

附件 1:

韶关市曲江区园地、林地、草地基准地价 成果及修正体系

一、园地、林地和草地基准地价的定义

园地、林地和草地基准地价是指在不改变园、林、草地用途的前提下，政府根据需要针对园、林、草地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。

二、基准地价内涵

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照果园、茶园、其他园地分别评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照林地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照草地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

曲江区园地、林地和草地基准地价内涵表

园、林、草地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地及草地		
土地权利类型	国有出让使用权、集体承包经营权		
土地使用 权年期	国有出让使用权年期：园地（果园、茶园、其他园地）及林地、草地均为 50 年。		
	集体承包经营权年期：园地（果园、茶园、其他园地）及草地为 30 年，林地为 70 年。		
基本设施 状况	园地	果园	按照种植柑橘的种植条件，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。
		茶园	按照以采茶青为主的茶树的种植条件，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。
		其他园地	按照种植油茶种植条件，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	按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达。	
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
估价期日	2023 年 1 月 1 日		

三、基准地价成果

根据国家、省相关要求，结合韶关市曲江区的实际情况，本次园地、林地和草地基准地价评估范围为曲江区（包含松山街道、马坝镇、大塘镇、枫湾镇、小坑镇、沙溪镇、乌石镇、樟市镇、白土镇、罗坑镇）现状全部的园地、林地和草地，面积合计 131590.43 公顷。

曲江区园地、林地和草地基准地价成果表

土地类别	单位	国有			集体		
		1级	2级	3级	1级	2级	3级
园地（果园）	元/平方米	55.89	48.94	43.48	41.66	37.50	33.55
	万元/亩	3.73	3.26	2.90	2.78	2.50	2.24
园地（茶园）	元/平方米	47.25	42.50	——	37.22	33.37	——
	万元/亩	3.15	2.83	——	2.48	2.22	——
园地 （其他园地）	元/平方米	51.55	46.35	——	40.68	35.94	——
	万元/亩	3.44	3.09	——	2.71	2.40	——
林地	元/平方米	25.08	22.70	21.30	24.67	22.52	21.12
	万元/亩	1.67	1.51	1.42	1.64	1.50	1.41
草地	元/平方米	21.16	20.13	19.17	15.95	14.94	13.44
	万元/亩	1.41	1.34	1.28	1.06	1.00	0.90

· 四、修正体系

按照规程要求评估的基准地价，能反映园林草地价格变化，加强园林草地价格评估与管理。由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此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) 果园各因素指标修正

表 4-1 曲江区果园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
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.06%	[80, 100)	0.53%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.48%	[0, 40)	-0.97%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.98%	[5.5, 6.0)	0.49%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.45%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.89%
土壤有机质含量 (%)	≥20	1.07%	[15,20)	0.54%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.49%	[5,1)	-0.98%
土壤质地	砂壤土	0.96%	壤质土	0.48%	砂质土	0%	黏质土	-0.44%	砾质土	-0.88%
坡度 (°)	[6, 10)	0.80%	[10, 15)	0.40%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.36%	≥25	-0.73%
坡向	阳坡	0.88%	半阳坡	0.44%	无坡向	0%	半阴坡	-0.40%	阴坡	-0.81%
水源保证率	水源保证率高	1.32%	水源保证率较高	0.66%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.60%	水源保证率低	-1.20%
连片程度	连片程度高	0.55%	连片程度较高	0.28%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.25%	连片程度差	-0.50%
劳作距离	I 级、II 级	0.46%	III 级、IV 级	0.23%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.21%	IX 级、X 级	-0.42%
田间路网	≥0.0611	1.12%	(0.0611, 0.041]	0.56%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.51%	<0.0202	-1.02%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.58%	III 级、IV 级	0.29%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.26%	IX 级、X 级	-0.52%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.46%	III 级、IV 级	0.23%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.21%	IX 级、X 级	-0.42%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.57%	三种对外交通方式	0.28%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.26%	没有对外交通方式	-0.52%
道路通达度	≥0.75	0.56%	(0.75, 0.6818]	0.28%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.26%	<0.4583	-0.51%

