蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2024〕19号

关于公布蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新项目成果的通知

蕉华园区管委会，各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位：

为健全蕉岭县公示地价体系，加强地价管理，合理配置土地资源，根据《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）、《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925号）等有关要求，我县对国有农用地基准地价进行评估更新，形成了《蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新项目成果》，经2024年8月1日县政府常务会议研究同意，现予以公布，并于2024年8月15日起执行，由蕉岭县自然资源局负责解释。原于2018年12月29日印发的《关于公布蕉岭县国有农用地基准地价》（蕉府〔2018〕35号）同时废止。

附件：蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新成果

蕉岭县人民政府

2024年8月15日

附件:

蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新成果

一、工作范围

本次国有农用地基准地价评估的工作范围为梅州市蕉岭县所辖8个镇（蕉城、长潭、三圳、新铺、文福、广福、蓝坊、南礤）以及1个园区（蕉华园区）内现有的农用地图斑（仅包括耕地、园地、林地、坑塘水面），不区分国有或集体，均假设该图斑现在或未来作为国有农用地来进行评估，以确保国有农用地基准地价的定级和估价更加符合客观情况，总面积86670.98公顷。

表1 蕉岭县国有农用地分类面积统计表

地类名称	面积（公顷）	面积占比
耕地	6016.07	6.94%
园地	3650.04	4.21%
林地	76488.12	88.25%
坑塘水面	516.75	0.60%
总面积	86670.98	100.00%

二、基准地价内涵

国有农用地基准地价是县（市、区）政府根据需要针对国有农用地不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），结合蕉岭县国有农用地的分布和利用现状，设定本次国有农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、土地年期、基本设施状况、估价期日等。本轮基准地价评估的土地用途中，农用地分为耕地、林地、园地和坑塘水面，价格表现形式为国有农用地出让使用权价格，具体内涵如下：

1. 耕地

地价内涵：在种植“早稻-晚稻”，“春花生-秋甘薯”等一年两熟的标准耕作制度下，具备有效的灌溉设施和一定的排水条件，并至少有村间、田间道路（含机耕道）可到达，在国土变更调查中确认为耕地（水田、旱地、水浇地）的土地类型，基准日期为2022年1月1日，最高出让使用年限为50年，国有性质耕地出让使用权的各级别平均单位面积价格。

2. 林地

地价内涵：在种植可收益的“桉树、杉树、松树”等多年生用材林的标准种植制度下，有至少农村道路可到达地块边缘，在国土变更调查中确认为乔木林地、灌木林地、其他林地和竹林地的土地类型，基准日期为 2022年1月1日，最高出让使用年限为50年，国有性质林地出让使用权的各级别平均单位面积价格。

3. 园地

地价内涵：在种植“柑橘-冰糖橘”，“果树-花卉”等多年生长果树的标准耕作制度下，具备基本的排水和电力条件，并至少有村间、田间道路（含耕机道）可到达，在国土变更调查中确认为

果园、茶园和其他园地的土地类型，基准日期为2022年1月1日，最高出让使用年限为50年，国有性质园地出让使用权的各级别平均单位面积价格。

4. 坑塘水面

地价内涵：在养殖可收益的“四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）”等淡水鱼类的标准养殖制度下，具备有效的灌排条件和电力条件，并至少有村间、田间道路（含耕机道）可到达，在国土变更调查中确认为坑塘水面的土地类型，基准日期为2022年1月1日，最高出让使用年限为50年，国有性质坑塘水面出让使用权的各级别平均单位面积价格。

表2 蕉岭县2022年国有农用地基准地价内涵表

国有农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地出让年期	50年	
基准作物	耕地	早稻-晚稻，春花生-秋甘薯
	林地	桉树、杉树、松树
	园地	柑橘-冰糖橘，果树-花卉
	坑塘水面	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）
基本设施状况	耕地	具备有效的灌溉设施和一定的排水条件，并至少有村间、田间道路（含机耕道）可到达
	林地	农村道路可到达地块边缘
	园地	具备基本的排水和电力条件，并至少有村间、田间道路（含耕机道）可到达
	坑塘水面	具备有效的灌排条件和电力条件，并至少有村间、田间道路（含耕机道）可到达
估价期日	2022年1月1日	

三、蕉岭县基准地价成果

表3-1 蕉岭县国有农用地基准地价汇总表

所属级别	级别价							
	耕地		林地		园地		坑塘水面	
	元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩
1	57.77	38500	20.06	13400	48.30	32200	66.41	44300
2	50.95	34000	16.04	10700	40.63	27100	56.57	37700
3	41.57	27700	13.36	8900	34.99	23300	50.89	33900
4	35.22	23500	10.22	6800	29.73	19800	41.35	27600

