

附件 5

徐闻县集体农用地基准地价编制项目成果 基本内容

一、本次徐闻县集体农用地基准地价编制项目的评价范围为徐闻县全部行政区域，包括 1 个街道：徐城街道；12 个镇：海安镇、下桥镇、龙塘镇、前山镇、曲界镇、下洋镇、锦和镇、和安镇、新寮镇、迈陈镇、西连镇、南山镇；2 个乡：角尾乡、城北乡范围内的全部集体农用地，包括集体耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地五个地类。

二、徐闻县集体农用地基准地价内涵表

表1 徐闻县集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地	
土地使用权类型	集体土地承包经营权价格	
土地承包经营年期	耕地、园地、坑塘水面、设施农用地为 30 年，林地为 70 年	
基本设施状况	耕地	平稳正常情况、公开市场条件下，按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中。
	园地	平稳正常情况、公开市场条件下，按照种植类型为菠萝或香蕉，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	平稳正常情况、公开市场条件下，按照种植类型为用材林，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面	平稳正常情况、公开市场条件下，按照养殖类型为四大家鱼或对虾，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
	设施农用地	平稳正常情况、公开市场条件下，按照作为经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖为用途条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与灌溉设施。
估价期日	2020 年 1 月 1 日	

三、徐闻县集体农用地基准地价表

表2 徐闻县集体农用地各用途级别基准地价

地类	单位	级别		
		I级	II级	III级
耕地（水田）	元/平方米	50	45	42
	万元/亩	3.33	3.00	2.80
耕地（旱地）	元/平方米	50	45	41
	万元/亩	3.33	3.00	2.73
园地	元/平方米	43	40	36
	万元/亩	2.87	2.67	2.40
林地	元/平方米	26	21	19
	万元/亩	1.73	1.40	1.27
坑塘水面	元/平方米	62	54	51
	万元/亩	4.13	3.60	3.40
设施农用地	元/平方米	61	56	52
	万元/亩	4.07	3.73	3.47

四、徐闻县集体农用地基准地价各用途修正体系

（一）集体耕地地价修正体系

1、集体耕地地价公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

2、各因素指标修正

表3 徐闻县集体耕地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.63%	(2,5]	0.31%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.63%	>15	-1.57%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.57%	[90,100)	0.28%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.57%	<60	-1.42%
土壤质地	壤土	1.36%	砂壤土	0.45%	粘土	0.00%	砂土	-0.91%	砾质土	-1.81%
土壤 pH 值	[6.0,7.9)	1.96%	[5.5,6.0)	1.47%	[5.0,5.5) 或 [7.9,8.5]	0.00%	[4.5,5.0)	-0.49%	<4.5 或 >8.5	-1.47%
土壤有机质含量 (‰)	≥30	1.32%	[20,30)	0.66%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-1.32%	<6	-2.64%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.64%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.82%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.82%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.23%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤污染	污染企业 2000米范围 外,不受污染	2.14%	污染企业 1000-2000 米范围内, 土壤存在受 污染风险低	1.07%	污染企业 500-1000米 范围内,土壤 存在受污染 风险一般	0.00%	污染企业 200-500米 范围内,土壤 存在受污染 风险较高	-0.53%	污染企业 200米内范 围外,土壤 存在受污染 风险高	-1.60%
灌溉/水源保证率	充分满足,可 随时灌溉农 田	0.84%	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	0.42%	一般满足,有 灌溉系统,在 大旱年基本 能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不 完善,灌溉 条件较差	-0.84%	无灌溉条件	-1.67%
排水条件	排水条件好, 有健全的排 水设施(包括 抽排),无洪 涝灾害	0.79%	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	0.40%	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	0.00%	排水体系 (包括抽 排)较差, 有轻度洪涝	-0.79%	无排水体系 (包括抽 排),经常洪 涝	-1.19%
田间路网密度	$0.02 < \rho \leq 0.03$	0.57%	$0.01 < \rho \leq 0.02, 0.03 < \rho \leq 0.04$	0.29%	$0.007 < \rho \leq 0.01, 0.04 < \rho \leq 0.05$	0.00%	$0.005 < \rho \leq 0.07, 0.05 < \rho \leq 0.07$	-0.29%	$\rho \leq 0.005;$ $\rho > 0.07$	-0.57%

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
耕作距离（离最近居民集中地距离 m）	<1500	0.97%	[1500, 2000)	0.48%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.48%	≥3000	-0.97%
田面平整度（°）	<2	0.59%	[2, 5)	0.40%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.40%	≥15	-0.99%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.19%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.59%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.30%	丢弃或荒弃的耕地	-0.59%
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	0.37%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.18%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.37%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.55%
人均耕地面积（公顷/万人）	≤200	0.36%	(200, 300]	0.18%	(300, 400]	0.00%	(400, 500]	-0.36%	>500	-0.53%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.38%	[1000, 2000)	0.25%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.25%	≥5000	-0.38%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	0.38%	[500, 1000)	0.25%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.25%	≥2000	-0.38%