表 4-2 曲江区果园基准地价二级修正系数表

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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.95%	[80, 100)	0.48%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.46%	[0, 40)	-0.93%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.88%	[5.5, 6.0)	0.44%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.43%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.85%
土壤有机质含量 (%)	≥20	0.96%	[15,20)	0.48%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.47%	[5,1)	-0.94%
土壤质地	砂壤土	0.86%	壤质土	0.43%	砂质土	0%	黏质土	-0.42%	砾质土	-0.84%
坡度 (°)	[6, 10)	0.72%	[10, 15)	0.36%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.35%	≥25	-0.70%
坡向	阳坡	0.79%	半阳坡	0.40%	无坡向	0%	半阴坡	-0.39%	阴坡	-0.77%
水源保证率	水源保证率高	1.18%	水源保证率较高	0.59%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.58%	水源保证率低	-1.15%
连片程度	连片程度高	0.50%	连片程度较高	0.25%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.24%	连片程度差	-0.48%
劳作距离	I 级、II 级	0.42%	III 级、IV 级	0.21%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.20%	IX 级、X 级	-0.41%
田间路网	≥0.0611	1.00%	(0.0611, 0.041]	0.50%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.49%	<0.0202	-0.97%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.51%	III 级、IV 级	0.26%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.25%	IX 级、X 级	-0.50%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.41%	III 级、IV 级	0.21%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.20%	IX 级、X 级	-0.40%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.51%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.25%	没有对外交通方式	-0.49%
道路通达度	≥0.75	0.51%	(0.75, 0.6818]	0.25%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.25%	<0.4583	-0.49%

表 4-3 曲江区果园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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.93%	[80, 100)	0.47%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.39%	[0, 40)	-0.78%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.86%	[5.5, 6.0)	0.43%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.36%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.72%
土壤有机质含量 (%)	≥20	0.94%	[15,20)	0.47%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.40%	[5,1)	-0.79%
土壤质地	砂壤土	0.84%	壤质土	0.42%	砂质土	0%	黏质土	-0.35%	砾质土	-0.71%
坡度 (°)	[6, 10)	0.70%	[10, 15)	0.35%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.30%	≥25	-0.59%
坡向	阳坡	0.77%	半阳坡	0.39%	无坡向	0%	半阴坡	-0.33%	阴坡	-0.65%
水源保证率	水源保证率高	1.15%	水源保证率较高	0.58%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.49%	水源保证率低	-0.97%
连片程度	连片程度高	0.48%	连片程度较高	0.24%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.20%	连片程度差	-0.41%
劳作距离	I 级、II 级	0.41%	III 级、IV 级	0.20%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.17%	IX 级、X 级	-0.34%
田间路网	≥0.0611	0.98%	(0.0611, 0.041]	0.49%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.41%	<0.0202	-0.82%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.50%	III 级、IV 级	0.25%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.21%	IX 级、X 级	-0.42%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.40%	III 级、IV 级	0.20%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.17%	IX 级、X 级	-0.34%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.50%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.21%	没有对外交通方式	-0.42%
道路通达度	≥0.75	0.49%	(0.75, 0.6818]	0.25%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.21%	<0.4583	-0.42%

