

遂溪县自然资源局

遂溪县自然资源局关于公布遂溪县国有建设 用地标定地价、集体建设用地和农用地 基准地价编制项目成果公告

遂自然资（公告）（2022）5号

根据《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）、《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）等有关规定，遵照《标定地价规程》（TD/T1052-2017）、《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16 号）、《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（粤自然资函〔2020〕590 号）以及《广东省集体农用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（粤估协发〔2020〕73 号）等要求，结合遂溪县的实际情况，遂溪县自然资源局制定了《遂溪县国有建设用地标定地价编制项目》、《遂溪县集体建设用地基准地价编制项目》、《遂溪县集体农用地基准地价编制项目》的项目成果，经遂溪县人民政府批准（十七届 9 次常务会议），现予以公布。

本公告自公布之日起施行，由遂溪县自然资源局负责解释。

附件：

1. 遂溪县国有建设用地标定地价编制项目成果基本内容
2. 遂溪县国有建设用地标定地价编制项目成果图
3. 遂溪县集体建设用地基准地价编制项目成果基本内容
4. 遂溪县集体建设用地编制项目成果图
5. 遂溪县集体农用地基准地价编制项目成果基本内容
6. 遂溪县集体农用地基准地价编制项目成果图。



遂溪县国有建设用地标定地价项目

编制成果基本内容

一、标定地价公示范围

遂溪县国有建设用地标定地价公示范围为：遂溪县城城区规划建设区范围，主要在遂城镇范围，公示范围的总面积约72.65 平方公里。

二、标定地价内涵。

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。具体如下：

表 1 遂溪县国有建设用地标定地价标准宗地内涵表

宗地用途项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
估价期日	2020年1月1日				
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整				
法定使用年期	40年	70年	商服40年；住宅70年	50年	50年
容积率	现状容积率				
价值类型	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格				
价格表现形式	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价	地面地价	楼面地价、地面地价

三、标定地价土地用途分类

参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 2 遂溪县国有建设用地标定地价评估用途表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地；城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地

四、 标定地价公示信息表

表 3 遂溪县国有建设用地标定地价公示信息表

市县名称：遂溪县

地价期日：2020年1月1日

序号	宗地编码	坐落	用地类型	容积率	开发程度	混合用地价格		综合地面地价	综合楼面地价
						商业地面地价	住宅地面地价		
1	440823S5000101	遂城镇遂海路 40 号	商服用地	7.66	五通一平	-	-	6835	885
2	440823S5000201	遂城镇中山路西城内留用地	商服用地	0.47	五通一平	-	-	3245	6961
3	440823S5000301	遂溪县遂城镇东圩市场	商服用地	3.5	五通一平	-	-	4455	1273
4	440823S5000401	遂城镇运河东建设路北	商服用地	4.51	五通一平	-	-	3960	878
5	440823Z7000101	中山路北、人民路东	住宅用地	2.86	五通一平	-	-	4215	1473
6	440823Z7000201	遂城镇中山路 125 号	住宅用地	6.66	五通一平	-	-	7880	1183
7	440823Z7000301	遂城镇新风路东环保局宿舍楼东	住宅用地	2	五通一平	-	-	3125	1561
8	440823Z7000401	遂城镇文东路南	住宅用地	6.27	五通一平	-	-	9090	1449
9	440823Z7000501	遂溪县遂城镇河东新村三幢五号地	住宅用地	5.59	五通一平	-	-	6745	1206
10	440823Z7000601	遂城镇文东路第八小区	住宅用地	3.46	五通一平	-	-	4820	1395
11	440823Z7000701	遂城镇南苑小区 07 号地	住宅用地	6.55	五通一平	-	-	7640	1167
12	440823Z7000801	遂溪县遂城镇贸易城桃柳路 18-1 号地之二	住宅用地	2.18	五通一平	-	-	3405	1560
13	440823Z7000901	遂城镇遂化路关村仔东侧	住宅用地	6	五通一平	-	-	7040	1173
14	440823Z7001001	遂城镇城北住宅小区一期 1/74 号	住宅用地	6.53	五通一平	-	-	6840	1047
15	440823Z7001101	遂城镇农林路东四小南	住宅用地	3.55	五通一平	-	-	4995	1408

序号	宗地编码	坐落	用地类型	容积率	开发程度	混合用地价格		综合地面地价	综合楼面地价
						商业地面地价	住宅地面地价		
16	440823Z7001201	遂溪县遂城镇迎宾大道西南侧河滨新区三横路东南侧 2018009 号地	住宅用地	2.8	五通一平	-	-	4285	1530
17	440823Z7001301	遂溪贸易城遂贸路 20-45 号	住宅用地	5.75	五通一平	-	-	6535	1137
18	440823Z7001401	遂溪县内塘水库东侧	住宅用地	1.11	五通一平	-	-	955	860
19	440823Z7001501	遂城镇湛兴路西一横 1 号	住宅用地	2.62	五通一平	-	-	2945	1125
20	440823Z7001601	遂城镇遂海路 86 号	住宅用地	4.18	五通一平	-	-	5285	1263
21	440823Z7001701	遂城镇遂海路东南侧启达小区桥头（西溪河西南侧）	住宅用地	2.8	五通一平	-	-	4765	1702
22	440823Z7001801	遂城镇遂海路 59 号	住宅用地	4.57	五通一平	-	-	6910	1511
23	440823Z7001901	遂城镇遂海路 40 号	住宅用地	3.95	五通一平	-	-	4915	1244
24	440823Z7002001	南苑小区 A25 号地	住宅用地	6.57	五通一平	-	-	8750	1332
25	440823Z7002101	遂溪县遂城镇河东路 5 号	住宅用地	6.37	五通一平	-	-	7665	1203
26	440823Z7002201	遂溪县遂城镇黄学增纪念中学西南片	住宅用地	2.6	五通一平	-	-	3325	1279
27	440823H7000101	遂城镇运河东路东、银河路南	商住混合用地（商服 9.33%，住宅 90.67%）	5.22	五通一平	11510	8741.85	8955	1717
28	440823H7000201	遂溪县遂城镇遂海路 168 号启达世家	商住混合用地（商服 4.09%，住宅 95.91%）	2.43	五通一平	4940	4085	4180	1718
29	440823H7000301	遂溪县内塘水库周边	商住混合用地（商服 30%，住宅 70%）	1.4	五通一平	1480	1394.29	1415	1011

序号	宗地编码	坐落	用地类型	容积率	开发程度	混合用地价格		综合地面地价	综合楼面地价
						商业地面地价	住宅地面地价		
30	440823G6000101	遂溪县国道 207 线遂城镇沙泥村委会路段东侧	工业用地	0.37	五通一平	-	-	285	--
31	440823G6000201	遂城镇文仓东路	工业用地	0.28	五通一平	-	-	280	--
32	440823G6000301	遂城镇边湾村北、207 国道东	工业用地	1.6	五通一平	-	-	280	--
33	440823G6000401	遂城镇北门	工业用地	0.19	五通一平	-	-	320	--
34	440823G6000501	遂城镇文仓路	工业用地	1.35	五通一平	-	-	295	--
35	440823L8000101	遂城镇东山北路西、遂城中学教师宿舍北	公共服务和公共管理用地	2.5	五通一平	-	-	515	206
36	440823L8000201	遂城镇内塘水库北侧地块一之二	公共服务和公共管理用地	1	五通一平	-	-	363	363

五、 标定地价修正体系

(一)商服用地修正体系

1、基本公式

标定地价修正体系主要使用标定地价系数修正法来进行，利用标定地价成果，按照替代原则，将标准宗地的个别条件与标定地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

以标定地价系数修正法估价土地价格公式为：

$$P=P_s \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P——待估宗地价格；

P_s——标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/标准宗地地价期日地价指数；

C——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D——待估宗地年期修正指数。

2、交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造

成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

- (1) 有利害关系人之间的交易；
- (2) 急于出售或者购买情况下的交易；
- (3) 受债权债务关系影响的交易；
- (4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；
- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- (6) 相邻地块合并交易；
- (7) 特殊方式交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其他非正常交易。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数。正常交易情况的交易指数原则上定为 1。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

3、估价期日修正

估计期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。待估宗地的估价期日与标定地价设定的

基准日期不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正

遂溪县标定地价适用的估价期日修正指数可参考湛江市地价动态监测成果公布的地价指数、遂溪县物价指数变动情况或者遂溪县房地产价格指数变动情况。

4、土地使用年期修正

土地使用年期修正就是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数。当待估宗地实际出让使用年限或剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。按照商服用地土地还原率 6.15%，法定最高出让年限 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限；

n——土地剩余使用年限；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 4 商服用地出让年期修正系数表（还原率 $r=6.15\%$ ）

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0638	11	0.5300	21	0.7867	31	0.9281
2	0.1239	12	0.5631	22	0.8050	32	0.9381
3	0.1805	13	0.5943	23	0.8221	33	0.9475
4	0.2339	14	0.6237	24	0.8383	34	0.9564
5	0.2841	15	0.6513	25	0.8535	35	0.9648
6	0.3314	16	0.6774	26	0.8679	36	0.9727
7	0.3760	17	0.7019	27	0.8814	37	0.9802
8	0.4181	18	0.7251	28	0.8941	38	0.9872
9	0.4576	19	0.7469	29	0.9061	39	0.9938
10	0.4949	20	0.7674	30	0.9174	40	1.0000

5、容积率修正

标定地价与基准地价不同，是标准宗地在实际容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将标定地价修正到待估宗地实际容积率水平下的地价。容积率修正系数的编制以 2.0 作为平均容积率，以楼面地价的修正方式，其他容积率修正系数则在以平均容积率修正系数为 1 的基础上进行计算，平均容积率综合标准宗地和遂溪县的实际情况进行确定。容积率修正值为待估宗地容积率修正系数与标准宗地容积率修正系数的比值，各容积率对应的修正系数详见下表：

表 5 商服用地容积率修正系数明细表（楼面地价）

容积率	≤1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.2067	1.1718	1.1409	1.1130	1.0877	1.0644	1.0429	1.0228	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.9718	0.9568	0.9419	0.9272	0.9126	0.8984	0.8844	0.8708	0.8574
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.8445	0.8318	0.8195	0.8076	0.7960	0.7847	0.7737	0.7630	0.7526
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	≥4.5		

修正系数	0.7425	0.7327	0.7231	0.7138	0.7048	0.6960	0.6874		
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--

注：商服容积率参照上表进行确定，除上表中列出的修正系数外，介于 1.2-4.5 之间的容积率修正系数采用内插法进行确定。

6、开发程度修正

商服用地标定地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 6 商服用地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	（元/平方米）
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

7、其他个别因素修正

表 7 商服用地其他个别因素修正系数表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
距区域中心 距离（m）	指标说明	≤100	（100， 300]	（300， 450]	（450， 650]	>650
	修正系数	2.86%	1.43%	0	-1.43%	-2.86%
距公交站点 距离（m）	指标说明	≤50	（50， 150]	（150， 250]	（250， 400]	>400
	修正系数	1.04%	0.52%	0	-0.52%	-1.04%
临路状况	指标说明	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	2.86%	1.43%	0	-1.43%	-2.86%
宗地面积	指标说明	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积对土地 利用有一定 影响	面积对土 地利用影 响较大
	修正系数	1.56%	0.78%	0	-0.78%	-1.56%
宗地形状	指标说明	形状规则， 对土地利用 极为有利	形状较规 则，对土地 利用较为有 利	形状一般， 对土地利用 无不良影响	形状较不规 则，对土地 利用有一定 影响	形状不规 则，对土 地利用影 响较大
	修正系数	1.69%	0.85%	0	-0.85%	-1.69%
临街深度	指标说明	≤5	（5， 7]	（7， 10]	（10， 15]	>15

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
(m)	修正系数	1.95%	0.98%	0	-0.98%	-1.95%
临街宽度 (m)	指标说明	>12	(10, 12]	(7, 10]	(4, 7]	≤4
	修正系数	1.04%	0.52%	0	-0.52%	-1.04%

(二) 住宅用地标定地价修正体系

1、基本公式

标定地价修正体系主要使用标定地价系数修正法来进行，利用标定地价成果，按照替代原则，将标准宗地的个别条件与标定地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

以标定地价系数修正法估价土地价格公式为：

$$P=P_s \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_s ——标定地价；

A ——待估宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数/标准宗地地价期日地价指数；

C ——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D ——待估宗地年期修正指数。

2、交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

- (1) 有利害关系人之间的交易；
- (2) 急于出售或者购买情况下的交易；
- (3) 受债权债务关系影响的交易；
- (4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；
- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- (6) 相邻地块合并交易；
- (7) 特殊方式交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其他非正常交易。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数。正常交易情况的交易指数原则上定为 1。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

3、估价期日修正

估计期日修正是将比较实例在其成交日期的价格调整

为估价期日的价格。待估宗地的估价期日与标定地价设定的基准日期不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正

遂溪县标定地价适用的估价期日修正指数可参考湛江市地价动态监测成果公布的地价指数、遂溪县地价增值率、遂溪县物价指数变动情况或者遂溪县房地产价格指数变动情况。

4、土地使用年期修正

土地使用年期修正就是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数。当待估宗地实际出让使用年限或剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。按照住宅用地土地还原率 5.80%，法定最高出让年限 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限；

n——土地剩余使用年限；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 8 住宅用地出让年期修正系数表（还原率 $r=5.80\%$ ）

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0559	15	0.5820	29	0.8209	43	0.9294	57	0.9787
2	0.1087	16	0.6060	30	0.8318	44	0.9344	58	0.9809
3	0.1587	17	0.6287	31	0.8421	45	0.9390	59	0.9831
4	0.2059	18	0.6501	32	0.8518	46	0.9435	60	0.9851
5	0.2505	19	0.6704	33	0.8610	47	0.9476	61	0.9870
6	0.2927	20	0.6895	34	0.8697	48	0.9516	62	0.9888
7	0.3325	21	0.7076	35	0.8780	49	0.9553	63	0.9905
8	0.3702	22	0.7247	36	0.8857	50	0.9589	64	0.9921
9	0.4058	23	0.7409	37	0.8931	51	0.9622	65	0.9936
10	0.4394	24	0.7562	38	0.9000	52	0.9653	66	0.9950
11	0.4713	25	0.7706	39	0.9066	53	0.9683	67	0.9964
12	0.5013	26	0.7843	40	0.9128	54	0.9711	68	0.9976
13	0.5297	27	0.7972	41	0.9186	55	0.9738	69	0.9989
14	0.5566	28	0.8094	42	0.9242	56	0.9763	70	1.0000

5、 容积率修正

标定地价与基准地价不同，是标准宗地在实际容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将标定地价修正到待估宗地实际容积率水平下的地价。容积率修正系数的编制以 2.0 作为平均容积率，其他容积率修正系数则在以平均容积率修正系数为 1 的基础上进行计算，平均容积率综合标准宗地和各镇的实际情况进行确定。容积率修正值为待估宗地容积率修正系数与标准宗地容积率修正系数的比值，各容积率

对应的修正系数详见下表：

表 9 住宅用地容积率修正系数明细表（楼面地价）

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.172 8	1.147 4	1.124 7	1.104 2	1.085 5	1.068 4	1.052 7	1.038 1	1.024 5	1.011 9	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	0.978 8	0.958 9	0.940 4	0.922 9	0.906 5	0.891	0.876 3	0.862 4	0.849 2	0.836 6	0.824 6
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	0.813 2	0.802 2	0.791 8	0.781 7	0.772 1	0.762 9	0.754	0.745 4	0.737 1	0.729 2	0.721 5
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.714	0.706 9	0.699 9	0.693 2	0.686 6	0.680 3	0.674 2	0.668 2	0.662 4	0.656 8	0.651 3
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.646	0.640 8	0.635 7	0.630 8	0.626	0.621 3	0.616 7	0.612 2	0.607 9	0.603 6	0.599 4
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0					
修正系数	0.595 3	0.591 4	0.587 5	0.583 6	0.579 9	0.576 2					

注：住宅容积率参照上表进行确定，除上表列出的修正系数外，介于 1.0-7.0 之间的容积率修正系数采用内插法进行确定。

6、开发程度修正

住宅用地标定地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 10 住宅用地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	（元/平方米）
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

6、 其他个别因素修正

表 11 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
朝向	指标说明	南、东南	东	北、东北	西南	西、西北
	修正系数	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
距公交站点距离 (m)	指标说明	≤50	(50, 150]	(150, 250]	(250, 400]	>400
	修正系数	1.98%	0.99%	0	-0.99%	-1.98%
临路状况	指标说明	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	1.98%	0.99%	0	-0.99%	-1.98%
宗地面积	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	修正系数	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状一般, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用影响较大
	修正系数	1.76%	0.88%	0	-0.88%	-1.76%
宗地长度 (m)	指标说明	≤5	(5, 7]	(7, 10]	(10, 15]	>15
	修正系数	0.88%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%
宗地宽度 (m)	指标说明	>12	(10, 12]	(7, 10]	(4, 7]	≤4
	修正系数	0.88%	0.44%	0	-0.44%	-0.88%

(三) 商住混合用地修正系数

1、交易情况修正

商住混合用地交易情况修正, 依据用途不同, 分别根据本章“商服用地交易情况修正”和“住宅用地交易情况修正”进行修正。

2、估价期日修正

商住混合用地估价期日修正, 依据用途不同, 分别根据

本章“商服用地估价期日修正”和“住宅用地估价期日修正”进行修正。

3、土地使用年期修正

商住混合用地使用年期修正，依据用途不同，分别根据本章“商服用地土地使用年期修正”和“住宅用地土地使用年期修正”进行修正。

4、容积率修正

商住混合用地容积率修正，依据用途不同，分别根据本章“商服用地容积率修正”和“住宅用地容积率修正”进行修正。

5、开发程度修正

商住混合用地开发程度修正，依据用途不同，分别根据本章“商服用地开发程度修正”和“住宅用地开发程度修正”进行修正。

6、其他个别因素修正

商住混合用地其他个别因素修正，依据用途不同，分别根据本章“商服用地其他个别因素修正”和“住宅用地其他个别因素修正”进行修正。

（四）工业用地标定地价修正体系

1、基本公式

标定地价修正体系主要使用标定地价系数修正法来进

行，利用标定地价成果，按照替代原则，将标准宗地的个别条件与标定地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

以标定地价系数修正法估价土地价格公式为：

$$P=P_s \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P——待估宗地价格；

P_s——标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/标准宗地地价期日地价指数；

C——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D——待估宗地年期修正指数。

2、交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

(1) 有利害关系人之间的交易；

(2) 急于出售或者购买情况下的交易；

- (3) 受债权债务关系影响的交易；
- (4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；
- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- (6) 相邻地块合并交易；
- (7) 特殊方式交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其他非正常交易。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数。正常交易情况的交易指数原则上定为 1。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

3、估价期日修正

估计期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。待估宗地的估价期日与标定地价设定的基准日期不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正

遂溪县标定地价适用的估价期日修正指数可参考湛江市地价动态监测成果公布的地价指数、遂溪县物价指数变动情况或者遂溪县房地产价格指数变动情况。

4、土地使用年期修正

土地使用年期修正就是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数。当待估宗地实际出让使用年限或剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。按照工业用地土地还原率 5.05%，法定最高出让年限 50 年，计算住宅用地使用年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限；

n——土地剩余使用年限；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 12 工业用地出让年期修正系数表（还原率 r=5.05%）

