

徐闻县园林草地定级与基准地价 项目成果

一、工作范围

根据《广东省自然资源厅关于印发广东省园、林、草地分等定级技术方案的通知》（粤自然资利用〔2022〕1532号）政策文件和《园地分等定级规程》、《园地估价规程》、《林地分等定级规程》、《林地估价规程》、《草地分等定级规程》、《草地估价规程》的规程要求，徐闻县园、林、草地定级与基准地价项目工作范围以徐闻县2022年全国国土变更调查成果为基础，提取徐闻县范围内园地、林地和草地，最终确定工作范围面积为77686.50公顷，图斑总数为85381个。其中，园地的面积为47874.45公顷，占工作范围比例为61.63%；林地的面积为27034.07公顷，占工作范围比例为34.80%；草地的面积为2777.98公顷，占工作范围比例为3.58%。具体见下图表：

表1 徐闻县园林草地利用现状统计表

单位：个、公顷

分类	地类编码	地类名称	面积	占比
园林草地	201	果园	41318.45	53.73%
	0201k	可调整果园	3017.979	3.92%
	202	茶园	157.9946	0.21%
	204	其他园地	3380.027	4.40%
	小计		47874.45	62.26%
林地	301	乔木林地	21403.72	27.84%
	302	竹林地	671.7678	0.87%
	305	灌木林地	593.6797	0.77%
	307	其他林地	1401.812	1.82%
	203	橡胶园地	2170.249	2.82%
	小计		26241.23	34.13%
草地	404	其他草地	2777.976	3.61%
合计			76893.66	100.00%

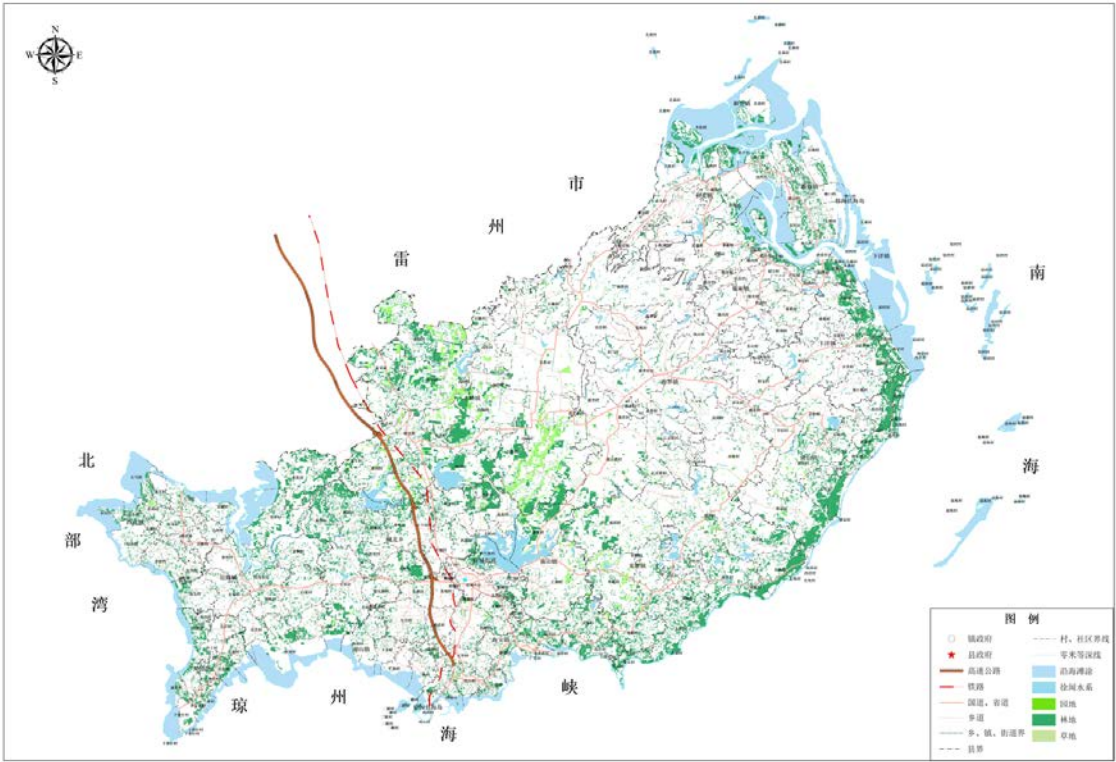


图 1 徐闻县园林草地工作范围分布图

二、基准地价内涵

根据《园地估价规程》、《林地估价规程》、《草地估价规程》《广东省园林草地定级与基准地价评估成果编制指导意见（讨论稿）》等技术规程，同时参考集体农用地相关政策文件的要求，确定本轮徐闻县园林草地基准地价内涵。

本轮徐闻县园林草地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地，具体基准地价内涵如下：

- 1、用地类型：主要包括园地、林地、草地；
- 2、土地使用权类型：土地承包经营权价格；
- 3、土地使用年期：其中园地、草地最高年期设定为 30 年，林地最高年期为 70 年；
- 4、估价期日：2023 年 1 月 1 日。