(二) 茶园各因素指标修正

表 4-4 曲江区茶园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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.65%	[80, 100)	0.33%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.29%	[0, 40)	-0.58%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.74%	[4.0, 4.5)	0.37%	[5.5, 6.0)	0%	[6.0, 6.5)	-0.32%	[0, 4) 或 [6.5, 14]	-0.65%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.86%	[20, 30)	0.43%	[20,10)	0%	[10,5)	-0.38%	[5,1)	-0.75%
土壤质地	砂壤土	0.71%	壤质土	0.35%	砂质土	0%	砾质土	-0.31%	黏质土	-0.62%
坡度 (°)	[6, 15)	0.78%	[15, 25)	0.39%	[25, 30)	0%	≥25	-0.34%	[0, 6)	-0.68%
坡向	半阳坡	0.69%	阳坡	0.34%	无坡向	0%	半阴坡	-0.30%	阴坡	-0.60%
海拔	[400, 500)	0.51%	[300, 400)	0.26%	[500, 700)	0%	[700, 1000)	-0.22%	[0, 300) 或 ≥1000	-0.45%
水源保证率	水源保证率高	0.84%	水源保证率较高	0.42%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.37%	水源保证率低	-0.74%
连片程度	连片程度高	0.73%	连片程度较高	0.36%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.32%	连片程度差	-0.64%
劳作距离	I 级、II 级	0.53%	III 级、IV 级	0.27%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.23%	IX 级、X 级	-0.47%
田间路网	≥0.0611	0.66%	(0.0611, 0.041]	0.33%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.29%	<0.0202	-0.58%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.81%	III 级、IV 级	0.41%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.36%	IX 级、X 级	-0.71%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.58%	三种对外交通方式	0.29%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.26%	没有对外交通方式	-0.51%
道路通达度	≥0.75	0.77%	(0.75, 0.6818]	0.39%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.34%	<0.4583	-0.68%

表 4-5 曲江区茶园基准地价二级修正系数表

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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.51%	[80, 100)	0.25%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.25%	[0, 40)	-0.50%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.57%	[4.0, 4.5)	0.28%	[5.5, 6.0)	0%	[6.0, 6.5)	-0.28%	[0, 4) 或 [6.5, 14]	-0.57%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.66%	[20, 30)	0.33%	[20,10)	0%	[10,5)	-0.33%	[5,1)	-0.66%
土壤质地	砂壤土	0.55%	壤质土	0.27%	砂质土	0%	砾质土	-0.27%	黏质土	-0.54%
坡度 (°)	[6, 15)	0.60%	[15, 25)	0.30%	[25, 30)	0%	≥25	-0.30%	[0, 6)	-0.60%
坡向	半阳坡	0.53%	阳坡	0.26%	无坡向	0%	半阴坡	-0.26%	阴坡	-0.53%
海拔	[400, 500)	0.39%	[300, 400)	0.20%	[500, 700)	0%	[700, 1000)	-0.20%	[0, 300) 或 ≥1000	-0.39%
水源保证率	水源保证率高	0.65%	水源保证率较高	0.32%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.32%	水源保证率低	-0.64%
连片程度	连片程度高	0.56%	连片程度较高	0.28%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.28%	连片程度差	-0.56%
劳作距离	I 级、II 级	0.41%	III 级、IV 级	0.21%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.21%	IX 级、X 级	-0.41%
田间路网	≥0.0611	0.51%	(0.0611, 0.041]	0.26%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.25%	<0.0202	-0.51%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.63%	III 级、IV 级	0.31%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.31%	IX 级、X 级	-0.62%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.45%	三种对外交通方式	0.22%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.22%	没有对外交通方式	-0.45%
道路通达度	≥0.75	0.60%	(0.75, 0.6818]	0.30%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.30%	<0.4583	-0.59%