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 (m/km ²)	[20, 25)	1.04%	[15, 20)	0.69%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.69%	<5	-1.38%
对外交通便利度 (离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口, m)	<1500	0.85%	[1500, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.57%	≥8000	-1.13%

表4 徐闻县集体耕地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.57%	(2,5]	0.28%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.57%	>15	-1.42%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.51%	[90,100)	0.25%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.51%	[0,60)	-1.27%
土壤质地	壤土	1.22%	砂壤土	0.41%	粘土	0.00%	砂土	-0.82%	砾质土	-1.63%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	1.77%	[5.5, 6.0)	1.32%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.44%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-1.32%
土壤有机质含量 (%)	≥30	1.19%	[20,30)	0.59%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-1.19%	<6	-2.38%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.47%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.74%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.74%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.10%
土壤污染	污染企业 2000 米范围外, 不受污染	1.92%	污染企业 1000-2000 米范围内, 土壤存在受污染风险较低	0.96%	污染企业 500-1000 米范围内, 土壤存在受污染风险一般	0.00%	污染企业 200-500 米范围内, 土壤存在受污染风险较高	-0.48%	污染企业 200 米内范围外, 土壤存在受污染风险高	-1.44%

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/水源保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.75%	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	0.38%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.75%	无灌溉条件	-1.51%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包括抽排), 无洪涝灾害	0.71%	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	0.36%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.71%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-1.07%
田间路网密度	$0.02 < \rho \leq 0.03$	0.52%	$0.01 < \rho \leq 0.02, 0.03 < \rho \leq 0.04$	0.26%	$0.007 < \rho \leq 0.01, 0.04 < \rho \leq 0.05$	0.00%	$0.005 < \rho \leq 0.07, 0.05 < \rho \leq 0.07$	-0.26%	$\rho \leq 0.005; \rho > 0.07$	-0.52%
耕作距离(离最近居民集中地距离 m)	(0, 1500)	0.87%	[1500, 2000)	0.44%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.44%	≥ 3000	-0.87%
田面平整度(°)	< 2	0.53%	[2, 5)	0.36%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.36%	≥ 15	-0.89%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.07%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.53%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.27%	丢弃或荒弃的耕地	-0.53%
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	0.33%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.33%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.50%
人均耕地面积 (公顷/万人)	≥200	0.32%	(200、300]	0.16%	(300、400]	0.00%	(400、500]	-0.32%	>500	-0.48%
城镇影响度(离最近城镇中心距离，m)	<1000	0.34%	[1000, 2000)	0.23%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.23%	≥5000	-0.34%
农贸市场影响度(离最近农贸市场距离，m)	<500	0.34%	[500, 1000)	0.23%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.23%	≥2000	-0.34%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.93%	[15, 20)	0.62%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.62%	<5	-1.25%

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(离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口, m)	<1500	0.76%	[1500, 3000)	0.51%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.51%	≥8000	-1.02%

表5 徐闻县集体耕地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.47%	(2,5]	0.24%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.47%	>15	-1.18%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.42%	[90,100)	0.21%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.42%	[0,60)	-1.06%
土壤质地	壤土	1.02%	砂壤土	0.34%	粘土	0.00%	砂土	-0.68%	砾质土	-1.36%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	1.47%	[5.5, 6.0)	1.10%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.37%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-1.10%
土壤有机质含量(‰)	≥30	0.99%	[20,30)	0.50%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-0.99%	[0,6)	-1.98%
水源水质	所在灌区水质 达到 I 或 II 类 标准	1.23%	所在灌区水质 达到 III 或 IV 类 标准	0.61%	所在灌区水 质达到 V 类 标准	0.00%	所在灌区水 质达到劣 V 类标准但不 黑臭	-0.61%	所在灌区水 质达到劣 V 类标准且黑 臭	-0.92%
土壤污染	污染企业 2000 米范围 外, 不受污染	1.60%	污染企业 1000-2000 米 范围内, 土壤 存在受污染风 险较低	0.80%	污染企业 500-1000 米范 围内, 土壤存 在受污染风 险一般	0.00%	污染企业 200-500 米范 围内, 土壤存 在受污染风 险较高	-0.40%	污染企业 200 米内范围外, 土壤存在受 污染风险高	-1.20%