表 2 徐闻县园林草地基准地价内涵表

园林草地类型		果园、茶园、林地、其他草地
权利类型		土地承包经营权价格
土地使用年期		土地承包经营权：果园、茶园、其他园地、草地为 30 年，林地为 70 年。
基本设施状况	果园	以种植瓜果等为种植条件下，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。不包含地上附着物。
	茶园	以种植茶叶为主要种植条件下，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。不包含地上附着物。
	其他园地	以除果园、茶园以外的作物的种植条件下，设定宗地外道路通达。不包含地上附着物。
	林地	以经济林业作物为种植条件下，设定宗地外道路通达，设定地上附着物为3年期桉树林或5年期橡胶林。
	其他草地	类型为其他草地的地块，设定宗地外道路通达。
估价期日	2023年1月1日	

三、还原利率确定

徐闻县园林草地确定土地还原利率见下表所示：

表3 土地还原利率测算过程表

用地类型	果园	茶园	其他园地	林地	草地
土地承包经营权	4.51%	4.42%	4.31%	4.19%	3.62%

四、园林草定级结果

依据《园林草地定级规程》要求，本次按图斑确定分级成果，分级面积统计如下表所示。

（一）果园分级情况如下表所示：

表4 果园分级面积汇总表

级别 行政区	一级		二级		三级		总计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
城北乡	378.38	16.43%	1691.52	4.55%	31.39	0.64%	2101.29	4.74%
海安镇	11.74	0.51%	339.92	0.92%	54.6	1.12%	406.25	0.92%
和安镇	6.37	0.28%	1797.61	4.84%	563.91	11.52%	2367.88	5.34%
角尾乡	0	0.00%	90.08	0.24%	18.16	0.37%	108.25	0.24%
锦和镇	13.64	0.59%	4754.73	12.80%	731.67	14.95%	5500.04	12.41%
龙塘镇	9.45	0.41%	4645.36	12.51%	889.86	18.18%	5544.67	12.51%
迈陈镇	2.55	0.11%	1083.15	2.92%	221.31	4.52%	1307.01	2.95%
南山镇	416.2	18.08%	1685.31	4.54%	72.09	1.47%	2173.61	4.90%
前山镇	1.09	0.05%	2768.55	7.45%	472.95	9.66%	3242.58	7.31%
曲界镇	1332.79	57.89%	10035.21	27.02%	327.59	6.69%	11695.58	26.38%
西连镇	0	0.00%	140.02	0.38%	70.88	1.45%	210.9	0.48%
下桥镇	105.88	4.60%	5451.99	14.68%	993.43	20.30%	6551.3	14.78%
下洋镇	0.75	0.03%	2471.72	6.66%	441.44	9.02%	2913.91	6.57%
新寮镇	0	0.00%	0.1	0.00%	4.74	0.10%	4.84	0.01%
徐城街道	23.53	1.02%	184.37	0.50%	0.4	0.01%	208.31	0.47%
总计	2302.36	100.00%	37139.64	100.00%	4894.43	100.00%	44336.43	100.00%

(二) 茶园分级情况如下表所示:

表 5 茶园分级面积汇总表

级别 行政区	一级		二级		总计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比
锦和镇	6.05	4.90%	1.67	4.84%	7.72	4.89%
曲界镇	96.58	78.20%	23.76	68.91%	120.34	76.17%
下桥镇	20.88	16.91%	9.05	26.25%	29.94	18.95%
总计	123.51	100.00%	34.48	100.00%	157.99	100.00%

(三) 其他园地分级情况如下表所示:

表 6 其他园地分级面积汇总表

级别 行政区	一级		二级		三级		总计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
城北乡	19.94	15.16%	65.54	3.16%	13.00	1.11%	98.48	2.91%
海安镇	3.57	2.71%	35.89	1.73%	1.98	0.17%	41.44	1.23%
和安镇	0	0.00%	13.84	0.67%	13.12	1.12%	26.96	0.80%
角尾乡	0	0.00%	2.10	0.10%	3.16	0.27%	5.26	0.16%
锦和镇	0.55	0.42%	8.50	0.41%	1.49	0.13%	10.55	0.31%
龙塘镇	3.40	2.59%	340.07	16.38%	91.89	7.84%	435.36	12.88%
迈陈镇	1.35	1.03%	18.71	0.90%	3.14	0.27%	23.20	0.69%
南山镇	28.20	21.45%	190.47	9.17%	66.91	5.71%	285.58	8.45%
前山镇	0	0.00%	55.73	2.68%	57.01	4.86%	112.74	3.34%
曲界镇	12.61	9.59%	128.75	6.20%	44.48	3.80%	185.85	5.50%
西连镇	0	0.00%	20.56	0.99%	17.20	1.47%	37.76	1.12%
下桥镇	60.48	46.00%	1178.33	56.75%	849.58	72.49%	2088.39	61.79%
下洋镇	0	0.00%	9.73	0.47%	6.99	0.60%	16.72	0.49%
新寮镇	0	0.00%	0.03	0.00%	1.97	0.17%	2.00	0.06%
徐城街道	1.38	1.05%	8.27	0.40%	0.09	0.01%	9.73	0.29%
总计	131.48	100.00%	2076.52	100.00%	1172.02	100.00%	3380.03	100.00%

