8379	0.4190	0	-0.3440	-0.6880
		排水条件	0.0300	0.2850	0.1425	0	-0.1170	-0.2340
	土地利用状况	利用集约度	0.0339	0.3221	0.1610	0	-0.1322	-0.2644
		经营效益	0.0452	0.4294	0.2147	0	-0.1763	-0.3526
		利用现状	0.0429	0.4076	0.2038	0	-0.1673	-0.3346
	种养殖条件	作业距离	0.0348	0.3306	0.1653	0	-0.1357	-0.2714
		坑塘形状	0.0335	0.3183	0.1591	0	-0.1307	-0.2613
		坑塘大小	0.0327	0.3107	0.1553	0	-0.1275	-0.2551
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.0275	0.2613	0.1306	0	-0.1073	-0.2145
		农贸市场影响度	0.0368	0.3496	0.1748	0	-0.1435	-0.2870
	交通条件	对外交通便利度	0.0275	0.2613	0.1306	0	-0.1073	-0.2145
		道路通达度	0.0268	0.2546	0.1273	0	-0.1045	-0.2090

3.4.2 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 承包经营权年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 3-4-7 集体农用地—坑塘水面承包经营权使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.0934	0.1371	0.1790	0.2192	0.2576	0.2944	0.3297	0.3635	0.3959
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.4565	0.4850	0.5122	0.5383	0.5633	0.5873	0.6102	0.6322	0.6532
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8207	0.6927	0.7112	0.7289	0.7458	0.7621	0.7776	0.7926	0.8068	0.8205

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

②表中为坑塘水面还原利率取 4.4% 条件下的年期修正系数。

3.5 其他用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除耕地、园地、坑塘水面、林地等用地外的其他类型的用地，如沟渠、裸地等。

结合连南瑶族自治县实际情况，分析连南瑶族自治县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定连南瑶族自治县其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 3-5-1 连南瑶族自治县集体农用地基准地价土地利用类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	耕地	1.00
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地	耕地	0.95
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	耕地	0.90
园地	果园	指种植果树的园地	园地	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	园地	1.50
	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地	园地	1.20
林地	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
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	林地	1.20
	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.85
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、小于 0.2 的林地）、未成林地、迹地等林地，不包括苗圃	林地	0.90
		苗圃	耕地	1.20
坑塘水面	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.00
	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	坑塘水面	0.85

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
其他农用地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地	耕地	1.60
	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.45
	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8.0\text{m}$ ，北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.30
	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎	耕地	0.95
宜农未利用地	其他草地	指树木郁闭度 < 0.1 ，表层为土质，不用于放牧的草地	林地	0.70
	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地	林地	0.70
	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩涂。不包括已利用的滩涂。	坑塘水面	0.78

3.6 计算公式

式中：

P	——	待估集体农用地价格
P_o	——	级别基准地价
	——	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	——	年期修正系数