四、基准地价修正体系

耕地、林地、园地和坑塘水面的地价评估采用级别价系数修正法。

地面单价＝级别价×剩余年期修正系数×土地用途细分修正系数×（1＋级别因素修正系数）×期日修正

总地价＝地面单价×土地总面积

1、耕地修正体系

（1）剩余年期修正系数

表4-1 耕地剩余年期修正系数表（还原率4.70%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419	0.3765	0.4095
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4410	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.7750	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8441	0.8562	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892	0.9947	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（2）土地用途细分修正系数

表4-2 耕地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。	1.00
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地。包括种植蔬菜等的非工厂化的大棚用地。	0.97
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。	0.94

（3）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表4-3 1级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	——	5.5-6.5，7.5-8.5	——	≥8.5，<5
		修正值	0.0082	——	0	——	-0.0069
	土壤质地	因素说明	中壤	轻壤	——	砂壤	重壤
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0064
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	——	10-20	——	<10
		修正值	0.0086	——	0	——	-0.0072
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	60-100	——	30-60	<30
		修正值	0.0086	0.0043	——	-0.0036	-0.0072
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0068	0.0034	——	-0.0028	-0.0057
	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0058	0.0029	——	-0.0024	-0.0048
耕作便利条件	田间道路通达度（%）	因素说明	≥80，通达度高	60～80，通达度较高	——	40～60，通达度一般	<40，通达度差
		修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0020	-0.0040
	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	田块平整度（°）	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0016	-0.0032
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0029	-0.0058
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4-8	8-12	12-16	≥16
		修正值	0.0057	0.0028	0	-0.0024	-0.0048

表4-4 2级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	——	5.5-6.5，7.5-8.5	——	≥8.5，<5
		修正值	0.0078	——	0	——	-0.0108
	土壤质地	因素说明	中壤	轻壤	——	砂壤	重壤
		修正值	0.0072	0.0036	——	-0.0050	-0.0099
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	——	10-20	——	<10
		修正值	0.0082	——	0	——	-0.0112
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	60-100	——	30-60	<30
		修正值	0.0082	0.0041	——	-0.0056	-0.0112
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0064	0.0032	——	-0.0044	-0.0089
	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0055	0.0027	——	-0.0038	-0.0075
耕作便利条件	田间道路通达度（%）	因素说明	≥80，通达度高	60～80，通达度较高	——	40～60，通达度一般	<40，通达度差
		修正值	0.0045	0.0022	——	-0.0031	-0.0061
	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0022	-0.0044
	田块平整度（°）	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0025	-0.0050
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0045	-0.0091
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4-8	8-12	12-16	≥16
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0037	-0.0074

表4-5 3级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	——	5.5-6.5，7.5-8.5	——	≥8.5，<5
		修正值	0.0132	——	0	——	-0.0090
	土壤质地	因素说明	中壤	轻壤	——	砂壤	重壤
		修正值	0.0122	0.0061	——	-0.0041	-0.0083
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	——	10-20	——	<10
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0047	-0.0094
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	60-100	——	30-60	<30
		修正值	0.0138	0.0069	——	-0.0047	-0.0094
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0109	0.0054	——	-0.0037	-0.0074
	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0092	0.0046	——	-0.0031	-0.0063
耕作便利条件	田间道路通达度（%）	因素说明	≥80，通达度高	60～80，通达度较高	——	40～60，通达度一般	<40，通达度差
		修正值	0.0075	0.0038	——	-0.0026	-0.0051
	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0018	-0.0037
	田块平整度（°）	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0021	-0.0042
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0038	-0.0076
	农贸市场影	因素说明	<4	4-8	8-12	12-16	≥16

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	响度（km）	修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0031	-0.0062

表4-6 4级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	——	5.5-6.5，7.5-8.5	——	≥8.5，＜5
		修正值	0.0106	——	0	——	-0.0124
	土壤质地	因素说明	中壤	轻壤	——	砂壤	重壤
		修正值	0.0097	0.0049	——	-0.0057	-0.0114
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	——	10-20	——	＜10
		修正值	0.0110	——	0	——	-0.0128
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	60-100	——	30-60	＜30
		修正值	0.0110	0.0055	——	-0.0064	-0.0128
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0087	0.0043	——	-0.0051	-0.0101
	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0074	0.0037	——	-0.0043	-0.0086
耕作便利条件	田间道路通达度（%）	因素说明	≥80，通达度高	60～80，通达度较高	——	40～60，通达度一般	＜40，通达度差
		修正值	0.0060	0.0030	——	-0.0035	-0.0070
	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	＜0.3
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0025	-0.0050
	田块平整度（°）	因素说明	＜2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0029	-0.0058
区位	中心城市影	因素说明	＜7	7-14	14-21	21-28	≥28

