

陆河县集体农用地基准
地价制定编制服务项目

成果汇编及应用指南



陆河县自然资源局
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
二〇二四年六月



目录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、工作范围	1
二、基准地价内涵	3
第二章 基准地价成果	4
一、各用途级别价	4
二、各用途级别范围	4
第三章 基准地价修正体系	5
一、陆河县集体农用地各因素指标修正	5
二、陆河县集体农用地使用年期修正	22
三、陆河县各类农用地二级类修正系数	23
四、关于集体园、林、草地基准地价	24
五、基准地价成果应用步骤及计算公式	24



第一章 评估范围及地价内涵

一、工作范围

本次陆河县集体农用地基准地价的评估范围为陆河县全域范围，包括河田镇、水唇镇、东坑镇、上护镇、河口镇、新田镇、南万镇及螺溪镇；由于陆河县已经制定了《陆河县园、林、草地定级和基准地价》，因此本轮陆河县集体农用地基准地价评估对象为集体耕地和集体坑塘水面两种地类，提取总面积为7686.15公顷。

本次评估底图采用2000国家大地坐标系，底图数据整理分析以陆河县第三次全国国土调查数据库图斑为基础。陆河县两种农用地面积及现状分布如下表图：

表1-1 陆河县各类型集体农用地面积汇总表

一级类	面积（公顷）	二级类	面积（公顷）	占一级类比重
耕地	5940.68	水田	4246.68	71.48%
		水浇地	574.78	9.68%
		旱地	1119.22	18.84%
坑塘水面	1745.47	坑塘水面	1678.15	96.14%
		养殖坑塘	67.32	3.86%
总计	7686.15	——	7686.15	——

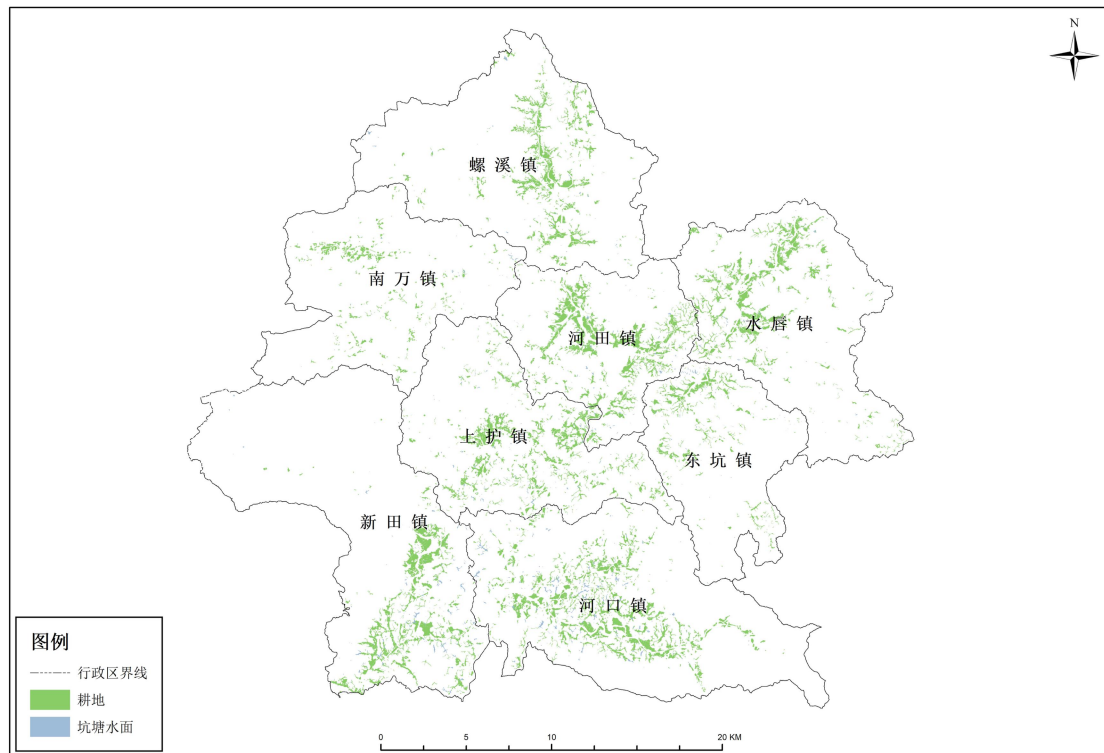


图1-1 陆河县各类型集体农用地现状分布图



二、基准地价内涵

本轮基准地价评估的评估用途中，集体农用地分为耕地和坑塘水面两类，价格的表现形式有两种，集体土地承包经营权价格和土地年租金价格，具体地价内涵如下：

表1-2 陆河县集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地	水田、旱地、水浇地
	坑塘水面	坑塘水面、养殖水面
价格类型	集体土地承包经营权价格、土地年租金价格	
土地承包经营年期		土地出租年期
30年		1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。
	坑塘水面	土地在正常市场条件，以四大家鱼养殖为养殖条件下，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	2022年12月1日	

（本页余下空白）



第二章 基准地价成果

一、各用途级别价

表2-1 陆河县各类农用地级别基准地价

用途	级别	土地承包经营权价格		土地年租金
		元/平方米	万元/亩	元/亩/年
耕地	一级	37.20	2.48	461
	二级	32.10	2.14	398
	三级	26.40	1.76	327
坑塘水面	一级	40.80	2.72	554
	二级	34.95	2.33	474
	三级	29.25	1.95	397

二、各用途级别范围

最终确定各用途土地级别范围详见图册。



第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，应反映农用地价格变化，能为加强农用地价格评估与管理提供支撑。但为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、陆河县集体农用地各因素指标修正