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0525	11	0.4573	21	0.7046	31	0.8557	41	0.9481
2	0.1026	12	0.4879	22	0.7233	32	0.8671	42	0.9550
3	0.1502	13	0.5170	23	0.7411	33	0.8780	43	0.9617
4	0.1955	14	0.5447	24	0.7580	34	0.8883	44	0.9680

使用年 期 (年)	修正系 数	使用年 期 (年)	修正系 数	使用年 期 (年)	修正系 数	使用年 期 (年)	修正系 数	使用年 期 (年)	修正系 数
5	0.2387	15	0.5710	25	0.7741	35	0.8982	45	0.9740
6	0.2797	16	0.5961	26	0.7894	36	0.9076	46	0.9797
7	0.3188	17	0.6200	27	0.8040	37	0.9165	47	0.9852
8	0.3561	18	0.6428	28	0.8179	38	0.9250	48	0.9904
9	0.3915	19	0.6644	29	0.8312	39	0.9330	49	0.9953
10	0.4252	20	0.6850	30	0.8438	40	0.9407	50	1.0000

5、容积率修正

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）规定“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”

考虑到遂溪县鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次标定地价成果，工业用地不作容积率修正。

6、开发程度修正

工业用地标定地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 13 工业用地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	（元/平方米）
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

7、 其他个别因素修正

表 14 工业用地其他个别因素修正系数表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	指标说明	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	2.34%	1.17%	0	-1.17%	-2.34%
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	修正系数	2.02%	1.01%	0	-1.01%	-2.02%
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用影响较大
	修正系数	2.15%	1.07%	0	-1.07%	-2.15%

（五）公共服务和公共管理用地标定地价修正体系

1、基本公式

标定地价修正体系主要使用标定地价系数修正法来进行，利用标定地价成果，按照替代原则，将标准宗地的个别条件与标定地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

以标定地价系数修正法估价土地价格公式为：

$$P=P_s \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P——待估宗地价格；

Ps——标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/标准宗地地价期日地价指数；

C——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D——待估宗地年期修正指数。

2、交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

- (1) 有利害关系人之间的交易；
- (2) 急于出售或者购买情况下的交易；
- (3) 受债权债务关系影响的交易；
- (4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；
- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；

- (6) 相邻地块合并交易；
- (7) 特殊方式交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其他非正常交易。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数。正常交易情况的交易指数原则上定为 1。《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

3、估价期日修正

估计期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。待估宗地的估价期日与标定地价设定的基准日期不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正

遂溪县标定地价适用的估价期日修正指数可参考湛江市地价动态监测成果公布的地价指数、遂溪县地价增值率、遂溪县物价指数变动情况或者遂溪县房地产价格指数变动情况。

4、土地使用年期修正

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数。当待估宗地实际出让使用年限或剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。按照公共服务和公共管理用地土地还原率 5.25%，法定最高出让年限 50 年，计算住宅用地使用年期修正系数。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中：r——土地还原率；
m——土地使用权法定最高出让年限；
n——土地剩余使用年限；
Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 15 公共服务和公共管理用地出让年期修正系数表（还原率 r=5.25%）

使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数	使用年期 (年)	修正系数
1	0.0541	11	0.4665	21	0.7138	31	0.8620	41	0.9509
2	0.1054	12	0.4973	22	0.7323	32	0.8731	42	0.9575
3	0.1542	13	0.5266	23	0.7498	33	0.8836	43	0.9639
4	0.2006	14	0.5544	24	0.7665	34	0.8936	44	0.9698
5	0.2447	15	0.5808	25	0.7823	35	0.9031	45	0.9755
6	0.2865	16	0.6059	26	0.7974	36	0.9121	46	0.9809
7	0.3263	17	0.6298	27	0.8117	37	0.9207	47	0.9861
8	0.3641	18	0.6524	28	0.8252	38	0.9288	48	0.9910
9	0.4000	19	0.6739	29	0.8381	39	0.9366	49	0.9956
10	0.4341	20	0.6944	30	0.8504	40	0.9439	50	1.0000

5、开发程度修正

公共服务和公共管理用地标定地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 16 公共服务和公共管理用地开发程度修正表

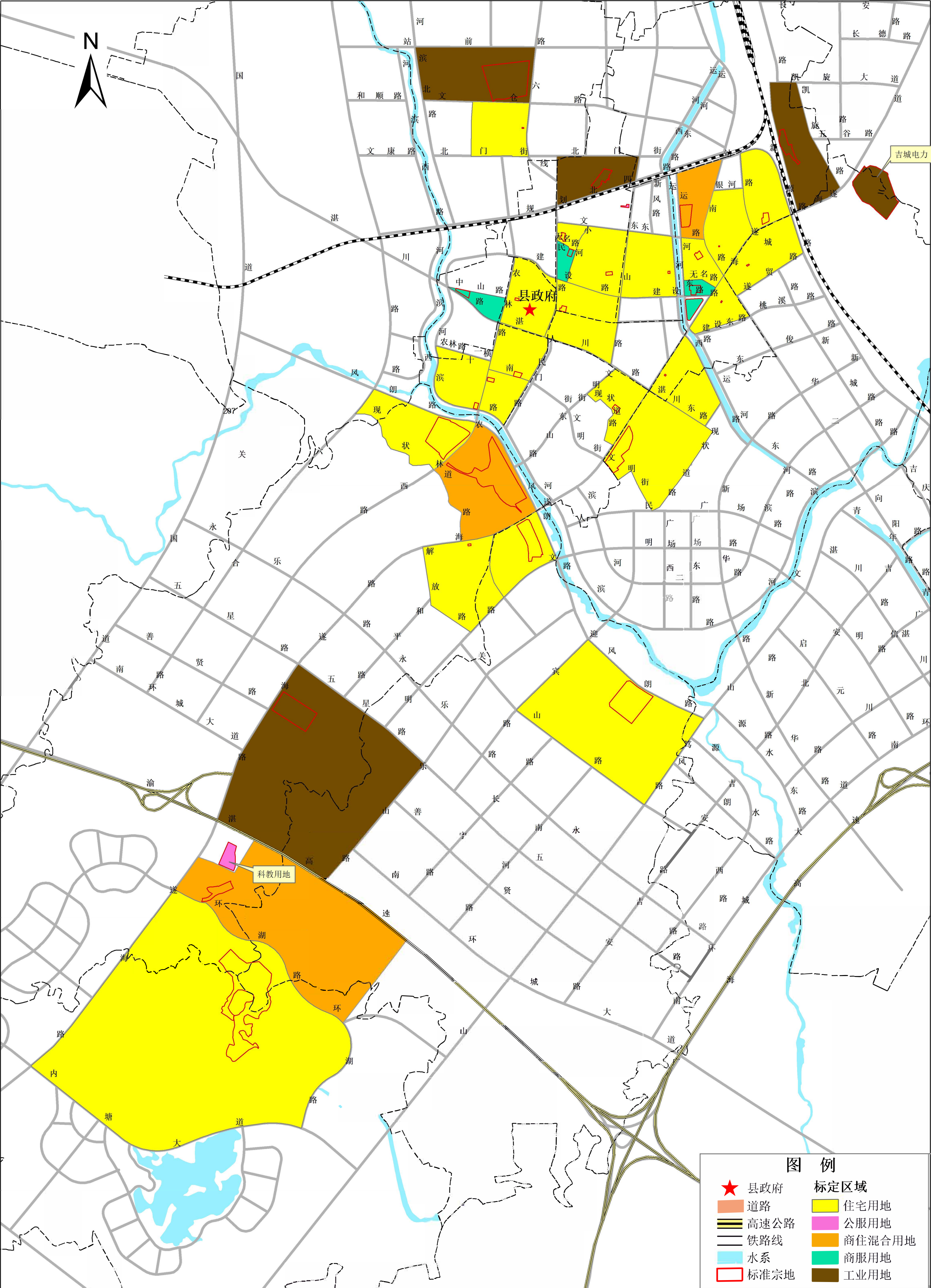
土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	（元/平方米）
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	80-255

6、其他个别因素修正

表 17 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
距区域中心距离（m）	指标说明	≤100	（100，300]	（300，450]	（450，650]	>650
	修正系数	1.89%	0.95%	0	-0.95%	-1.89%
距公交站点距离（m）	指标说明	≤50	（50，150]	（150，250]	（250，400]	>400
	修正系数	1.44%	0.72%	0	-0.72%	-1.44%
临路状况	指标说明	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	修正系数	2.16%	1.08%	0	-1.08%	-2.16%
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用有一定影响	面积对土地利用影响较大
	修正系数	1.71%	0.86%	0	-0.86%	-1.71%
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用影响较大
	修正系数	1.80%	0.90%	0	-0.90%	-1.80%

遂溪县国有建设用地标定地价分布总图

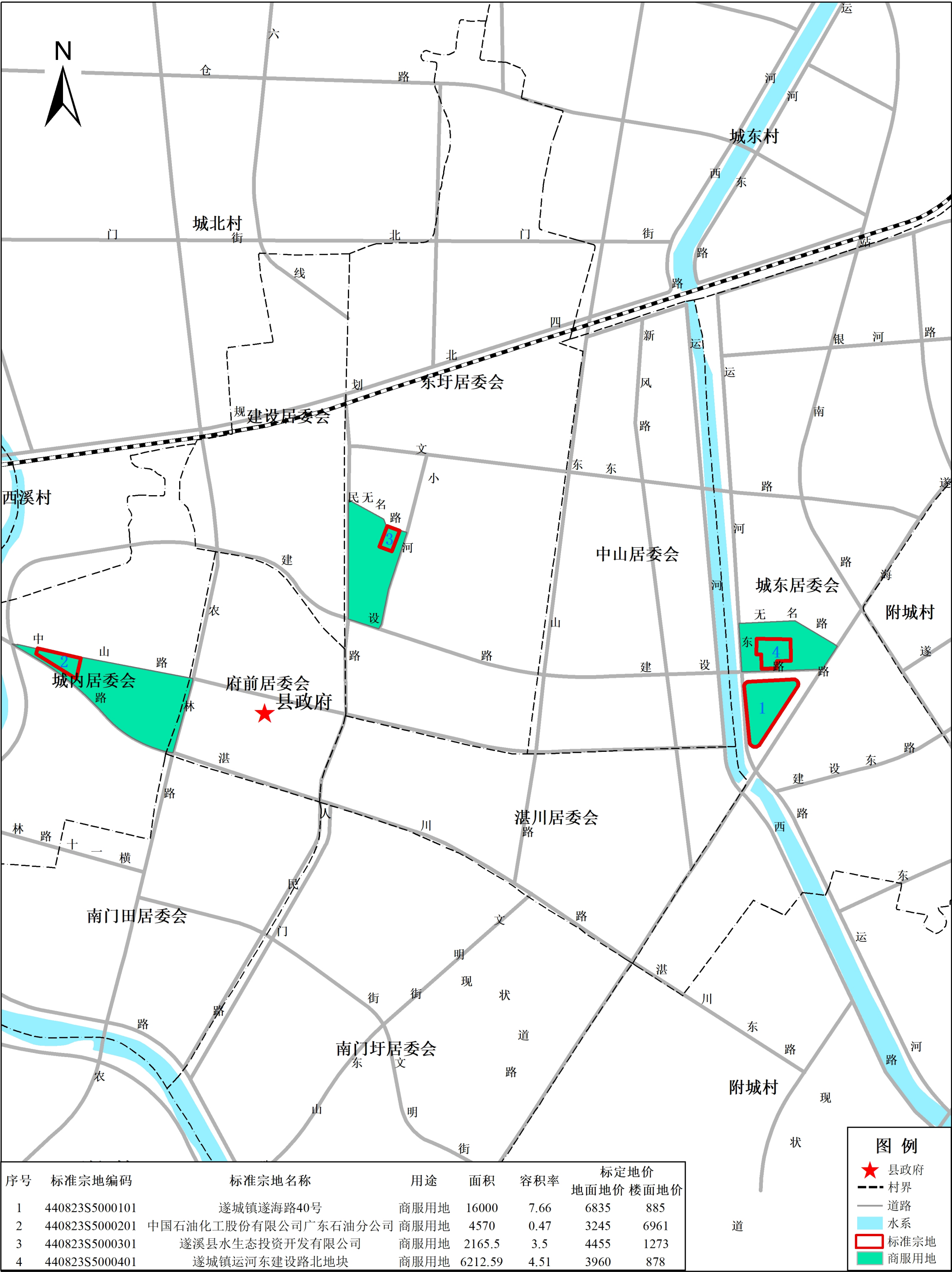


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

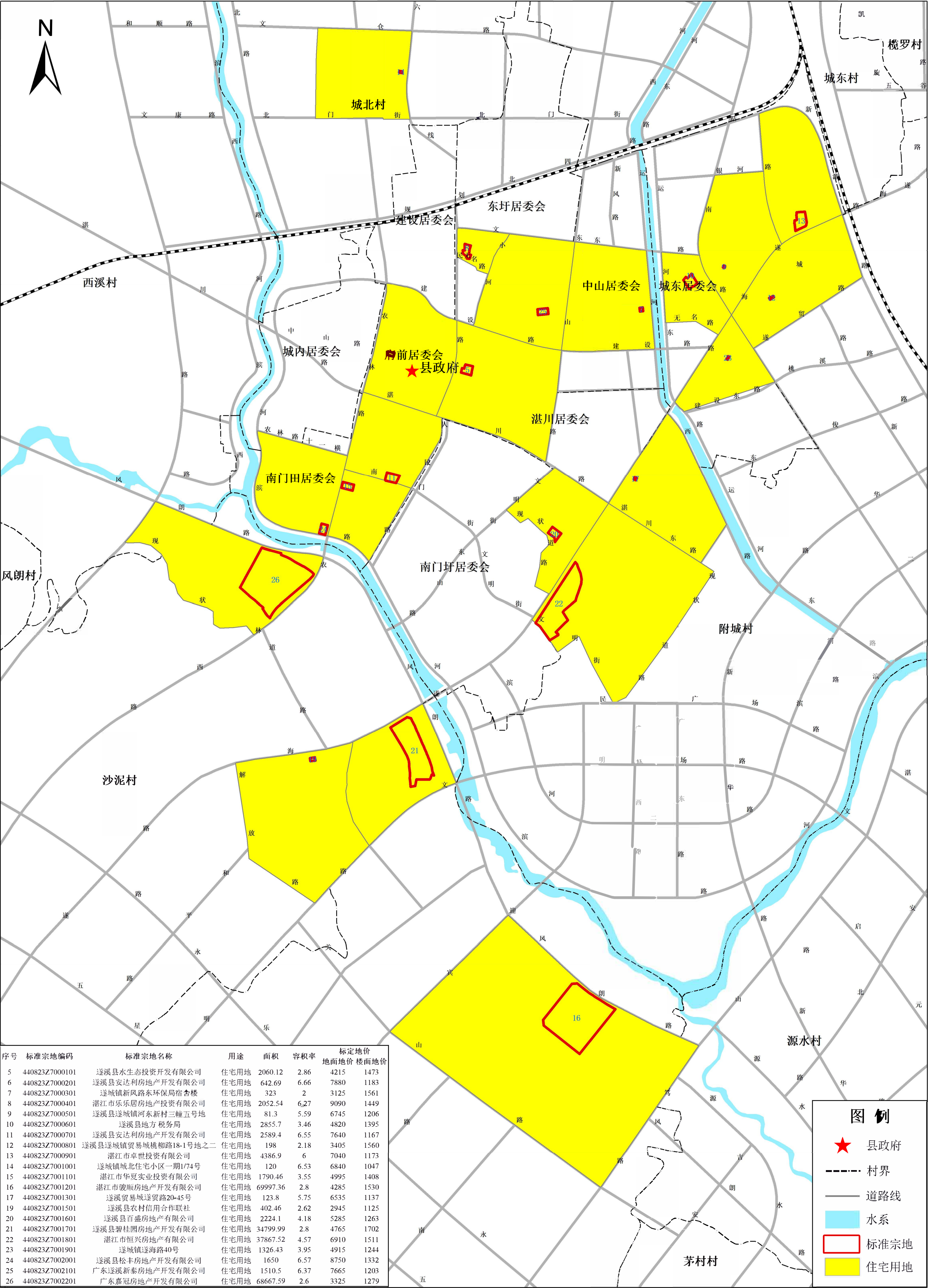
0 130 260 520 780 1,040 1,300 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地商服用地标定地价分布图



遂溪县国有建设用地住宅用地标定地价分布图1

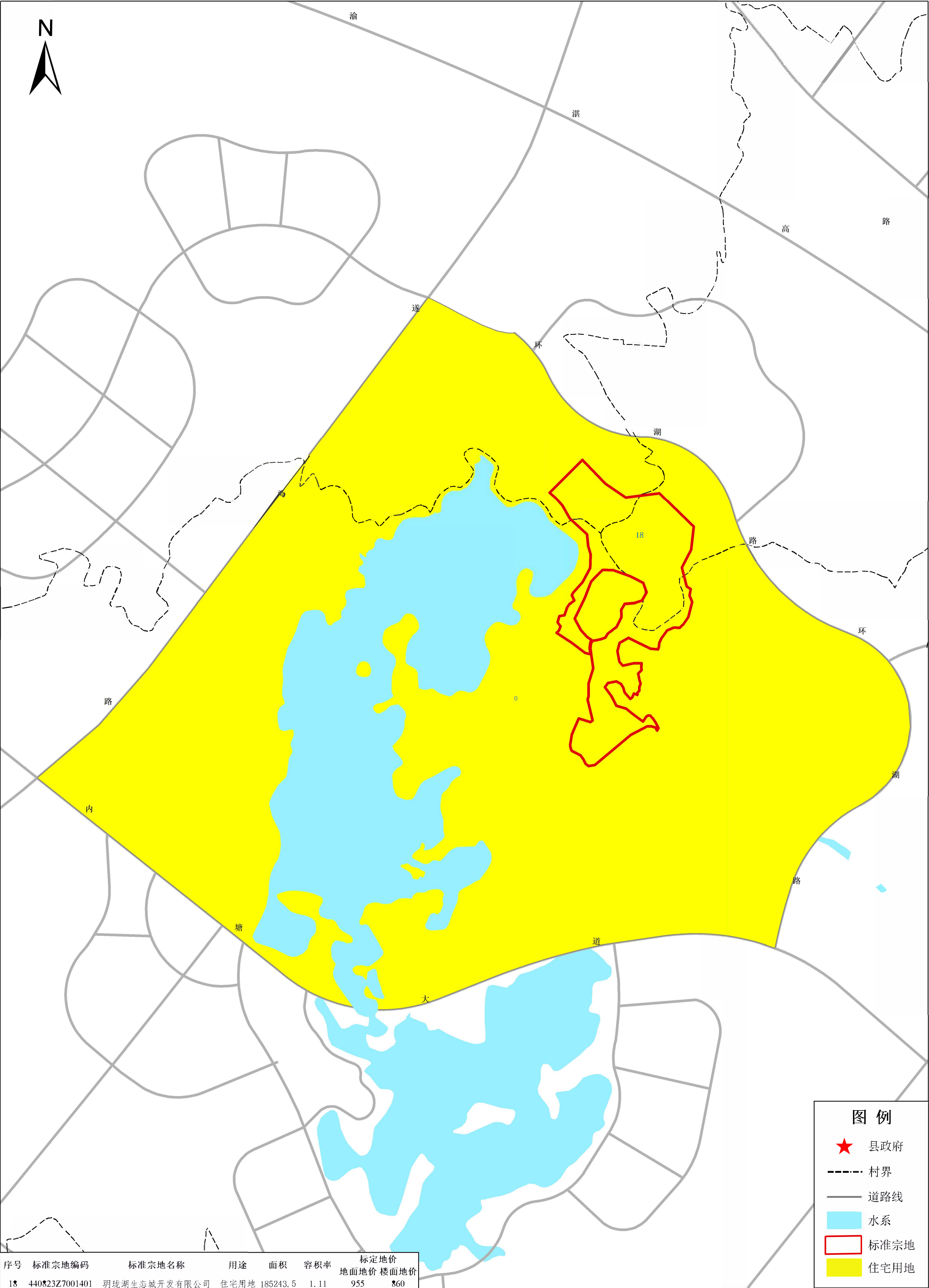


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 80 160 320 480 640 800 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地住宅用地标定地价分布图2

