附件 1

三水区 2023 年国有农用地基准地价更新成果

佛山市自然资源局三水分局

二〇二四年三月

目录

第一章　基准地价成果.....1
一、 地价内涵.....1
二、 级别基准地价更新成果.....4
三、 级别基准地价范围.....4
第二章　基准地价修正体系及成果应用.....5
一、 三水区国有农用地基准地价各用途修正体系.....5
（一） 修正体系.....5
（二） 园地（果园）各因素指标修正.....10
（三） 园地（其他园地）各因素指标修正.....14
（四） 林地各因素指标修正.....18
（五） 草地各因素指标修正.....22
（六） 耕地各因素指标修正.....24
（七） 坑塘水面各因素指标修正.....29
（八） 设施农用地各因素指标修正.....33
（九） 内陆滩涂各因素指标修正.....37
二、 三水区国有农用地基准地价成果应用指南.....40
（一） 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....40
（二） 应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例.....40

第一章　基准地价成果

一、　地价内涵

农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各农用地级别内土地收益的平均水平。综合三水区农用地的分布和利用现状，确定本次三水区2023年国有农用地基准地价内涵界定包括土地权利类型、土地权利年期、基本设施状况、估价期日等。

本次农用地估价对象分为园地(果园、其他园地)、林地、草地、耕地(水田、水浇地和旱地)、坑塘水面、设施农用地及内陆滩涂九个用途，价格类型为国有出让使用权平均价格，具体的内涵如下:

1、国有园地(果园)基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件下，按照种植龙眼的种植条件，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，代表国有园地(果园)各级别在土地使用年期为50年条件下的国有土地出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币)。

2、国有园地(其他园地)基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件下，按照种植花卉树苗的种植条件，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，代表国有园地(其他园地)各级别在50年条件下的国有土地出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币)。

3、国有林地基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件下，按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达，宗地内无地上附着物，代表国有林地各级别在50年条件下的国有土地出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币)。

4、国有草地基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件下，按照种植草坪的种植条件，设定宗地外道路通达，代表国有草地各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

5、国有耕地（水田、水浇地）基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件，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，代表国有耕地（水田、水浇地）各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

6、国有耕地（旱地）基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件，种植类型为春花生-秋甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，代表国有耕地（旱地）各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

7、国有坑塘水面基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件，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，代表国有坑塘水面各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

8、国有设施农用地基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件，按照种植大棚蔬菜条件，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施，代表国有设施农用地各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格

（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

9、国有内陆滩涂基准地价内涵

土地于估价期日2023年3月31日在正常市场条件，现状尚未开发需改造达到养殖利用条件（以四大家鱼养殖为条件），设定宗地外道路通达，代表国有内陆滩涂各级别在50年条件下的国有土地使用权平均价格（价格单位为元/平方米、万元/亩，币种为人民币）。

表1-1 基准地价内涵设定结果表

国有农用地类型	园地（果园、其他园地）、林地、草地、耕地（水田、水浇地、旱地）、坑塘水面、设施农用地、内陆滩涂		
土地使用权类型	国有土地使用权		
土地使用年期	50年		
基本设施状况	园地	果园	土地在正常市场条件下，按照种植龙眼的种植条件，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	土地在正常市场条件下，按照种植花卉树苗的种植条件，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。
	林地		土地在正常市场条件下，按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达，宗地内无地上附着物。
	草地		土地在正常市场条件下，按照种植草坪的种植条件，设定宗地外道路通达。
	耕地	水田、水浇地	土地在正常市场条件，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。
		旱地	土地在正常市场条件，种植类为春花生-秋甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	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。

	设施农用地	土地在正常市场条件，按照种植大棚蔬菜条件，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本通水排水设施。
	内陆滩涂	土地在正常市场条件下，现状未开发需改造达到养殖利用条件（以四大家鱼养殖为条件），设定宗地外道路通达。
估价期日	2023年3月31日	
地价表现形式	级别价	
地价表达形式	平均地面地价	

二、 级别基准地价更新成果

表1-2 三水区国有农用地各用途级别基准地价成果表

级别			1级	2级	3级	4级	5级
园地	果园	元/平方米	75	61	52	47	——
		万元/亩	5.00	4.07	3.47	3.13	——
	其他园地	元/平方米	77	66	56	48	——
		万元/亩	5.13	4.40	3.73	3.20	——
林地		元/平方米	38	35	30	25	20
		万元/亩	2.53	2.33	2.00	1.67	1.33
草地		元/平方米	29	25	22	——	——
		万元/亩	1.93	1.67	1.47	——	——
耕地	水田、水浇地	元/平方米	94	78	66	——	——
		万元/亩	6.27	5.20	4.40	——	——
	旱地	元/平方米	89	73	65	——	——
		万元/亩	5.93	4.87	4.33	——	——
坑塘水面		元/平方米	99	88	75	——	——
		万元/亩	6.60	5.87	5.00	——	——
设施农用地		元/平方米	97	80	69	——	——
		万元/亩	6.47	5.33	4.60	——	——
内陆滩涂		元/平方米	34	30	25	——	——
		万元/亩	2.27	2.00	1.67	——	——

三、 级别基准地价范围

各用途农用地基准地价级别范围，详见“三水区2023年国有农用地基准地价更新项目级别成果图件”。

第二章　基准地价修正体系及成果应用

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，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与基准地价、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、　三水区国有农用地基准地价各用途修正体系