（一）耕地各因素指标修正

表3-1 耕地一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	0.37%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-0.37%
地形坡度（°）	<2	0.32%	[2, 5)	0.16%	[5, 15)	0%	[15, 25)	-0.16%	≥25	-0.32%
田面坡度（°）	<2	0.29%	[2, 5)	0.15%	[5, 10)	0%	[10, 15)	-0.15%	≥15	-0.29%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.36%	[80, 100)	0.18%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.18%	<40	-0.36%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.33%	——	0.17%	沙壤土	0%	——	-0.17%	砂土、粘土	-0.33%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.23%	壤粘壤	0.12%	砂粘粘、壤粘粘	0%	壤/砂/砂	-0.12%	通体砾	-0.23%
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.30%	[5.5, 6.0)	0.15%	[5.0, 5.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.15%	[3.4, 4.5)	-0.3%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.30%	[22, 30)	0.15%	[15, 22)	0%	[10, 15)	-0.15%	<10	-0.3%
地下水位深度 (cm)	≥60	0.48%	[50, 60)	0.24%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.24%	<30	-0.48%
水源类型	大河流	0.35%	大型水库	0.18%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.18%	地下水	-0.35%
水源保证率 (距水源地距离) (m)	≤500 (灌溉水源充足, 满足耕地作物的灌溉需求)	0.29%	(500, 660] (灌溉水源较充足, 基本满足耕地作物的灌溉需求)	0.15%	(660, 820] (灌溉水源一般充足)	0%	(820, 1000] (灌溉水源不足, 影响耕地作物正常生长)	-0.15%	>1000 (灌溉水源严重不足, 阻碍耕地作物正常生长)	-0.29%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准, 对农田和作物无害	0.43%	水质达到 II 类标准, 水质受轻度污染, 但对农田和作物基本无害	0.22%	水质为 III 类, 对农田和作物轻微损害	0%	水质为 III 类、IV 类, 含有少量对农田和作物有害的物质	-0.22%	水质为 IV 类, 中度污染, 对农田和作物有害	-0.43%
水土流失	不会发生水土流失的区域	0.41%	不易发生水土流失的区域	0.21%	低度易发水土流失区域	0%	中度较容易发生水土流失区域	-0.21%	极易容易发生水土流失区域	-0.41%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.38%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.19%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 大旱年难以保证灌溉	-0.19%	无灌溉条件	-0.38%
排水条件	排水条件好, 有健全的干、支、斗、农排水沟渠 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.32%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.16%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差, 无排水体系 (包括抽排), 较易发生洪涝	-0.16%	排水条件差, 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝	-0.32%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
田间路网密度	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业机械基本能到达每个田块	0.25%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业机械能达到大部分田块	0.13%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业机械能达到一部分田块	0%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，较难满足机械化运输要求	-0.13%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求	-0.25%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.31%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.31%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.52%	[500, 1000)	0.26%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.26%	≥2000	-0.52%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.28%	[0.6, 0.8)	0.14%	[0.4, 0.6)	0%	[0.2, 0.4)	-0.14%	<0.2	-0.28%
田块大小（m ² ）	≥15000	0.29%	[10000, 15000)	0.15%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.14%	<700	-0.28%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动	0.36%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地，种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.35%
利用集约度	区域内的种植规模大且田块相对集中分布，集约程度高	0.33%	区域内的种植规模较大且田块分布较集中，集约程度较高	0.17%	区域内田块分布相对分散，种植规模一般，集约程度一般	0%	区域内田块分布较零散，种植规模小，集约程度较低	-0.17%	区域内田块分布零散，不成规模，集约程度低	-0.33%
人均耕地面积（公顷/万人）	≤200	0.29%	(200, 250]	0.15%	(250, 300]	0%	(300, 350]	-0.15%	>350	-0.29%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(km)	<5.0	0.62%	[5.0, 8.0)	0.31%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.31%	≥15	-0.62%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）(km)	<4.0	0.60%	[4.0, 7.0)	0.30%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.3%	≥13	-0.6%
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	0.64%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.32%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.32%	未通道路	-0.64%
对外交通便利度(km)	距离高速入口、货运站<3.0km	0.60%	距离高速入口、货运站≥3km、<6.0km	0.30%	距离高速入口、货运站≥6km、<9.0km	0%	距离高速入口、货运站≥9km、<12.0km	-0.3%	距离高速入口、货运站≥12km	-0.59%

注：1、田块形状（形状系数（K））计算公式为 $K = 4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。（下同）

2、人均耕地面积计算公式为：人均耕地面积=所在镇（行政区）耕地总面积÷农业户籍人口数。（下同）

3、田间路网密度是指为了满足耕作、农机具的应用及农资运输等生产活动需要而修建的道路占用田块面积的比重，反映出耕地地块内部耕作便利情况。

表3-2 耕地二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	0.30%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-0.37%
地形坡度（°）	<2	0.26%	[2, 5)	0.13%	[5, 15)	0%	[15, 25)	-0.16%	≥25	-0.32%
田面坡度（°）	<2	0.24%	[2, 5)	0.12%	[5, 10)	0%	[10, 15)	-0.15%	≥15	-0.29%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.29%	[80, 100)	0.15%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.18%	<40	-0.35%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.27%	——	0.14%	沙壤土	0%	——	-0.17%	砂土、粘土	-0.33%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.19%	壤粘壤	0.10%	砂粘粘、壤粘粘	0%	壤/砂/砂	-0.12%	通体砾	-0.23%
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.24%	[5.5, 6.0)	0.12%	[5.0, 5.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.15%	[3.4, 4.5)	-0.3%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.25%	[22, 30)	0.13%	[15, 22)	0%	[10, 15)	-0.15%	<10	-0.3%
地下水位深度 (cm)	≥60	0.39%	[50, 60)	0.20%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.24%	<30	-0.48%
水源类型	大河流	0.29%	大型水库	0.15%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.18%	地下水	-0.35%
水源保证率 (距水源地距离) (m)	≤500 (灌溉水源充足, 满足耕地作物的灌溉需求)	0.24%	(500, 660] (灌溉水源较充足, 基本满足耕地作物的灌溉需求)	0.12%	(660, 820] (灌溉水源一般充足)	0%	(820, 1000] (灌溉水源不足, 影响耕地作物正常生长)	-0.15%	>1000 (灌溉水源严重不足, 阻碍耕地作物正常生长)	-0.29%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准, 对农田和作物无害	0.35%	水质达到 II 类标准, 水质受轻度污染, 但对农田和作物基本无害	0.18%	水质为 III 类, 对农田和作物轻微损害	0%	水质为 III 类、IV 类, 含有少量对农田和作物有害的物质	-0.22%	水质为 IV 类, 中度污染, 对农田和作物有害	-0.43%
水土流失	不会发生水土流失的区域	0.33%	不易发生水土流失的区域	0.17%	低度易发水土流失区域	0%	中度较容易发生水土流失区域	-0.21%	极易容易发生水土流失区域	-0.41%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.31%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水季节有灌溉保证	0.16%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 大旱年难以保证灌溉	-0.19%	无灌溉条件	-0.38%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的干、支、斗、农排水沟渠（包括抽排），无洪涝灾害	0.26%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.13%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差，无排水体系（包括抽排），较易发生洪涝	-0.16%	排水条件差，无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝	-0.32%
田间路网密度	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	0.20%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能达到大部分田块	0.10%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能达到一部分田块	0%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，较难满足机械化运输要求	-0.12%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求	-0.24%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.25%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.13%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.31%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.42%	[500, 1000)	0.21%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.26%	≥2000	-0.52%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.23%	[0.6, 0.8)	0.12%	[0.4, 0.6)	0%	[0.2, 0.4)	-0.14%	<0.2	-0.28%
田块大小（m ² ）	≥15000	0.23%	[10000, 15000)	0.12%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.14%	<700	-0.28%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动	0.29%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.15%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地，种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.35%
利用集约度	区域内的种植规模大且田块相对集中分布，集约程度高	0.27%	区域内的种植规模较大且田块分布较集中，集约程度较高	0.14%	区域内田块分布相对分散，种植规模一般，集约程度一般	0%	区域内田块分布较零散，种植规模小，集约程度较低	-0.17%	区域内田块分布零散，不成规模，集约程度低	-0.33%