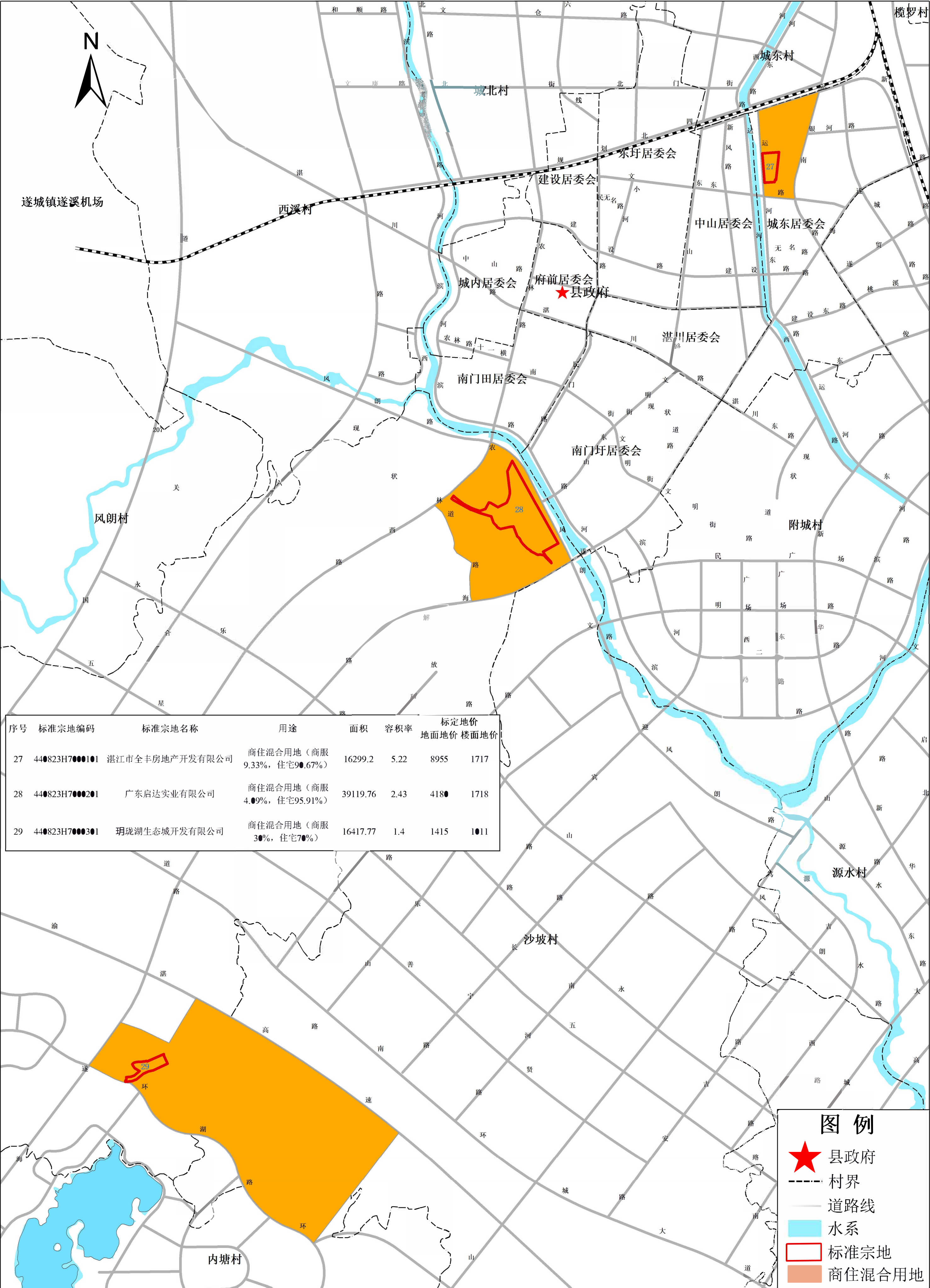


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 45 90 180 270 360 450 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地商住混合用地标定地价分布图

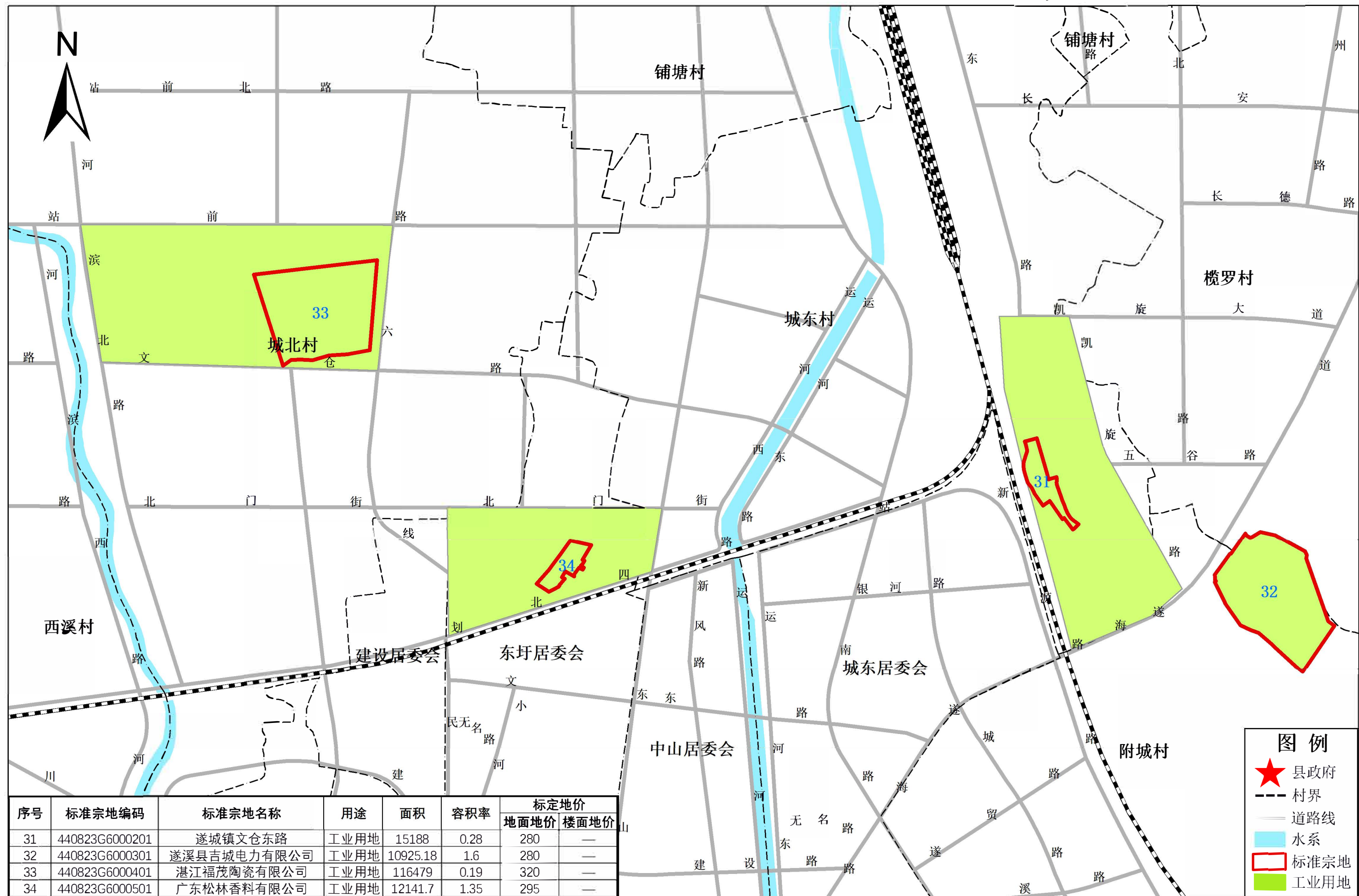


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 100 200 400 600 800 1,000 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地工业用地标定地价分价图1

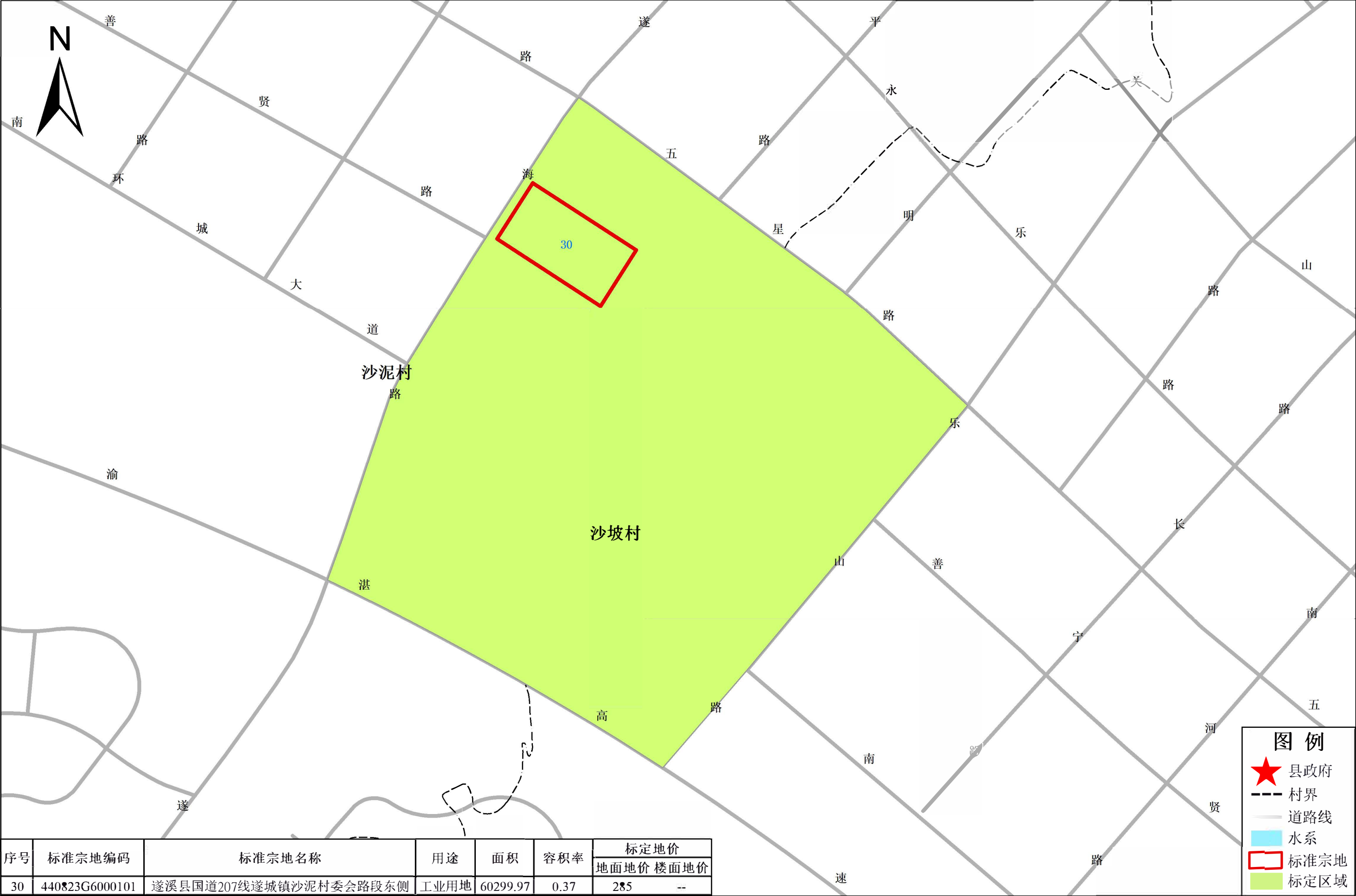


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 75 150 300 450 600 750 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地工业用地标定地价分布图2

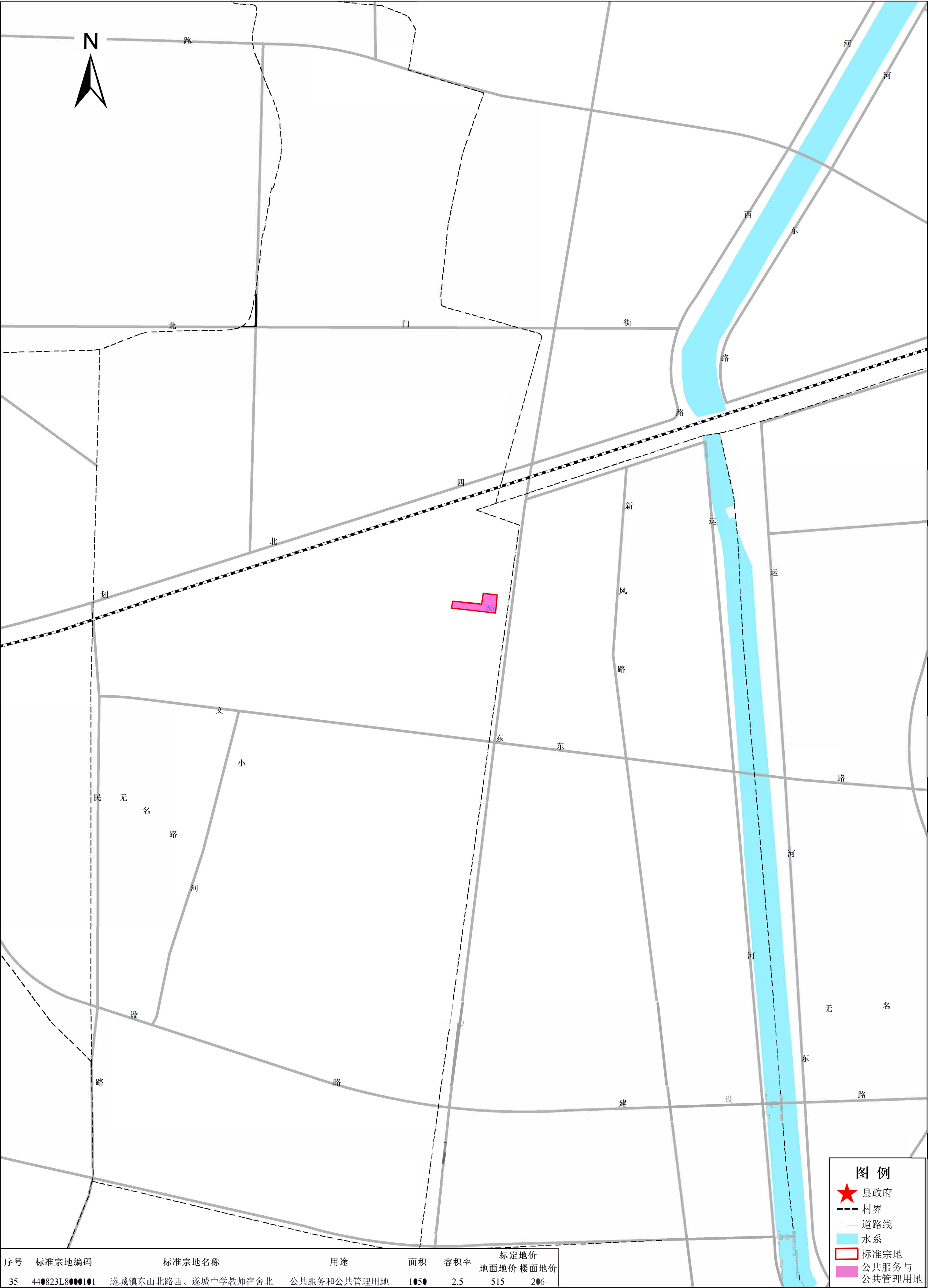


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 62.5 125 250 375 500 625 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地公服用地标定地价分布图

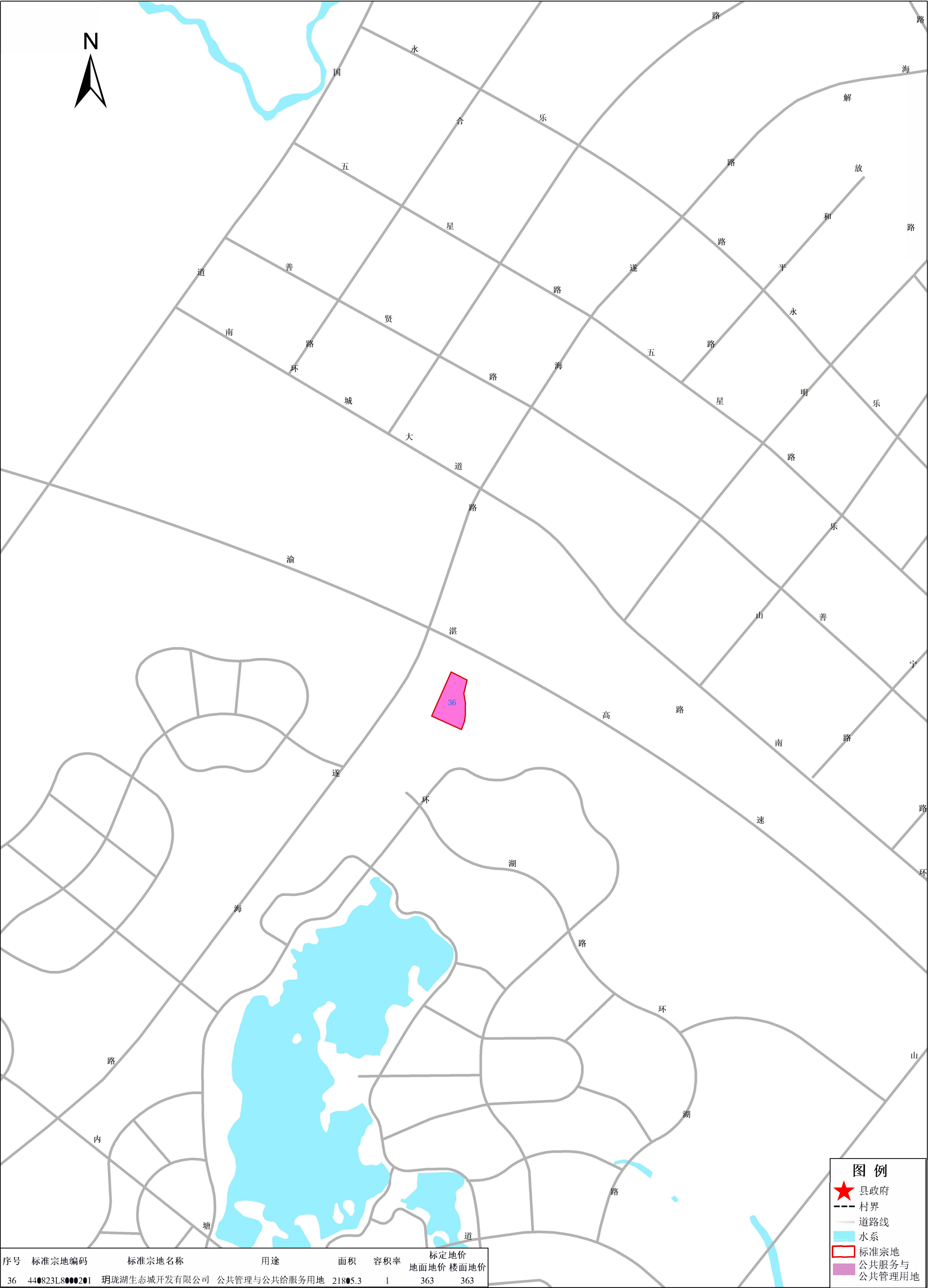


1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 20 40 80 120 160 200 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县国有建设用地公服用地标定地价分布图2