(四) 林地分级情况如下表所示:

表 7 林地分级面积汇总表

级别	一级		二级		三级		总计	
行政区	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
城北乡	757.77	18.77%	1856.50	10.37%	0.00	0.00%	2614.27	9.96%
海安镇	232.80	5.77%	769.38	4.30%	0.43	0.01%	1002.60	3.82%
和安镇	0.00	0.00%	235.09	1.31%	814.06	18.96%	1049.14	4.00%
角尾乡	69.54	1.72%	715.20	3.99%	28.93	0.67%	813.68	3.10%
锦和镇	0.66	0.02%	388.77	2.17%	587.42	13.68%	976.85	3.72%
龙塘镇	208.56	5.16%	3316.39	18.52%	257.03	5.99%	3781.99	14.41%
迈陈镇	89.19	2.21%	2172.31	12.13%	8.29	0.19%	2269.79	8.65%
南山镇	858.43	21.26%	941.01	5.25%	0.00	0.00%	1799.44	6.86%
前山镇	0.23	0.01%	1710.80	9.55%	604.34	14.08%	2315.36	8.82%
曲界镇	442.94	10.97%	624.24	3.49%	213.10	4.96%	1280.28	4.88%
西连镇	170.19	4.21%	596.95	3.33%	160.92	3.75%	928.06	3.54%
下桥镇	1026.93	25.43%	3667.70	20.48%	120.48	2.81%	4815.11	18.35%
下洋镇	0.00	0.00%	642.52	3.59%	628.63	14.64%	1271.15	4.84%
新寮镇	0.00	0.00%	155.63	0.87%	862.29	20.08%	1017.92	3.88%
徐城街道	180.87	4.48%	117.04	0.65%	7.68	0.18%	305.59	1.16%
总计	4038.11	100.00%	17909.53	100.00%	4293.59	100.00%	26241.23	100.00%

(五) 草地分级情况如下表所示:

表 8 草地分级面积汇总表

级别	一级		二级		三级		总计	
行政区	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
城北乡	30.16	5.20%	156.79	7.87%	6.27	3.04%	193.22	6.96%
海安镇	13.02	2.24%	115.15	5.78%	8.38	4.07%	136.55	4.92%
和安镇	16.08	2.77%	96.61	4.85%	7.42	3.61%	120.11	4.32%
角尾乡		0.00%	176.45	8.86%	48.00	23.31%	224.45	8.08%
锦和镇	29.30	5.05%	68.04	3.42%	0.49	0.24%	97.83	3.52%
龙塘镇	169.08	29.13%	149.25	7.49%	0.01	0.01%	318.35	11.46%
迈陈镇	0.93	0.16%	232.15	11.66%	25.80	12.53%	258.88	9.32%
南山镇	85.40	14.71%	232.78	11.69%	3.09	1.50%	321.27	11.56%
前山镇	25.02	4.31%	148.86	7.47%	28.35	13.77%	202.22	7.28%

曲界镇	90.11	15.52%	78.37	3.94%	0.78	0.38%	169.27	6.09%
西连镇		0.00%	80.07	4.02%	43.04	20.90%	123.11	4.43%
下桥镇	85.05	14.65%	156.14	7.84%	2.74	1.33%	243.93	8.78%
下洋镇		0.00%	87.00	4.37%	26.51	12.88%	113.51	4.09%
新寮镇	11.17	1.92%	147.52	7.41%	4.76	2.31%	163.45	5.88%
徐城街道	85.05	14.65%	236.21	11.86%	45.78	22.23%	367.04	13.21%
总计	580.48	100.00%	1991.59	100.00%	205.90	100.00%	2777.98	100.00%

五、园林草地基准地价结果

本次综合确定徐闻县各用地类型的承包经营权价格如下：

表 9 徐闻县园林草地承包经营权基准地价表

级别			I 级	II 级	III 级
权利类型	用途	价格			
土地承包经营权	果园	元/m ²	47.59	43.20	37.34
		万元/亩	3.17	2.88	2.49
	茶园	元/m ²	51.62	47.23	/
		万元/亩	3.44	3.15	/
	其他园地	元/m ²	42.37	36.26	30.62
		万元/亩	2.82	2.42	2.04
	林地	元/m ²	27.42	22.12	19.76
		万元/亩	1.83	1.47	1.32
	草地	元/m ²	23.14	19.47	16.53
		万元/亩	1.54	1.30	1.10

各用地类型中的级别价格变化较平缓，级别越高价格越低，各用地类型中的级别价格变化较平缓；整体的价格排序为园地（茶园）、园地（果园）、园地（其他园地）、林地、草地。

六、园林草地基准地价修正体系

徐闻县园林草地修正体系包括区域因素修正、承包经营权使用年期修正、期日修正等。

（一）计算承包经营权价格公式：

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_t \times \left(1 + \sum K_i\right) \times K_y$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ ——待估宗地承包经营权价格；