指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
人均耕地面积（公顷/万人）	≤ 200	0.24%	(200, 250]	0.12%	(250, 300]	0%	(300, 350]	-0.15%	> 350	-0.29%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(km)	< 5.0	0.50%	[5.0, 8.0)	0.25%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.31%	≥ 15	-0.61%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）(km)	< 4.0	0.49%	[4.0, 7.0)	0.25%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.3%	≥ 13	-0.6%
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	0.52%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.26%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.32%	未通道路	-0.63%
对外交通便利度(km)	距离高速入口、货运站 < 3.0 km	0.49%	距离高速入口、货运站 ≥ 3 km、 < 6.0 km	0.25%	距离高速入口、货运站 ≥ 6 km、 < 9.0 km	0%	距离高速入口、货运站 ≥ 9 km、 < 12.0 km	-0.3%	距离高速入口、货运站 ≥ 12 km	-0.59%

表3-3 耕地三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	0.41%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-0.5%
地形坡度（°）	< 2	0.35%	[2, 5)	0.18%	[5, 15)	0%	[15, 25)	-0.22%	≥ 25	-0.43%
田面坡度（°）	< 2	0.32%	[2, 5)	0.16%	[5, 10)	0%	[10, 15)	-0.2%	≥ 15	-0.39%
有效土层厚度（cm）	≥ 100	0.40%	[80, 100)	0.20%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.24%	< 40	-0.48%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.37%	——	0.19%	沙壤土	0%	——	-0.22%	砂土、粘土	-0.44%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.26%	壤粘壤	0.13%	砂粘粘、壤粘粘	0%	壤/砂/砂	-0.16%	通体砾	-0.31%
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.33%	[5.5, 6.0)	0.17%	[5.0, 5.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.2%	[3.4, 4.5)	-0.4%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.34%	[22, 30)	0.17%	[15, 22)	0%	[10, 15)	-0.21%	<10	-0.41%
地下水位深度 (cm)	≥60	0.53%	[50, 60)	0.27%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.32%	<30	-0.64%
水源类型	大河流	0.39%	大型水库	0.20%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.24%	地下水	-0.47%
水源保证率 (距水源地距离) (m)	≤500 (灌溉水源充足, 满足耕地作物的灌溉需求)	0.32%	(500, 660] (灌溉水源较充足, 基本满足耕地作物的灌溉需求)	0.16%	(660, 820] (灌溉水源一般充足)	0%	(820, 1000] (灌溉水源不足, 影响耕地作物正常生长)	-0.2%	>1000 (灌溉水源严重不足, 阻碍耕地作物正常生长)	-0.39%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准, 对农田和作物无害	0.48%	水质达到 II 类标准, 水质受轻度污染, 但对农田和作物基本无害	0.24%	水质为 III 类, 对农田和作物轻微损害	0%	水质为 III 类、IV 类, 含有少量对农田和作物有害的物质	-0.29%	水质为 IV 类, 中度污染, 对农田和作物有害	-0.58%
水土流失	不会发生水土流失的区域	0.45%	不易发生水土流失的区域	0.23%	低度易发水土流失区域	0%	中度较容易发生水土流失区域	-0.28%	极易容易发生水土流失区域	-0.55%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.42%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水季节有灌溉保证	0.21%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 大旱年难以保证灌溉	-0.26%	无灌溉条件	-0.51%
排水条件	排水条件好, 有健全的干、支、斗、农排水沟渠 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.36%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.18%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差, 无排水体系 (包括抽排), 较易发生洪涝	-0.22%	排水条件差, 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝	-0.43%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
田间路网密度	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	0.27%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能达到大部分田块	0.14%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能达到一部分田块	0%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，较难满足机械化运输要求	-0.17%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求	-0.33%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.34%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.17%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.21%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.41%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.57%	[500, 1000)	0.29%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.35%	≥2000	-0.69%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.31%	[0.6, 0.8)	0.16%	[0.4, 0.6)	0%	[0.2, 0.4)	-0.19%	<0.2	-0.38%
田块大小（m ² ）	≥15000	0.31%	[10000, 15000)	0.16%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.19%	<700	-0.38%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动	0.39%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.20%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地，种植工作和生产、经营活动较少	-0.24%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.47%
利用集约度	区域内的种植规模大且田块相对集中分布，集约程度高	0.37%	区域内的种植规模较大且田块分布较集中，集约程度较高	0.19%	区域内田块分布相对分散，种植规模一般，集约程度一般	0%	区域内田块分布较零散，种植规模小，集约程度较低	-0.22%	区域内田块分布零散，不成规模，集约程度低	-0.44%
人均耕地面积（公顷/万人）	≤200	0.32%	(200, 250]	0.16%	(250, 300]	0%	(300, 350]	-0.2%	>350	-0.39%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（km）	<5.0	0.69%	[5.0, 8.0)	0.35%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.42%	≥15	-0.83%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场 距离) (km)	<4.0	0.67%	[4.0, 7.0)	0.34%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.4%	≥13	-0.8%
道路通达度	地块可通达周边 国道或省道, 道 路通达度高	0.71%	地块可通达周边 县道或乡道, 道 路通达度较高	0.36%	地块可通达村水 泥道路, 道路通 达度一般	0%	地块通泥土路, 且周边道路均为 非水泥路, 道路 通达度较低	-0.43%	未通道路	-0.85%
对外交通便利度 (km)	距离高速入口、 货运站<3.0km	0.66%	距离高速入口、 货运站≥3km、< 6.0km	0.33%	距离高速入口、 货运站≥6km、< 9.0km	0%	距离高速入口、 货运站≥9km、< 12.0km	-0.4%	距离高速入口、 货运站≥12km	-0.8%