表 4-6 曲江区茶园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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.56%	[80, 100)	0.28%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.31%	[0, 40)	-0.62%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.63%	[4.0, 4.5)	0.32%	[5.5, 6.0)	0%	[6.0, 6.5)	-0.35%	[0, 4) 或 [6.5, 14]	-0.70%
土壤有机质含量 (%)	≥30	0.74%	[20, 30)	0.37%	[20,10)	0%	[10,5)	-0.41%	[5,1)	-0.82%
土壤质地	砂壤土	0.61%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	砾质土	-0.34%	黏质土	-0.67%
坡度 (°)	[6, 15)	0.67%	[15, 25)	0.34%	[25, 30)	0%	≥25	-0.37%	[0, 6)	-0.74%
坡向	半阳坡	0.59%	阳坡	0.30%	无坡向	0%	半阴坡	-0.33%	阴坡	-0.65%
海拔	[400, 500)	0.44%	[300, 400)	0.22%	[500, 700)	0%	[700, 1000)	-0.24%	[0, 300) 或 ≥1000	-0.49%
水源保证率	水源保证率高	0.72%	水源保证率较高	0.36%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.40%	水源保证率低	-0.80%
连片程度	连片程度高	0.62%	连片程度较高	0.31%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.35%	连片程度差	-0.69%
劳作距离	I 级、II 级	0.46%	III 级、IV 级	0.23%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.25%	IX 级、X 级	-0.51%
田间路网	≥0.0611	0.57%	(0.0611, 0.041]	0.29%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.32%	<0.0202	-0.63%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.70%	III 级、IV 级	0.35%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.39%	IX 级、X 级	-0.77%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.50%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.28%	没有对外交通方式	-0.55%
道路通达度	≥0.75	0.67%	(0.75, 0.6818]	0.33%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.37%	<0.4583	-0.74%

(三) 其他园地各因素指标修正

表 4-7 曲江区其他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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.88%	[80, 100)	0.44%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.40%	[0, 40)	-0.80%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.77%	[5.5, 6.0)	0.39%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.35%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.70%
土壤有机质含量 (%)	≥20	0.87%	[15,20)	0.43%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.39%	[5,1)	-0.79%
土壤质地	砂壤土	0.69%	壤质土	0.35%	砂质土	0%	黏质土	-0.31%	砾质土	-0.63%
坡度 (°)	[6, 10)	0.69%	[10, 15)	0.35%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.31%	≥25	-0.63%
坡向	阳坡	0.72%	半阳坡	0.36%	无坡向	0%	半阴坡	-0.33%	阴坡	-0.65%
水源保证率	水源保证率高	0.57%	水源保证率较高	0.29%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.26%	水源保证率低	-0.52%
连片程度	连片程度高	0.63%	连片程度较高	0.31%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.28%	连片程度差	-0.57%
劳作距离	I 级、II 级	0.47%	III 级、IV 级	0.24%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.21%	IX 级、X 级	-0.43%
田间路网	≥0.0611	0.59%	(0.0611, 0.041]	0.30%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.27%	<0.0202	-0.54%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.66%	III 级、IV 级	0.33%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.30%	IX 级、X 级	-0.60%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.59%	III 级、IV 级	0.29%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.27%	IX 级、X 级	-0.53%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.54%	三种对外交通方式	0.27%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.25%	没有对外交通方式	-0.49%
道路通达度	≥0.75	0.57%	(0.75, 0.6818]	0.28%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.26%	<0.4583	-0.51%

表 4-8 曲江区其他园地基准地价二级修正系数表

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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.82%	[80, 100)	0.41%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.44%	[0, 40)	-0.89%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.72%	[5.5, 6.0)	0.36%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.39%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.78%
土壤有机质含量 (%)	≥20	0.81%	[15,20)	0.40%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.44%	[5,1)	-0.88%
土壤质地	砂壤土	0.64%	壤质土	0.32%	砂质土	0%	黏质土	-0.35%	砾质土	-0.70%
坡度 (°)	[6, 10)	0.64%	[10, 15)	0.32%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.35%	≥25	-0.70%
坡向	阳坡	0.67%	半阳坡	0.33%	无坡向	0%	半阴坡	-0.36%	阴坡	-0.73%
水源保证率	水源保证率高	0.53%	水源保证率较高	0.27%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.29%	水源保证率低	-0.57%
连片程度	连片程度高	0.59%	连片程度较高	0.29%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.32%	连片程度差	-0.63%
劳作距离	I 级、II 级	0.44%	III 级、IV 级	0.22%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.24%	IX 级、X 级	-0.48%
田间路网	≥0.0611	0.55%	(0.0611, 0.041]	0.28%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.30%	<0.0202	-0.60%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.62%	III 级、IV 级	0.31%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.33%	IX 级、X 级	-0.67%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.55%	III 级、IV 级	0.27%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.30%	IX 级、X 级	-0.59%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.50%	三种对外交通方式	0.25%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.27%	没有对外交通方式	-0.55%
道路通达度	≥0.75	0.53%	(0.75, 0.6818]	0.26%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.29%	<0.4583	-0.57%