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/水源保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.63%	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	0.31%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.63%	无灌溉条件	-1.25%
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	0.59%	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	0.30%	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	0.00%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.59%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.89%
田间路网密度	$0.02 < \rho \leq 0.03$	0.43%	$0.01 < \rho \leq 0.02, 0.03 < \rho \leq 0.04$	0.21%	$0.007 < \rho \leq 0.01, 0.04 < \rho \leq 0.05$	0.00%	$0.005 < \rho \leq 0.07, 0.05 < \rho \leq 0.07$	-0.21%	$\rho \leq 0.005; \rho > 0.07$	-0.43%
耕作距离 (离最近居民集中地距离 m)	< 1500	0.73%	$[1500, 2000)$	0.36%	$[2000, 2500)$	0.00%	$[2500, 3000)$	-0.36%	≥ 3000	-0.73%
田面平整度	$< 2^\circ$	0.45%	$2^\circ \sim 5^\circ$	0.30%	$5^\circ \sim 8^\circ$	0.00%	$8^\circ \sim 15^\circ$	-0.30%	$\geq 15^\circ$	-0.74%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.89%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.45%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.22%	丢弃或荒弃的耕地	-0.45%
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	0.28%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.14%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.28%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.42%
人均耕地面积 (公顷/万人)	≤200	0.27%	(200、300]	0.13%	(300、400]	0.00%	(400、500]	-0.27%	>500	-0.40%
城镇影响度(离最近城镇中心距离，m)	<1000	0.28%	[1000, 2000)	0.19%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.19%	≥5000	-0.28%
农贸市场影响度(离最近农贸市场距离，m)	<500	0.28%	[500, 1000)	0.19%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.19%	≥2000	-0.28%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	0.78%	[15, 20)	0.52%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.52%	<5	-1.04%

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（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	0.64%	[1500, 3000)	0.42%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.42%	≥8000	-0.85%

(2) 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表6 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.22%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0570	0.1117	0.1641	0.2144	0.2627	0.3091	0.3536	0.3962	0.4372	0.4764
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5141	0.5503	0.585	0.6183	0.6502	0.6809	0.7103	0.7385	0.7656	0.7916
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8165	0.8404	0.8634	0.8854	0.9065	0.9268	0.9462	0.9649	0.9828	1

(3) 其他个别因素修正

表7 个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	修正系数	较优 (%)	修正系数	一般 (%)	修正系数	较劣 (%)	修正系数	劣 (%)	修正系数
宗地形状	指标说明	形状系数为 ≥0.80	0.8%	形状系数为 (0.8, 0.7]	0.5%	形状系数为 (0.7, 0.5]	0%	形状系数为 (0.5, 0.3]	-0.6%	形状系数为 <0.3	-1%
宗地大小 (m ²)	指标说明	≥15000	0.8%	[5500, 15000)	0.5%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.6%	<700	-1%

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

(二) 集体园地地价修正体系

1、集体园地地价公式

园地单位面积地价=园地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

2、各因素指标修正

表8 徐闻县集体园地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.49%	(2,5]	0.25%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.49%	>15	-0.98%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.44%	[90,100)	0.22%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.22%	[0,60)	-0.44%
土壤质地	壤土	1.06%	砂壤土	0.35%	粘土	0.00%	砂土	-0.71%	砾质土	-1.06%
土壤 pH 值	[6.0,7.9)	1.53%	[5.5,6.0)	1.15%	[5.0,5.5) 或 [7.9,8.5]	0.00%	[4.5,5.0)	-0.38%	[0,4.5) 或 (8.5,14]	-1.15%
土壤有机质含量 (‰)	≥30	1.03%	[20,30)	0.52%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-1.03%	<6	-2.06%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.03%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.69%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.69%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.37%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤污染	污染企业 2000米范围 外, 不受污染	2.55%	污染企业 1000-2000米 范围内, 土壤 存在受污染 风险较低	1.28%	污染企业 500-1000米 范围内, 土 壤存在受污 染风险一般	0.00%	污染企业 200-500米 范围内, 土 壤存在受污 染风险 较高	-0.64%	污染企业 200米内范 围外, 土壤 存在受污 染风险高	-1.91%
灌溉/水源保证率	充分满足, 可 随时灌溉农 田	0.69%	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	0.34%	一般满足, 有灌溉系 统, 在大旱 年基本能保 证灌溉	0.00%	灌溉设施 不完善, 灌 溉条件较 差	-0.69%	无灌溉条 件	-1.37%
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	0.37%	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	0.00%	排水体系 (包括抽 排)较差, 有轻度洪 涝	-0.37%	无排水体 系(包括抽 排), 经常 洪涝	-0.55%
耕作距离(离最近居民 集中地距离 m)	<1500	1.06%	[1500, 2000)	0.53%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.53%	≥3000	-1.06%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.63%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.32%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.16%	丢弃或荒芜的园地	-0.32%
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	0.74%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.37%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.74%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-1.11%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.95%	[1000, 2000)	0.48%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.95%	≥5000	-1.90%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	0.95%	[500, 1000)	0.63%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.63%	≥2000	-0.95%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	1.60%	[15, 20)	1.07%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.07%	<5	-2.14%

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（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	1.96%	[1500, 3000)	1.31%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.31%	≥8000	-2.61%