(二) 坑塘水面各因素指标修正

表3-4 坑塘水面一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	1.30%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-1.49%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.72%	——	——	沙壤土	0%	——	——	砂土、粘土	-0.82%
水源类型	大河流	0.90%	大型水库	0.45%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.52%	地下水	-1.03%
水源保证率（距水源地距离）（m）	≤500（灌溉水源充足，满足耕地作物的灌溉需求）	0.69%	（500，660】（灌溉水源较充足，基本满足耕地作物的灌溉需求）	0.35%	（660，820】（灌溉水源一般充足）	0%	（820，1000】（灌溉水源不足，影响耕地作物正常生长）	-0.4%	>1000（灌溉水源严重不足，阻碍耕地作物正常生长）	-0.79%
水源质量	水质达到Ⅰ或Ⅱ类标准，对养殖无害	1.52%	水质达到Ⅱ类标准，水质受轻度污染，但对养殖基本无害	0.76%	水质为Ⅲ类，对农田和养殖有轻微损害	0%	水质为Ⅲ类、Ⅳ类，含有少量对养殖有害的物质	-0.87%	水质为Ⅳ类，中度污染，对养殖有害	-1.73%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.64%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.32%	用电高峰经常断电，但能满足一般用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.37%	无供电条件	-0.73%
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.62%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水季节有灌溉保证	0.31%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善，大旱年难以保证灌溉	-0.36%	无灌溉条件	-0.71%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的干、支、斗、农排水沟渠（包括抽排），无洪涝灾害	0.57%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.29%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差，无排水体系（包括抽排），较易发生洪涝	-0.33%	排水条件差，无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝	-0.65%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.61%	[500, 1000)	0.31%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.35%	≥2000	-0.7%
坑塘形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.47%	[0.7, 0.8)	0.24%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.27%	<0.3	-0.53%
坑塘大小（m ² ）	≥15000	0.48%	[10000, 15000)	0.24%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.27%	<700	-0.54%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.67%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.34%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒坑塘水面，养殖工作和生产、经营活动较少	-0.39%	完全丢弃或荒弃的坑塘水面	-0.77%
利用集约度	区域内的养殖规模大且坑塘水面相对集中分布，集约程度高	0.67%	区域内的养殖规模较大且坑塘水面分布较集中，集约程度较高	0.34%	区域内坑塘水面分布相对分散，养殖规模一般，集约程度一般	0%	区域内坑塘水面分布较零散，养殖规模小，集约程度较低	-0.38%	区域内坑塘水面分布零散，不成规模，集约程度低	-0.76%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（km）	<5.0	1.09%	[5.0, 8.0)	0.55%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.62%	≥15	-1.24%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（km）	<4.0	1.16%	[4.0, 7.0)	0.58%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.67%	≥13	-1.33%
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	1.09%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.55%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.63%	未通道路	-1.25%



指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度 (km)	距离高速入口、货运站<3.0km	1.06%	距离高速入口、货运站≥3km、<6.0km	0.53%	距离高速入口、货运站≥6km、<9.0km	0%	距离高速入口、货运站≥9km、<12.0km	-0.6%	距离高速入口、货运站≥12km	-1.2%

表3-5 坑塘水面二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	1.10%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-1.25%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.60%	——	——	沙壤土	0%	——	——	砂土、粘土	-0.69%
水源类型	大河流	0.76%	大型水库	0.38%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.43%	地下水	-0.86%
水源保证率（距水源地距离）（m）	≤500（灌溉水源充足，满足耕地作物的灌溉需求）	0.58%	（500，660]（灌溉水源较充足，基本满足耕地作物的灌溉需求）	0.29%	（660，820]（灌溉水源一般充足）	0%	（820，1000]（灌溉水源不足，影响耕地作物正常生长）	-0.33%	>1000（灌溉水源严重不足，阻碍耕地作物正常生长）	-0.66%
水源质量	水质达到Ⅰ或Ⅱ类标准，对养殖无害	1.28%	水质达到Ⅱ类标准，水质受轻度污染，但对养殖基本无害	0.64%	水质为Ⅲ类，对农田和养殖有轻微损害	0%	水质为Ⅲ类、Ⅳ类，含有少量对养殖有害的物质	-0.73%	水质为Ⅳ类，中度污染，对养殖有害	-1.46%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.54%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.27%	用电高峰经常断电，但能满足一般用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.31%	无供电条件	-0.61%
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.52%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水季节有灌溉保证	0.26%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善，大旱年难以保证灌溉	-0.3%	无灌溉条件	-0.59%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的干、支、斗、农排水沟渠（包括抽排），无洪涝灾害	0.48%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.24%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差，无排水体系（包括抽排），较易发生洪涝	-0.27%	排水条件差，无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝	-0.54%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.51%	[500, 1000)	0.26%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.3%	≥2000	-0.59%
坑塘形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.39%	[0.7, 0.8)	0.20%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.23%	<0.3	-0.45%
坑塘大小（m ² ）	≥15000	0.40%	[10000, 15000)	0.20%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.23%	<700	-0.46%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.57%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.29%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒坑塘水面，养殖工作和生产、经营活动较少	-0.33%	完全丢弃或荒弃的坑塘水面	-0.65%
利用集约度	区域内的养殖规模大且坑塘水面相对集中分布，集约程度高	0.56%	区域内的养殖规模较大且坑塘水面分布较集中，集约程度较高	0.28%	区域内坑塘水面分布相对分散，养殖规模一般，集约程度一般	0%	区域内坑塘水面分布较零散，养殖规模小，集约程度较低	-0.32%	区域内坑塘水面分布零散，不成规模，集约程度低	-0.64%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（km）	<5.0	0.91%	[5.0, 8.0)	0.46%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.52%	≥15	-1.04%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（km）	<4.0	0.98%	[4.0, 7.0)	0.49%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.56%	≥13	-1.11%
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	0.92%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.46%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.53%	未通道路	-1.05%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度 (km)	距离高速入口、 货运站<3.0km	0.89%	距离高速入口、 货运站≥3km、< 6.0km	0.45%	距离高速入口、 货运站≥6km、< 9.0km	0%	距离高速入口、 货运站≥9km、< 12.0km	-0.51%	距离高速入口、 货运站≥12km	-1.01%