表 4-9 曲江区其他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
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.75%	[80, 100)	0.38%	[60, 80)	0%	[40, 60)	-0.41%	[0, 40)	-0.83%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.66%	[5.5, 6.0)	0.33%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.37%	[0, 5) 或 [7.5, 14]	-0.73%
土壤有机质含量 (%)	≥20	0.75%	[15,20)	0.37%	[15,10)	0%	[10,5)	-0.41%	[5,1)	-0.82%
土壤质地	砂壤土	0.59%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.33%	砾质土	-0.65%
坡度 (°)	[6, 10)	0.59%	[10, 15)	0.30%	[15, 25)	0%	[0, 6)	-0.33%	≥25	-0.65%
坡向	阳坡	0.62%	半阳坡	0.31%	无坡向	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.68%
水源保证率	水源保证率高	0.49%	水源保证率较高	0.24%	水源保证率一般	0%	水源保证率较低	-0.27%	水源保证率低	-0.54%
连片程度	连片程度高	0.54%	连片程度较高	0.27%	连片程度一般	0%	连片程度较差	-0.30%	连片程度差	-0.59%
劳作距离	I 级、II 级	0.41%	III 级、IV 级	0.20%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.22%	IX 级、X 级	-0.45%
田间路网	≥0.0611	0.51%	(0.0611, 0.041]	0.25%	(0.041, 0.0292]	0%	(0.0292, 0.0202]	-0.28%	<0.0202	-0.56%
中心城市影响度	I 级、II 级	0.57%	III 级、IV 级	0.29%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.31%	IX 级、X 级	-0.63%
农贸市场影响度	I 级、II 级	0.51%	III 级、IV 级	0.25%	V 级、VI 级	0%	VII 级、VIII 级	-0.28%	IX 级、X 级	-0.56%
对外交通便利度	三种以上对外交通方式	0.47%	三种对外交通方式	0.23%	两种对外交通方式	0%	单种对外交通方式	-0.26%	没有对外交通方式	-0.51%
道路通达度	≥0.75	0.49%	(0.75, 0.6818]	0.24%	(0.6818, 0.5857]	0%	(0.5857, 0.4583]	-0.27%	<0.4583	-0.54%

(四) 林地各因素指标修正

表 4-10 曲江区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
坡度 (°)	[0,5)	1.06%	[5,15)	0.53%	[15,25)	0%	[25,35)	-0.55%	≥35	-1.10%
坡位	平地	1.11%	山谷	0.55%	下坡位	0%	中坡位	-0.58%	山脊、上坡位	-1.16%
坡向	阳坡	0.87%	半阳坡	0.43%	平地	0%	半阴坡	-0.45%	阴坡	-0.90%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.48%	[70, 80)	0.74%	[60, 70)	0%	[40, 60)	-0.77%	[0, 40)	-1.54%
腐殖质厚度 (植被覆盖类型)	阔叶林	1.08%	针阔混交林	0.54%	针叶林	0%	竹林	-0.56%	灌木林、新造林、疏林	-1.12%
可及度	即可及, 采、集、运条件良好	1.01%	即可及, 已具备采、集、运条件	0.51%	将可及, 近期将可具备采、集、运条件	0%	将可及, 远期将可具备采、集、运条件	-0.53%	不可及, 因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.06%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.77%	[500, 1000)	0.39%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.40%	≥2000	-0.81%
运输距离 (距最近主干道路) (m)	[0, 500)	0.71%	[500, 1000)	0.35%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.37%	≥2000	-0.74%
经营水平	对于用材林、能源林, 经营措施正确、及时, 经营强度适当, 经营后林分生产力和质量提高; 对	2.15%	对于用材林、能源林, 经营措施基本正确、尚及时, 经营强度尚可, 经营后林分生产力和质	1.08%	对于用材林、能源林, 经营措施一般, 经营强度一般, 经营后林分生产力和质量一般; 对于经济	0%	对于用材林、能源林, 经营措施较差, 经营管理较少, 经营后林分生产力和质量较低; 对于经济	-1.12%	对于用材林、能源林, 经营措施不及时或很少进行经营管理, 林分生产力未得到发挥, 质量很差; 对于经济	-2.25%