表9 徐闻县集体园地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.52%	(2,5]	0.26%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.52%	>15	-1.04%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.47%	[90,100)	0.23%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.23%	[0,60)	-0.47%
土壤质地	壤土	1.12%	砂壤土	0.37%	粘土	0.00%	砂土	-0.75%	砾质土	-1.12%
土壤 pH 值	[6.0,7.9)	1.62%	[5.5,6.0)	1.22%	[5.0,5.5) 或 [7.9,8.5]	0.00%	[4.5,5.0)	-0.41%	[0,4.5) 或 (8.5,14]	-1.22%
土壤有机质含量 (‰)	≥30	1.09%	[20,30)	0.55%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-1.09%	<6	-2.19%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.09%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.73%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.73%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.46%
土壤污染	污染企业 2000 米范围外, 不受污染	2.71%	污染企业 1000-2000 米范围内, 土壤存在受污染风险较低	1.35%	污染企业 500-1000 米范围内, 土壤存在受污染风险一般	0.00%	污染企业 200-500 米范围内, 土壤存在受污染风险较高	-0.68%	污染企业 200 米内范围外, 土壤存在受污染风险高	-2.03%

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/水源保证率	充分满足,可随时灌溉农田	0.73%	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	0.36%	一般满足,有灌溉系统,在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.73%	无灌溉条件	-1.46%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.39%	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	0.20%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.39%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.59%
耕作距离(离最近居民集中地距离 m)	<1500	1.12%	[1500, 2000)	0.56%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.56%	≥3000	-1.12%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.67%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.34%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.17%	丢弃或荒弃的园地	-0.34%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且园地相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.78%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.39%	集约程度一般，区域内园地分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内园地分布较零散，种植规模小	-0.78%	集约程度差，区域内园地分布零散，不成规模	-1.18%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	1.01%	[1000, 2000)	0.50%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-1.01%	≥5000	-2.01%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	1.01%	[500, 1000)	0.67%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.67%	≥2000	-1.01%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	1.70%	[15, 20)	1.13%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.13%	<5	-2.27%
对外交通便利度（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	2.08%	[1500, 3000)	1.39%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.39%	≥8000	-2.77%

表10 徐闻县集体园地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.55%	(2,5]	0.28%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.55%	>15	-1.11%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.50%	[90,100)	0.25%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.25%	[0,60)	-0.50%
土壤质地	壤土	1.20%	砂壤土	0.40%	粘土	0.00%	砂土	-0.80%	砾质土	-1.20%
土壤 pH 值	[6.0,7.9)	1.73%	[5.5,6.0)	1.30%	[5.0,5.5) 或 [7.9,8.5]	0.00%	[4.5,5.0)	-0.43%	[0,4.5) 或 (8.5,14]	-1.30%
土壤有机质含量 (%)	≥30	1.16%	[20,30)	0.58%	[10,20)	0.00%	[6,10)	-1.16%	<6	-2.33%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.17%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.78%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.78%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.55%
土壤污染	污染企业 2000 米范围外, 不受污染	2.89%	污染企业 1000-2000 米范围内, 土壤存在受污染风险较低	1.44%	污染企业 500-1000 米范围内, 土壤存在受污染风险一般	0.00%	污染企业 200-500 米范围内, 土壤存在受污染风险较高	-0.72%	污染企业 200 米内范围外, 土壤存在受污染风险高	-2.16%

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/水源保证率	充分满足,可随时灌溉农田	0.78%	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	0.39%	一般满足,有灌溉系统,在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.78%	无灌溉条件	-1.55%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.42%	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	0.21%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.42%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.63%
耕作距离(离最近居民集中地距离m)	<1500	1.19%	[1500, 2000)	0.60%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.60%	≥3000	-1.19%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.72%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.36%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	丢弃或荒弃的园地	-0.36%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且园地相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.84%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.42%	集约程度一般，区域内园地分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内园地分布较零散，种植规模小	-0.84%	集约程度差，区域内园地分布零散，不成规模	-1.25%
城镇影响度(离最近城镇中心距离，m)	<1000	1.07%	[1000, 2000)	0.54%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-1.07%	≥5000	-2.15%
农贸市场影响度(离最近农贸市场距离，m)	<500	1.07%	[500, 1000)	0.72%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.72%	≥2000	-1.07%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	1.81%	[15, 20)	1.21%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.21%	<5	-2.42%
对外交通便利度(离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m)	<1500	2.22%	[1500, 3000)	1.48%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.48%	≥8000	-2.95%

(2) 土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表11 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.39%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1137	0.1669	0.2180	0.2668	0.3137	0.3585	0.4015	0.4427	0.4821
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5199	0.5561	0.5907	0.6239	0.6558	0.6862	0.7154	0.7434	0.7702	0.7958
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8204	0.844	0.8665	0.8881	0.9088	0.9287	0.9477	0.9659	0.9833	1