1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

0 65 130 260 390 520 650 米

制图单位：遂溪县自然资源局
制图日期：2021年12月

遂溪县集体建设用地基准地价编制项目成果

基本内容

一、评估范围

本次遂溪县集体建设用地基准地价评价范围为遂溪县全部行政区域，含 15 个镇（北坡、草潭、城月、港门、河头、黄略、建新、江洪、界炮、乐民、岭北、遂城、乌塘、杨柑和洋青）以及广前公司和中林集团雷州林业局范围内的所有集体建设用地。遂溪县集体建设用地评估面积约 14154.50 公顷。

二、基准地价内涵

1. 集体商服用地是指土地在估价期日2020年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），土地使用年期为40年，设定容积率为1.3的出让土地使用权平均价格，权利特征表现为土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制，价格表达形式为地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

2. 宅基地是指土地在估价期日2020年1月1日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），土地使用年期为无限年期，设定容积率为2.0的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场，权利特征表现为土地限制分割处分且有转让流转条件限制，除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制，价格表达形式为地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

3. 集体工业用地是指土地在估价期日2020年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的出让土地使用权平均价格，权利特征表现为土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制，价格表达形式为地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。详见下表：

表1 遂溪县各用途集体建设用地基准地价内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日		
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	1.3	2.0	1.0
土地使用年限	40 年	无限年期	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制

注：（1）本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；

（2）各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

三、基准地价成果

（一）基准地价结果表

表2 基准地价结果表

级别	商服用地		宅基地		工业用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	1017	67.80	916	61.07	260	17.33
II级	760	50.67	676	45.07	202	13.47
III级	571	38.07	493	32.87	174	11.60
IV级	408	27.20	345	23.00	147	9.80
V级	267	17.80	231	15.40	——	——

(二) 土地级别分布范围描述表

表3 集体商服用地级别范围描述表

商服级别	级别范围描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 遂城镇：附城村村界—镇界—沙坡村村界—652 乡道—内塘村村界—沙泥村村界—西溪村村界—城北村村界—287省道—铺塘村村界—湾州村村界—207国道； 黄略镇：黎湛铁路—沈海高速—源水村村界—沈海高速—黄略镇镇界； 岭北镇：207 国道—田增村村界—岭北镇遂溪农场村界—城里村村界—城里村建成区—374 省道；
II级	除一级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：老村村村界—铺塘村村界—白水村村界—陈村村村界—湾州村村界—官湖村村界—镇界—风朗村村界—机场—边塘村村界—向阳村村界—边塘村村界； 黄略镇：冷水村村界—新村村村界—南亭村村界—325 国道—许南线—铁路—黄略镇镇界； 岭北镇：迈生村村界—镇界—调楼村道路—调楼村村界—迈生村村界—镇区规划边界—西塘村村界—207 国道； 建新镇：牛寮村村界—黄宅村东南侧村道—镇区规划边界—687 县道； 城月镇：镇区规划边界—城月村村界—中林集团雷州林业局—城月镇迈进林场—684 县道—中林集团雷州林业局—城月村村界；广前区规划边界； 北坡镇：南渡村村界—290 省道—鹤门村村界—平原分场—镇区规划边界—北坡村村界—镇区规划边界； 草潭镇：683 县道—石九村村界—新建村村界—草潭村村界； 杨柑镇：镇区建成区边界； 界炮镇：镇区规划边界； 洋青镇：城榄村村界—雷州青年运河—水流村村界—镇区规划边界；沙古片区规划边界； 乌塘镇：乌塘村村界—镇区建成区边界； 广前公司：广前区规划边界；
III级	除一、二级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：除上述级别外，遂城镇范围内的其他区域。

商服级别	级别范围描述
	黄略镇：除上述级别外，黄略镇范围内的其他区域。 岭北镇：除上述级别外，岭北镇范围内的其他区域。 建新镇：除上述级别外，建新镇范围内的其他区域。 城月镇：镇界—家寮村村界—仁里村村界—邦机村村界—竹叶塘村村界；平衡村村界；城月镇遂溪县康复医院—城月镇迈进林场； 北坡镇：下黎村沟渠—平原分场—北坡镇北坡林场—290 省道—镇区规划区边界—北坡村村界—镇界； 河头镇：上坡村村界—河头镇河头林场—河头村村界—青年西运河—省道 290； 江洪镇：江洪村村界—镇区规划边界—四联村村界； 乐民镇：乐民村村界—乐民村河流—乐民村村界—乐民镇河头林场—686 县道； 港门镇：港门村村界—新港村村界—港门村村界—石角村村界—镇区规划边界—石角村村界—港门埠村村界—新城村村界； 草潭镇：北拉村；下六圩村道路—下六圩村村界；石九村村界—钗仔村村界—新建村村界—产业园区规划区边界—新建村村界—钗仔村村界—镇界； 杨柑镇：马城村村界—镇界—吉塘村村界—西基村村界—豆坡村村界—龙湾村村界—老陆村村界—龙眼村村界—杨柑镇北坡林场—杨柑村村界；红村村；甘来村； 界炮镇：山内村村界—大塘村村界—雷公村村界—龙塘村村界—290 省道—界炮镇遂溪林场—箔寮村村界—北潭村村界—箔寮村村界—界炮村村界—南山村村界—镇界；芒溪村村界；西湾村村界； 洋青镇：除上述级别外，洋青镇范围内的其他区域。 乌塘镇：邦塘村河流以东—邦塘村村界；塘沟村；后发村； 广前公司：迈坦分场—城月镇遂溪县康复医院—城月镇迈进林场—迈坦分场—后湖分场—畔塘分场；
IV级	城月镇：除上述级别外，城月镇范围内的其他区域。 北坡镇：除上述级别外，北坡镇范围内的其他区域。 河头镇：双村村村界；吴排村村界—镇界—虎溪村道路—镇界—上坡村村界—青年西运河—新市村村界—上坡村村界—河头镇河头林场道路—割山村河流—割山村村界—割山村道路； 江洪镇：姑寮村村界；镇界—四联村村界—江洪镇河头林场—坛头村村界； 乐民镇：镇界—安埠村村界—陈铁村村界—乐民村村界—乐民镇松树村村界—乐民镇松树村道路—乐民镇松树村村界—乐民村村界；埠头村村界； 港门镇：除上述级别外，港门镇范围内的其他区域。 草潭镇：除上述级别外，草潭镇范围内的其他区域； 杨柑镇：除上述级别外，杨柑镇范围内的其他区域。 界炮镇：除上述级别外，界炮镇范围内的其他区域。 乌塘镇：除上述级别外，乌塘镇范围内的其他区域。 广前公司：除上述级别外，广前公司范围内的其他区域。
V级	河头镇、江洪镇、乐民镇：除上述级别外，定级范围内的其他区域。

注：各级别范围，描述不明确之处以土地级别与基准地价图为准。

表4 宅基地级别范围描述表

住宅级别	级别范围描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 遂城镇：铁路—镇界—沈海高速—城区规划边界—内塘村村界—沙泥村村界—西溪村村界—城北村村界—287省道—铺塘村村界—湾州村村界—207国道； 黄略镇：黎湛铁路—黄略镇镇界—兰海高速湛江支线—黄略镇镇界；高碧村、北合村村界； 岭北镇：207国道—田增村村界—岭北镇遂溪农场村界—城里村村界—迈生村道路—城里村建成区—374省道；
II级	除一级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：老村村村界—铺塘村村界—白水村村界—信岭村村界—分界村村界—信岭村村界—白水村村界—陈村村村界—湾州村村界—官湖村村界—镇界； 黄略镇：冷水村村界—新村村村界—南亭村村界—黄略镇镇界—礼部村村界—黄略镇镇界； 岭北镇：迈生村村界—镇界—调楼村道路—调楼村村界—迈生村村界—镇区规划边界—西塘村村界—207国道； 建新镇：牛寮村村界—黄宅村东南侧村道—镇区规划边界—687县道； 城月镇：镇区规划边界—城月村村界—中林集团雷州林业局—城月镇迈进林场—684县道—中林集团雷州林业局—城月村村界；广前区规划边界； 北坡镇：南渡村村界—290省道—北坡村村界—鹤门村村道—鹤门村村界—平原分场—镇区规划边界—北坡村村界—南渡村河流；上塘村；赵屋村； 草潭镇：683县道—石九村村界—新建村村界—草潭村村界； 杨柑镇：镇区建成区边界—杨柑镇北坡林场—杨柑镇北坡林场道路； 界炮镇：镇区规划边界； 洋青镇：城榄村村界—文外村村界—雷州青年运河—水流村村界—镇区规划边界； 沙古片区规划边界； 乌塘镇：乌塘村村界—镇区规划边界； 广前公司：广前区规划边界；
III级	除一、二级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：除上述级别外，遂城镇范围内的其他区域。 黄略镇：除上述级别外，黄略镇范围内的其他区域。 岭北镇：除上述级别外，岭北镇范围内的其他区域。 建新镇：除上述级别外，建新镇范围内的其他区域。 洋青镇：除上述级别外，洋青镇范围内的其他区域。 城月镇：镇界—家寮村村界—仁里村村界—邦机村村界—竹叶塘村村界；平衡村村界；城月镇遂溪县康复医院—城月镇迈进林场； 北坡镇：下黎村沟渠—平原分场—北坡镇北坡林场—290省道—镇区规划区边界—北坡村村界—镇界； 河头镇：上坡村村界—河头镇河头林场—河头村村界—青年西运河—省道290； 江洪镇：江洪村村界—镇区规划边界—375省道； 乐民镇：乐民村村界—乐民村河流—乐民村村界—乐民镇河头林场—686县道； 港门镇：港门大道—港门村村界—石角村村界—镇区规划边界—石角村村界—港

住宅级别	级别范围描述
	门埠村村界—新城村村界—港门村村界； 草潭镇：北拉村；下六圩村道路—下六圩村村界；石九村村界—钗仔村村界—新建村村界—产业园区规划区边界—新建村村界—钗仔村村界—镇界； 杨柑镇：新埠村村界—镇界—吉塘村村界—西基村村界—龙湾村村界—老陆村村界—龙眼村村界—北坡林场—杨柑村村界；红村村；甘来村； 界炮镇：山内村村界—大塘村村界—雷公村村界—龙塘村村界—290 省道—界炮镇遂溪林场—箔寮村村界—安塘村村界—镇界—北潭坡村村界—合沟村村界—界炮村村界—南山村村界—镇界；芒溪村村界；西湾村村界； 乌塘镇：邦塘村河流以东—邦塘村村界；塘沟村；后发村； 广前公司：迈坦分场—城月镇遂溪县康复医院—城月镇迈进林场—迈坦分场—后湖分场—畔塘分场；
IV级	城月镇：除上述级别外，城月镇范围内的其他区域。 北坡镇：除上述级别外，北坡镇范围内的其他区域。 河头镇：双村村村界；吴排村村界—镇界—虎溪村道路—镇界—吾良村 290 省道—上坡村村界—青年西运河—新市村村界—上坡村村界—河头镇河头林场道路—割山村河流—割山村村界—割山村道路； 江洪镇：姑寮村村界；镇界—四联村村界—江洪镇河头林场—坛头村村界； 乐民镇：镇界—安埠村村界—陈铁村村界—乐民村村界—乐民镇松树村村界—乐民镇松树村道路—乐民镇松树村村界—乐民村村界； 港门镇：除上述级别外，港门镇范围内的其他区域。 草潭镇：除上述级别外，草潭镇范围内的其他区域。 杨柑镇：除上述级别外，杨柑镇范围内的其他区域。 界炮镇：除上述级别外，界炮镇范围内的其他区域。 乌塘镇：除上述级别外，乌塘镇范围内的其他区域。 广前公司：除上述级别外，广前公司范围内的其他区域。
V级	河头镇、江洪镇、乐民镇：除上述级别外，定级范围内的其他区域。

注：各级别范围，描述不明确之处以土地级别与基准地价图为准。

表5 集体工业用地级别范围描述表

工业级别	级别范围描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 遂城镇：207 国道—附城村村界—镇界—兰海高速湛江支线—城区规划边界—652 乡道—207 国道—南门圩居委会—南门田居委会—河流—西溪村村界—325 国道—铁路—建设居委会—城区规划边界； 黄略镇：黎湛铁路—黄略镇镇界—兰海高速湛江支线—黄略镇镇界；高碧村、北合村村界；深湛铁路—颜村村村界；325 国道产业带规划区；物流产业园规划区； 岭北镇：迈生村村界—调楼村道路—调楼村村界—迈生村村界—镇区规划区边界—207 国道—镇区规划区边界；
II级	除一级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：镇界—207 国道—内塘村村界—沙泥村村界—西溪村村界—机场—边塘村村界—边岭村村界—边塘村村界—西溪村村界—城北村村界—站前路—信岭村

工业级别	级别范围描述
	村界—分界村村界—黎湛铁路—头铺村村界—湾州村村界—陈村村村界—湾州村村界—榄罗村； 黄略镇：冷水村村界—新村村村界—南亭村村界—平石村村界—沈海高速—黄略镇镇界—礼部村村界—黄略镇镇界； 岭北镇：镇界—城里村村界—镇区规划边界—迈生村村界； 建新镇：牛寮村村界—黄宅村东南侧村道—镇区规划边界—687 县道； 城月镇：镇区规划边界—城月村村界—中林集团雷州林业局—城月镇迈进林场—邦机村村界—城月镇迈进林场—邦机村村界—竹叶塘村村界—城月村村界；广前区规划边界； 北坡镇：北坡村村界—290 省道—鹤门村村界—平原分场—镇区规划边界；港门镇北坡林场飞地—北坡镇北坡林场飞地； 河头镇：上坡村村界—河头镇河头林场—河头村村界—青年西运河—省道 290； 江洪镇：江洪村村界—镇区规划边界—375 省道； 乐民镇：镇区规划边界—乐民镇河头林场飞地； 港门镇：港门大道—镇区规划边界—港门大道—石角村村界—港门埠村村界—新城村村界—港门村村界—吴家村村界； 草潭镇：石九村村界—钗仔村村界—新建村村界—草潭镇北坡林场—产业园区规划区边界—新建村村界—石九村村界—新建村村界—草潭村村界；下六圩村道路—下六圩村村界； 杨柑镇：镇区规划边界—乾留村道路—尾墩村道路—后田村道路—豆坡村村界—银河村村界—豆坡村村界—后田村村界—尾墩村村界—乾留村村界； 界炮镇：界炮村村界—龙塘村村界—老马村村界—西湾村村界—290 省道—681 县道—箔寮村村界； 洋青镇：西埔村村界—文外村村界—雷州青年运河—镇区规划边界—城榄村村界—镇区规划边界；沙古片区规划边界；芝兰村村界；槟榔村村界—290 省道； 乌塘镇：乌塘村村界—镇区规划边界—乌塘村村界—镇区规划边界； 广前公司：广前区规划边界；
III级	除一、二级外，以下路线围合而成的区域： 遂城镇：除上述级别外，遂城镇范围内的其他区域。 黄略镇：除上述级别外，黄略镇范围内的其他区域。 岭北镇：除上述级别外，岭北镇范围内的其他区域。 建新镇：除上述级别外，建新镇范围内的其他区域。 城月镇：除上述级别外，城月镇范围内的其他区域。 北坡镇：除上述级别外，建新镇范围内的其他区域。 洋青镇：除上述级别外，洋青镇范围内的其他区域。 界炮镇：除上述级别外，界炮镇范围内的其他区域。 乌塘镇：除上述级别外，乌塘镇范围内的其他区域。 河头镇：双村村村界—镇界—割山村村界—镇界—虎溪村道路—吾良村 290 省道—上坡村村界—新市村村界—上坡村村界—河头镇河头林场道路—割山村村界—双村村村界； 江洪镇：姑寮村村界—昌洋村村界—江洪镇河头林场—四联村村界—北草村村界

工业级别	级别范围描述
	—镇界—四联村村界—江洪镇河头林场—昌洋村道路； 乐民镇：盐灶村村界—埠头村村界；乐民村村界—乐民镇松树村村界—镇界—乐民镇松树村道路—乐民镇松树村村界； 港门镇：货湖村村界—吴家村村界—港门村村界—枫树村北侧道路—镇界—港门镇北坡林场—枫树村南侧道路—新城村村界—港门镇北坡林场—石角村村界—黄屋村村界—镇界； 草潭镇：北拉村；泉水村村界—镇界—石杨村村界—天德村村界—下六村村界—下六村村界—荔枝村村界—东港村村界—镇界； 杨柑镇：杨柑镇北坡林场—镇界—苏屋村村界—镇界—协和村村界—镇界； 广前公司：迈坦分场—城月镇遂溪县康复医院—城月镇迈进林场—迈坦分场—后湖分场—畔塘分场；
IV级	河头镇、江洪镇、乐民镇、港门镇、草潭镇、杨柑镇、广前公司：除上述级别外，定级范围内的其他区域。

注：各级别范围，描述不明确之处以土地级别与基准地价图为准。

四、各用途宗地地价修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正系数

表6 一级商服用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	指标说明	≤2300 米	(2300,3300] 米	(3300,5000] 米	(5000,6300] 米	>6300 米
	修正系数	4.20%	2.10%	0.00%	-2.03%	-4.06%
农贸市场	指标说明	≤1400 米	(1400,2800] 米	(2800,3600] 米	(3600,4900] 米	>4900 米
	修正系数	2.89%	1.45%	0.00%	-1.40%	-2.80%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.47%	0.73%	0.00%	-0.71%	-1.42%
公交便捷度	指标说明	≤900 米	(900,1500] 米	(1500,2600] 米	(2600,3500] 米	>3500 米
	修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.48%	-0.97%
汽车站	指标说明	≤2800 米	(2800,4200] 米	(4200,6700] 米	(6700,8300] 米	>8300 米
	修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.49%
火车站	指标说明	≤3300 米	(3300,5200] 米	(5200,8300] 米	(8300,11400] 米	>11400 米
	修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.46%