$P_{\text{基}}$ ——待估宗地所在区域承包经营权级别基准地价；

K_t ——期日修正系数；

K_i ——第 i 个区域因素修正系数；

K_y ——承包经营权使用年期修正系数。

(二) 园林草地区域因素修正

1、果园级别因素修正

以果园定级因素的成果为基础，结合果园 I—Ⅲ级各级别价格变化幅度制定果园级别因素修正表，各级别修正情况见下表：

表 10 果园基准地价 I 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	1.11%	[80, 100)	0.55%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.44%	< 30	-0.88%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	1.15%	[5.0, 5.5)	0.58%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.46%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.91%
有机质含量 (g/kg)	≥ 25	1.24%	[20, 25)	0.62%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.49%	< 12.35	-0.98%
土壤质地	砂壤土	0.93%	壤质土	0.47%	砂质土	0%	黏质土	-0.37%	砾质土	-0.74%
坡度 (。)	[6, 15)	1.14%	[15, 25)	0.57%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.45%	> 25	-0.90%
坡向	阳坡、平坡	0.76%	半阳坡	0.38%	—	0%	半阴坡	-0.30%	阴坡	-0.60%
水源保证率 (m)	<100	0.76%	[100, 200)	0.38%	[200, 300)	0%	[300, 500)	-0.30%	≥ 500	-0.60%
连片程度 (公顷)	≥20	0.57%	10-20	0.29%	5-10	0%	2-5	-0.23%	<2	-0.45%
产品认证	曲界镇	0.57%	—	0.29%	其他乡镇	0%	—	-0.23%	—	-0.45%
田间路网 (%)	>2.30%	0.70%	[2.1, 2.3)	0.35%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.28%	≤1.70%	-0.55%

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
田块大小(公顷)	≥11.40	0.57%	[8, 11.4)	0.29%	[5, 8)	0%	[3, 5)	-0.23%	< 3	-0.45%
城镇影响度(m)	<1000	0.86%	[1000, 2000)	0.43%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.34%	≥ 5000	-0.68%
农贸市场影响度(m)	<500	0.73%	[500, 1000)	0.36%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.29%	≥ 2000	-0.58%
道路通达度(m/km ²)	[20, 25)	0.82%	[15, 20)	0.41%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.33%	< 5	-0.65%
对外交通便利度(m)	<1500	0.76%	[1500, 3000)	0.38%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.30%	≥ 8000	-0.60%

表 11 果园基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度(cm)	≥ 100	0.82%	[80, 100)	0.41%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.43%	< 30	-0.86%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	0.85%	[5.0, 5.5)	0.43%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.45%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.90%
有机质含量(g/kg)	≥ 25	0.92%	[20, 25)	0.46%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.48%	< 12.35	-0.97%
土壤质地	砂壤土	0.69%	壤质土	0.34%	砂质土	0%	黏质土	-0.36%	砾质土	-0.73%
坡度(.)	[6, 15)	0.84%	[15, 25)	0.42%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.44%	> 25	-0.89%

坡向	阳坡	0.56%	半阳坡	0.28%	—	0%	半阴坡	-0.30%	阴坡	-0.59%
水源保证率 (m)	<100	0.56%	[100, 200)	0.28%	[200, 300)	0%	[300, 500)	-0.30%	≥ 500	-0.59%
连片程度 (公顷)	≥20	0.42%	[10, 20)	0.21%	[5, 10)	0%	[2, 5)	-0.22%	<2	-0.44%
产品认证	曲界镇	0.42%	—	0.21%	其他乡镇	0%	—	-0.22%	—	-0.44%
田间路网 (%)	>2.30%	0.51%	[2.1, 2.3)	0.26%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.27%	≤1.70%	-0.54%
田块大小 (公顷)	≥11.40	0.42%	[8, 11.4)	0.21%	[5, 8)	0%	[3, 5)	-0.22%	≤3	-0.44%
城镇影响度 (m)	<1000	0.63%	[1000, 2000)	0.32%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.33%	≥ 5000	-0.67%
农贸市场影响度 (m)	<500	0.54%	[500, 1000)	0.27%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.28%	≥ 2000	-0.57%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.61%	[15, 20)	0.30%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.32%	< 5	-0.64%
对外交通便利度 (m)	<1500	0.56%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.30%	≥ 8000	-0.59%

表 12 果园基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.86%	[80, 100)	0.43%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.45%	< 30	-0.91%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	0.90%	[5.0, 5.5)	0.45%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.47%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.94%
有机质含量	≥ 25	0.97%	[20, 25)	0.48%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.51%	< 12.35	-1.02%