(三) 集体林地地价修正体系

1、集体林地地价公式

林地单位面积地价=林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正

林地总地价=林地单位面积地价×林地总土地面积

2、各因素指标修正

表12 徐闻县集体林地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度(°)	≤2	0.50%	(2,5]	0.25%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.25%	>15	-0.75%
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.66%	[90,100)	0.83%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.83%	[0,60)	-1.66%
土壤质地	壤土	2.04%	砂壤土	0.68%	粘土	0.00%	砂土	-1.36%	砾质土	-2.04%
水源水质	所在灌区水质达到I或II类标准	1.51%	所在灌区水质达到III或IV类标准	0.75%	所在灌区水质达到V类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣V类标准但不黑臭	-0.75%	所在灌区水质达到劣V类标准且黑臭	-1.51%
集材条件	路网密度高,集材便利度好	2.36%	路网密度较高,集材便利度较好	0.79%	路网密度一般,集材便利度一般	0.00%	路网密度较低,集材便利度较差	-1.57%	未有道路通达,需开路	-2.36%
集材距离(木材原产地与城镇居民点的距离, m)	(<500	1.70%	[500, 1500)	0.85%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.85%	≥3000	-1.70%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.63%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.54%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.54%	丢弃或荒弃的林地	-1.09%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.89%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.45%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.89%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.34%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.57%	[1000, 2000)	0.28%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.28%	≥5000	-0.57%
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	0.69%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.35%	区域内旅游资源一般，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.69%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-1.04%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	1.70%	[15, 20)	1.13%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.13%	<5	-2.26%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度 (离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口, m)	<1500	0.75%	[1500, 3000)	0.38%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.75%	≥8000	-1.13%

表13 徐闻县集体林地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.45%	(2,5]	0.23%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.23%	>15	-0.68%
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.49%	[90,100)	0.75%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.75%	[0,60)	-1.49%
土壤质地	壤土	1.83%	砂壤土	0.61%	粘土	0.00%	砂土	-1.22%	砾质土	-1.83%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.36%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.68%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.68%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.36%
集材条件	路网密度高, 集材便利度好	2.12%	路网密度较高, 集材便利度较好	0.71%	路网密度一般, 集材便利度一般	0.00%	路网密度较低, 集材便利度较差	-1.42%	未有道路通达, 需开路	-2.12%
集材距离 (木材原产地与城镇居民点的距离, m)	<500	1.53%	[500, 1500)	0.76%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.76%	≥3000	-1.53%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.47%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.49%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.49%	丢弃或荒弃的林地	-0.98%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.80%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.40%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.80%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.20%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.51%	[1000, 2000)	0.25%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.25%	≥5000	-0.51%
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	0.62%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.31%	区域内旅游资源一般，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.62%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.93%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	1.53%	[15, 20)	1.02%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.02%	[0, 5)	-2.04%
对外交通便利度（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	0.68%	[1500, 3000)	0.34%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.68%	≥8000	-1.02%

表14 徐闻县集体林地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.38%	(2,5]	0.19%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.19%	>15	-0.57%
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.25%	[90,100)	0.62%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.62%	[0,60)	-1.25%
土壤质地	壤土	1.53%	砂壤土	0.51%	粘土	0.00%	砂土	-1.02%	砾质土	-1.53%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.13%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.57%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.57%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.13%
集材条件	路网密度高, 集材便利度好	1.77%	路网密度较高, 集材便利度较好	0.59%	路网密度一般, 集材便利度一般	0.00%	路网密度较低, 集材便利度较差	-1.18%	未有道路通达, 需开路	-1.77%
集材距离(木材原产地与城镇居民点的距离, m)	<500	1.27%	[500, 1500)	0.64%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.64%	≥3000	-1.27%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.23%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.41%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.41%	丢弃或荒弃的林地	-0.82%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.67%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.33%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.67%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.00%
城镇影响度(离最近城镇中心距离，m)	<1000	0.42%	[1000, 2000)	0.21%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.21%	≥5000	-0.42%
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	0.52%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.26%	区域内旅游资源一般，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.52%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.78%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	1.27%	[15, 20)	0.85%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.85%	[0, 5)	-1.70%
对外交通便利度(离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m)	<1500	0.57%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.57%	≥8000	-0.85%

(2) 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表15 林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.25%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0431	0.0845	0.1241	0.1622	0.1987	0.2337	0.2673	0.2995	0.3304	0.36
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3884	0.4157	0.4419	0.467	0.491	0.5141	0.5363	0.5575	0.5779	0.5974
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6162	0.6342	0.6514	0.668	0.6839	0.6991	0.7137	0.7277	0.7411	0.754
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7664	0.7783	0.7897	0.8006	0.811	0.8211	0.8307	0.84	0.8488	0.8573
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8655	0.8733	0.8808	0.888	0.8949	0.9015	0.9079	0.914	0.9198	0.9254
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9308	0.936	0.9409	0.9457	0.9502	0.9546	0.9588	0.9628	0.9667	0.9704
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9739	0.9773	0.9806	0.9837	0.9867	0.9896	0.9924	0.995	0.9976	1