（一） 修正体系

1、农用地地价公式

国有农用地单位面积地价=国有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×剩余使用年期修正系数

国有农用地总地价=国有农用地单位面积地价×国有农用地总土地面积

2、土地剩余使用年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——最高土地使用年期；

n——土地剩余使用年期；

Y——土地对应的权利年期修正系数。

表 2-1 园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.15%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0458	0.0899	0.1321	0.1727	0.2117	0.2491	0.2850	0.3195	0.3526	0.3844
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4150	0.4443	0.4724	0.4995	0.5254	0.5503	0.5742	0.5972	0.6193	0.6404
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6608	0.6803	0.6990	0.7170	0.7343	0.7509	0.7668	0.7821	0.7968	0.8109
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8244	0.8374	0.8499	0.8619	0.8734	0.8845	0.8951	0.9052	0.9150	0.9244
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9334	0.9421	0.9504	0.9584	0.9660	0.9734	0.9805	0.9872	0.9937	1

表 2-2 园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.21%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0463	0.0907	0.1333	0.1742	0.2135	0.2511	0.2873	0.3220	0.3552	0.3872
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4178	0.4472	0.4755	0.5025	0.5285	0.5535	0.5774	0.6003	0.6224	0.6435
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6638	0.6833	0.7020	0.7199	0.7371	0.7536	0.7695	0.7847	0.7992	0.8132
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8267	0.8396	0.8519	0.8638	0.8752	0.8861	0.8966	0.9067	0.9163	0.9256
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9345	0.9430	0.9512	0.9591	0.9666	0.9739	0.9808	0.9875	0.9939	1

表2-3 林地剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.41%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0478	0.0935	0.1373	0.1793	0.2194	0.2579	0.2948	0.3301	0.3639	0.3963
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4273	0.4570	0.4855	0.5127	0.5388	0.5638	0.5878	0.6107	0.6327	0.6537
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6739	0.6931	0.7116	0.7293	0.7463	0.7625	0.7781	0.7930	0.8072	0.8209
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8340	0.8465	0.8585	0.8700	0.8810	0.8916	0.9017	0.9113	0.9206	0.9295
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9380	0.9461	0.9539	0.9614	0.9685	0.9754	0.9819	0.9882	0.9942	1

表2-4 草地剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.44%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0480	0.0939	0.1379	0.1800	0.2203	0.2590	0.2959	0.3313	0.3652	0.3977
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4287	0.4585	0.4870	0.5143	0.5404	0.5654	0.5893	0.6123	0.6342	0.6552
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6753	0.6946	0.7131	0.7307	0.7476	0.7638	0.7793	0.7942	0.8084	0.8220
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8350	0.8475	0.8595	0.8709	0.8819	0.8924	0.9024	0.9120	0.9212	0.9300
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9385	0.9466	0.9543	0.9617	0.9688	0.9756	0.9821	0.9883	0.9943	1

表2-5 耕地剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.01%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0879	0.1294	0.1692	0.2075	0.2444	0.2798	0.3138	0.3466	0.3780
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4083	0.4374	0.4653	0.4922	0.5181	0.5429	0.5668	0.5898	0.6119	0.6332
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6536	0.6732	0.6921	0.7102	0.7277	0.7445	0.7606	0.7761	0.7910	0.8053
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8191	0.8324	0.8451	0.8574	0.8691	0.8805	0.8914	0.9018	0.9119	0.9216
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9309	0.9398	0.9484	0.9567	0.9646	0.9723	0.9796	0.9867	0.9935	1

表2-6 坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.30%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0920	0.1351	0.1765	0.2162	0.2542	0.2907	0.3256	0.3592	0.3913
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4221	0.4517	0.4800	0.5071	0.5332	0.5581	0.5821	0.6050	0.6270	0.6481
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6684	0.6877	0.7063	0.7242	0.7413	0.7576	0.7734	0.7884	0.8029	0.8167
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8300	0.8427	0.8549	0.8666	0.8778	0.8886	0.8989	0.9088	0.9183	0.9274
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9361	0.9444	0.9524	0.9601	0.9675	0.9746	0.9813	0.9878	0.9940	1

表 2-7 设施农用地剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.52%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0486	0.0950	0.1395	0.1820	0.2227	0.2617	0.2989	0.3346	0.3687	0.4013
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4325	0.4624	0.4910	0.5183	0.5445	0.5695	0.5934	0.6163	0.6383	0.6592
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6793	0.6985	0.7169	0.7344	0.7512	0.7673	0.7827	0.7974	0.8115	0.8250
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8379	0.8502	0.8620	0.8733	0.8841	0.8945	0.9044	0.9138	0.9229	0.9315
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9398	0.9477	0.9553	0.9626	0.9695	0.9762	0.9825	0.9886	0.9944	1

表 2-8 内陆滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率：r=4.58%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0490	0.0959	0.1407	0.1836	0.2245	0.2637	0.3012	0.3370	0.3713	0.4040
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4354	0.4653	0.4939	0.5213	0.5475	0.5726	0.5965	0.6194	0.6413	0.6622
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6822	0.7014	0.7197	0.7372	0.7539	0.7699	0.7852	0.7998	0.8138	0.8272
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8400	0.8522	0.8639	0.8751	0.8858	0.8960	0.9058	0.9151	0.9241	0.9326
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9408	0.9486	0.9561	0.9632	0.9701	0.9766	0.9829	0.9888	0.9945	1

（二） 园地（果园）各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表2-9三水区园地（果园）基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100）	[60,80）	[40,60）	＜40
土壤pH值	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0或≥7.5
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	[15，20）	[10，15）	[5，10）	＜5
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度（°）	（6,15]	（15,25]	（25,35]	≤6	＞35
坡向	阳坡	半阳坡	位于平地	半阴坡	阴坡
水源保证率（m）	＜100	[100,230)	[230,360)	[360,500)	≥500
连片程度（公顷）	≥10	[7,10)	[5,7)	[2,5)	＜2
田间路网	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	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	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	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	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
中心城市影响度(m)	[0,1000)	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,5000）	≥5000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	路网分布、生产路布局合理，通达度高	路网分布、生产路布局较合理，通达度较高	路网分布、生产路布局一般合理，通达度一般	路网分布、生产路布局较不合理，通达度较差	路网分布、生产路布局不合理，通达度差