表3-6 坑塘水面三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	1.09%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-1.14%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.60%	——	——	沙壤土	0%	——	——	砂土、粘土	-0.63%
水源类型	大河流	0.76%	大型水库	0.38%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.4%	地下水	-0.79%
水源保证率（距水源地距离）（m）	≤500（灌溉水源充足，满足耕地作物的灌溉需求）	0.58%	（500，660】（灌溉水源较充足，基本满足耕地作物的灌溉需求）	0.29%	（660，820】（灌溉水源一般充足）	0%	（820，1000】（灌溉水源不足，影响耕地作物正常生长）	-0.31%	>1000（灌溉水源严重不足，阻碍耕地作物正常生长）	-0.61%
水源质量	水质达到Ⅰ或Ⅱ类标准，对养殖无害	1.28%	水质达到Ⅱ类标准，水质受轻度污染，但对养殖基本无害	0.64%	水质为Ⅲ类，对农田和养殖有轻微损害	0%	水质为Ⅲ类、Ⅳ类，含有少量对养殖有害的物质	-0.67%	水质为Ⅳ类，中度污染，对养殖有害	-1.33%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.54%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.27%	用电高峰经常断电，但能满足一般用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.28%	无供电条件	-0.56%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.52%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	0.26%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善，大旱年难以保证灌溉	-0.27%	无灌溉条件	-0.54%
排水条件	排水条件好，有健全的干、支、斗、农排水沟渠（包括抽排），无洪涝灾害	0.48%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.24%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差，无排水体系（包括抽排），较易发生洪涝	-0.25%	排水条件差，无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝	-0.5%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.51%	[500, 1000)	0.26%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.27%	≥2000	-0.54%
坑塘形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.39%	[0.7, 0.8)	0.20%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.21%	<0.3	-0.41%
坑塘大小（m²）	≥15000	0.40%	[10000, 15000)	0.20%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.21%	<700	-0.42%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.57%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.29%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒坑塘水面，养殖工作和生产、经营活动较少	-0.3%	完全丢弃或荒弃的坑塘水面	-0.59%
利用集约度	区域内的养殖规模大且坑塘水面相对集中分布，集约程度高	0.56%	区域内的养殖规模较大且坑塘水面分布较集中，集约程度较高	0.28%	区域内坑塘水面分布相对分散，养殖规模一般，集约程度一般	0%	区域内坑塘水面分布较零散，养殖规模小，集约程度较低	-0.3%	区域内坑塘水面分布零散，不成规模，集约程度低	-0.59%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（km）	<5.0	0.91%	[5.0, 8.0)	0.46%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.48%	≥15	-0.95%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（km）	<4.0	0.98%	[4.0, 7.0)	0.49%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.51%	≥13	-1.02%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	0.92%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.46%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.48%	未通道路	-0.96%
对外交通便利度(km)	距离高速入口、货运站<3.0km	0.89%	距离高速入口、货运站≥3km、<6.0km	0.45%	距离高速入口、货运站≥6km、<9.0km	0%	距离高速入口、货运站≥9km、<12.0km	-0.47%	距离高速入口、货运站≥12km	-0.93%



二、陆河县集体农用地使用年期修正

（一）耕地

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，其中陆河县集体耕地最高承包年期为30年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。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 ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-7 陆河县集体农用地使用年限修正系数（耕地）

使用年限	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0569	0.1115	0.1639	0.2142	0.2625	0.3088
使用年限	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3532	0.3959	0.4368	0.476	0.5137	0.5499
使用年限	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5846	0.6179	0.6498	0.6805	0.7099	0.7382
使用年限	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7653	0.7913	0.8162	0.8402	0.8631	0.8852
使用年限	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.9064	0.9267	0.9461	0.9648	0.9828	1

其中：耕地土地还原利率 $R=4.21\%$ 。

（二）坑塘水面

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，其中陆河县集体坑塘水面最高承包年期为30年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。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 ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-8 陆河县集体农用地使用年限修正系数（坑塘水面）

使用年限	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0582	0.114	0.1674	0.2186	0.2676	0.3145
使用年限	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3594	0.4025	0.4437	0.4831	0.5209	0.5571
使用年限	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5918	0.625	0.6568	0.6872	0.7164	0.7443
使用年限	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.771	0.7966	0.8211	0.8446	0.8671	0.8886
使用年限	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.9093	0.929	0.9479	0.966	0.9834	1

其中：坑塘水面土地还原利率 $R=4.42\%$ 。

三、陆河县各类农用地二级类修正系数

结合陆河县实际情况，分析不同用地类型的收益水平和有关交易案例，综合确定其他用途土地用地类型修正系数。其他用途土地用地类型修正系数如下表“表3-9《陆河县二级用途农用地类型修正系数表》”所示：

表3-9 陆河县二级用途农用地类型修正系数表

用地类别		参照基准	修正系数	备注
一级类	二级类			
耕地	水田	耕地	1	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地
	水浇地	耕地	0.9	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地
	旱地	耕地	0.85	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地
水域及水利设施用	坑塘水面	坑塘水面	1	指人工开挖或天然形成的蓄水量 $<10\text{万m}^3$ 的坑塘正常水位岸线所围成的水面