(四) 集体坑塘水面各因素指标修正

1、坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营年期修正×其他个别因素修正

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

2、各因素指标修正

表16 徐闻县集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

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
水源水质	所在灌区水质达到 I 类标准	4.18%	所在灌区水质达到 II 类标准	2.78%	所在灌区水质达到 III 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 IV 类标准但不黑臭	-2.78%	所在灌区水质达到劣 IV 类标准且黑臭	-5.57%
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	1.86%	塘底为壤粘土, 保水性较好	0.93%	塘底为砂壤土, 保水性一般	0.00%	塘底为砂土, 保水性较差	-0.93%	塘底为砾质土, 保水性差	-1.86%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.49%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.24%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.49%	无供电条件	-0.73%

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
给水条件	充分满足，可随时补充鱼塘用水	1.22%	基本满足，在关键需水养殖季节保障鱼塘用水	0.61%	一般满足，在大旱年基本能保证鱼塘用水	0.00%	水源条件不完善，难以保障鱼塘用水	-1.22%	无水源条件	-2.44%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），丰水年暴雨后鱼塘可正常排水	0.73%	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鱼塘排水不畅	0.37%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后鱼塘排水较困难	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，丰水年在大雨后鱼塘排水困难	-0.73%	无排水体系（包括抽排），无法排水	-1.10%
耕作距离（离最近居民集中地距离 m）	<1500	0.81%	[1500, 2000)	0.41%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.41%	≥3000	-0.81%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.64%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.21%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.21%	丢弃或荒废	-0.43%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	1.19%	区域为较大规模坑塘养殖区，利用集约度较高	0.40%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.40%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.79%

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（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.72%	[1000, 2000)	0.36%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.72%	≥5000	-1.44%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	1.32%	[500, 1000)	0.88%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.88%	≥2000	-1.32%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	0.78%	[15, 20)	0.52%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.52%	<5	-1.04%
对外交通便利度（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	1.17%	[1500, 3000)	0.78%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.78%	≥8000	-1.57%

表17 徐闻县集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

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
水源水质	所在灌区水质达到Ⅰ类标准	3.76%	所在灌区水质达到Ⅱ类标准	2.51%	所在灌区水质达到Ⅲ类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣Ⅳ类标准但不黑臭	-2.51%	所在灌区水质达到劣Ⅳ类标准且黑臭	-5.01%
保水能力	塘底为粘土,保水性好	1.67%	塘底为壤粘土,保水性较好	0.84%	塘底为砂壤土,保水性一般	0.00%	塘底为砂土,保水性较差	-0.84%	塘底为砾质土,保水性差	-1.67%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	0.44%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.22%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.44%	无供电条件	-0.66%
给水条件	充分满足,可随时补充鱼塘用水	1.10%	基本满足,在关键需水养殖季节保障鱼塘用水	0.55%	一般满足,在大旱年基本能保证鱼塘用水	0.00%	水源条件不完善,难以保障鱼塘用水	-1.10%	无水源条件	-2.19%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），丰水年暴雨后鱼塘可正常排水	0.66%	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鱼塘排水不畅	0.33%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后鱼塘排水较困难	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，丰水年在大雨后鱼塘排水困难	-0.66%	无排水体系（包括抽排），无法排水	-0.99%
耕作距离（离最近居民集中地距离m）	<1500	0.73%	[1500, 2000)	0.37%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.37%	≥3000	-0.73%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.58%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.19%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.19%	丢弃或荒废	-0.38%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	1.07%	区域为较大规模坑塘养殖区，利用集约度较高	0.36%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.36%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.71%
城镇影响度（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.65%	[1000, 2000)	0.32%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.65%	≥5000	-1.29%

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
农贸市场影响度 (离最近农贸市场距离, m)	<500	1.18%	[500, 1000)	0.79%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.79%	≥2000	-1.18%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.70%	[15, 20)	0.47%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.47%	<5	-0.94%
对外交通便利度 (离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口, m)	<1500	1.06%	[1500, 3000)	0.70%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.70%	≥8000	-1.41%

表18 徐闻县集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

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
水源水质	所在灌区水质达到 I 类标准	3.13%	所在灌区水质达到 II 类标准	2.09%	所在灌区水质达到 III 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 IV 类标准但不黑臭	-2.09%	所在灌区水质达到劣 IV 类标准且黑臭	-4.18%
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	1.39%	塘底为壤粘土, 保水性较好	0.70%	塘底为砂壤土, 保水性一般	0.00%	塘底为砂土, 保水性较差	-0.70%	塘底为砾质土, 保水性差	-1.39%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.37%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.18%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.37%	无供电条件	-0.55%
给水条件	充分满足, 可随时补充鱼塘用水	0.91%	基本满足, 在关键需水养殖季节保障鱼塘用水	0.46%	一般满足, 在大旱年基本能保证鱼塘用水	0.00%	水源条件不完善, 难以保障鱼塘用水	-0.91%	无水源条件	-1.83%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),丰水年暴雨后鱼塘可正常排水	0.55%	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鱼塘排水不畅	0.27%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后鱼塘排水较困难	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,丰水年在大雨后鱼塘排水困难	-0.55%	无排水体系(包括抽排),无法排水	-0.82%
耕作距离(离最近居民集中地距离 m)	<1500	0.61%	[1500, 2000)	0.30%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.30%	≥3000	-0.61%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.48%	有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好	0.16%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.16%	丢弃或荒废	-0.32%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区,利用集约度高	0.89%	区域为较大规模坑塘养殖区,利用集约度高	0.30%	区域为有序管理养殖的水面,利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散,利用集约度较低	-0.30%	区域水面粗放管理,利用集约度低	-0.59%