（本页余下空白）

2、各因素修正系数

表 2-10 三水区园地（果园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.05%	-0.09%
土壤 pH 值	0.29%	0.15%	0.00%	-0.03%	-0.06%
土壤有机质含量	0.37%	0.19%	0.00%	-0.04%	-0.08%
土壤质地	0.30%	0.15%	0.00%	-0.03%	-0.06%
坡度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.05%	-0.09%
坡向	0.34%	0.17%	0.00%	-0.04%	-0.07%
水源保证率	0.42%	0.21%	0.00%	-0.05%	-0.09%
连片程度	0.21%	0.11%	0.00%	-0.02%	-0.04%
田间路网	0.41%	0.21%	0.00%	-0.04%	-0.08%
中心城市影响度	0.25%	0.13%	0.00%	-0.03%	-0.05%
对外交通便利度	0.31%	0.16%	0.00%	-0.03%	-0.06%
道路通达度	0.30%	0.15%	0.00%	-0.03%	-0.06%

表 2-11 三水区园地（果园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	1.07%	0.54%	0.00%	-0.51%	-1.02%
土壤 pH 值	0.74%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.70%
土壤有机质含量	0.95%	0.48%	0.00%	-0.45%	-0.90%
土壤质地	0.75%	0.38%	0.00%	-0.36%	-0.71%
坡度	1.10%	0.55%	0.00%	-0.53%	-1.05%
坡向	0.86%	0.43%	0.00%	-0.41%	-0.82%
水源保证率	1.06%	0.53%	0.00%	-0.50%	-1.00%
连片程度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.51%
田间路网	1.05%	0.53%	0.00%	-0.50%	-1.00%
中心城市影响度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.61%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.74%
道路通达度	0.77%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.74%

表 2-12 三水区园地（果园）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	1.07%	0.54%	0.00%	-0.58%	-1.15%
土壤 pH 值	0.74%	0.37%	0.00%	-0.40%	-0.80%
土壤有机质含量	0.95%	0.48%	0.00%	-0.51%	-1.02%
土壤质地	0.75%	0.38%	0.00%	-0.41%	-0.81%
坡度	1.10%	0.55%	0.00%	-0.60%	-1.19%
坡向	0.87%	0.44%	0.00%	-0.47%	-0.93%
水源保证率	1.06%	0.53%	0.00%	-0.57%	-1.14%
连片程度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.29%	-0.58%
田间路网	1.05%	0.53%	0.00%	-0.57%	-1.13%
中心城市影响度	0.65%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.69%
对外交通便利度	0.78%	0.39%	0.00%	-0.42%	-0.84%
道路通达度	0.78%	0.39%	0.00%	-0.42%	-0.83%

表 2-13 三水区园地（果园）基准地价 4 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.89%	0.45%	0.00%	-0.15%	-0.29%
土壤 pH 值	0.61%	0.31%	0.00%	-0.10%	-0.20%
土壤有机质含量	0.78%	0.39%	0.00%	-0.13%	-0.26%
土壤质地	0.62%	0.31%	0.00%	-0.11%	-0.21%
坡度	0.91%	0.46%	0.00%	-0.15%	-0.30%
坡向	0.72%	0.36%	0.00%	-0.12%	-0.24%
水源保证率	0.88%	0.44%	0.00%	-0.15%	-0.29%
连片程度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.08%	-0.15%
田间路网	0.87%	0.44%	0.00%	-0.15%	-0.29%
中心城市影响度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.09%	-0.18%
对外交通便利度	0.65%	0.33%	0.00%	-0.11%	-0.21%
道路通达度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.11%	-0.21%

（三） 园地（其他园地）各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表2-14三水区园地（其他园地）基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100）	[60,80）	[40,60）	＜40
土壤pH值	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0或≥7.5
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	[15,20）	[10,15）	[5,10）	＜5
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度（°）	（6，15]	（15，25]	（25，35]	≤6	＞35
坡向	阳坡	半阳坡	位于平地	半阴坡	阴坡
水源保证率（m）	＜100	[100,230)	[230,360)	[360,500)	≥500
连片程度（公顷）	≥470	[195,470）	[106,195）	[33,106）	＜33
田间路网	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	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	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	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	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
中心城市影响度(m)	[0,1000)	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,5000）	≥5000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	路网分布、生产路布局合理，通达度高	路网分布、生产路布局较合理，通达度较高	路网分布、生产路布局一般合理，通达度一般	路网分布、生产路布局较不合理，通达度较差	路网分布、生产路布局不合理，通达度差

（本页余下空白）

2、各因素修正系数

表 2-15 三水区园地（其他园地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.96%	0.48%	0.00%	-0.32%	-0.64%
土壤 pH 值	0.67%	0.34%	0.00%	-0.23%	-0.45%
土壤有机质含量	0.83%	0.42%	0.00%	-0.28%	-0.56%
土壤质地	0.67%	0.34%	0.00%	-0.23%	-0.45%
坡度	0.97%	0.49%	0.00%	-0.33%	-0.65%
坡向	0.77%	0.39%	0.00%	-0.26%	-0.52%
水源保证率	0.93%	0.47%	0.00%	-0.31%	-0.62%
连片程度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.18%	-0.35%
田间路网	0.95%	0.48%	0.00%	-0.32%	-0.64%
中心城市影响度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.20%	-0.39%
对外交通便利度	0.69%	0.35%	0.00%	-0.23%	-0.46%
道路通达度	0.68%	0.34%	0.00%	-0.23%	-0.46%