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
	于经济林，定期进行垦复、修枝、施肥、灌溉、病虫害防治等经营管理措施，生长旺盛，产量高。		量有所改善；对于经济林，经营水平介于中间，产量较高。		林，经营水平介于中间，产量一般。		林，经营水平介于中间，产量较低。		林，很少进行经营管理，处于荒芜或半荒芜状态，产量很低。	

表 4-11 曲江区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
坡度 (°)	[0,5)	0.98%	[5,15)	0.49%	[15,25)	0%	[25,35)	-0.47%	≥35	-0.93%
坡位	平地	1.03%	山谷	0.51%	下坡位	0%	中坡位	-0.49%	山脊、上坡位	-0.98%
坡向	阳坡	0.80%	半阳坡	0.40%	平地	0%	半阴坡	-0.38%	阴坡	-0.76%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.37%	[70, 80)	0.68%	[60, 70)	0%	[40, 60)	-0.65%	[0, 40)	-1.30%
腐殖质厚度 (植被覆盖类型)	阔叶林	1.00%	针阔混交林	0.50%	针叶林	0%	竹林	-0.48%	灌木林、新造林、疏林	-0.32%
可及度	即可及, 采、集、运条件良好	0.94%	即可及, 已具备采、集、运条件	0.47%	将可及, 近期将可具备采、集、运条件	0%	将可及, 远期将可具备采、集、运条件	-0.45%	不可及, 因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-0.32%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.72%	[500, 1000)	0.36%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.34%	≥2000	-0.30%
运输距离 (距最近主干道路) (m)	[0, 500)	0.66%	[500, 1000)	0.33%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.31%	≥2000	-0.27%
经营水平	对于用材林、能源林, 经营措施正确、及时, 经营强度适当, 经营后林分生产力和质量提高; 对于	2.00%	对于用材林、能源林, 经营措施基本正确、尚及时, 经营强度尚可, 经营后林分生产力和质量有所改善; 对于经济林,	1.00%	对于用材林、能源林, 经营措施一般, 经营强度一般, 经营后林分生产力和质量一般; 对于经济林, 经营水平介于中间, 产	0%	对于用材林、能源林, 经营措施较差, 经营管理较少, 经营后林分生产力和质量较低; 对于经济林, 经营水平介于中间, 产量较低。	-0.95%	对于用材林、能源林, 经营措施不及时或很少进行经营管理, 林分生产力和质量未得到发挥, 质量很差; 对于经济林, 很少进行经营管理, 处于荒	-0.41%

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
	经济林，定期进行垦复、修枝、施肥、灌溉、病虫害防治等经营管理措施，生长旺盛，产量高。		经营水平介于中间，产量较高。		量一般。				芜或半荒芜状态，产量很低。	