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远, 便利度较差	距离高速公路出入口远, 便利度差
	修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
渔港	指标说明	≤15400 米	(15400,17800]米	(17800,20100]米	(20100,21900]米	>21900 米
	修正系数	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.31%
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.39%	-0.78%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	0.69%	0.34%	0.00%	-0.33%	-0.67%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	0.81%	0.41%	0.00%	-0.39%	-0.78%
乡村旅游设施	指标说明	≤1100 米	(1100,2100] 米	(2100,3400] 米	(3400,4900] 米	>4900 米
	修正系数	1.24%	0.62%	0.00%	-0.60%	-1.20%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	1.44%	0.72%	0.00%	-0.70%	-1.40%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	1.18%	0.59%	0.00%	-0.57%	-1.14%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.79%	0.90%	0.00%	-0.87%	-1.73%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.63%	0.81%	0.00%	-0.79%	-1.57%

表7 二级商服用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
----	------	---	----	----	----	---

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
商服中心	指标说明	≤1600 米	(1600,3300] 米	(3300,4400] 米	(4400,6400] 米	>6400 米
	修正系数	1.35%	0.68%	0.00%	-1.23%	-2.46%
农贸市场	指标说明	≤2100 米	(2100,4600] 米	(4600,8500] 米	(8500,12500] 米	>12500 米
	修正系数	0.93%	0.47%	0.00%	-0.85%	-1.70%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	0.47%	0.24%	0.00%	-0.43%	-0.86%
公交便捷度	指标说明	≤3300 米	(3300,7300] 米	(7300,10200] 米	(10200,14000] 米	>14000 米
	修正系数	0.32%	0.16%	0.00%	-0.29%	-0.59%
汽车站	指标说明	≤2600 米	(2600,6700] 米	(6700,11100] 米	(11100,14100] 米	>14100 米
	修正系数	0.16%	0.08%	0.00%	-0.15%	-0.29%
火车站	指标说明	≤9400 米	(9400,20800] 米	(20800,37100] 米	(37100,44800] 米	>44800 米
	修正系数	0.15%	0.08%	0.00%	-0.14%	-0.28%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远，便利度较差	距离高速公路出入口远，便利度差
	修正系数	0.13%	0.07%	0.00%	-0.12%	-0.24%
渔港	指标说明	≤6700 米	(6700,18100] 米	(18100,23700] 米	(23700,27700] 米	>27700 米
	修正系数	0.10%	0.05%	0.00%	-0.09%	-0.19%
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.24%	-0.47%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.22%	0.11%	0.00%	-0.20%	-0.41%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.24%	-0.48%
乡村	指标说明	≤2700 米	(2700,5100] 米	(5100,9500] 米	(9500,11500] 米	>11500 米

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
旅游设施			米	米	米	
	修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.36%	-0.73%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	0.47%	0.23%	0.00%	-0.42%	-0.85%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.35%	-0.69%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.53%	-1.05%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.48%	-0.95%

表8 三级商服用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	指标说明	≤3000 米	(3000,5100] 米	(5100,7300] 米	(7300,10100] 米	>10100 米
	修正系数	3.14%	1.57%	0.00%	-1.59%	-3.17%
农贸市场	指标说明	≤3200 米	(3200,5400] 米	(5400,7900] 米	(7900,11500] 米	>11500 米
	修正系数	2.16%	1.08%	0.00%	-1.09%	-2.19%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.11%
公交便捷度	指标说明	≤3100 米	(3100,6100] 米	(6100,9100] 米	(9100,12900] 米	>12900 米
	修正系数	0.75%	0.37%	0.00%	-0.38%	-0.76%
汽车站	指标说明	≤3700 米	(3700,6200] 米	(6200,8600] 米	(8600,11800] 米	>11800 米
	修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
火车站	指标说明	≤20400 米	(20400,33200] 米	(33200,45000] 米	(45000,60700] 米	>60700 米
	修正系数	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
高速	指标说明	直接位于高	通达高速路	通达高速路	距离高速路	距离高速路

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
公路出入口		速路出入口	出入口较为便利	出入口便利度一般	出入口较远, 便利度较差	出入口远, 便利度差
	修正系数	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
渔港	指标说明	≤9700 米	(9700,18200] 米	(18200,26700]米	(26700,34600]米	>34600 米
	修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	0.61%	0.30%	0.00%	-0.31%	-0.61%
乡村旅游设施	指标说明	≤2900 米	(2900,5500] 米	(5500,8300] 米	(8300,11500] 米	>11500 米
	修正系数	0.93%	0.46%	0.00%	-0.47%	-0.94%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	1.08%	0.54%	0.00%	-0.55%	-1.09%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比比较高	耕地面积占比高
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.45%	-0.89%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.68%	-1.36%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.23%

表9 四级商服用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
商服	指标说明	≤3400 米	(3400,5800]	(5800,7300]	(7300,10700]	>10700 米

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
中心			米	米	米	
	修正系数	3.50%	1.75%	0.00%	-2.02%	-4.05%
农贸市场	指标说明	≤3500 米	(3500,7200] 米	(7200,9200] 米	(9200,12400] 米	>12400 米
	修正系数	2.41%	1.21%	0.00%	-1.39%	-2.79%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.23%	0.61%	0.00%	-0.71%	-1.41%
公交便捷度	指标说明	≤3000 米	(3000,6200] 米	(6200,8900] 米	(8900,12200] 米	>12200 米
	修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.48%	-0.96%
汽车站	指标说明	≤2800 米	(2800,6800] 米	(6800,9100] 米	(9100,12300] 米	>12300 米
	修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%
火车站	指标说明	≤30000 米	(30000,39400] 米	(39400,52800] 米	(52800,61900] 米	>61900 米
	修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.46%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.39%
渔港	指标说明	≤7200 米	(7200,14100] 米	(14100,19400] 米	(19400,30400] 米	>30400 米
	修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.31%
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.67%	0.33%	0.00%	-0.39%	-0.77%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.67%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	0.68%	0.34%	0.00%	-0.39%	-0.78%
乡村旅游	指标说明	≤2900 米	(2900,5300] 米	(5300,7100] 米	(7100,9700] 米	>9700 米

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
设施	修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.60%	-1.20%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	1.21%	0.60%	0.00%	-0.70%	-1.39%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.99%	0.49%	0.00%	-0.57%	-1.14%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.50%	0.75%	0.00%	-0.86%	-1.73%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.36%	0.68%	0.00%	-0.78%	-1.57%

表10 五级商服用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	指标说明	≤3200 米	(3200,5000] 米	(5000,6600] 米	(6600,8000] 米	>8000 米
	修正系数	4.37%	2.19%	0.00%	-2.22%	-4.45%
农贸市场	指标说明	≤2100 米	(2100,3400] 米	(3400,4800] 米	(4800,6500] 米	>6500 米
	修正系数	3.01%	1.51%	0.00%	-1.53%	-3.06%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.53%	0.76%	0.00%	-0.78%	-1.56%
公交便捷度	指标说明	≤900 米	(900,3400] 米	(3400,5800] 米	(5800,7500] 米	>7500 米
	修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.53%	-1.06%
汽车站	指标说明	≤2300 米	(2300,4200] 米	(4200,5900] 米	(5900,7400] 米	>7400 米
	修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.53%
火车站	指标说明	≤55400 米	(55400,59500] 米	(59500,63100] 米	(63100,65500] 米	>65500 米
	修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
高速公路	指标说明	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为	通达高速路出入口便利	距离高速路出入口较	距离高速路出入口远，

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
出入口			便利	度一般	远, 便利度较差	便利度差
	修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
渔港	指标说明	≤4400 米	(4400,6900] 米	(6900,11200] 米	(11200,13900] 米	>13900 米
	修正系数	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.43%	-0.85%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.37%	-0.73%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	0.85%	0.42%	0.00%	-0.43%	-0.86%
乡村旅游设施	指标说明	≤2100 米	(2100,6300] 米	(6300,8200] 米	(8200,9700] 米	>9700 米
	修正系数	1.29%	0.65%	0.00%	-0.66%	-1.31%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	1.51%	0.75%	0.00%	-0.77%	-1.53%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	1.23%	0.62%	0.00%	-0.63%	-1.25%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.87%	0.93%	0.00%	-0.95%	-1.90%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.69%	0.85%	0.00%	-0.86%	-1.72%

2. 容积率修正系数

表11 商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
-----	--------------	-----------------	------------

修正系数	0.5066	$(1.3/r)^{-0.577}$	1.4244
------	--------	--------------------	--------

表12 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.5066	0.5762	0.6401	0.6996	0.7557	0.8088	0.8595
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9081	0.9549	1	1.0437	1.0861	1.1273	1.1674
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.2066	1.2448	1.2822	1.3188	1.3547	1.3899	1.4244

注：（1）当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表修正系数进行修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

3. 临街边数修正系数

表13 商服用地临街边数修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.0	1.08	1.13	1.15

4. 土地剩余使用年期修正系数

集体商服用地基准地价设定最高使用年期 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 40 年时，应进行使用年期修正。

表14 商服用地使用年期修正系数（还原率 $r=7.23\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0718	0.1388	0.2013	0.2595	0.3139	0.3645	0.4118	0.4558	0.4969	0.5353
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.571	0.6043	0.6354	0.6644	0.6914	0.7166	0.7401	0.7621	0.7825	0.8016
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8193	0.8359	0.8514	0.8658	0.8793	0.8918	0.9035	0.9144	0.9246	0.9341
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9429	0.9512	0.9589	0.966	0.9727	0.979	0.9848	0.9902	0.9953	1

5. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表15 商服用地开发程度修正表(按土地面积计算)

开发程度	给水	排水	通电	通讯	通路	场地平整	合计
开发费用 (元/m ²)	10~20	15~25	15~30	5~15	20~40	15~40	80-170

6. 其他个别因素修正系数

表16 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 利于开发利用	宗地面积较适中, 较利于开发利用	宗地面积一般适合, 开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过大或过小, 不利于开发利用
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5

(二) 宅基地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正系数

表17 一级宅基地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	1.06%	0.53%	0.00%	-0.47%	-0.93%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	0.90%	0.45%	0.00%	-0.40%	-0.79%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	1.25%	0.63%	0.00%	-0.55%	-1.10%
中小学	指标说明	≤400 米	(400,800]米	(800,1500]米	(1500,1900]米	>1900 米

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.25%	0.62%	0.00%	-0.55%	-1.09%
幼儿园	指标说明	≤1300 米	(1300,2000] 米	(2000,2800] 米	(2800,3900] 米	>3900 米
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.39%	-0.77%
医疗设施	指标说明	≤500 米	(500,1200] 米	(1200,2000] 米	(2000,2500] 米	>2500 米
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.63%
乡村旅游设施	指标说明	≤700 米	(700,1700] 米	(1700,3000] 米	(3000,4300] 米	>4300 米
	修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.65%	0.82%	0.00%	-0.72%	-1.45%
公交便捷度	指标说明	≤500 米	(500,1500] 米	(1500,2300] 米	(2300,3500] 米	>3500 米
	修正系数	1.18%	0.59%	0.00%	-0.52%	-1.04%
汽车站	指标说明	≤2600 米	(2600,4200] 米	(4200,6800] 米	(6800,9400] 米	>9400 米
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.63%
火车站	指标说明	≤3300 米	(3300,5200] 米	(5200,7300] 米	(7300,11600] 米	>11600 米
	修正系数	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.54%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.37%
临江（海）景观	指标说明	≤2300 米	(2300,4400] 米	(4400,6000] 米	(6000,7900] 米	>7900 米
	修正系数	1.26%	0.63%	0.00%	-0.55%	-1.11%
村居环境	指标说明	村居环境好	村居环境较好	村居环境一般	村居环境较差	村居环境差
	修正系数	1.71%	0.85%	0.00%	-0.75%	-1.50%
商服中心	指标说明	≤2100 米	(2100,2900] 米	(2900,4500] 米	(4500,5600] 米	>5600 米
	修正系数	0.69%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.61%
农贸市场	指标说明	≤2800 米	(2800,4900] 米	(4900,6300] 米	(6300,7700] 米	>7700 米
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.39%	-0.77%

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.44%	-0.88%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.73%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.18%	0.59%	0.00%	-0.52%	-1.03%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.06%	0.53%	0.00%	-0.47%	-0.93%

表18 二级宅基地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.65%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.83%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.35%	-0.70%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.49%	-0.98%
中小学	指标说明	≤700 米	(700,1400] 米	(1400,2700] 米	(2700,3100] 米	>3100 米
	修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.49%	-0.97%
幼儿园	指标说明	≤1500 米	(1500,2400] 米	(2400,3700] 米	(3700,4700] 米	>4700 米
	修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.69%
医疗设施	指标说明	≤900 米	(900,1400] 米	(1400,2300] 米	(2300,3000] 米	>3000 米
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.56%
乡村旅游	指标说明	≤2800 米	(2800,6100] 米	(6100,8400] 米	(8400,11500] 米	>11500 米

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
设施	修正系数	0.31%	0.15%	0.00%	-0.20%	-0.39%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.01%	0.50%	0.00%	-0.65%	-1.29%
公交便捷度	指标说明	≤3300 米	(3300,5500] 米	(5500,9100] 米	(9100,15300] 米	>15300 米
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.46%	-0.92%
汽车站	指标说明	≤2600 米	(2600,6500] 米	(6500,10900] 米	(10900,14500] 米	>14500 米
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.56%
火车站	指标说明	≤11400 米	(11400,20800] 米	(20800,33600] 米	(33600,45600] 米	>45600 米
	修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.24%	-0.48%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.16%	-0.33%
临江（海）景观	指标说明	≤1900 米	(1900,8500] 米	(8500,11200] 米	(11200,16900] 米	>16900 米
	修正系数	0.77%	0.38%	0.00%	-0.49%	-0.99%
村居环境	指标说明	村居环境好	村居环境较好	村居环境一般	村居环境较差	村居环境差
	修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.67%	-1.34%
商服中心	指标说明	≤1800 米	(1800,4700] 米	(4700,6800] 米	(6800,9300] 米	>9300 米
	修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.27%	-0.54%
农贸市场	指标说明	≤3800 米	(3800,8500] 米	(8500,12600] 米	(12600,14900] 米	>14900 米
	修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.34%	-0.69%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	0.61%	0.30%	0.00%	-0.39%	-0.78%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.57%
近邻	指标说明	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
城镇影响度		济辐射作用强	济辐射作用较强	济辐射作用一般	济辐射作用较弱	济辐射作用弱
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.46%	-0.92%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.65%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.83%

表19 三级宅基地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.48%	-0.95%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.40%	-0.81%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.56%	-1.13%
中小学	指标说明	≤500 米	(500,900]米	(900,1400]米	(1400,2100]米	>2100 米
	修正系数	0.99%	0.49%	0.00%	-0.56%	-1.12%
幼儿园	指标说明	≤800 米	(800,1600]米	(1600,2400]米	(2400,3600]米	>3600 米
	修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.79%
医疗设施	指标说明	≤400 米	(400,900]米	(900,1400]米	(1400,2300]米	>2300 米
	修正系数	0.57%	0.29%	0.00%	-0.32%	-0.65%
乡村旅游设施	指标说明	≤2900 米	(2900,5600]米	(5600,8500]米	(8500,11700]米	>11700 米
	修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.31%	0.66%	0.00%	-0.74%	-1.48%
公交便捷度	指标说明	≤3100 米	(3100,6000]米	(6000,9100]米	(9100,13000]米	>13000 米
	修正系数	0.94%	0.47%	0.00%	-0.53%	-1.06%

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
汽车 站	指标说明	≤3800 米	(3800,6200] 米	(6200,8500] 米	(8500,11400] 米	>11400 米
	修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.64%
火车 站	指标说明	≤15600 米	(15600,25900] 米	(25900,35200] 米	(35200,46500] 米	>46500 米
	修正系数	0.49%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.55%
高速 公路 出入 口	指标说明	直接位于高 速路出入口	通达高速路 出入口较为 便利	通达高速路 出入口便利 度一般	距离高速路 出入口较 远, 便利度 较差	距离高速路 出入口远, 便利度差
	修正系数	0.33%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
临江 (海) 景观	指标说明	≤5500 米	(5500,12000] 米	(12000,19700] 米	(19700,28500] 米	>28500 米
	修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.57%	-1.13%
村居 环境	指标说明	村居环境好	村居环境较 好	村居环境一 般	村居环境较 差	村居环境差
	修正系数	1.36%	0.68%	0.00%	-0.77%	-1.53%
商服 中心	指标说明	≤2900 米	(2900,4900] 米	(4900,7100] 米	(7100,10100] 米	>10100 米
	修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.31%	-0.62%
农贸 市场	指标说明	≤2700 米	(2700,4500] 米	(4500,6700] 米	(6700,10000] 米	>10000 米
	修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.79%
人口 密度	指标说明	人口数量分 布均匀, 人 流量大	人口数量分 布较为均 匀, 人流量 较大	人口数量分 布基本合理 人流量一般	人口数量分 布基本不合 理, 人流量 较小	人口数量分 布不合理, 人流量小
	修正系数	0.79%	0.40%	0.00%	-0.45%	-0.90%
耕地 面积 占比	指标说明	耕地面积占 比低	耕地面积占 比较低	耕地面积占 比一般	耕地面积占 比较高	耕地面积占 比高
	修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.66%
近邻 城镇 影响 度	指标说明	周边城镇经 济辐射作用 强	周边城镇经 济辐射作用 较强	周边城镇经 济辐射作用 一般	周边城镇经 济辐射作用 较弱	周边城镇经 济辐射作用 弱
	修正系数	0.94%	0.47%	0.00%	-0.53%	-1.06%
规划 前景	指标说明	规划前景好	规划前景较 好	规划前景一 般	规划前景较 差	规划前景差
	修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.48%	-0.95%

表20 四级宅基地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.94%	0.47%	0.00%	-0.53%	-1.06%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.45%	-0.90%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	1.11%	0.56%	0.00%	-0.63%	-1.26%
中小学	指标说明	≤700 米	(700,1500] 米	(1500,2200] 米	(2200,2700] 米	>2700 米
	修正系数	1.10%	0.55%	0.00%	-0.62%	-1.25%
幼儿园	指标说明	≤1200 米	(1200,2600] 米	(2600,4400] 米	(4400,5800] 米	>5800 米
	修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.44%	-0.88%
医疗设施	指标说明	≤1000 米	(1000,1900] 米	(1900,2700] 米	(2700,3400] 米	>3400 米
	修正系数	0.64%	0.32%	0.00%	-0.36%	-0.72%
乡村旅游设施	指标说明	≤2000 米	(2000,4900] 米	(4900,7300] 米	(7300,9200] 米	>9200 米
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.25%	-0.50%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.46%	0.73%	0.00%	-0.83%	-1.65%
公交便捷度	指标说明	≤3000 米	(3000,7100] 米	(7100,9500] 米	(9500,12200] 米	>12200 米
	修正系数	1.05%	0.52%	0.00%	-0.59%	-1.18%
汽车站	指标说明	≤4100 米	(4100,6900] 米	(6900,9100] 米	(9100,12300] 米	>12300 米
	修正系数	0.63%	0.32%	0.00%	-0.36%	-0.72%
火车站	指标说明	≤36300 米	(36300,43800] 米	(43800,52800] 米	(52800,64900] 米	>64900 米
	修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.31%	-0.61%
高速	指标说明	直接位于高	通达高速路	通达高速路	距离高速路	距离高速路