用地类别		参照基准	修正系数	备注
一级类	二级类			
地	水库水面	坑塘水面	0.9	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
	内陆滩涂	坑塘水面	0.8	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地，时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。但包括海岛的内陆滩地。不包括已利用的滩地
其他农用地	设施农用地	耕地	1.5	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地
	沟渠	耕地	0.9	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站
	农村道路	耕地	1	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、 $\leq 8.0m$ ，北方宽度 $\geq 2.0m$ 、 $\leq 8m$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）
	田坎	耕地	0.8	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 的地坎

四、关于集体园、林、草地基准地价

集体园、林、草地基准地价及其修正体系可以参考已经公布的《陆河县园、林、草地定级和基准地价制订项目》中的相关成果。

五、基准地价成果应用步骤及计算公式

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用农用地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1、收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定估价对象所处的基准地价



确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的区域与个别因素指标条件与宗地地价区域与个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

1、耕地地价公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正×二级类修正

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

2、坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正×二级类修正

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

（三）基准地价成果应用实例

以水田地价宗地地价测算应用为例

例：待估宗地位于上护镇护径村某水田，地块面积为1186平方米。土地所在级别为1级，土地开发程度为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，土地承包剩余使用年期为20年。求该宗地于2022年12月1日的土地承包经营权价格。



第一步：确定计算公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正×二级类修正

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

第二步：查询级别地价

根据级别地价图件，查得待估宗地对应的级别地价为水田一级为37.20元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定各因素指标修正系数

待估宗地位于水田一级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《陆河县集体耕地基准地价一级修正系数表》，确定其修正系数为1.18%。

（本页余下空白）



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	平原	0.37%	——	——	丘陵	0%	——	——	山地	-0.37%	优	0.37%
地形坡度(°)	<2	0.32%	[2, 5)	0.16%	[5, 15)	0%	[15, 25)	-0.16%	≥25	-0.32%	一般	0.00%
田面坡度(°)	<2	0.29%	[2, 5)	0.15%	[5, 10)	0%	[10, 15)	-0.15%	≥15	-0.29%	优	0.29%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.36%	[80, 100)	0.18%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.18%	<40	-0.36%	较优	0.18%
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	0.33%	——	0.17%	沙壤土	0%	——	-0.17%	砂土、粘土	-0.33%	一般	0.00%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.23%	壤粘壤	0.12%	砂粘粘、壤粘粘	0%	壤/砂/砂	-0.12%	通体砾	-0.23%	一般	0.00%
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.30%	[5.5, 6.0)	0.15%	[5.0, 5.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.15%	[3.4, 4.5)	-0.30%	较劣	-0.15%
土壤有机质含量(%)	≥30	0.30%	[22, 30)	0.15%	[15, 22)	0%	[10, 15)	-0.15%	<10	-0.30%	较劣	-0.15%
地下水位深度(cm)	≥60	0.48%	[50, 60)	0.24%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.24%	<30	-0.48%	较劣	-0.24%
水源类型	大河流	0.35%	大型水库	0.18%	河流支流、湖泊	0%	小型水库	-0.18%	地下水	-0.35%	一般	0.00%
水源保证率(距水源地距离)(m)	≤500 (灌溉水源充足, 满足耕地作物的灌溉需求)	0.29%	(500, 660] (灌溉水源较充足, 基本满足耕地作物的灌溉需求)	0.15%	(660, 820] (灌溉水源一般充足)	0%	(820, 1000] (灌溉水源不足, 影响耕地作物正常生长)	-0.15%	>1000 (灌溉水源严重不足, 阻碍耕地作物正常生长)	-0.29%	一般	0.00%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准, 对农田和作物无害	0.43%	水质达到 II 类标准, 水质受轻度污染, 但对农田和作物基本无害	0.22%	水质为 III 类, 对农田和作物轻微损害	0%	水质为 III 类、IV 类, 含有少量对农田和作物有害的物质	-0.22%	水质为 IV 类, 中度污染, 对农田和作物有害	-0.43%	较优	0.22%
水土流失	不会发生水土流失的区域	0.41%	不易发生水土流失的区域	0.21%	低度易发水土流失区域	0%	中度较容易发生水土流失区域	-0.21%	极其容易发生水土流失区域	-0.41%	较优	0.21%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.38%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水季节有灌溉保证	0.19%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善，大旱年难以保证灌溉	-0.19%	无灌溉条件	-0.38%	较优	0.19%
排水条件	排水条件好，有健全的干、支、斗、农排水沟渠（包括抽排），无洪涝灾害	0.32%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.16%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水条件较差，无排水体系（包括抽排），较易发生洪涝	-0.16%	排水条件差，无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝	-0.32%	较优	0.16%
田间路网密度	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	0.25%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能达到大部分田块	0.13%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能达到一部分田块	0%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，较难满足机械化运输要求	-0.13%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求	-0.25%	较优	0.13%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.31%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.31%	较优	0.16%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	<500	0.52%	[500, 1000)	0.26%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.26%	≥2000	-0.52%	较优	0.26%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.2)	0.28%	[0.6, 0.8)	0.14%	[0.4, 0.6)	0%	[0.2, 0.4)	-0.14%	<0.2	-0.28%	优	0.28%
田块大小（m ² ）	≥15000	0.29%	[10000, 15000)	0.15%	[5500, 10000)	0%	[700, 5500)	-0.14%	<700	-0.28%	较劣	-0.14%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动	0.36%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地，种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.35%	一般	0.00%