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
(g/kg)										
土壤质地	砂壤土	0.73%	壤质土	0.36%	砂质土	0%	黏质土	-0.38%	砾质土	-0.76%
坡度(。)	[6, 15)	0.89%	[15, 25)	0.44%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.47%	> 25	-0.93%
坡向	阳坡	0.59%	半阳坡	0.30%	—	0%	半阴坡	-0.31%	阴坡	-0.62%
水源保证率 (m)	<100	0.59%	[100, 200)	0.29%	[200, 300)	0%	[300, 500)	-0.30%	≥ 500	-0.62%
连片程度 (公顷)	≥20	0.44%	10-20	0.22%	5-10	0%	2-5	-0.23%	<2	-0.47%
产品认证	曲界镇	0.44%	—	0.22%	其他乡镇	0%	—	-0.23%	—	-0.47%
田间路网 (%)	>2.30%	0.54%	[2.1, 2.3)	0.27%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.29%	≤1.70%	-0.57%
田块大小 (公顷)	≥11.40	0.44%	[8, 11.4)	0.22%	[5, 8)	0%	[3, 5)	-0.23%	≤3	-0.47%
城镇影响度 (m)	<1000	0.67%	[1000, 2000)	0.33%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.35%	≥ 5000	-0.70%
农贸市场影响度 (m)	<500	0.57%	[500, 1000)	0.28%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.30%	≥ 2000	-0.60%
道路通达度 (m/km²)	[20, 25)	0.64%	[15, 20)	0.32%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.34%	< 5	-0.67%
对外交通便利度 (m)	<1500	0.59%	[1500, 3000)	0.30%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.31%	≥ 8000	-0.62%

2、茶园级别因素修正

以茶园定级因素的成果为基础，结合 I — II 级各级别价格变化幅度制定茶园级别因素修正表，各级别修正情况见下表：

表 13 茶园基准地价 I 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.97%	[80, 100)	0.48%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.44%	< 30	-0.89%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	1.01%	[5.0, 5.5)	0.50%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.46%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.92%
有机质含量 (g/kg)	≥ 25	1.09%	[20, 25)	0.54%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.50%	< 12.35	-0.99%
土壤质地	砂壤土	0.81%	壤质土	0.41%	砂质土	0%	黏质土	-0.37%	砾质土	-0.74%
坡度(。)	[6, 15)	0.84%	[15, 25)	0.42%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.38%	> 25	-0.76%
坡向	阳坡	0.73%	半阳坡	0.37%	—	0%	半阴坡	-0.33%	阴坡	-0.67%
海拔 (m)	< 89	0.52%	[89, 100)	0.26%	[100, 120)	0%	[120, 136)	-0.24%	≥ 136	-0.48%
水源保证率 (m)	< 100	0.82%	[100, 200)	0.41%	[200, 300)	0%	[300, 500)	-0.38%	≥ 500	-0.75%
连片程度 (公 顷)	≥ 20	0.55%	[10, 20)	0.27%	[5, 10)	0%	[2, 5)	-0.25%	< 2	-0.50%
田间路网 (%)	≥ 2.30%	0.62%	[2.1, 2.3)	0.31%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.28%	< 1.70%	-0.56%
田块大小 (公 顷)	≥ 11.40	0.51%	[8, 11.4)	0.25%	[5, 8)	0%	[3, 5)	-0.23%	< 3	-0.46%
城镇影响度 (m)	< 1000	0.55%	[1000, 2000)	0.27%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥ 5000	-0.50%
农贸市场影响	< 500	0.64%	[500, 1000)	0.32%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.29%	≥ 2000	-0.59%

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
度 (m)										
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0. 72%	[15, 20)	0. 36%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0. 33%	< 5	-0. 65%
对外交通便利 度 (m)	< 1500	0. 48%	[1500, 3000)	0. 24%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0. 22%	≥ 8000	-0. 44%

表 14 茶园基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0. 85%	80-100	0. 42%	60-80	0%	30-60	-0. 42%	< 30	-0. 84%
土壤 PH 值	[5. 5, 6)	0. 88%	[5. 0, 5. 5)	0. 44%	[6. 0, 6. 5)	0%	[6. 5, 7. 0)	-0. 44%	< 5. 0 或 ≥ 7. 0	-0. 88%
有机质含量 (g/kg)	≥ 25	0. 95%	[20, 25)	0. 48%	[15, 20)	0%	[12. 35, 15)	-0. 47%	< 12. 35	-0. 94%
土壤质地	砂壤土	0. 71%	壤质土	0. 36%	砂质土	0%	黏质土	-0. 35%	砾质土	-0. 71%
坡度 (。)	[6, 15)	0. 73%	[15, 25)	0. 37%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0. 36%	> 25	-0. 73%
坡向	阳坡	0. 64%	半阳坡	0. 32%	—	0%	半阴坡	-0. 32%	阴坡	-0. 64%