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
公路出入口		速路出入口	出入口较为便利	出入口便利度一般	出入口较远, 便利度较差	出入口远, 便利度差
	修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
临江(海)景观	指标说明	≤5700 米	(5700,11500]米	(11500,14600]米	(14600,19000]米	>19000 米
	修正系数	1.12%	0.56%	0.00%	-0.63%	-1.26%
村居环境	指标说明	村居环境好	村居环境较好	村居环境一般	村居环境较差	村居环境差
	修正系数	1.51%	0.76%	0.00%	-0.86%	-1.71%
商服中心	指标说明	≤2600 米	(2600,5400]米	(5400,7100]米	(7100,10700]米	>10700 米
	修正系数	0.61%	0.31%	0.00%	-0.35%	-0.69%
农贸市场	指标说明	≤2900 米	(2900,7600]米	(7600,10500]米	(10500,12400]米	>12400 米
	修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.44%	-0.88%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.50%	-1.00%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.65%	0.32%	0.00%	-0.37%	-0.73%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.59%	-1.18%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.94%	0.47%	0.00%	-0.53%	-1.06%

表21 五级宅基地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.55%	-1.10%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	0.87%	0.44%	0.00%	-0.47%	-0.93%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	1.22%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.30%
中小学	指标说明	≤600 米	(600,1000] 米	(1000,1500] 米	(1500,2200] 米	>2200 米
	修正系数	1.21%	0.60%	0.00%	-0.64%	-1.29%
幼儿园	指标说明	≤1100 米	(1100,2500] 米	(2500,3500] 米	(3500,4500] 米	>4500 米
	修正系数	0.85%	0.43%	0.00%	-0.46%	-0.91%
医疗设施	指标说明	≤500 米	(500,800] 米	(800,1300] 米	(1300,1800] 米	>1800 米
	修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.75%
乡村旅游设施	指标说明	≤2800 米	(2800,5400] 米	(5400,8300] 米	(8300,9700] 米	>9700 米
	修正系数	0.49%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.52%
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.60%	0.80%	0.00%	-0.85%	-1.71%
公交便捷度	指标说明	≤1200 米	(1200,3400] 米	(3400,5200] 米	(5200,7500] 米	>7500 米
	修正系数	1.15%	0.57%	0.00%	-0.61%	-1.22%
汽车站	指标说明	≤2300 米	(2300,4000] 米	(4000,5700] 米	(5700,6600] 米	>6600 米
	修正系数	0.70%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%
火车站	指标说明	≤55400 米	(55400,59500] 米	(59500,63100] 米	(63100,65100] 米	>65100 米
	修正系数	0.59%	0.30%	0.00%	-0.32%	-0.63%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远，便利度较差	距离高速公路出入口远，便利度差
	修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.43%
临江（海）景观	指标说明	≤3700 米	(3700,7200] 米	(7200,9200] 米	(9200,11900] 米	>11900 米
	修正系数	1.22%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.31%
村居环境	指标说明	村居环境好	村居环境较好	村居环境一般	村居环境较差	村居环境差

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	1.65%	0.83%	0.00%	-0.88%	-1.77%
商服中心	指标说明	≤2400 米	(2400,3200] 米	(3200,5000] 米	(5000,6200] 米	>6200 米
	修正系数	0.67%	0.34%	0.00%	-0.36%	-0.72%
农贸市场	指标说明	≤2100 米	(2100,3400] 米	(3400,5300] 米	(5300,6500] 米	>6500 米
	修正系数	0.85%	0.43%	0.00%	-0.46%	-0.91%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	0.97%	0.48%	0.00%	-0.52%	-1.03%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.71%	0.35%	0.00%	-0.38%	-0.76%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	1.14%	0.57%	0.00%	-0.61%	-1.22%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.55%	-1.10%

2.容积率修正系数

表22 宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 2.0$	$2.0 \leq r < 6.0$	6.0
修正系数	0.6575	$(r/2)^{0.605}$	$(r/2)^{0.3908}$	1.5362

表23 宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.6575	0.6965	0.7341	0.7706	0.8059	0.8403	0.8737	0.9064	0.9382
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9694	1	1.0193	1.0379	1.0561	1.0739	1.0911	1.108	1.1244
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1405	1.1563	1.1717	1.1868	1.2016	1.2162	1.2304	1.2445	1.2582
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.2718	1.2851	1.2982	1.3111	1.3238	1.3364	1.3487	1.3609	1.3729
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	1.3847	1.3964	1.4079	1.4193	1.4306	1.4417	1.4527	1.4635	1.4743

容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	1.4849	1.4954	1.5058	1.516	1.5262	1.5362

4.土地开发程度修正

集体宅基地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

5.其他个别因素修正

表24 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	4	2	0	-2	-4
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
环境条件	指标标准说明	基本无噪声污染,临近水体水质优良	噪声污染较小,临近水体水质较好	轻度噪声污染,临近水体水质无明显污染	噪声污染明显,临近水体水质有一定污染	噪声扰民;或临近水体有明显污染
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路,一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	4	2	0	-2	-4

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正系数

表25 一级工业用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	修正系数	3.26%	1.63%	0.00%	-1.50%	-2.99%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
	修正系数	1.15%	0.58%	0.00%	-0.53%	-1.06%
火车站(货运)	指标说明	≤5200 米	(5200,9300] 米	(9300,10100] 米	(10100,15200] 米	>15200 米
	修正系数	1.09%	0.55%	0.00%	-0.50%	-1.00%
货运港口(北潭港)	指标说明	≤34500 米	(34500,38100] 米	(38100,43200] 米	(43200,45100] 米	>45100 米
	修正系数	0.77%	0.38%	0.00%	-0.35%	-0.70%
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	1.66%	0.83%	0.00%	-0.76%	-1.52%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	1.41%	0.71%	0.00%	-0.65%	-1.29%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	1.60%	0.80%	0.00%	-0.73%	-1.47%
地形坡度	指标说明	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	修正系数	2.16%	1.08%	0.00%	-0.99%	-1.98%
产业集聚影响度	指标说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
	修正系数	1.29%	0.65%	0.00%	-0.59%	-1.18%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.40%	-0.81%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.66%
近邻	指标说明	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经	周边城镇经

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
城镇影响度		济辐射作用强	济辐射作用较强	济辐射作用一般	济辐射作用较弱	济辐射作用弱
	修正系数	1.18%	0.59%	0.00%	-0.54%	-1.08%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	1.27%	0.64%	0.00%	-0.58%	-1.17%

表26 二级工业用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.14%	0.57%	0.00%	-0.66%	-1.31%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.46%
火车站(货运)	指标说明	≤13200 米	(13200,23300]米	(23300,39100]米	(39100,61400]米	>61400 米
	修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.22%	-0.44%
货运港口(北潭港)	指标说明	≤13600 米	(13600,21100]米	(21100,35700]米	(35700,44900]米	>44900 米
	修正系数	0.27%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.31%
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.67%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.57%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	0.56%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.64%
地形坡度	指标说明	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	修正系数	0.75%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.87%

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	指标说明	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.26%	-0.52%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	0.31%	0.15%	0.00%	-0.18%	-0.36%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.25%	0.13%	0.00%	-0.15%	-0.29%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.51%

表27 三级工业用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.22%	0.61%	0.00%	-0.71%	-1.42%
高速公路出入口	指标说明	直接位于高速公路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
	修正系数	0.43%	0.22%	0.00%	-0.25%	-0.50%
火车站(货运)	指标说明	≤16900 米	(16900,29700]米	(29700,41300]米	(41300,55900]米	>55900 米
	修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.24%	-0.48%
货运港口(北潭港)	指标说明	≤11400 米	(11400,19400]米	(19400,28500]米	(28500,38000]米	>38000 米
	修正系数	0.29%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.33%
供水设施	指标说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率	供水缺乏，保证率低

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
			较高		较低	
	修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.36%	-0.72%
排水设施	指标说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.61%
供电设施	指标说明	供电稳定，保证率高	供电较稳定，保证率较高	供电尚可，保证率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.35%	-0.70%
地形坡度	指标说明	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	修正系数	0.81%	0.40%	0.00%	-0.47%	-0.94%
产业集聚影响度	指标说明	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.56%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀，人流量大	人口数量分布较为均匀，人流量较大	人口数量分布基本合理，人流量一般	人口数量分布基本不合理，人流量较小	人口数量分布不合理，人流量小
	修正系数	0.33%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.39%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.27%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.32%
近邻城镇影响度	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.26%	-0.51%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.56%

表28 四级工业用地宗地地价区域因素修正系数与指标说明表

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	指标说明	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以乡道为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	修正系数	1.32%	0.66%	0.00%	-0.84%	-1.68%
高速	指标说明	直接位于高	通达高速路	通达高速路	距离高速路	距离高速路

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
公路出入口		速路出入口	出入口较为便利	出入口便利度一般	出入口较远, 便利度较差	出入口远, 便利度差
	修正系数	0.47%	0.23%	0.00%	-0.30%	-0.60%
火车站(货运)	指标说明	≤40800 米	(40800,44200]米	(44200,54000]米	(54000,59200]米	>59200 米
	修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.28%	-0.56%
货运港口(北潭港)	指标说明	≤19400 米	(19400,23300]米	(23300,31000]米	(31000,37900]米	>37900 米
	修正系数	0.31%	0.16%	0.00%	-0.20%	-0.40%
供水设施	指标说明	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	修正系数	0.67%	0.34%	0.00%	-0.43%	-0.86%
排水设施	指标说明	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	修正系数	0.57%	0.29%	0.00%	-0.36%	-0.73%
供电设施	指标说明	供电稳定, 保证率高	供电较稳定, 保证率较高	供电尚可, 保证率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保证率低
	修正系数	0.65%	0.32%	0.00%	-0.41%	-0.83%
地形坡度	指标说明	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
	修正系数	0.88%	0.44%	0.00%	-0.56%	-1.11%
产业集聚影响度	指标说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
	修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.33%	-0.67%
人口密度	指标说明	人口数量分布均匀, 人流量大	人口数量分布较为均匀, 人流量较大	人口数量分布基本合理, 人流量一般	人口数量分布基本不合理, 人流量较小	人口数量分布不合理, 人流量小
	修正系数	0.36%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.46%
耕地面积占比	指标说明	耕地面积占比低	耕地面积占比较低	耕地面积占比一般	耕地面积占比高	耕地面积占比高
	修正系数	0.29%	0.15%	0.00%	-0.19%	-0.37%
近邻城镇影响	指标说明	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱

因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
度	修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.30%	-0.61%
规划前景	指标说明	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
	修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.33%	-0.66%

2. 容积率修正系数

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。考虑到遂溪县鼓励工业用地集约发展以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，工业不作容积率修正。

3. 土地剩余使用年期修正系数

根据土地流转（出让）资料，集体工业基准地价为最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

表29 工业用地土地使用年期修正系数表（ $r=5.25\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4	0.4341
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.862	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.991	0.9956	1

4. 土地开发程度修正

集体工业用地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

5. 其他个别因素修正系数

表30 工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	4	2	0	-2	-4

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(四) 宗地地价公式

1、集体商服用地宗地地价公式

集体商服地面地价=(商服级别基准地价±开发程度修正值)×集体商服容积率修正系数×临街边数修正系数×商服期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地地面地价×商服用地土地面积

2、宅基地宗地地价公式

宅基地地面地价=(级别基准地价±开发程度修正值)×集体宅基地容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)

宅基地总地价=单位地面地价×总用地面积

3、集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价=(集体工业级别基准地价±开发程度修正值)×期日修正系数×(1+区域因素修正系数)×(1+其他个别因素修正系数)×土地剩余使用年期修正系数

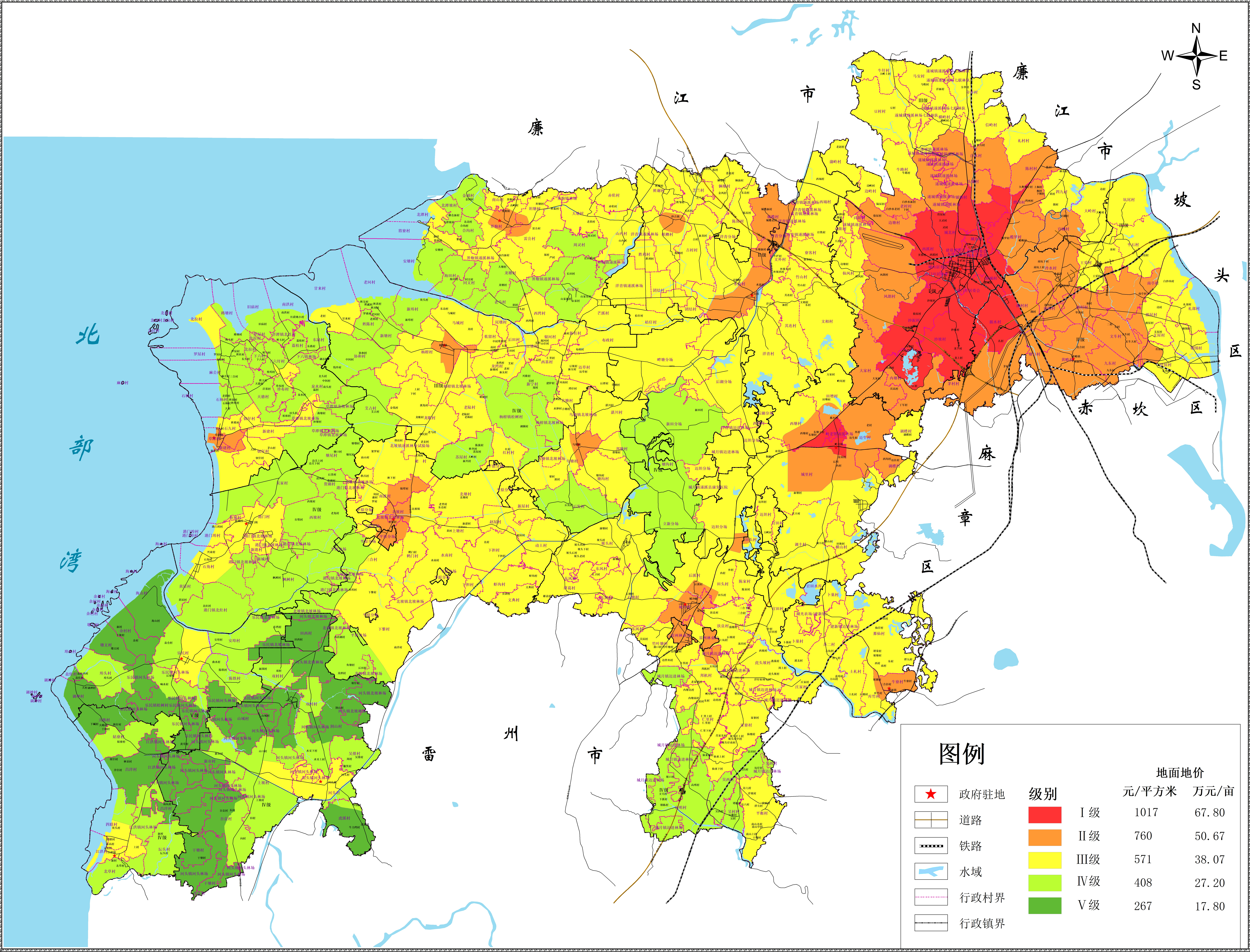
集体工业用地总地价=集体工业用地地面地价×土地面积

4、宗地地价公式特殊处理说明

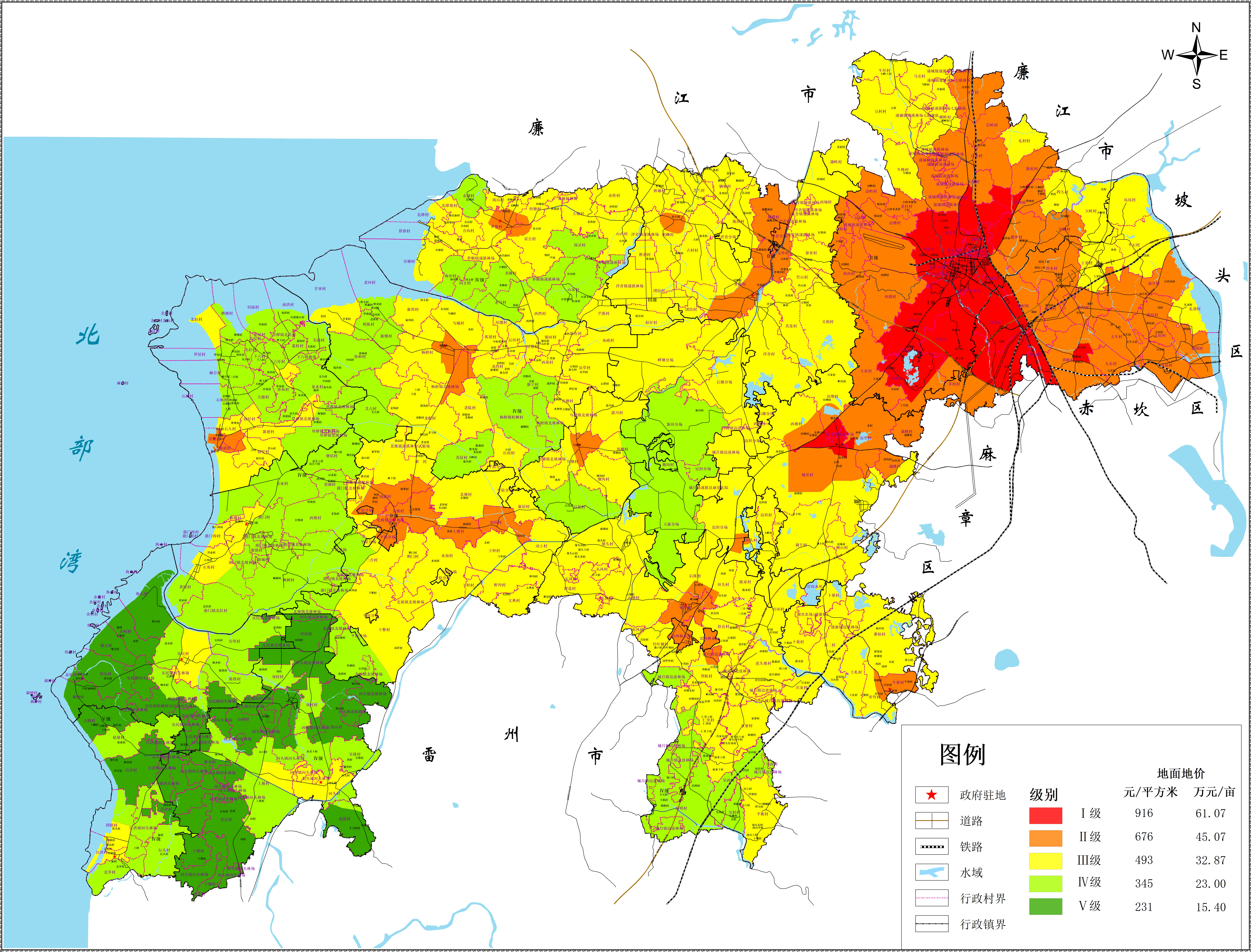
(1) 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