陆河县集体农用地基准地价项目

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域内的种植规模大且田块相对集中分布，集约程度高	0.33%	区域内的种植规模较大且田块分布较集中，集约程度较高	0.17%	区域内田块分布相对分散，种植规模一般，集约程度一般	0%	区域内田块分布较零散，种植规模小，集约程度较低	-0.17%	区域内田块分布零散，不成规模，集约程度低	-0.33%	一般	0.00%
人均耕地面积（公顷/万人）	≤200	0.29%	(200, 250]	0.15%	(250, 300]	0%	(300, 350]	-0.15%	>350	-0.29%	一般	0.00%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(km)	<5.0	0.62%	[5.0, 8.0)	0.31%	[8.0, 12.0)	0%	[12.0, 15.0)	-0.31%	≥15	-0.62%	较劣	-0.31%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）(km)	<4.0	0.60%	[4.0, 7.0)	0.30%	[7.0, 10.0)	0%	[10.0, 13.0)	-0.30%	≥13	-0.60%	劣	-0.60%
道路通达度	地块可通达周边国道或省道，道路通达度高	0.64%	地块可通达周边县道或乡道，道路通达度较高	0.32%	地块可通达村水泥道路，道路通达度一般	0%	地块通泥土路，且周边道路均为非水泥路，道路通达度较低	-0.32%	未通道路	-0.64%	较优	0.32%
对外交通便利度(km)	距离高速入口、货运站<3.0km	0.60%	距离高速入口、货运站≥3km、<6.0km	0.30%	距离高速入口、货运站≥6km、<9.0km	0%	距离高速入口、货运站≥9km、<12.0km	-0.30%	距离高速入口、货运站≥12km	-0.59%	一般	0.00%
合计											1.18%	

（以下空白）



(2) 确定日期修正系数

基准地价估价期日为2022年12月1日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(3) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年期为20年，与基准地价的定义不一致，根据《陆河县集体农用地使用年限修正系数（耕地）（还原率 $r=4.21\%$ ）》，确定其修正系数为0.7913。

(4) 确定二级类修正系数

待估宗地为水田，根据《陆河县二级用途农用地类型修正系数表》，确定其修正系数为1.0。

第四步：计算

通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

水田单位面积地价=水田级别基准地价 \times （1+各因素指标修正系数之和） \times 期日修正系数 \times 剩余使用年期修正 \times 二级类修正 $=37.20 \times (1+1.18\%) \times 1 \times 0.7913 \times 1.0 \approx 29.78$ （元/平方米）

总地价=单位面积地价 \times 总土地面积

$$=29.78 \times 1186$$

$$=3.53 \text{（万元）}$$

陆河县集体耕地级别基准地价图

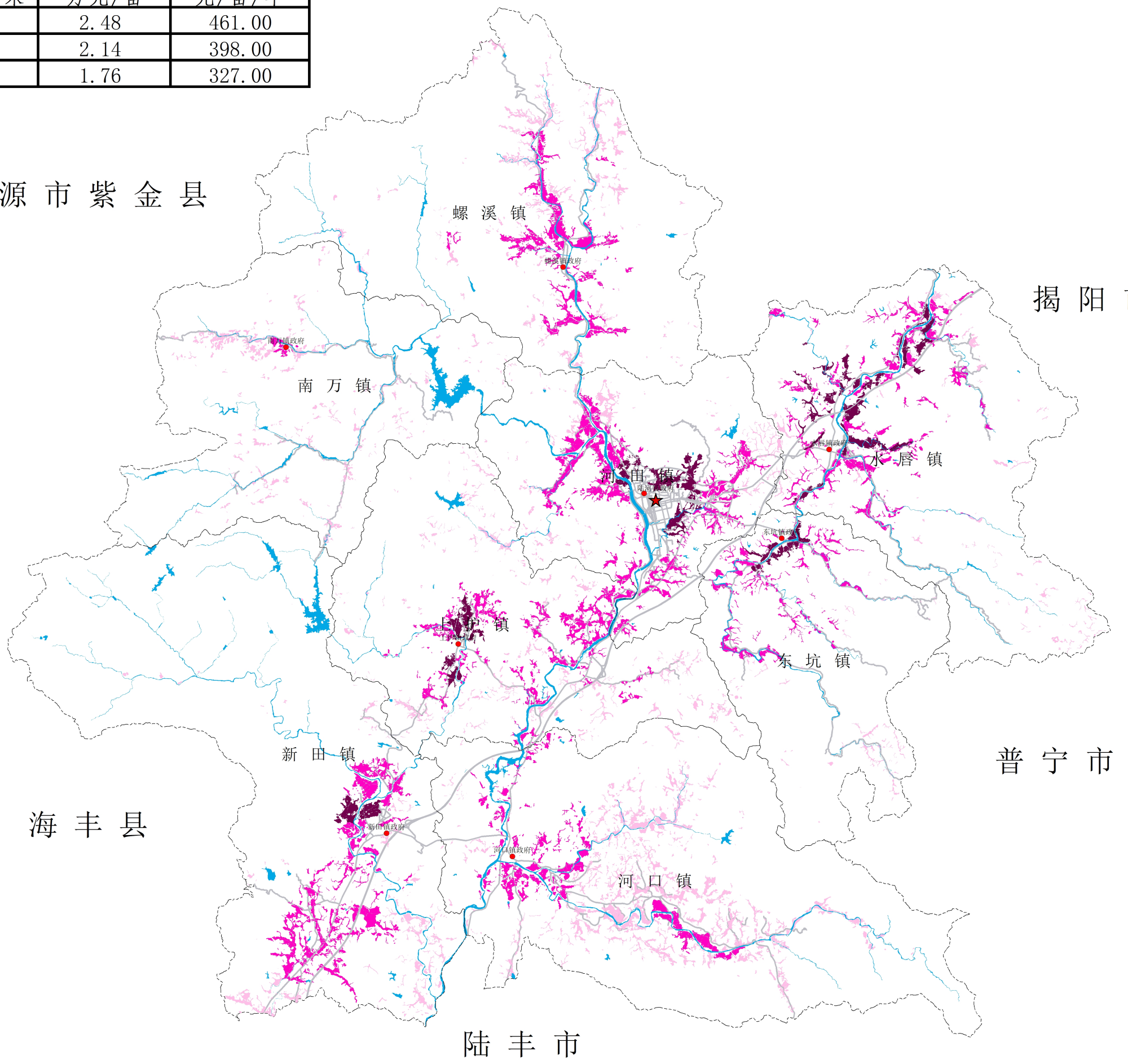
梅州市五华县



用途	级别	土地承包经营权价格		土地年租金
		元/平方米	万元/亩	元/亩/年
耕地	一级	37.20	2.48	461.00
	二级	32.10	2.14	398.00
	三级	26.40	1.76	327.00