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（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.54%	[1000, 2000)	0.27%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.54%	≥5000	-1.08%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	0.99%	[500, 1000)	0.66%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.66%	≥2000	-0.99%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	0.59%	[15, 20)	0.39%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.39%	<5	-0.78%
对外交通便利度（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	0.88%	[1500, 3000)	0.59%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.59%	≥8000	-1.17%

（2）土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

(3) 其他个别因素修正

表19 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 r=4.79%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0606	0.1184	0.1736	0.2263	0.2765	0.3245	0.3703	0.4139	0.4556	0.4954
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5333	0.5696	0.6041	0.6371	0.6686	0.6986	0.7273	0.7546	0.7808	0.8057
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8294	0.8521	0.8738	0.8944	0.9141	0.933	0.9509	0.968	0.9844	1

表20 个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	修正系数	较优 (%)	修正系数	一般 (%)	修正系数	较劣 (%)	修正系数	劣 (%)	修正系数
宗地形状	指标说明	形状系数为 [0.70, 1]	0.8%	形状系数为 (0.7, 0.6]	0.5%	形状系数为 (0.6, 0.4]	0%	形状系数为 (0.4, 0.3]	-0.5%	形状系数为 <0.3	-1%
宗地大小 (m ²)	指标说明	≥20000	1.0%	[6500, 20000)	0.6%	[2500, 6500)	0%	[1500, 2500)	-0.6%	<1500	-1%

注：形状系数 (K) 计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中 K 为形状系数，S 为坑塘水面的面积，L 为坑塘水面的周长。

(五) 集体设施农用地各因素指标修正

1、设施农用地地价公式

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

设施农用地总地价=设施农用地单位面积地价×设施农用地总土地面积

2、各因素指标修正

表21 徐闻县集体设施农用地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	1.01%	(2,5]	0.50%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-1.01%	>15	-2.52%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.28%	[90,100)	0.14%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.14%	[0,60)	-0.28%
土壤质地	壤土	0.52%	砂壤土	0.17%	粘土	0.00%	砂土	-0.35%	砾质土	-0.52%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.32%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.88%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.88%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.76%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.57%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.28%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.57%	无供电条件	-0.85%

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
给水条件	充分满足, 可随时保证禽畜养殖或种植用水	1.42%	基本满足, 在关键需水养殖季节保障禽畜养殖或种植用水	0.71%	一般满足, 在大旱年基本能保证禽畜养殖或种植用水	0.00%	水源条件不完善, 难以保障禽畜养殖或种植用水	-1.42%	无水源条件	-2.83%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包括抽排), 无洪涝灾害	0.85%	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	0.42%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.85%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-1.27%
耕作距离(离最近居民集中地距离m)	<1500	2.26%	[1500, 2000)	1.13%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-1.13%	≥3000	-2.26%
利用现状	经常进行禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.93%	有一定禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.47%	禽畜养殖或种植生产、经营活动一般	0.00%	禽畜养殖或种植生产、经营活动较少	-0.47%	丢弃或荒弃的设施用地	-0.93%

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
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且用地相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.76%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且用地分布较集中	0.38%	集约程度一般，区域内用地分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内用地分布较零散，种植规模小	-0.38%	集约程度差，区域内用地分布零散，不成规模	-0.76%
城镇影响度(离最近城镇中心距离，m)	<1000	0.70%	[1000, 2000)	0.35%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.70%	≥5000	-1.41%
农贸市场影响度(离最近农贸市场距离，m)	<500	1.06%	[500, 1000)	0.53%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-1.06%	≥2000	-2.11%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	1.78%	[15, 20)	1.19%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.19%	<5	-2.38%
对外交通便利度(离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m)	<1500	2.18%	[1500, 3000)	1.45%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.45%	≥8000	-2.91%

表22 徐闻县集体设施农用地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.91%	(2,5]	0.45%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.91%	>15	-2.27%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.25%	[90,100)	0.13%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.13%	[0,60)	-0.25%
土壤质地	壤土	0.47%	砂壤土	0.16%	粘土	0.00%	砂土	-0.31%	砾质土	-0.47%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.19%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.79%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.79%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.59%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.51%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.25%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.51%	无供电条件	-0.76%
给水条件	充分满足, 可随时保证禽畜养殖或种植用水	1.27%	基本满足, 在关键需水养殖季节保障禽畜养殖或种植用水	0.64%	一般满足, 在大旱年基本能保证禽畜养殖或种植用水	0.00%	水源条件不完善, 难以保障禽畜养殖或种植用水	-1.27%	无水源条件	-2.55%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施(包括抽排)，无洪涝灾害	0.76%	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	0.38%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差，有轻度洪涝	-0.76%	无排水体系(包括抽排)，经常洪涝	-1.15%
耕作距离(离最近居民集中地距离m)	<1500	2.04%	[1500, 2000)	1.02%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-1.02%	≥3000	-2.04%
利用现状	经常进行禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.84%	有一定禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.42%	禽畜养殖或种植生产、经营活动一般	0.00%	禽畜养殖或种植生产、经营活动较少	-0.42%	丢弃或荒弃的设施用地	-0.84%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且用地相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.69%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且用地分布较集中	0.34%	集约程度一般，区域内用地分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内用地分布较零散，种植规模小	-0.34%	集约程度差，区域内用地分布零散，不成规模	-0.69%