表 2-16 三水区园地（其他园地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.87%	0.44%	0.00%	-0.54%	-1.08%
土壤 pH 值	0.60%	0.30%	0.00%	-0.37%	-0.74%
土壤有机质含量	0.75%	0.38%	0.00%	-0.47%	-0.93%
土壤质地	0.61%	0.31%	0.00%	-0.38%	-0.75%
坡度	0.88%	0.44%	0.00%	-0.54%	-1.08%
坡向	0.70%	0.35%	0.00%	-0.43%	-0.86%
水源保证率	0.84%	0.42%	0.00%	-0.52%	-1.04%
连片程度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.29%	-0.58%
田间路网	0.86%	0.43%	0.00%	-0.53%	-1.06%
中心城市影响度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.39%	-0.77%
道路通达度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.38%	-0.76%

表 2-17 三水区园地（其他园地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.80%	0.40%	0.00%	-0.46%	-0.91%
土壤 pH 值	0.55%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.63%
土壤有机质含量	0.69%	0.35%	0.00%	-0.40%	-0.79%
土壤质地	0.56%	0.28%	0.00%	-0.32%	-0.64%
坡度	0.80%	0.40%	0.00%	-0.46%	-0.92%
坡向	0.64%	0.32%	0.00%	-0.37%	-0.73%
水源保证率	0.77%	0.39%	0.00%	-0.44%	-0.88%
连片程度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.25%	-0.50%
田间路网	0.79%	0.40%	0.00%	-0.46%	-0.91%
中心城市影响度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.28%	-0.55%
对外交通便利度	0.57%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.65%
道路通达度	0.57%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.65%

表 2-18 三水区园地（其他园地）基准地价 4 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.83%
土壤 pH 值	0.44%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.57%
土壤有机质含量	0.55%	0.28%	0.00%	-0.36%	-0.71%
土壤质地	0.44%	0.22%	0.00%	-0.29%	-0.58%
坡度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.42%	-0.83%
坡向	0.51%	0.26%	0.00%	-0.33%	-0.66%
水源保证率	0.62%	0.31%	0.00%	-0.40%	-0.80%
连片程度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.23%	-0.45%
田间路网	0.63%	0.32%	0.00%	-0.41%	-0.82%
中心城市影响度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.30%	-0.59%
道路通达度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.30%	-0.59%

（四） 林地各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表2-19三水区林地基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
坡度（°）	＜5	[5,15）	[15,25）	[25,35）	≥35
坡位	处在平原和台地上的样地	谷地或山洼	三等分的下坡位、全坡	三等分的中坡位	山坡三等分后的最上等分部位
地貌类型	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山
坡向	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
土层厚度（cm）	≥80	[70,80)	[55,70）	[40,55）	＜40
腐殖质厚度（植被覆盖类型）	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
土壤质地	壤土	砂壤土、黏壤土	砂质土	黏质土	砾质土
可及度	已经具备采、集、运条件，且路况极好，连接道路为水泥或沥青路	已经基本具备采、集、运条件，虽然为水泥路，但路面破损坑洼，或为正在修建中的砂石路，路况一般	近期将可具备采、集、运条件	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	无法到达，不具备采、集、运条件
集材距离（m）	＜100	[100,200）	[200,300）	[300,400）	≥400
运输距离（m）	＜1000	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,4000）	≥4000

2、各因素修正系数

表 2-20 三水区林地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.29%	-0.57%
坡位	0.47%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.41%
坡向	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
地貌类型	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
土层厚度	0.94%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.81%
腐殖质厚度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.33%	-0.65%
土壤质地	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
可及度	1.02%	0.51%	0.00%	-0.44%	-0.88%
集材距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.34%	-0.67%
运输距离	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%

表 2-21 三水区林地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.35%	-0.69%
坡位	0.48%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.49%
坡向	0.46%	0.23%	0.00%	-0.24%	-0.48%
地貌类型	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
土层厚度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.49%	-0.98%
腐殖质厚度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.39%	-0.78%
土壤质地	0.46%	0.23%	0.00%	-0.24%	-0.48%
可及度	1.02%	0.51%	0.00%	-0.53%	-1.06%
集材距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.41%	-0.81%
运输距离	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.56%

表 2-22 三水区林地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.02%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.93%
坡位	0.73%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.67%
坡向	0.70%	0.35%	0.00%	-0.32%	-0.64%
地貌类型	0.48%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
土层厚度	1.45%	0.73%	0.00%	-0.66%	-1.32%
腐殖质厚度	1.15%	0.58%	0.00%	-0.53%	-1.05%
土壤质地	0.71%	0.36%	0.00%	-0.33%	-0.65%
可及度	1.57%	0.79%	0.00%	-0.72%	-1.43%
集材距离	1.19%	0.60%	0.00%	-0.55%	-1.09%
运输距离	0.83%	0.42%	0.00%	-0.38%	-0.76%

表 2-23 三水区林地基准地价 4 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.50%	-1.00%
坡位	0.30%	0.15%	0.00%	-0.36%	-0.72%
坡向	0.29%	0.15%	0.00%	-0.35%	-0.69%
地貌类型	0.20%	0.10%	0.00%	-0.24%	-0.47%
土层厚度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.71%	-1.42%
腐殖质厚度	0.47%	0.24%	0.00%	-0.57%	-1.13%
土壤质地	0.29%	0.15%	0.00%	-0.35%	-0.70%
可及度	0.65%	0.33%	0.00%	-0.77%	-1.54%
集材距离	0.49%	0.25%	0.00%	-0.59%	-1.17%
运输距离	0.34%	0.17%	0.00%	-0.41%	-0.82%

表2-24 三水区林地基准地价5级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.07%	0.54%	0.00%	-0.62%	-1.24%
坡位	0.77%	0.39%	0.00%	-0.45%	-0.89%
坡向	0.74%	0.37%	0.00%	-0.43%	-0.86%
地貌类型	0.50%	0.25%	0.00%	-0.29%	-0.58%
土层厚度	1.52%	0.76%	0.00%	-0.89%	-1.77%
腐殖质厚度	1.21%	0.61%	0.00%	-0.70%	-1.40%
土壤质地	0.75%	0.38%	0.00%	-0.44%	-0.87%
可及度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.96%	-1.91%
集材距离	1.26%	0.63%	0.00%	-0.73%	-1.46%
运输距离	0.87%	0.44%	0.00%	-0.51%	-1.01%