(2) 当宗地容积率小于 1 时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

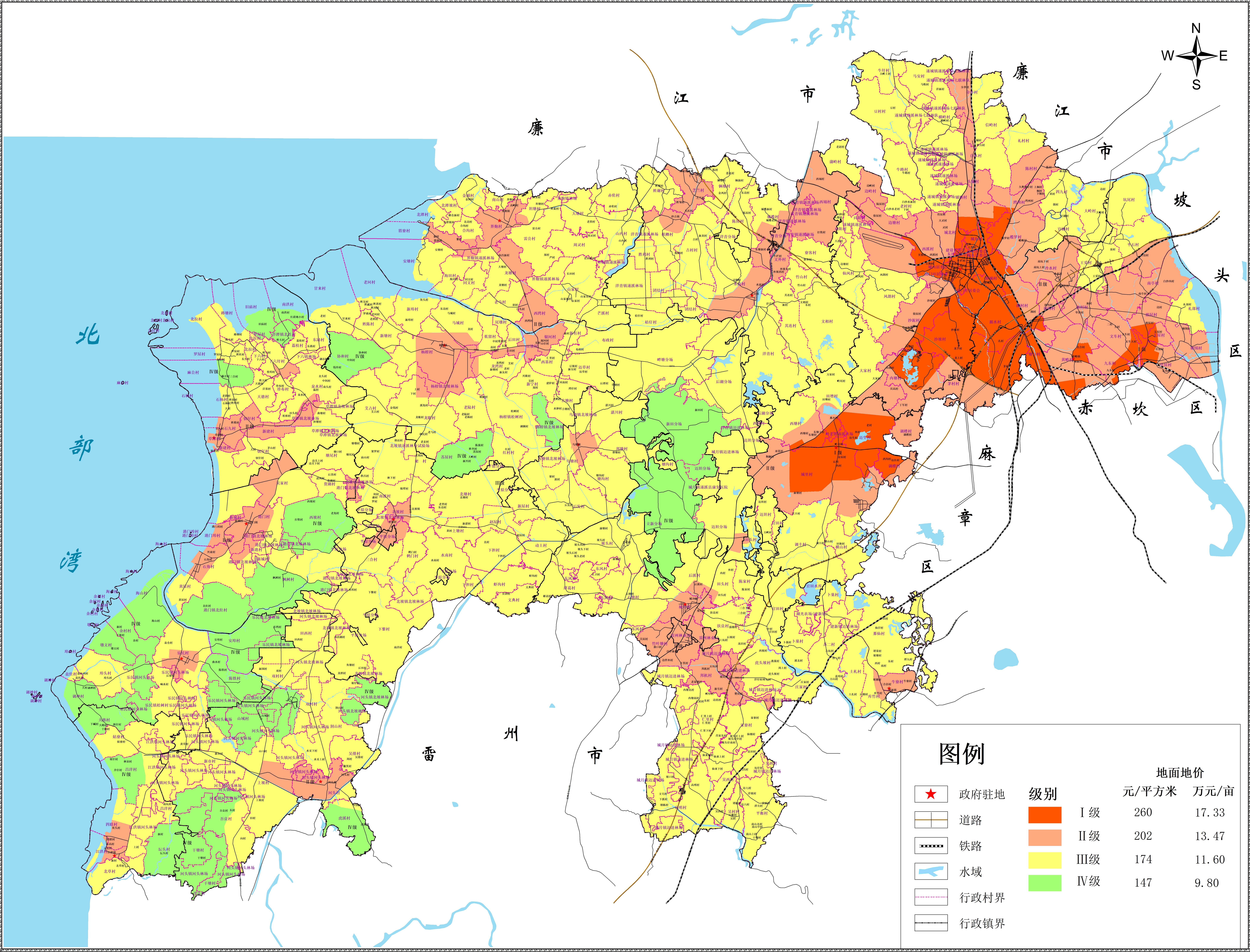
遂溪县2020年集体商服用地基准地价图



遂溪县2020年宅基地基准地价图



遂溪县2020年集体工业用地基准地价图



遂溪县集体农用地基准地价项目编制成果

基本内容

一、评估范围

本次遂溪县集体农用地基准地价项目的评估范围为遂溪县行政辖区范围内的现有集体耕地、园地、林地和坑塘水面共四类，合计面积为 138359.86 公顷。

二、基准地价内涵

根据《农用地定级规程》、《农用地估价规程》和《广东省集体农用地定级与基准地价评估成果编制指导意见》等技术规程，参考相关政策文件的要求，确定本轮遂溪县集体农用地基准地价内涵。具体基准地价内涵如下：

表 1 遂溪县集体农用地基准地价项目内涵表

集体农用地类型		耕地、园地、林地、坑塘水面
土地使用权类型		集体土地承包经营权、集体土地经营权
土地使用年期		集体土地承包经营权：耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年； 集体土地经营权：按法定最高合同期限 20 年。
基本设施状况	耕地	土地在正常市场条件，水田种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，二年五熟制，旱地为种植类为春花生-秋甘薯条件下，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。
	园地	土地在正常市场条件，以种植火龙果、香蕉、荔枝等为种植条件下，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	土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面（养殖水面）	土地在正常市场条件，以四大家鱼及优质鱼等为养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
估价期日		2020 年 1 月 1 日

三、基准地价成果

本次确定各用地类型土地承包经营权的基准地价（土地承包经营权中的耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年）如下表：

表 2 遂溪县集体农用地土地承包经营权基准地价表

类别	单位	I	II	III	IV
耕地（水田）	元/m ²	44.58	40.57	36.91	33.87
	万元/亩	2.97	2.70	2.46	2.26
耕地（旱地）	元/m ²	41.85	37.53	33.75	29.70
	万元/亩	2.79	2.50	2.25	1.98
园地	元/m ²	36.72	33.89	30.85	—
	万元/亩	2.45	2.26	2.06	—
林地	元/m ²	33.23	30.28	27.54	—
	万元/亩	2.22	2.02	1.84	—
坑塘水面	元/m ²	47.65	43.52	39.62	—
	万元/亩	3.18	2.90	2.64	—

本次确定各用地类型土地经营权的基准地价（集体土地经营权所有用地类型统一为 20 年）如下表：

表 3 遂溪县集体农用地土地经营权基准地价表

类别	单位	I	II	III	IV
耕地（水田）	元/m ²	23.94	20.67	15.23	13.06
	万元/亩	1.60	1.38	1.02	0.87
耕地（旱地）	元/m ²	21.76	18.50	14.15	10.88
	万元/亩	1.45	1.23	0.94	0.73
园地	元/m ²	17.39	14.13	10.87	—
	万元/亩	1.16	0.94	0.72	—
林地	元/m ²	13.19	10.99	8.79	—
	万元/亩	0.88	0.73	0.59	—
养殖水面	元/m ²	25.76	21.47	19.32	—
	万元/亩	1.72	1.43	1.29	—

四、基准地价修正体系

（一）级别因素修正

1、耕地级别因素修正

以耕地（包含水田、旱地）定级因素的成果为基础，结合耕地 I—IV 级各级别价格变化幅度制定耕地级别因素修正表，各级别修正情况见下表：

表 4 耕地基准地价 I 级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		田面坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 30]
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.58%	0.29%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.59%	0.30%	0.00%	-0.31%	-0.61%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.45%
		土壤有机质含量	≥30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	水资源状况	修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		地下水位深度	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		水源类型	河流及中型水库 (官田水库)	总库容大于等于 500 万立方米的小 (一) 型水库	总库容小于 500 万立方米小 (一) 型水库	小 (二) 型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	局部气候差异	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.36%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	<22.8
		修正系数	0.37%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.38%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足,可随时灌溉农田	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	一般满足,有灌溉系统,但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		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	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	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	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	无排水体系(包括抽排),经常洪涝
		修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		田间路网密度	(0.2, 0.3]	(0.1, 0.2]	(0.05, 0.1]	(0.01, 0.05] 或 >0.3	[0, 0.01]
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	耕作便利条件	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	>3000
		修正系数	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		田块形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		田块大小	≥22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.26%	0.13%	0	-0.13%	-0.26%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		人均耕地面积	[0, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, 1400]	≥1400
		修正系数	0.20%	0.10%	0.00%	-0.11%	-0.21%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥5000
		修正系数	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.57%	0.29%	0.00%	-0.30%	-0.59%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.45%

表 5 耕地基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		田面坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 30]
		修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.55%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.61%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.45%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.41%
		土壤有机质含量	≥30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	水资源状况	地下水位深度	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		水源类型	河流及中型水库 (官田水库)	总库容大于等于 500 万立方米的小(一)型水库	总库容小于 500 万立方米小(一)型水库	小(二)型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	局部气候差异	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	<22.8
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.35%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	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	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		排水条件	排水条件好, 有健	排水条件较好, 排水体	排水条件一般, 排水体	排水体系(包括抽排)	无排水体系(包括抽

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
			全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	较差，有轻度洪涝	排），经常洪涝
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		田间路网密度	(0.2, 0.3]	(0.1, 0.2]	(0.05, 0.1]	(0.01, 0.05] 或 >0.3	[0, 0.01]
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	耕作便利条件	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	>3000
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		田块形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		田块大小	>22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.27%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.27%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内的田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内的田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		人均耕地面积	[0, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, 1400]	>1400
		修正系数	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	>7000
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	>5000
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边只有村道能通达
		修正系数	0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	>8000
		修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.41%

表 6 耕地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		田面坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 30]
		修正系数	0.52%	0.26%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.61%	0.31%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.45%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		土壤有机质含量	≥30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	水资源状况	地下水位深度	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		水源类型	河流及中型水库 (官田水库)	总库容大于等于 500 万立方米的小(一)型水库	总库容小于 500 万立方米小(一)型水库	小(二)型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	局部	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
	气候差异	修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	<22.8
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	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	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.44%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.37%
		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	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	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	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	无排水体系（包括抽排），经常洪涝
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		田间路网密度	(0.2, 0.3]	(0.1, 0.2]	(0.05, 0.1]	(0.01, 0.05] 或 >0.3	[0, 0.01]
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	耕作便利条件	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	>3000
		修正系数	0.35%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		田块形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.25%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		田块大小	≥22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.27%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.27%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.25%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素		人均耕地面积	[0, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, 1400]	>1400
		修正系数	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥5000
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.59%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.49%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%

表 7 耕地基准地价Ⅳ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		田面坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 30]
		修正系数	0.47%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.57%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.55%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		土壤有机质含量	≥ 30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6
		修正系数	0.37%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	水资源状况	地下水位深度	≥ 60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		水源类型	河流及中型水库 (官田水库)	总库容大于等于 500 万立方米的小(一)型水库	总库容小于 500 万立方米小(一)型水库	小(二)型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	局部气候差异	年降水量	≥ 1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		年平均温度	≥ 24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	<22.8
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	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	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		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	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	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	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝
		修正系数	0.35%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		田间路网密度	(0.2, 0.3]	(0.1, 0.2]	(0.05, 0.1]	(0.01, 0.05] 或 > 0.3	[0, 0.01]
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	耕作便利条件	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	> 3000
		修正系数	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		田块形状	> 0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%

基本因素层	因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
		田块大小	≥ 22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		人均耕地面积	[0, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, 1400]	> 1400
		修正系数	0.19%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.20%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥ 7000
		修正系数	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥ 5000
		修正系数	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.53%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥ 8000
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.43%

2、园地级别因素修正

以园地定级因素的成果为基础，结合园地 I—III 级各级别价格变化幅度制定园地级别因素修正表，各级别修正情况见下表：

表 8 园地基准地价 I 级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子层	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.38%	-0.77%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	温度和降水情况	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	> 22.8
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		水源保证率	灌溉水源充足，满足林地植物生长需要	灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要	灌溉水源一般	灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长	灌溉水源不足，影响林地植物正常生长
		修正系数	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	生态环境状况	水土流失状况	不易发生水土流失	基本不发生水土流失	低度易发水土流失	中度易发水土流失	高度易发水土流失
		修正系数	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%

基本因素层	因素层	因子层	最优	较优	一般	较低	最低
社会经济因素	基础设施条件	集材条件	路网密度高，为水泥路的路段	路网密度较高，基本为水泥路的路段	路网密度一般，为砂石路的路段	路网密度较低，为土路、泥路的路段	未有道路通达，需开路
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.81%
		集材距离	(0, 2000]	(2000, 3500]	(3500, 5000]	(5000, 8000]	>8000
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.71%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内的田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内的田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.53%

表9 园地基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
-------	-----	------	----	----	----	----	----

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.66%	0.33%	0.00%	-0.36%	-0.71%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.67%	0.34%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.64%	0.32%	0.00%	-0.34%	-0.69%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.55%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.45%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		土壤有机质含量	≥30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	局部气候差异	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.35%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	> 22.8
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.37%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	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	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.22%	-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	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	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	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝
		修正系数	0.28%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	耕作	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	> 3000

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	便利条件	修正系数	0.65%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.38%	0.19%	0.00%	-0.20%	-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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内的田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内的田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.35%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	区域可种植特色农作物，经营效益较好	区域可种植当季一般农作物，经营效益一般	区域产值一般，经营效益较差	仅自给自足，经营效益差
		修正系数	0.25%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.27%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	> 7000
		修正系数	0.51%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥5000
		修正系数	0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.45%	0.23%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.45%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.48%

表 10 园地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡	处于低丘陵地带

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	地貌			带		地带	
		修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.38%	-0.76%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.74%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.59%
		土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]
		修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		土壤有机质含量	≥30	[20,30)	[10,20)	[10, 6)	<6
		修正系数	0.63%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	局部气候差异	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	> 22.8
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	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	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.49%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		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	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	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	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	耕作便利条件	耕作距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	> 3000
		修正系数	0.77%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.75%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.45%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	区域可种植特色农作物，经营效益较好	区域可种植当季一般农作物，经营效益一般	区域产值一般，经营效益较差	仅自给自足，经营效益差
		修正系数	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.29%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.61%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.59%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥5000
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.53%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%

3、林地级别因素修正

以林地定级因素的成果为基础，结合林地 I—III 级各级别价格变化幅度制定林地级别因素修正表，各

级别修正情况见下表：

表 11 林地基准地价 I 级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.38%	-0.77%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	温度和降水情况	年降水量	≥1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		年平均温度	≥24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	> 22.8
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		水源保证率	灌溉水源充足，满足林地植物生长需要	灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要	灌溉水源一般	灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长	灌溉水源不足，影响林地植物正常生长
		修正系数	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	生态环境状况	水土流失状况	不易发生水土流失	基本不发生水土流失	低度易发水土流失	中度易发水土流失	高度易发水土流失
		修正系数	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
社会经济因素	基础设施条件	集材条件	路网密度高，为水泥路的路段	路网密度较高，基本为水泥路的路段	路网密度一般，为砂石路的路段	路网密度较低，为土路、泥路的路段	未有道路通达，需开路
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.81%
		集材距离	(0, 2000]	(2000, 3500]	(3500, 5000]	(5000, 8000]	> 8000

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.71%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.61%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.53%

表 12 林地基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
		修正系数	0.77%	0.38%	0.00%	-0.36%	-0.71%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	土壤条件	有效土层厚度	$\geq 100\text{cm}$	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.38%	-0.76%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.75%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	温度和降水情况	年降水量	≥ 1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		年平均温度	≥ 24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	< 22.8
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	灌溉水源一般	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长
		修正系数	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	生态环境状况	水土流失状况	不易发生水土流失	基本不发生水土流失	低度易发水土流失	中度易发水土流失	高度易发水土流失
		修正系数	0.71%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.66%
社会经济因素	基础设施条件	集材条件	路网密度高, 为水泥路的路段	路网密度较高, 基本为水泥路的路段	路网密度一般, 为砂石路的路段	路网密度较低, 为土路、泥路的路段	未有道路通达, 需开路
		修正系数	0.81%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.75%
		集材距离	(0, 2000]	(2000, 3500]	(3500, 5000]	(5000, 8000]	> 8000
		修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.71%	0.35%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模	集约程度差, 区域内田块分布零散,

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
			田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	块分布较集中	模一般	小	不成规模
		修正系数	0.61%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.57%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.49%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低
		修正系数	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.53%	0.26%	0.00%	-0.25%	-0.49%

表 13 林地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
		地形坡度	[0, 2)	[2, 5)	[5, 8)	[8, 15)	[15, 90]
		修正系数	0.57%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	土壤条件	有效土层厚度	≥100cm	[80,100)	[60,80)	[30,60)	<30cm
		修正系数	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		修正系数	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.77%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	温度和降水情况	年降水量	≥ 1800	[1700,1800)	[1600,1700)	[1500,1600)	[1400,1500)
		修正系数	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
		年平均温度	≥ 24	(24, 23.6]	(23.6, 23.2]	(23.2, 22.8]	< 22.8
		修正系数	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	灌溉水源一般	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长
		修正系数	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	生态环境状况	水土流失状况	不易发生水土流失	基本不发生水土流失	低度易发水土流失	中度易发水土流失	高度易发水土流失
		修正系数	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
社会经济因素	基础设施条件	集材条件	路网密度高, 为水泥路的路段	路网密度较高, 基本为水泥路的路段	路网密度一般, 为砂石路的路段	路网密度较低, 为土路、泥路的路段	未有道路通达, 需开路
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		集材距离	(0, 2000]	(2000, 3500]	(3500, 5000]	(5000, 8000]	> 8000
		修正系数	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
		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, 无休耕或弃置现象	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模
		修正系数	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥ 7000
		修正系数	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		生态及旅游价值	区域内有优质生态	区域内生态及人文环	区域内旅游资源较少, 生	区域内环境有待改善, 生	区域内环境受一定

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
			旅游景观，生态及旅游价值高	境良好，生态及旅游价值较高	态及旅游价值一般	态及旅游价值较低	污染影响，生态及旅游价值低
		修正系数	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%

4、坑塘水面级别因素修正

以坑塘水面定级因素的成果为基础，结合坑塘水面 I—III 级各级别价格变化幅度制定坑塘水面级别因素修正表，各级别修正情况见下表：

表 14 坑塘水面基准地价 I 级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	1.33%	0.67%	0.00%	-0.63%	-1.27%
	水资源状况	水源类型	河流及中型水库（官田水库）	总库容大于等于 500 万立方米的小（一）型水库	总库容小于 500 万立方米小（一）型水库	小（二）型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.50%	-0.99%
		保水能力	塘底为粘土，保水能力好	塘底为重壤、中壤，保水能力较好	塘底为轻壤、砂壤土，保水能力一般	塘底为砂土，保水能力较差	塘底为砾质土，保水能力差
		修正系数	1.04%	0.52%	0.00%	-0.50%	-1.00%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	生态环境状况	水源水质	I类水	II类水	III类水	IV类水、V类水	劣V类水
		修正系数	1.56%	0.78%	0.00%	-0.74%	-1.49%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	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	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		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	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	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	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	无排水体系（包括抽排），经常洪涝
		修正系数	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.17%
		供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	供电设备较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	供电设备配置不到位，供电保障较差	无供电条件
		修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	种养殖条件	作业距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	>3000
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		坑塘形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		坑塘大小	≥22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		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，无休耕或弃置	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
			现象				
		修正系数	0.43%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.41%
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000
		修正系数	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥5000
		修正系数	0.43%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥8000
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.23%	-0.46%