表 5-12

表 4-12 曲江区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
坡度 (°)	[0,5)	0.95%	[5,15)	0.48%	[15,25)	0%	[25,35)	-0.56%	≥35	-1.12%
坡位	平地	1.00%	山谷	0.50%	下坡位	0%	中坡位	-0.59%	山脊、上坡位	-1.18%
坡向	阳坡	0.78%	半阳坡	0.39%	平地	0%	半阴坡	-0.46%	阴坡	-0.92%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.33%	[70, 80)	0.67%	[60, 70)	0%	[40, 60)	-0.78%	[0, 40)	-1.57%
腐殖质厚度 (植被覆盖类型)	阔叶林	0.97%	针阔混交林	0.49%	针叶林	0%	竹林	-0.57%	灌木林、新造林、疏林	-1.15%
可及度	即可及, 采、集、运条件良好	0.92%	即可及, 已具备采、集、运条件	0.46%	将可及, 近期将可具备采、集、运条件	0%	将可及, 远期将可具备采、集、运条件	-0.54%	不可及, 因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.08%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.70%	[500, 1000)	0.35%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.41%	≥2000	-0.82%
运输距离 (距最近主干道路) (m)	[0, 500)	0.64%	[500, 1000)	0.32%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.38%	≥2000	-0.75%
经营水平	对于用材林、能源林, 经营措施正确、及时, 经营强度适当, 经营后林分生产力和质量提高; 对于经济林, 定期进行垦复、	1.95%	对于用材林、能源林, 经营措施基本正确、尚及时, 经营强度尚可, 经营后林分生产力和质量有所改善; 对于经济林, 经营水平介于中间, 产量	0.97%	对于用材林、能源林, 经营措施一般, 经营强度一般, 经营后林分生产力和质量一般; 对于经济林, 经营水平介于中间, 产量一般。	0%	对于用材林、能源林, 经营措施较差, 经营管理较少, 经营后林分生产力和质量较低; 对于经济林, 经营水平介于中间, 产量较低。	-1.15%	对于用材林、能源林, 经营措施不及时或很少进行经营管理, 林分生产力和质量未得到发挥, 质量很差; 对于经济林, 很少进行经营管理, 处于荒	-2.29%

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
	修枝、施肥、灌溉、病虫害防治等经营管理措施，生长旺盛，产量高。		较高。						芜或半荒芜状态，产量很低。	

(五) 草地各因素指标修正

表 4-13 曲江区草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
有效土层厚度 (cm)	≥60	1.16%	[50,60)	0.58%	[40,50)	0%	[30,40)	-0.63%	[0,30)	-1.26%
土壤有机质 (g/kg)	≥20	1.14%	[16,20)	0.57%	[14,16)		[10,14)	-0.62%	<10	-1.24%
土壤质地	壤质土	0.67%	砂壤土	0.34%	砂质土	0%	黏质土	-0.37%	砾质土	-0.73%
坡度(°)	[0,5)	2.24%	[5,15)	1.12%	[15,25)	0%	[25,35)	-1.22%	≥35	-2.44%
产草量 (kg/hm ²)	≥61309	1.26%	[22952,61309)	0.63%	[6673,22952)	0%	[1557,6673)	-0.69%	[0,1557)	-1.37%
距水源地距离 (m)	[0,450]	1.10%	[450,1100]	0.55%	[1100,1900]	0%	[1900,2800]	-0.60%	≥2800	-1.20%
道路通达度	≥0.7385	1.01%	[0.6,0.7385)	0.51%	[0.5,0.6)	0%	[0.3929,0.5)	-0.55%	<0.3929	-1.10%