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
条件	响度（km）	修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0052	-0.0104
	农贸市场影	因素说明	<4	4-8	8-12	12-16	≥16
	响度（km）	修正值	0.0073	0.0036	0	-0.0043	-0.0085

2、林地修正体系

（1）剩余年期修正系数

表4-7 林地剩余年期修正系数表（还原率4.24%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0465	0.0911	0.1339	0.1750	0.2144	0.2522	0.2884	0.3232	0.3565	0.3886
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4193	0.4487	0.4770	0.5041	0.5301	0.5550	0.5790	0.6019	0.6239	0.6451
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6653	0.6848	0.7034	0.7213	0.7385	0.7550	0.7708	0.7859	0.8005	0.8144
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8278	0.8406	0.8529	0.8647	0.8761	0.8870	0.8974	0.9074	0.9170	0.9262
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9350	0.9435	0.9516	0.9594	0.9669	0.9741	0.9810	0.9876	0.9939	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（2）土地用途细分修正系数

表4-8 林地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
林地	灌木林地	指灌木覆盖度≥灌木覆的林地，不包括灌丛沼泽	0.96
	乔木林地	指乔木郁闭度≥乔木郁的林地，不包括森林沼泽	1.00
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度≥生长竹的林地	0.98
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度≥括疏林，<0.2的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地	0.94

（3）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表4-9 1级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度（°）	因素说明	<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值	0.0121	0.0060	0	-0.0060	-0.0121
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值	0.0101	0.0050	0	-0.0050	-0.0101
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0114	0.0057	——	-0.0057	-0.0114
土壤	土层厚度等级（cm）	因素说明	厚层土（≥80）	——	中层土（40~80）	——	薄层土（<40）
		修正值	0.0164	——	0	——	-0.0164
	腐殖质厚度（cm）	因素说明	≥5.0	——	2.0-5.0	——	<2.0
		修正值	0.0145	——	0	——	-0.0145
区位条件	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0109	——	0	——	-0.0109

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	集材距离（m）	因素说明	<360	360~720	720~1080	1080~1440	≥1440
		修正值	0.0127	0.0063	0	-0.0063	-0.0127
	运输距离（km）	因素说明	<3	3~6	6~9	9~12	≥12
		修正值	0.0127	0.0063	0	-0.0063	-0.0127

表4-10 2级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度（°）	因素说明	<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值	0.0150	0.0075	0	-0.0050	-0.0100
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0042	-0.0084
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0142	0.0071	——	-0.0047	-0.0095
土壤	土层厚度等级（cm）	因素说明	厚层土（≥80）	——	中层土（40~80）	——	薄层土（<40）
		修正值	0.0204	——	0	——	-0.0136
	腐殖质厚度（cm）	因素说明	≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0060	-0.0121
区位条件	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0136	——	0	——	-0.0090
	集材距离（m）	因素说明	<360	360~720	720~1080	1080~1440	≥1440
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0053	-0.0105
	运输距离（km）	因素说明	<3	3~6	6~9	9~12	>12
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0053	-0.0105

表4-11 3级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度（°）	因素说明	<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0071	-0.0142
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值	0.0100	0.0050	0	-0.0059	-0.0118
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0113	0.0056	——	-0.0067	-0.0134
土壤	土层厚度等级（cm）	因素说明	厚层土（≥80）	——	中层土（40～80）	——	薄层土（<40）
		修正值	0.0162	——	0	——	-0.0193
	腐殖质厚度（cm）	因素说明	≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0086	-0.0171
区位条件	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0108	——	0	——	-0.0128
	集材距离（m）	因素说明	<360	360～720	720～1080	1080～1440	≥1440
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0075	-0.0149
	运输距离（km）	因素说明	<3	3～6	6～9	9～12	>12
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0075	-0.0149

表4-12 4级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度（°）	因素说明	<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0093	-0.0186
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值	0.0153	0.0076	0	-0.0077	-0.0155
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0173	0.0087	——	-0.0088	-0.0176
土壤	土层厚度等级（cm）	因素说明	厚层土（≥80）	——	中层土（40～80）	——	薄层土（<40）
		修正值	0.0249	——	0	——	-0.0253
	腐殖质厚度（cm）	因素说明	≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值	0.0221	0.0111	0	-0.0112	-0.0224
区位条件	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0166	——	0	——	-0.0168
	集材距离（m）	因素说明	<360	360～720	720～1080	1080～1440	≥1440
		修正值	0.0193	0.0097	0	-0.0098	-0.0196
	运输距离（km）	因素说明	<3	3～6	6～9	9～12	>12
		修正值	0.0193	0.0097	0	-0.0098	-0.0196