表 15 坑塘水面基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	1.27%	0.63%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	水资源状况	水源类型	河流及中型水库（官田水库）	总库容大于等于 500 万立方米的小（一）型水库	总库容小于 500 万立方米小（一）型水库	小（二）型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	0.99%	0.50%	0.00%	-0.47%	-0.94%
		保水能力	塘底为粘土，保水能力好	塘底为重壤、中壤，保水能力较好	塘底为轻壤、砂壤土，保水能力一般	塘底为砂土，保水能力较差	塘底为砾质土，保水能力差
		修正系数	1.00%	0.50%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	生态环境	水源水质	I 类水	II 类水	III 类水	IV 类水、V 类水	劣 V 类水
		修正系数	1.49%	0.74%	0.00%	-0.70%	-1.40%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	状况						
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	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	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		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	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	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	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	无排水体系（包括抽排），经常洪涝
		修正系数	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	供电设备较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	供电设备配置不到位，供电保障较差	无供电条件
		修正系数	0.77%	0.38%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	种养殖条件	作业距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	> 3000
		修正系数	0.33%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		坑塘形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.27%
		坑塘大小	≥22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.39%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
区位因素	区位条件	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥ 7000
		修正系数	0.57%	0.29%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥ 5000
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥ 8000
		修正系数	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%

表 16 坑塘水面基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
自然因素	地形地貌	地貌类型	处于平原地带	处于平原、台地过渡地带	处于台地地带	处于台地、低丘陵过渡地带	处于低丘陵地带
		修正系数	1.32%	0.66%	0.00%	-0.66%	-1.33%
	水资源状况	水源类型	河流及中型水库 (官田水库)	总库容大于等于 500 万立方米的小(一)型水库	总库容小于 500 万立方米小(一)型水库	小(二)型水库及其他山塘	仅依靠降水和地下水
		修正系数	1.03%	0.51%	0.00%	-0.52%	-1.04%
		保水能力	塘底为粘土, 保水能力好	塘底为重壤、中壤, 保水能力较好	塘底为轻壤、砂壤土, 保水能力一般	塘底为砂土, 保水能力较差	塘底为砾质土, 保水能力差
		修正系数	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	生态环境状况	水源水质	I 类水	II 类水	III 类水	IV 类水、V 类水	劣 V 类水
		修正系数	1.54%	0.77%	0.00%	-0.78%	-1.55%

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	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	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	无灌溉条件
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	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	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	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	无排水体系（包括抽排），经常洪涝
		修正系数	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	供电设备较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	供电设备配置不到位，供电保障较差	无供电条件
		修正系数	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	种养殖条件	作业距离	(0, 500]	(500, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	> 3000
		修正系数	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		坑塘形状	≥0.8	[0.7, 0.8)	[0.5, 0.7)	[0.3, 0.5)	[0, 0.3)
		修正系数	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		坑塘大小	≥22	[8, 22)	[2.5, 8)	[1, 2.5)	[0, 1)
		修正系数	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	有一定种植工作和生产、经营活动	种植工作和生产、经营活动一般	种植工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的耕地
		修正系数	0.41%	0.20%	0.00%	-0.21%	-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，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正系数	0.43%	0.21%	0.00%	-0.22%	-0.43%
区位因素	区位	城镇影响度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 7000)	≥7000

基本因素层	因素层	因子系数	最优	较优	一般	较低	最低
	条件	修正系数	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		农贸市场影响度	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 5000)	≥ 5000
		修正系数	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	交通条件	道路通达度	周边有国道能通达	周边有省道能通达	周边有县道能通达	周边有乡道能通达	周边有只有村道能通达
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		对外交通便利度	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	≥ 8000
		修正系数	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%

（二）其他修正体系的内容

1、剩余年期修正

年期修正包含承包经营权年期和经营权年期修正两方面内容，具体路下：

（1）承包经营权年期修正

表 17 耕地承包经营权年期修正表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0553	0.1085	0.1597	0.2090	0.2564	0.3019	0.3458	0.3880	0.4285	0.4675
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5051	0.5412	0.5759	0.6093	0.6415	0.6724	0.7022	0.7308	0.7583	0.7848
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8102	0.8347	0.8583	0.8810	0.9028	0.9238	0.9439	0.9634	0.9820	1

表 18 园地承包经营权年期修正表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0549	0.1078	0.1587	0.2077	0.2548	0.3002	0.3439	0.3859	0.4264	0.4654
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5029	0.5389	0.5737	0.6071	0.6393	0.6703	0.7001	0.7288	0.7565	0.7831
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8087	0.8333	0.8570	0.8799	0.9019	0.9230	0.9434	0.9630	0.9818	1

表 4-1 林地承包经营权年期修正表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0394	0.0773	0.1138	0.1490	0.1830	0.2156	0.2471	0.2775	0.3067	0.3349
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.362	0.3882	0.4135	0.4378	0.4612	0.4837	0.5055	0.5264	0.5466	0.5660

系数	1									
使用 年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正 系数	0.584 8	0.6028	0.6202	0.6370	0.6531	0.6687	0.6837	0.6982	0.7121	0.7255
使用 年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正 系数	0.844 5	0.8530	0.8613	0.8693	0.8770	0.8844	0.8916	0.8984	0.9051	0.9115
使用 年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正 系数	0.917 6	0.9235	0.9293	0.9348	0.9401	0.9452	0.9501	0.9549	0.9594	0.9638
使用 年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正 系数	0.968 1	0.9722	0.9761	0.9799	0.9836	0.9871	0.9905	0.9938	0.9970	1

表 19 坑塘水面承包经营权年期修正表

使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.056 3	0.1104	0.1623	0.2122	0.2601	0.3061	0.3503	0.3928	0.4336	0.4727
使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.510 4	0.5465	0.5812	0.6146	0.6466	0.6774	0.7069	0.7353	0.7626	0.7888
使用 年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正 系数	0.813 9	0.8381	0.8613	0.8836	0.9050	0.9255	0.9453	0.9643	0.9825	1

(2) 经营权年期修正

表 20 耕地经营权年期修正表

使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.074 5	0.1456	0.2136	0.2785	0.3406	0.3999	0.4566	0.5107	0.5625	0.6119
使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.659 1	0.7042	0.7474	0.7886	0.8279	0.8655	0.9015	0.9358	0.9686	1.0000

表 21 园地经营权年期修正表

使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正	0.074	0.1450	0.2128	0.2775	0.3395	0.3987	0.4553	0.5094	0.5611	0.6106

系数	1									
使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.657 9	0.7031	0.7463	0.7876	0.8271	0.8648	0.9009	0.9355	0.9685	1.0000

表 22 林地经营权年期修正表

使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.073 3	0.1434	0.2106	0.2749	0.3365	0.3954	0.4519	0.5059	0.5576	0.6072
使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.654 6	0.7000	0.7434	0.7850	0.8249	0.8630	0.8995	0.9345	0.9680	1.0000

表 23 坑塘水面经营权年期修正表

使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正 系数	0.075 7	0.1478	0.2166	0.2823	0.3448	0.4045	0.4614	0.5156	0.5674	0.6167
使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正 系数	0.663 7	0.7086	0.7513	0.7921	0.8310	0.8681	0.9035	0.9372	0.9693	1.0000

2、期日修正

遂溪县未建立农用地地价指数系统，依据遂溪县近年三资平台农用地承包数据，农产品价格指数等综合确定期日修正系数。

3、土地用途细分修正

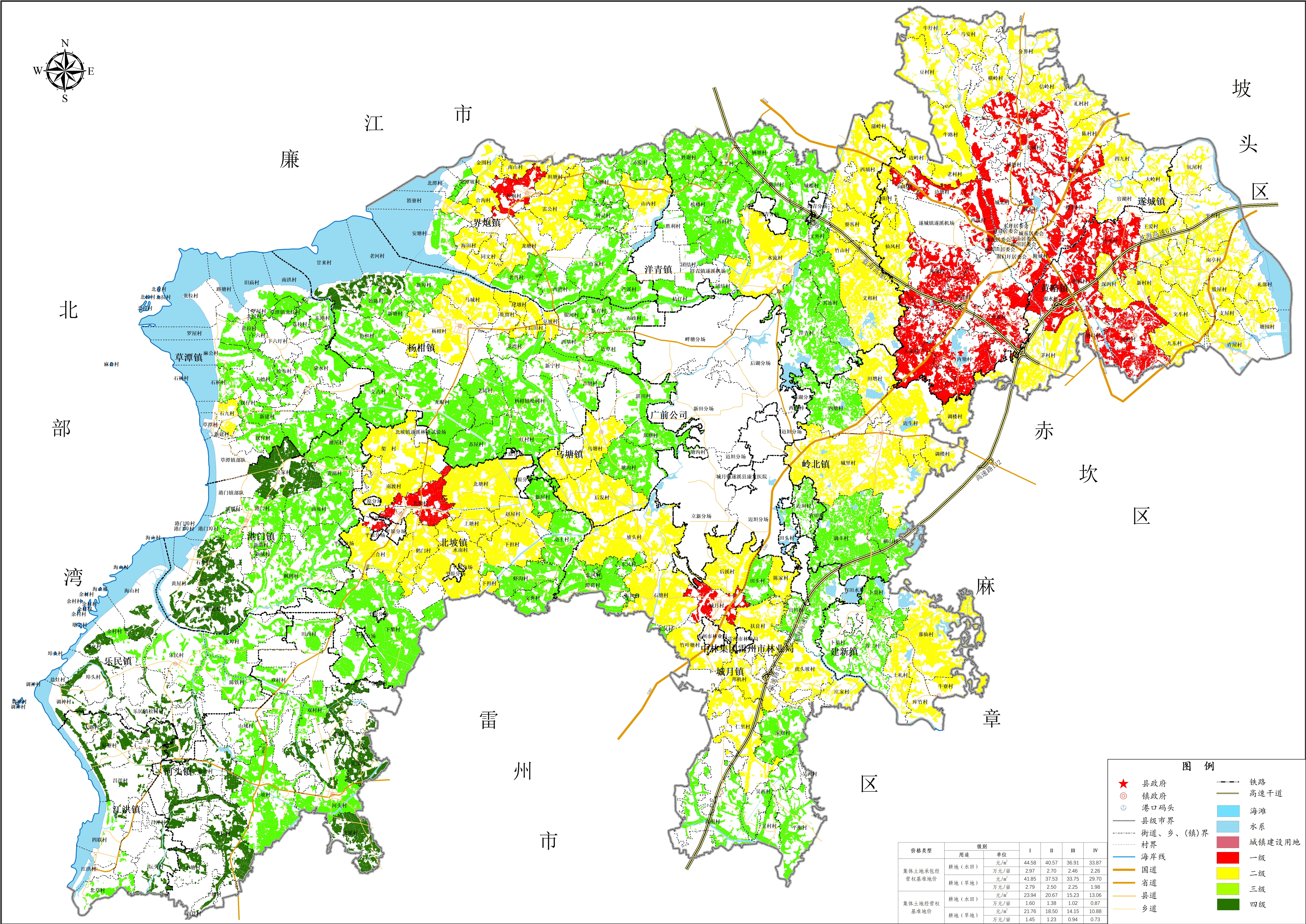
本轮遂溪县集体农用地基准地价是以耕地、园地、林地、坑塘水面进行定级和估价，涉及到二级细化分类的修正情况见下表：

表 24 各用地类型修正适用范围表

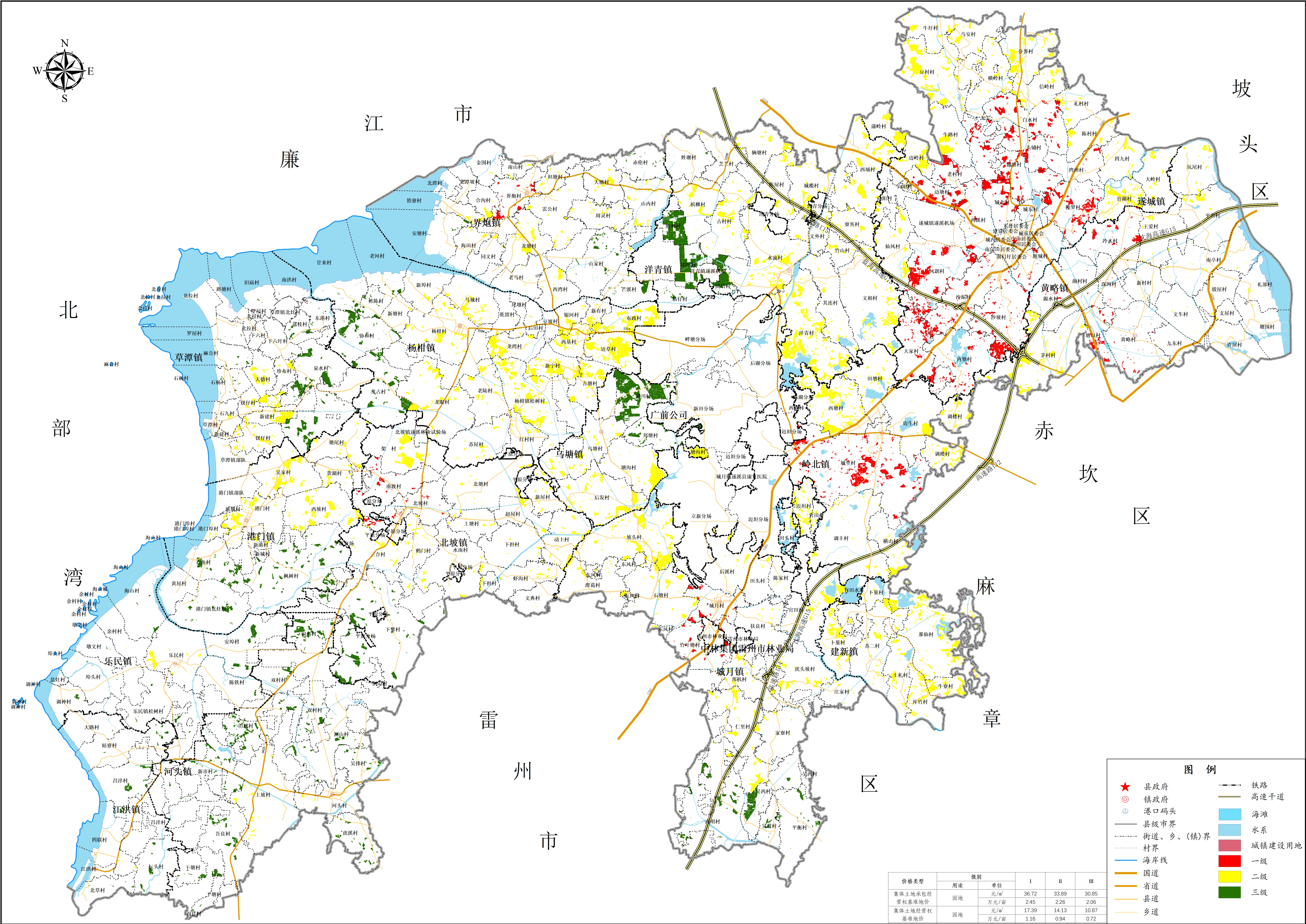
地类代码	地类名称	参考基准地价	修正系数
011	水田	耕地（水田）	1.0
012	水浇地		0.95
013	旱地	耕地（旱地）	1.0
021	果园	园地	1.0

地类代码	地类名称	参考基准地价	修正系数
022	茶园		1.05
023	其他园地		0.95
031	有林地	林地	1.0
032	灌木林地		0.95
033	其他林地		0.9
114	坑塘水面	坑塘水面	1.0

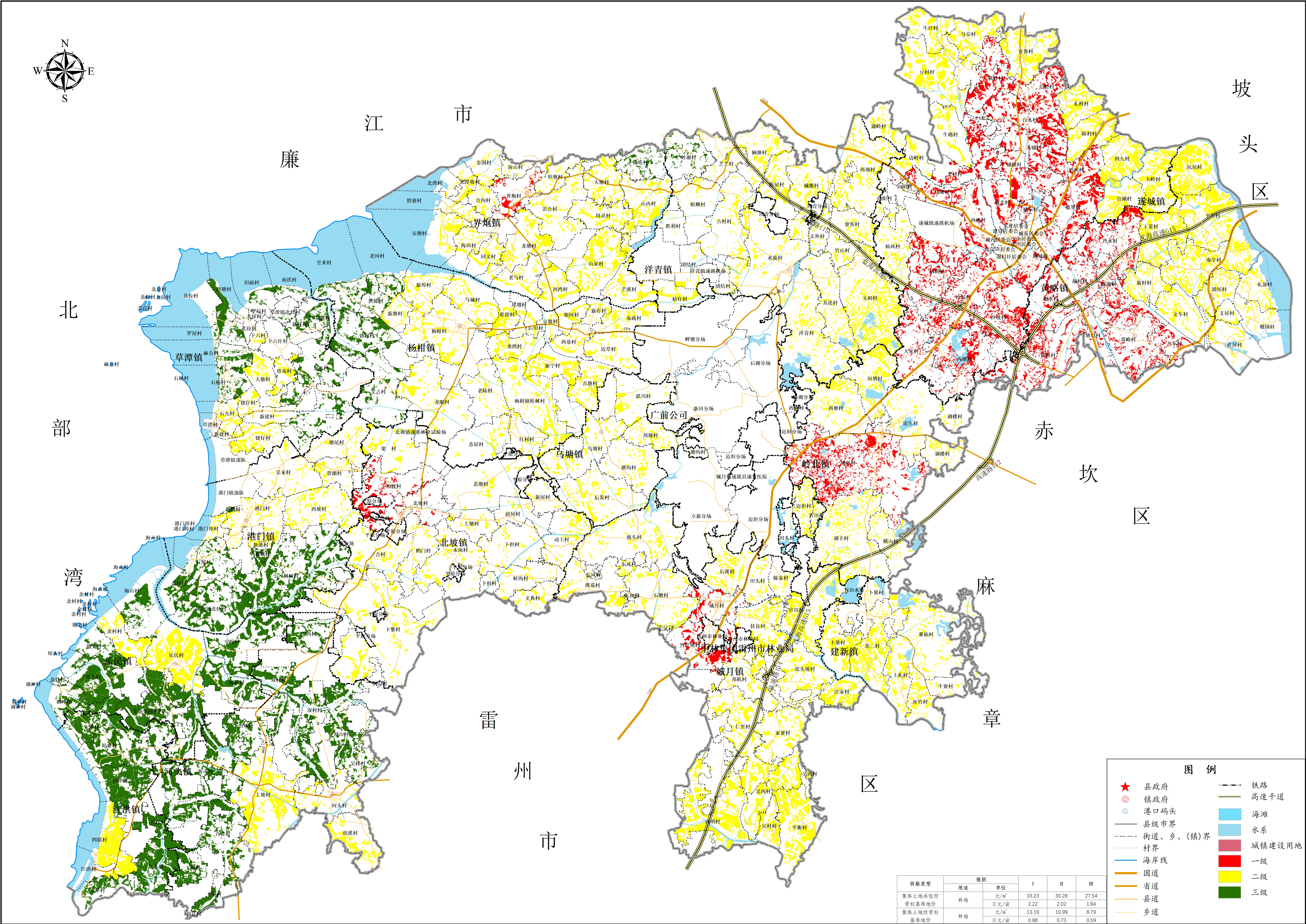
遂溪县集体农用地基准地价级别图（耕地）



遂溪县集体农用地基准地价级别图（园地）



遂溪县集体农用地基准地价级别图（林地）



遂溪县集体农用地基准地价级别图（坑塘水面）