海拔 (m)	< 89	0.46%	[89, 100)	0.23%	[100, 120)	0%	[120, 136)	-0.23%	≥ 136	-0.45%
水源保证率 (m)	<100	0.72%	100 ~ 200	0.36%	200 ~ 300	0%	300 ~ 500	-0.30%	≥ 500	-0.72%
连片程度 (公顷)	≥ 20 公顷	0.48%	10-20 公顷	0.24%	5-10 公顷	0%	2-5 公顷	-0.24%	< 2 公顷	-0.48%
田间路网 (%)	>2.30%	0.54%	[2.1, 2.3)	0.27%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.27%	≤ 1.70%	-0.54%
田块大小 (公顷)	≥ 11.40 公顷	0.44%	[8, 11.4)	0.22%	[5, 8)	0%	[3, 5)	-0.22%	≤ 3 公顷	-0.44%
城镇影响度 (m)	< 1000	0.48%	[1000, 2000)	0.24%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.24%	≥ 5000	-0.48%
农贸市场影响度 (m)	< 500	0.56%	[500, 1000)	0.28%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.28%	≥ 2000	-0.56%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.63%	[15, 20)	0.31%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.31%	< 5	-0.62%
对外交通便利度 (m)	< 1500	0.42%	[1500, 3000)	0.21%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.21%	≥ 8000	-0.42%

3、其他园地级别因素修正

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

表 15 其他园地基准地价 I 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	1.19%	80-100	0.59%	60-80	0%	30-60	-0.45%	< 30	-0.90%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	1.24%	[5.0, 5.5)	0.62%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.47%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.94%
有机质含量 (g/kg)	≥ 25	1.33%	[20, 25)	0.67%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.51%	< 12.35	-1.01%
土壤质地	砂壤土	1.00%	壤质土	0.50%	砂质土	0%	黏质土	-0.38%	砾质土	-0.76%
坡度(。)	[6, 15)	1.02%	[15, 25)	0.51%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.39%	> 25	-0.77%
坡向	阳坡	1.02%	半阳坡	0.51%	—	0%	半阴坡	-0.39%	阴坡	-0.77%
水源保证率 (m)	< 100	1.36%	100 ~ 200	0.68%	200 ~ 300%	0%	300 ~ 500	-0.52%	≥ 500	-1.03%
田间路网 (%)	>2.30%	1.11%	[2.1, 2.3)	0.56%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.42%	≤ 1.70%	-0.84%
城镇影响度 (m)	< 1000	0.83%	[1000, 2000)	0.42%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.32%	≥ 5000	-0.63%
对外交通便利度 (m)	< 1500	1.02%	[1500, 3000)	0.51%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.39%	≥ 8000	-0.77%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	1.24%	[15, 20)	0.62%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.47%	< 5	-0.94%

表 16 其他园地基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.91%	80-100	0.46%	60-80	0%	30-60	-0.45%	<30	-0.91%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	0.95%	[5.0, 5.5)	0.47%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.47%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-0.94%
有机质含量 (g/kg)	≥25	1.02%	[20, 25)	0.51%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.51%	< 12.35	-1.02%
土壤质地	砂壤土	0.77%	壤质土	0.38%	砂质土	0%	黏质土	-0.38%	砾质土	-0.76%
坡度(。)	[6, 15)	0.78%	[15, 25)	0.39%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.39%	> 25	-0.78%
坡向	阳坡	0.78%	半阳坡	0.39%	—	0%	半阴坡	-0.39%	阴坡	-0.78%
水源保证率 (m)	<100	1.04%	100~200	0.52%	200~300%	0%	300~500	-0.52%	≥500	-1.04%
田间路网 (%)	>2.30%	0.85%	[2.1, 2.3)	0.43%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.42%	≤1.70%	-0.85%
城镇影响度 (m)	<1000	0.64%	[1000, 2000)	0.32%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.32%	≥5000	-0.64%
对外交通便利 度 (m)	<1500	0.78%	[1500, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.39%	≥8000	-0.78%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.95%	[15, 20)	0.47%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.47%	< 5	-0.94%

表 17 其他园地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较劣		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.88%	80-100	0.44%	60-80	0%	30-60	-0.51%	< 30	-1.02%
土壤 PH 值	[5.5, 6)	0.91%	[5.0, 5.5)	0.46%	[6.0, 6.5)	0%	[6.5, 7.0)	-0.53%	< 5.0 或 ≥ 7.0	-1.06%
有机质含量 (g/kg)	≥ 25	0.98%	[20, 25)	0.49%	[15, 20)	0%	[12.35, 15)	-0.57%	< 12.35	-1.14%
土壤质地	砂壤土	0.74%	壤质土	0.37%	砂质土	0%	黏质土	-0.43%	砾质土	-0.86%
坡度(。)	[6, 15)	0.75%	[15, 25)	0.38%	[2, 6)	0%	[0, 2)	-0.44%	> 25	-0.88%
坡向	阳坡	0.75%	半阳坡	0.38%	—	0%	半阴坡	-0.44%	阴坡	-0.88%
水源保证率 (m)	< 100	1.00%	100 ~ 200	0.50%	200 ~ 300%	0%	300 ~ 500	-0.59%	≥ 500	-1.17%
田间路网 (%)	>2.30%	0.82%	[2.1, 2.3)	0.41%	[1.9, 2.1)	0%	[1.7, 1.9)	-0.48%	≤ 1.70%	-0.96%
城镇影响度 (m)	< 1000	0.61%	[1000, 2000)	0.31%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.36%	≥ 5000	-0.72%
对外交通便利 度 (m)	< 1500	0.75%	[1500, 3000)	0.38%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.44%	≥ 8000	-0.88%
道路通达度 (m/km ²)	[20, 25)	0.91%	[15, 20)	0.46%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.53%	< 5	-1.06%