表 4-14 曲江区草地基准地价二级修正系数表

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
有效土层厚度 (cm)	≥60	1.30%	[50,60)	0.65%	[40,50)	0%	[30,40)	-0.59%	[0,30)	-1.18%
土壤有机质 (g/kg)	≥20	1.28%	[16,20)	0.64%	[14,16)		[10,14)	-0.58%	<10	-1.16%
土壤质地	壤质土	0.76%	砂壤土	0.38%	砂质土	0%	黏质土	-0.34%	砾质土	-0.69%
坡度(°)	[0,5)	2.52%	[5,15)	1.26%	[15,25)	0%	[25,35)	-1.14%	≥35	-2.28%
产草量 (kg/hm ²)	≥61309	1.42%	[22952,61309)	0.71%	[6673,22952)	0%	[1557,6673)	-0.64%	[0,1557)	-1.28%
距水源地距离 (m)	[0,450]	1.24%	[450,1100]	0.62%	[1100,1900]	0%	[1900,2800]	-0.56%	≥2800	-1.12%
道路通达度	≥0.7385	1.14%	[0.6,0.7385)	0.57%	[0.5,0.6)	0%	[0.3929,0.5)	-0.52%	<0.3929	-1.03%

(六) 林地二级地类修正系数

表 4-15 云安区林地基准地价二级地类修正系数表

	二级地类	地价调整系数
林地	乔木林地	1.00
	竹林地	0.90
	灌木林地	0.85
	其他林地	0.80

(七) 使用年期修正系数的编制

根据设定承包经营年期及土地还原率计算年期修正系数，其中曲江区园地、草地的最高承包经营年期为 30 年，林地的最高承包经营年期为 70 年，当估价对象剩余承包经营年期不足对应用途土地最高承包经营年期时，应进行剩余承包经营年期修正。土地剩余承包经营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 —— 最高承包经营年期

N —— 土地剩余使用年期

Y —— 承包经营年期修正系数

各用途农用地的承包经营年期修正系数如下：

表 4-16 果园剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.61\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1705	0.2224	0.2720	0.3195	0.3648	0.4082	0.4496	0.4893
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5271	0.5634	0.5980	0.6311	0.6627	0.6929	0.7218	0.7495	0.7759	0.8012
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8253	0.8484	0.8705	0.8916	0.9117	0.9310	0.9494	0.9671	0.9839	1.0000

表 4-17 茶园剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.83\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0609	0.1189	0.1743	0.2271	0.2775	0.3256	0.3714	0.4152	0.4569	0.4967
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5347	0.5709	0.6055	0.6384	0.6699	0.6999	0.7285	0.7558	0.7818	0.8066
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8303	0.8529	0.8745	0.8950	0.9147	0.9334	0.9512	0.9683	0.9845	1.0000

表 4-18 其他园地剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.75\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0603	0.1179	0.1729	0.2254	0.2756	0.3234	0.3691	0.4127	0.4543	0.4941
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5320	0.5682	0.6028	0.6358	0.6673	0.6974	0.7261	0.7535	0.7797	0.8047
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8286	0.8513	0.8731	0.8938	0.9136	0.9325	0.9506	0.9678	0.9843	1.0000

表 4-19 林地剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.35\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0439	0.0860	0.1263	0.1650	0.2020	0.2375	0.2715	0.3041	0.3354	0.3653
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3940	0.4215	0.4478	0.4731	0.4973	0.5205	0.5427	0.5640	0.5844	0.6039
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6227	0.6406	0.6578	0.6743	0.6901	0.7053	0.7198	0.7337	0.7470	0.7598
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7721	0.7838	0.7950	0.8058	0.8161	0.8260	0.8355	0.8446	0.8533	0.8616
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8696	0.8773	0.8846	0.8917	0.8984	0.9049	0.9111	0.9170	0.9227	0.9282
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9334	0.9384	0.9432	0.9478	0.9522	0.9564	0.9605	0.9643	0.9681	0.9716
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9750	0.9783	0.9814	0.9844	0.9873	0.9901	0.9927	0.9952	0.9977	1.0000

表 4-20 草地剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.60\%$)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1704	0.2223	0.2719	0.3194	0.3647	0.4080	0.4495	0.4891
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5270	0.5632	0.5978	0.6309	0.6625	0.6928	0.7217	0.7493	0.7758	0.8010
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8252	0.8483	0.8704	0.8915	0.9117	0.9310	0.9494	0.9670	0.9839	1.0000