（本页余下空白）

（五） 草地各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表2-25三水区草地基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	≥60	[50,60）	[40,50）	[30,40）	＜30
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[25,30）	[20,25）	[15,20）	＜15
坡度（°）	＜5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
产草量（kg/公顷）	＞2700	(2600,2700]	(2500,2600]	(2400,2500]	≤2400
距水源地距离（m）	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
道路通达度（m）	≤30	(30,100]	(100,250]	(250,550]	＞550

2、各因素修正系数

表 2-26 三水区草地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	1.50%	0.75%	0.00%	-0.58%	-1.15%
土壤质地	0.78%	0.39%	0.00%	-0.30%	-0.60%
土壤有机质含量	1.45%	0.73%	0.00%	-0.56%	-1.11%
坡度	1.78%	0.89%	0.00%	-0.68%	-1.36%
产草量	1.29%	0.65%	0.00%	-0.50%	-0.99%
距水源地距离	1.27%	0.64%	0.00%	-0.49%	-0.97%
道路通达度	1.14%	0.57%	0.00%	-0.44%	-0.87%

表 2-27 三水区草地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	1.20%	0.60%	0.00%	-0.45%	-0.90%
土壤质地	0.63%	0.32%	0.00%	-0.24%	-0.47%
土壤有机质含量	1.16%	0.58%	0.00%	-0.44%	-0.87%
坡度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.54%	-1.07%
产草量	1.04%	0.52%	0.00%	-0.39%	-0.77%
距水源地距离	1.02%	0.51%	0.00%	-0.38%	-0.76%
道路通达度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.35%	-0.69%

表 2-28 三水区草地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	1.01%	0.51%	0.00%	-0.70%	-1.40%
土壤质地	0.52%	0.26%	0.00%	-0.37%	-0.73%
土壤有机质含量	0.97%	0.49%	0.00%	-0.68%	-1.35%
坡度	1.20%	0.60%	0.00%	-0.83%	-1.66%
产草量	0.87%	0.44%	0.00%	-0.60%	-1.20%
距水源地距离	0.86%	0.43%	0.00%	-0.60%	-1.19%
道路通达度	0.77%	0.39%	0.00%	-0.53%	-1.06%

（六） 耕地各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表 2-29 三水区耕地基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100）	[60,80）	[30,60）	＜30
土壤 pH 值	[6.0,7.9）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[7.9,8.5]	[4.5,5.0）
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20，30）	[10，20）	[6，10）	＜6
土壤质地	轻壤、中壤、重壤	沙壤土	粘土	砂土	砾质土
水源水质	水质达到Ⅱ类标准，且水源无污染、水源洁净	水质达到Ⅱ类标准，含有极少量对农田和作物有害的杂质	水质达到Ⅳ类标准，且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准，且水源有重度污染
灌溉保证率	充分满足，包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	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的水浇地	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉的水浇地	无灌溉条件
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害	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(田面积水 1～2 天)	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 2～3 天)	排水体系(包括抽排)一般，一般年大雨后有洪涝发生(田面积水 2～3 天)	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3 天)

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
田间路网通达度	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	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	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	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	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
田块形状	田块形状规则，基本为正方形，田块系数介于[0.9,1.0]	田块形状较规则，为规则四边形，田块系数介于[0.8,0.9)	田块形状一般规则，基本为规则多边形，田块系数介于[0.6,0.8)	田块形状较不规则，为不规则多边形，田块系数介于[0.3,0.6)	田块形状不规则，形状趋向圆形，田块系数介于[0.2,0.3)
田块平整度	＜2°	(2°,5°]	(5°,8°]	(8°,15°)	≥15°
人均耕地（㎡）	＜100	[100,200)	[200,400)	[400,600)	≥600
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分 布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分 布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
中心城市影响度（m）	[0,1000)	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,5000）	≥5000
农贸市场影响度（m）	[0,500)	[500,1000）	[1000,1500）	[1500,2000）	≥2000
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

2、各因素修正系数

表 2-30 三水区耕地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	水田、水浇地					旱地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.73%	0.37%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.90%	0.45%	0.00%	-0.46%	-0.92%
土壤 pH 值	0.64%	0.32%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
土壤有机质含量	0.64%	0.32%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
土壤质地	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
水源质量	1.64%	0.82%	0.00%	-0.67%	-1.34%	2.03%	1.02%	0.00%	-1.04%	-2.07%
灌溉保证率	0.55%	0.28%	0.00%	-0.23%	-0.45%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.35%	-0.69%
排水条件	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
田间路网通达度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
田块形状	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
田块平整度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.57%
人均耕地	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
利用集约度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.30%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
中心城市影响度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
农贸市场影响度	0.55%	0.28%	0.00%	-0.23%	-0.45%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.35%	-0.69%
对外交通便利度	0.82%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.67%	1.02%	0.51%	0.00%	-0.52%	-1.03%

表 2-31 三水区耕地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	水田、水浇地					旱地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.39%	-0.77%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.23%	-0.45%
土壤 pH 值	0.74%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%
土壤有机质含量	0.74%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%
土壤质地	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
水源质量	1.91%	0.96%	0.00%	-0.87%	-1.74%	1.24%	0.62%	0.00%	-0.51%	-1.02%
灌溉保证率	0.64%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
排水条件	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
田间路网通达度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
田块形状	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
田块平整度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
人均耕地	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.29%	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.17%
利用集约度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
中心城市影响度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%
农贸市场影响度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
对外交通便利度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.44%	-0.87%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.26%	-0.51%