河源市紫金县

揭阳市揭西县



图例

----- 县级行政区界线

----- 镇级行政区界线

★ 陆河县政府

● 镇政府

—— 道路

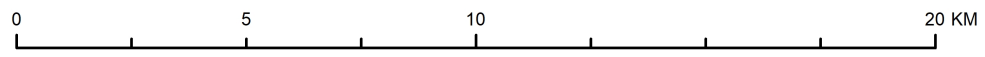
■ 水系

级别

■ 1级

■ 2级

■ 3级



2000国家大地坐标系（CGCS2000）

陆河县集体坑塘水面级别基准地价图

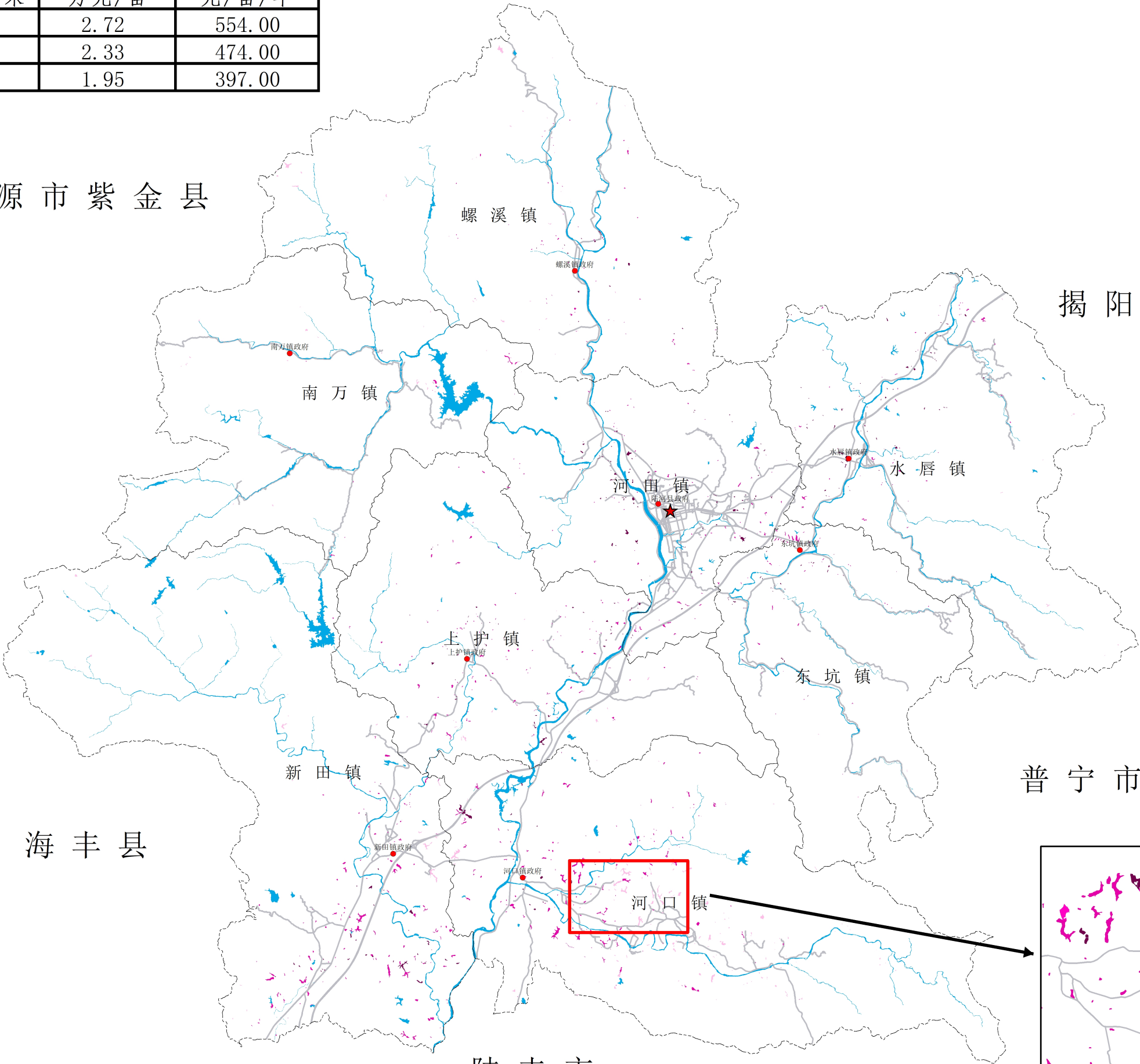
梅州市五华县

用途	级别	土地承包经营权价格		土地年租金
		元/平方米	万元/亩	元/亩/年
坑塘水面	一级	40.80	2.72	554.00
	二级	34.95	2.33	474.00
	三级	29.25	1.95	397.00



河源市紫金县

揭阳市揭西县



图例

县级行政区界线

镇级行政区界线

★

陆河县政府

●

镇政府

—

道路

■

水系

级别

■

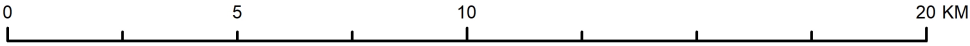
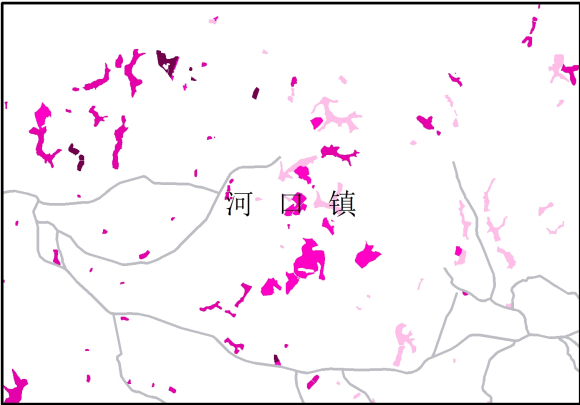
1级

■

2级

■

3级



2000国家大地坐标系（CGCS2000）



广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

GUANGDONG GOLDEN LAND REAL-ESTATE APPRAISAL&CONSULTING CO.,LTD

地址：广州市越秀区华乐路53号华乐大厦南塔7H

电话：020-87607661 传真：020-87697231

E-mail: jinlande@163.com 邮编：510056

网址：www.gd-land.com