4、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 18 林地基准地价 I 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较劣		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥ 80	1.53%	[60, 80)	0.76%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.74%	< 20	-1.48%
腐殖质厚度	阔叶林	1.36%	针阔混交林	0.68%	针叶林	0%	竹林	-0.66%	灌木林	-1.31%
坡度(°)	[0, 6)	1.50%	[6, 15)	0.75%	[60, 80)	0%	[15, 25)	-0.73%	≥ 25	-1.45%
坡位	平地	1.38%	谷地	0.69%	下坡、全坡		上坡	-0.67%	脊	-1.34%
可及度	可及	1.23%	[15, 25)	0.62%	将可及	0%	[0, 2)	-0.60%	不可及	-1.19%
集材距离 (m)	< 50	1.27%	[50, 100)	0.63%	[100, 250)	0%	[250, 500)	-0.61%	≥ 500	-1.23%
运输距离 (m)	< 1500m	1.35%	[1500, 3000)	0.67%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.65%	≥ 8000m	-1.30%

表 19 林地基准地价 II 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较劣		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥ 80	1.51%	[60, 80)	0.75%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.77%	< 20	-1.55%

腐殖质厚度	阔叶林	1.34%	针阔混交林	0.67%	针叶林	0%	竹林	-0.69%	灌木林	-1.37%
坡度(°)	[0, 6)	1.48%	[6, 15)	0.74%	[60, 80)	0%	[15, 25)	-0.76%	≥ 25	-1.52%
坡位	平地	1.36%	谷地	0.68%	下坡、全坡		上坡	-0.70%	脊	-1.40%
可及度	可及	1.21%	[15, 25)	0.61%	将可及	0%	[0, 2)	-0.62%	不可及	-1.25%
集材距离(m)	< 50m	1.25%	[50, 100)	0.63%	[100, 250)	0%	[250, 500)	-0.64%	≥ 500m	-1.29%
运输距离(m)	< 1500	1.33%	[1500, 3000)	0.66%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.68%	≥ 8000m	-1.36%

表 20 林地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较劣		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥ 80	1.45%	[60, 80)	0.72%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.78%	< 20	-1.56%
腐殖质厚度	阔叶林	1.28%	针阔混交林	0.64%	针叶林	0%	竹林	-0.69%	灌木林	-1.38%
坡度(°)	[0, 6)	1.42%	[6, 15)	0.71%	[60, 80)	0%	[15, 25)	-0.76%	≥ 25	-1.53%
坡位	平地	1.31%	谷地	0.66%	下坡、全坡		上坡	-0.70%	脊	-1.41%
可及度	可及	1.17%	[15, 25)	0.58%	将可及	0%	[0, 2)	-0.63%	不可及	-1.25%

集材距离 (m)	< 50	1.20%	[50, 100)	0.60%	[100, 250)	0%	[250, 500)	-0.65%	≥ 500m	-1.29%
运输距离 (m)	< 1500m	1.28%	[1500, 3000)	0.64%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.68%	≥ 8000m	-1.37%

5、草地级别因素修正

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

表 21 草地基准地价 I 级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥ 80	1.75%	[60, 80)	0.88%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.87%	< 20	-1.74%
有机质含量 (‰)	≥ 25	1.62%	[20, 25)	0.81%	[15, 20)	0%	[10, 15)	-0.80%	< 10	-1.61%
坡度 (°)	[0, 6)	1.31%	[6, 10)	0.65%	[10, 15)	0%	[15, 25)	-0.65%	≥ 25	-1.30%
产草量	≥ 4000	1.11%	[3000, 4000)	0.56%	[1500, 3000)	0%	[500, 1500)	-0.55%	< 500	-1.11%
距水源地距离 (m)	[0, 200)	1.32%	[200, 500)	0.66%	[500, 800)	0%	[800, 1000)	-0.65%	≥ 1000	-1.31%
道路通达度 (m)	[0, 10)	1.42%	[10, 25)	0.71%	[25, 50)	0%	[50, 100)	-0.70%	≥ ≥	-1.41%

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
									100	
国内生产总值（万元）	≥151881	1.22%	[12900, 151881)	0.61%	[106110, 12900)	0%	[83225, 106110)	-0.60%	<83225	-1.21%

表 22 草地基准地价Ⅱ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥80	1.71%	[60, 80)	0.86%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.84%	<20	-1.68%
有机质含量 (‰)	≥25	1.58%	[20, 25)	0.79%	[15, 20)	0%	[10, 15)	-0.77%	<10	-1.55%
坡度 (°)	[0, 6)	1.28%	[6, 10)	0.64%	[10, 15)	0%	[15, 25)	-0.63%	≥25	-1.25%
产草量	≥4000	1.09%	[3000, 4000)	0.54%	[1500, 3000)	0%	[500, 1500)	-0.53%	<500	-1.07%
距水源地距离 (m)	[0, 200)	1.29%	[200, 500)	0.64%		0%	[500, 1000)	-0.63%	≥1000	-1.26%
道路通达度 (m)	[0, 10)	1.39%	[10, 25)	0.69%	[25, 50)	0%	[50, 100)	-0.68%	≥100	-1.36%