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（离最近城镇中心距离，m）	<1000	0.63%	[1000, 2000)	0.32%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.63%	≥5000	-1.27%
农贸市场影响度（离最近农贸市场距离，m）	<500	0.95%	[500, 1000)	0.48%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.95%	≥2000	-1.90%
道路通达度（m/km ² ）	[20, 25)	1.60%	[15, 20)	1.07%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-1.07%	<5	-2.14%
对外交通便利度（离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口，m）	<1500	1.96%	[1500, 3000)	1.31%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.31%	≥8000	-2.62%

表23 徐闻县集体设施农用地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	≤2	0.81%	(2,5]	0.40%	(5,8]	0.00%	(8,15]	-0.81%	>15	-2.02%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.23%	[90,100)	0.11%	[70,90)	0.00%	[60,70)	-0.11%	[0,60)	-0.23%
土壤质地	壤土	0.42%	砂壤土	0.14%	粘土	0.00%	砂土	-0.28%	砾质土	-0.42%
水源水质	所在灌区水质达到 I 或 II 类标准	1.06%	所在灌区水质达到 III 或 IV 类标准	0.70%	所在灌区水质达到 V 类标准	0.00%	所在灌区水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.70%	所在灌区水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.41%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.45%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.23%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.45%	无供电条件	-0.68%
给水条件	充分满足, 可随时保证禽畜养殖或种植用水	1.13%	基本满足, 在关键需水养殖季节保障禽畜养殖或种植用水	0.57%	一般满足, 在大旱年基本能保证禽畜养殖或种植用水	0.00%	水源条件不完善, 难以保障禽畜养殖或种植用水	-1.13%	无水源条件	-2.26%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.68%	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	0.34%	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	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.68%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-1.02%
耕作距离（离最近居民集中地距离 m）	<1500	1.81%	[1500, 2000)	0.91%	[2000, 2500)	0.00%	[2500, 3000)	-0.91%	≥3000	-1.81%
利用现状	经常进行禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.75%	有一定禽畜养殖或种植生产、经营活动	0.37%	禽畜养殖或种植生产、经营活动一般	0.00%	禽畜养殖或种植生产、经营活动较少	-0.37%	丢弃或荒弃的设施用地	-0.75%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且用地相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.61%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且用地分布较集中	0.31%	集约程度一般，区域内用地分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内用地分布较零散，种植规模小	-0.31%	集约程度差，区域内用地分布零散，不成规模	-0.61%

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(离最近城镇中心距离, m)	<1000	0.56%	[1000, 2000)	0.28%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.56%	≥5000	-1.13%
农贸市场影响度(离最近农贸市场距离, m)	<500	0.85%	[500, 1000)	0.42%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.85%	≥2000	-1.69%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	1.43%	[15, 20)	0.95%	[10, 15)	0.00%	[5, 10)	-0.95%	<5	-1.90%
对外交通便利度(离最近港口码头、火车站、汽车站、高速出入口, m)	<1500	1.74%	[1500, 3000)	1.16%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-1.16%	≥8000	-2.32%

(2) 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表24 设施农用地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.48%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1147	0.1684	0.2198	0.269	0.3161	0.3612	0.4043	0.4456	0.4851
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5229	0.5591	0.5938	0.6269	0.6587	0.689	0.7181	0.746	0.7726	0.7981
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8225	0.8458	0.8682	0.8896	0.9101	0.9297	0.9484	0.9664	0.9836	1

(3) 其他个别因素修正

表25 个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	修正系数	较优 (%)	修正系数	一般 (%)	修正系数	较劣 (%)	修正系数	劣 (%)	修正系数
宗地形状	指标说明	形状系数为 [0.85, 1]	1.0%	形状系数为 (0.85, 0.70]	0.6%	形状系数为 (0.70, 0.5]	0%	形状系数为 (0.5, 0.3]	-0.6%	形状系数为 <0.3	-1%
宗地大小 (m ²)	指标说明	≥10000	1.0%	[5000, 10000)	0.6%	[2000, 5000)	0%	[1000, 2000)	-0.6%	<1000	-1%

注：形状系数 (K) 计算公式为，其中 $K=4\sqrt{S}/L$ K 为形状系数，S 为设施农用地的面积，L 为设施农用地的周长。