表 2-32 三水区耕地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	水田、水浇地					旱地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.55%	-1.09%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.40%	-0.79%
土壤 pH 值	0.38%	0.19%	0.00%	-0.48%	-0.96%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.35%	-0.69%
土壤有机质含量	0.38%	0.19%	0.00%	-0.48%	-0.96%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.35%	-0.69%
土壤质地	0.27%	0.14%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
水源质量	0.97%	0.49%	0.00%	-1.23%	-2.46%	1.01%	0.51%	0.00%	-0.89%	-1.78%
灌溉保证率	0.32%	0.16%	0.00%	-0.41%	-0.82%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.30%	-0.59%
排水条件	0.27%	0.14%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
田间路网通达度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
田块形状	0.27%	0.14%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
田块平整度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.28%	0.14%	0.00%	-0.25%	-0.50%
人均耕地	0.16%	0.08%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.17%	0.09%	0.00%	-0.15%	-0.30%
利用集约度	0.22%	0.11%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.22%	0.11%	0.00%	-0.20%	-0.40%
中心城市影响度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.48%	-0.96%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.35%	-0.69%
农贸市场影响度	0.32%	0.16%	0.00%	-0.41%	-0.82%	0.34%	0.17%	0.00%	-0.30%	-0.59%
对外交通便利度	0.49%	0.25%	0.00%	-0.62%	-1.23%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.45%	-0.89%

（七） 坑塘水面各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表 2-33 三水区坑塘水面基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件（°）	＜2°	[2°,5°）	[5°,8°）	[8°,15°）	≥15°
水源类型	大型河流、水库水面	中型河流	中小型水库、小型河流	湖泊	仅依靠地下水
保水能力	塘底为黏土，保水能力好	塘底为壤黏土，保水能力较好	塘底为壤土，保水能力一般	塘底为砾质土，保水能力较差	塘底为砂土，保水能力差
水源质量	水质达到Ⅱ类标准，且水源无污染、水源洁净	水质达到Ⅱ类标准，含有极少量对农田和作物有害的杂质	水质达到Ⅳ类标准，且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准，且水源有重度污染
供电条件	在供电设施服务范围内，供电设施完善，充分满足用电需求	在供电设施服务范围内，供电设施较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调整，一般满足用电需求	距离供电设施的服务范围较远，供电设施配置较不完善，供电保障率较差	距离供电设施的服务范围远，供电设施不完善，供电保障率差
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	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(田面积水 1～2 天)	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 2～3 天)	排水体系(包括抽排)一般，一般年大雨后有洪涝发生(田面积水 2～3 天)	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3 天)

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
养殖作业距离（m）	≤500	（500,800]	（800,1100]	（1100,1500]	＞1500
坑塘形状	坑塘形状规则，基本为正方形	坑塘形状较规则，为规则四边形	坑塘形状一般规则，基本为规则多边形	坑塘形状较不规则，为不规则多边形	坑塘形状不规则，形状趋向圆形
利用集约度	集中连片，形成规模养殖，利用集约程度高	集中连片，初步形成规模，利用集约程度较高	相对集中，但形不成规模，利用集约程度一般	相对分散，利用集约程度较低	零星分布，利用集约度低
中心城市影响度（m）	[0,1000)	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,5000）	≥5000
农贸市场影响度（m）	[0,500)	[500,1000）	[1000,1500）	[1500,2000）	≥2000
道路通达度	路网分布、生产路布局合理，通达度高	路网分布、生产路布局较合理，通达度较高	路网分布、生产路布局一般合理，通达度一般	路网分布、生产路布局较不合理，通达度较差	路网分布、生产路布局不合理，通达度差
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

2、各因素修正系数

表 2-34 三水区坑塘水面基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	2.26%	1.13%	0.00%	-0.41%	-0.82%
水源类型	1.66%	0.83%	0.00%	-0.30%	-0.60%
保水能力	1.06%	0.53%	0.00%	-0.19%	-0.38%
水源质量	1.06%	0.53%	0.00%	-0.19%	-0.38%
供电条件	0.90%	0.45%	0.00%	-0.17%	-0.33%
排水条件	1.06%	0.53%	0.00%	-0.19%	-0.38%
养殖作业距离	1.21%	0.61%	0.00%	-0.22%	-0.44%
坑塘形状	0.90%	0.45%	0.00%	-0.17%	-0.33%
利用集约度	1.21%	0.61%	0.00%	-0.22%	-0.44%
中心城市影响度	1.06%	0.53%	0.00%	-0.19%	-0.38%
农贸市场影响度	1.06%	0.53%	0.00%	-0.19%	-0.38%
道路通达度	0.90%	0.45%	0.00%	-0.17%	-0.33%
对外交通便利度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.14%	-0.27%

表 2-35 三水区坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	0.85%	0.43%	0.00%	-0.72%	-1.44%
水源类型	0.62%	0.31%	0.00%	-0.53%	-1.06%
保水能力	0.40%	0.20%	0.00%	-0.34%	-0.67%
水源质量	0.40%	0.20%	0.00%	-0.34%	-0.67%
供电条件	0.34%	0.17%	0.00%	-0.29%	-0.58%
排水条件	0.40%	0.20%	0.00%	-0.34%	-0.67%
养殖作业距离	0.45%	0.23%	0.00%	-0.39%	-0.77%
坑塘形状	0.34%	0.17%	0.00%	-0.29%	-0.58%
利用集约度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.39%	-0.77%
中心城市影响度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.34%	-0.67%
农贸市场影响度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.34%	-0.67%
道路通达度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.29%	-0.58%
对外交通便利度	0.28%	0.14%	0.00%	-0.24%	-0.48%