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
国内生产总值（万元）	≥151881	1.19%	[12900, 151881)	0.59%	[106110, 12900)	0%	[83225, 106110)	-0.58%	<83225	-1.16%

表 23 草地基准地价Ⅲ级级别因素修正说明表

因子	最优		较优		一般		较差		劣	
	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数	指标值	修正系数
土层厚度 (cm)	≥ 80	1.69%	[60, 80)	0.85%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.92%	< 20	-1.84%
有机质含量 (‰)	≥ 25	1.56%	[20, 25)	0.78%	[15, 20)	0%	[10, 15)	-0.85%	< 10	-1.70%
坡度 (°)	[0, 6)	1.26%	[6, 10)	0.63%	[10, 15)	0%	[15, 25)	-0.69%	≥ 25	-1.37%
产草量	≥ 4000	1.08%	[3000, 4000)	0.54%	[1500, 3000)	0%	[500, 1500)	-0.58%	< 500	-1.17%
距水源地距离 (m)	[0, 200)	1.27%	[200, 500)	0.64%		0%	[500, 1000)	-0.69%	≥ 1000	-1.38%
道路通达度 (m)	[0, 10)	1.37%	[10, 25)	0.69%	[25, 50)	0%	[50, 100)	-0.74%	≥ 100	-1.49%
国内生产总值（万元）	≥151881	1.17%	[12900, 151881)	0.59%	[106110, 12900)	0%	[83225, 106110)	-0.64%	< 83225	-1.28%

(三) 年期修正

根据各用地类型的基准地价内涵定义其使用年限，结合各用地类型确定的还原率，计算出各用地类型各年期修正系数。修正表如下：

$$K_1 = \frac{1 - [1 \div (1 + r)^n]}{1 - [1 \div (1 + r)^N]}$$

式中：K1 ——年期修正系数；

R——土地还原率；

N——法定年期，园草地为 30 年，林地为 70 年。

表 24 徐闻县果园土地承包经营权使用年期修正系数表（r=4.51%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0588	0.1151	0.1689	0.2205	0.2697	0.3169	0.3621	0.4052	0.4466	0.4861
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5239	0.5601	0.5948	0.6279	0.6596	0.6900	0.7190	0.7468	0.7734	0.7988
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8232	0.8465	0.8687	0.8901	0.9105	0.9300	0.9487	0.9665	0.9836	1.0000

表 25 徐闻县茶园土地承包经营权使用年期修正系数表（r=4.42%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0582	0.1140	0.1674	0.2186	0.2676	0.3145	0.3594	0.4024	0.4436	0.4831
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5209	0.5571	0.5918	0.6249	0.6567	0.6872	0.7163	0.7442	0.7710	0.7966
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8211	0.8446	0.8671	0.8886	0.9092	0.9290	0.9479	0.9660	0.9834	1.0000

表 26 徐闻县其他园地土地承包经营权使用年期修正系数表（r=4.31%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0575	0.1127	0.1656	0.2163	0.2649	0.3115	0.3562	0.3990	0.4401	0.4794
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.5172	0.5534	0.5880	0.6213	0.6532	0.6837	0.7130	0.7411	0.7680	0.7938
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8186	0.8423	0.8650	0.8868	0.9078	0.9278	0.9470	0.9654	0.9831	1.0000

表 27 徐闻县林地土地承包经营权使用年期修正系数表 (r=4.19%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0426	0.0835	0.1228	0.1605	0.1967	0.2314	0.2647	0.2967	0.3274	0.3568
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3851	0.4122	0.4383	0.4633	0.4873	0.5103	0.5324	0.5536	0.5740	0.5935
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6123	0.6303	0.6476	0.6641	0.6800	0.6953	0.7100	0.7241	0.7376	0.7505
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7630	0.7749	0.7864	0.7974	0.8079	0.8181	0.8278	0.8371	0.8461	0.8547
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8629	0.8709	0.8785	0.8858	0.8928	0.8995	0.9059	0.9121	0.9181	0.9238
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9292	0.9345	0.9395	0.9444	0.9490	0.9535	0.9578	0.9619	0.9658	0.9696
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9732	0.9767	0.9801	0.9833	0.9864	0.9893	0.9922	0.9949	0.9975	1.0000

表 28 徐闻县草地土地承包经营权使用年期修正系数表 (r=3.62%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0533	0.1047	0.1543	0.2021	0.2483	0.2929	0.3360	0.3775	0.4176	0.4562
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4936	0.5296	0.5644	0.5979	0.6303	0.6615	0.6917	0.7208	0.7489	0.7760
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8021	0.8274	0.8517	0.8752	0.8979	0.9198	0.9409	0.9613	0.9810	1.0000

(四) 期日修正

期日修正可参考湛江市、徐闻县消费价格指数等，以具体地块评估时间确定。