表2-36 三水区坑塘水面基准地价3级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	0.89%	0.45%	0.00%	-1.15%	-2.29%
水源类型	0.66%	0.33%	0.00%	-0.84%	-1.68%
保水能力	0.42%	0.21%	0.00%	-0.54%	-1.07%
水源质量	0.42%	0.21%	0.00%	-0.54%	-1.07%
供电条件	0.36%	0.18%	0.00%	-0.46%	-0.92%
排水条件	0.42%	0.21%	0.00%	-0.54%	-1.07%
养殖作业距离	0.48%	0.24%	0.00%	-0.61%	-1.22%
坑塘形状	0.36%	0.18%	0.00%	-0.46%	-0.92%
利用集约度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.61%	-1.22%
中心城市影响度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.54%	-1.07%
农贸市场影响度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.54%	-1.07%
道路通达度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.46%	-0.92%
对外交通便利度	0.30%	0.15%	0.00%	-0.38%	-0.76%

（本页余下空白）

（八） 设施农用地各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表 2-37 三水区设施农用地基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件（°）	＜2°	[2°,5°）	[5°,8°）	[8°,15°）	≥15°
水源水质	水质达到Ⅱ类标准，且水源无污染、水源结净	水质达到Ⅱ类标准，含有少量对农田和作物有害杂质	水质达到Ⅳ类标准，且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准，且水源有重度污染
灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	一般满足，有灌溉系统，但在大旱年不能保证灌溉	无灌溉设施
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	灌溉排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年大雨后有浸没风险（积水小于 1 天）	灌溉排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有浸没风险（积水 1～2 天）	灌溉排水体系（包括抽排）较差，丰水年大雨后有浸没风险（积水 2～3 天）	无灌溉排水体系（包括抽排），一般年大雨后有洪涝发生（积水大于 3 天）
供电条件	在供电设施服务范围内，供电设施完善，充分满足用电需求	在供电设施服务范围内，供电设施较完善，基本满足用电需求	电力供应季节性调整，一般满足用电需求	距离供电设施的服务范围较远，供电设施配置较不完善，供电条件较差	距离供电设施的服务范围远，供电设施不完善，供电条件差

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
距居民点距离（m）	≤500	（500,800]	（800,1100]	（1100,1500]	＞1500
利用集约度	集约程度高，区域内的养植规模大且相对集中分布，无弃置现象	集约程度较高，区域内的养植规模较大且分布较集中	集约程度一般，区域内分布相对分散，养植规模一般	集约程度较差，区域内分布较零散，养植规模小	集约程度差，区域内分布零散，不成规模
中心城市影响度（m）	[0,1000)	[1000,2000）	[2000,3000）	[3000,5000）	≥5000
农贸市场影响度（m）	[0,500)	[500,1000）	[1000,1500）	[1500,2000）	≥2000
道路通达度	路网分布、生产路布局合理，通达度高	路网分布、生产路布局较合理，通达度较高	路网分布、生产路布局一般合理，通达度一般	路网分布、生产路布局较不合理，通达度较差	路网分布、生产路布局不合理，通达度差
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

2、各因素修正系数

表 2-38 三水区设施农用地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	2.49%	1.25%	0.00%	-0.94%	-1.88%
水源水质	2.25%	1.13%	0.00%	-0.85%	-1.70%
灌溉保证率	0.71%	0.36%	0.00%	-0.27%	-0.54%
排水条件	0.47%	0.24%	0.00%	-0.18%	-0.36%
供电条件	0.59%	0.30%	0.00%	-0.23%	-0.45%
距居民点距离	1.42%	0.71%	0.00%	-0.54%	-1.07%
利用集约度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.36%	-0.71%
中心城市影响度	0.83%	0.42%	0.00%	-0.32%	-0.63%
农贸市场影响度	0.83%	0.42%	0.00%	-0.32%	-0.63%
道路通达度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.27%	-0.54%
对外交通便利度	0.59%	0.30%	0.00%	-0.23%	-0.45%

表 2-39 三水区设施农用地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	2.17%	1.09%	0.00%	-0.83%	-1.66%
水源水质	1.96%	0.98%	0.00%	-0.76%	-1.51%
灌溉保证率	0.62%	0.31%	0.00%	-0.24%	-0.48%
排水条件	0.41%	0.21%	0.00%	-0.16%	-0.32%
供电条件	0.52%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.40%
距居民点距离	1.24%	0.62%	0.00%	-0.48%	-0.95%
利用集约度	0.83%	0.42%	0.00%	-0.32%	-0.63%
中心城市影响度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.55%
农贸市场影响度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.55%
道路通达度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.40%

表 2-40 三水区设施农用地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	1.37%	0.69%	0.00%	-1.59%	-3.18%
水源水质	1.24%	0.62%	0.00%	-1.44%	-2.88%
灌溉保证率	0.39%	0.20%	0.00%	-0.46%	-0.91%
排水条件	0.26%	0.13%	0.00%	-0.31%	-0.61%
供电条件	0.33%	0.17%	0.00%	-0.38%	-0.76%
距居民点距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.91%	-1.82%
利用集约度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.61%	-1.21%
中心城市影响度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.53%	-1.06%
农贸市场影响度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.53%	-1.06%
道路通达度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.46%	-0.91%
对外交通便利度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.38%	-0.76%

（本页余下空白）

（九） 内陆滩涂各因素指标修正

1、各因素修正指标说明

表2-41 三水区内陆滩涂基准地价因素指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件（°）	＜2°	[2°,5°）	[5°,8°）	[8°,15°）	≥15°
水源水质	水质达到Ⅱ类标准，且水源无污染、水源结净	水质达到Ⅱ类标准，含有少量对农田和作物有害杂质	水质达到Ⅳ类标准，且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准，且水源有重度污染
滩涂类型	沙土	沙壤土	轻壤、中壤、重壤	粘土	砾质土
连片程度	集中连片，形成规模	集中连片，初步形成规模	相对集中，但形不成规模	相对分散	零星分布
养殖作业距离（m）	≤500	（500，800]	（800，1100]	（1100，1500]	＞1500
滩涂大小（㎡）	≥20000	[17000,20000)	[14000,17000)	[10000,14000)	＜10000
中心城市影响度（m）	[0,1000)	[1000，2000）	[2000，3000）	[3000，5000）	≥5000
农贸市场影响度（m）	[0,500)	[500，1000）	[1000，1500）	[1500，2000）	≥2000
道路通达度	路网分布、生产路布局合理，通达度高	路网分布、生产路布局较合理，通达度较高	路网分布、生产路布局一般合理，通达度一般	路网分布、生产路布局较不合理，通达度较差	路网分布、生产路布局不合理，通达度差
对外交通便利度	1.5公里范围内有三种及以上对外交通方式	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	5公里范围内有两种及以上对外交通方式	8公里范围内有一种及以上对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

2、各因素修正系数

表 2-42 三水区内陆滩涂基准地价 1 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	1.13%	0.57%	0.00%	-0.41%	-0.81%
水源水质	1.05%	0.53%	0.00%	-0.38%	-0.75%
滩涂类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.33%	-0.65%
连片程度	0.90%	0.45%	0.00%	-0.33%	-0.65%
养殖作业距离	0.98%	0.49%	0.00%	-0.35%	-0.70%
滩涂大小	0.68%	0.34%	0.00%	-0.24%	-0.48%
中心城市影响度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.19%	-0.38%
农贸市场影响度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.19%	-0.38%
道路通达度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.16%	-0.32%
对外交通便利度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.14%	-0.27%

表 2-43 三水区内陆滩涂基准地价 2 级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	1.24%	0.62%	0.00%	-0.75%	-1.49%
水源水质	1.24%	0.62%	0.00%	-0.70%	-1.39%
滩涂类型	1.16%	0.58%	0.00%	-0.60%	-1.19%
连片程度	0.99%	0.50%	0.00%	-0.60%	-1.19%
养殖作业距离	0.99%	0.50%	0.00%	-0.65%	-1.29%
滩涂大小	1.08%	0.54%	0.00%	-0.45%	-0.89%
中心城市影响度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.70%
农贸市场影响度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.35%	-0.70%
道路通达度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%

表2-44 三水区内陆滩涂基准地价3级修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	1.17%	0.59%	0.00%	-1.09%	-2.17%
水源水质	1.10%	0.55%	0.00%	-1.02%	-2.03%
滩涂类型	0.94%	0.47%	0.00%	-0.87%	-1.74%
连片程度	0.94%	0.47%	0.00%	-0.87%	-1.74%
养殖作业距离	1.02%	0.51%	0.00%	-0.94%	-1.88%
滩涂大小	0.70%	0.35%	0.00%	-0.65%	-1.30%
中心城市影响度	0.55%	0.28%	0.00%	-0.51%	-1.01%
农贸市场影响度	0.55%	0.28%	0.00%	-0.51%	-1.01%
道路通达度	0.47%	0.24%	0.00%	-0.44%	-0.87%
对外交通便利度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.36%	-0.72%

（本页余下空白）

二、 三水区国有农用地基准地价成果应用指南

（一） 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用国有农用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用国有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，就评估对象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，从而求取评估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

确定评估对象所在的位置，查找评估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自然属性因素、社会经济因素、使用年期等在内的因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的因素指标条件与宗地地价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示例

以下只是应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例，具体情况应根据待估宗地具体条件考虑。

以国有耕地（水田）地价宗地地价测算应用为例

例：以位于三水区南山镇某耕地（水田），其土地权属性质为国有，

地块现状为种植水稻，地块面积为 10 亩（约 6667 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、宗地内有基本的排水与灌溉设施，土地剩余使用年期为 20 年。求该宗地于 2023 年 3 月 31 日的地价。

第一步：确定公式

国有耕地（水田）单位面积地价=国有耕地（水田）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余年期修正系数

国有耕地（水田）总地价=国有耕地（水田）单位面积地价×国有园地（果园）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国有耕地（水田）1 级为 6.27 万元/亩。

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

待估宗地位于国有耕地（水田）1 级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 2-29 三水区耕地基准地价因素指标说明表》和《表 2-30 三水区耕地基准地价 1 级修正系数表》，确定其修正系数为 4.24%。

表 2-35 待估宗地各因素指标修正系数表

因素因子			因素说明	比较指数	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度（cm）	[80，100）	较优	0.0037
		土壤 pH 值	[5.5，6.0）	较优	0.0032
		土壤有机质含量（g/kg）	[20，30）	较优	0.0032
		土壤质地	沙壤土	较优	0.0023
社会经济因素	基础设施条件	水源质量	水质达到Ⅱ类标准，含有极少量对农田和作物有害的杂质	较优	0.0082
		灌溉保证率	充分满足，包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	优	0.0028
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害	优	0.0023

因素因子			因素说明	比较指数	修正系数
	耕作便利条件	田间路网	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	较优	0.0023
		田块平整度（田面坡度）	≤2°	优	0.0036
		田块形状	田块形状规则，基本为正方形，田块系数介于[0.9,1.0]	一般	0
	土地利用状况	人均耕地（㎡）	[400,600)	较劣	-0.0011
		利用集约度	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	较优	0.0018
区位因素	区位条件	中心城市影响度(m)	[1000,2000）	较优	0.0032
		农贸市场影响度（m）	[500,1000）	较优	0.0028
	交通条件	对外交通便利度(km)	3公里范围内有三种及以上对外交通方式	较优	0.0041
合计各因素修正 =ΣKi					**0.0424**

2、确定期日修正系数

基准地价估价期日为2023年3月31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《表2-5耕地剩余使用年期修正系数表》，确定其修正系数为0.6332。

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：

国有耕地（水田）单位面积地价=国有耕地（水田）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数=6.27×（1+4.24%）×1×0.6332≈4.14（万元/亩）

国有耕地（水田）总地价=国有耕地（水田）单位面积地价×国有耕地（水田）总土地面积=4.14×10=41.40（万元）