3、园地修正体系

（1）剩余年期修正系数

表4-13 园地剩余年期修正系数表（还原率4.94%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0517	0.1010	0.1480	0.1927	0.2353	0.2760	0.3147	0.3516	0.3868	0.4203
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4522	0.4826	0.5116	0.5393	0.5656	0.5907	0.6146	0.6374	0.6591	0.6798
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6995	0.7183	0.7362	0.7532	0.7695	0.7850	0.7997	0.8138	0.8272	0.8400
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8522	0.8638	0.8748	0.8854	0.8954	0.9050	0.9141	0.9228	0.9310	0.9389
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9464	0.9536	0.9604	0.9669	0.9731	0.9790	0.9847	0.9900	0.9951	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（2）土地用途细分修正系数

表4-14 园地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
园地	果园	指种植果树的园地	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	1.03
	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地	0.97

（3）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表4-15 1级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度（°）	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25，<5	≥25
		修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0076	0.0038	——	-0.0038	-0.0076
	海拔（m）	因素说明	200-300	<200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	<40
		修正值	0.0097	0.0048	0	-0.0048	-0.0097
	土壤质地	因素说明	砂壤	轻壤	——	中壤	重壤
		修正值	0.0097	0.0048	——	-0.0048	-0.0097
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0073	0.0037	——	-0.0037	-0.0073
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	<280	280～560	560～840	840～1120	≥1120
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
	田块大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	5000-15000	——	<5000
		修正值	0.0034	——	0	——	-0.0034
土地情况	亩产量（千克/亩）	因素说明	≥900	750～900	600～750	450～600	<450
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0019	-0.0039
	采收量（千克/亩）	因素说明	≥1000	800～1000	600～800	400～600	<400
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<3.7	3.7-7.4	7.4-11.1	11.1-14.8	≥14.8
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
	可及度	因素说明	——	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——
		修正值	——	0.0009	——	-0.0009	——

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	运输距离（m）	因素说明	＜380	380～760	760～1140	1140～1520	≥1520
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	市场距离（km）	因素说明	＜4	4～8	8～12	12～16	≥16
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0010	-0.0019
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	＜40
		修正值	0.0044	0.0022	——	-0.0022	-0.0044

表4-16 2级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度（°）	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25，＜5	≥25
		修正值	0.0095	0.0047	0	-0.0035	-0.0070
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0090	0.0045	——	-0.0033	-0.0066
	海拔（m）	因素说明	200-300	＜200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0085	0.0042	0	-0.0031	-0.0062
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	＜40
		修正值	0.0115	0.0057	0	-0.0042	-0.0084
	土壤质地	因素说明	砂壤	轻壤	——	中壤	重壤
		修正值	0.0115	0.0057	——	-0.0042	-0.0084
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0087	0.0044	——	-0.0032	-0.0064
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	＜280	280～560	560～840	840～1120	≥1120
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0020	-0.0040

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	田块大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	5000-15000	——	<5000
		修正值	0.0041	——	0	——	-0.0030
土地情况	亩产量（千克/亩）	因素说明	≥900	750～900	600～750	450～600	<450
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0017	-0.0034
	采收量（千克/亩）	因素说明	≥1000	800～1000	600～800	400～600	<400
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0013	-0.0026
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0011	-0.0022
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<3.7	3.7-7.4	7.4-11.1	11.1-14.8	≥14.8
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
	可及度	因素说明	——	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——
		修正值	——	0.0011	——	-0.0008	——
	运输距离（m）	因素说明	<380	380～760	760～1140	1140～1520	≥1520
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0009	-0.0019
	市场距离（km）	因素说明	<4	4～8	8～12	12～16	≥16
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0008	-0.0017
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	<40
		修正值	0.0052	0.0026	——	-0.0019	-0.0038

表4-17 3级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度（°）	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25，＜5	≥25
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0077	0.0038	——	-0.0036	-0.0072
	海拔（m）	因素说明	200-300	＜200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0073	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	＜40
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0046	-0.0092
	土壤质地	因素说明	砂壤	轻壤	——	中壤	重壤
		修正值	0.0098	0.0049	——	-0.0046	-0.0092
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0074	0.0037	——	-0.0035	-0.0069
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	＜280	280～560	560～840	840～1120	≥1120
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	田块大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	5000-15000	——	＜5000
		修正值	0.0035	——	0	——	-0.0033
土地情况	亩产量（千克/亩）	因素说明	≥900	750～900	600～750	450～600	＜450
		修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0018	-0.0037
	采收量（千克/亩）	因素说明	≥1000	800～1000	600～800	400～600	＜400
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0014	-0.0029
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	＜7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	农贸市场影响度（km）	因素说明	＜3.7	3.7-7.4	7.4-11.1	11.1-14.8	≥14.8
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0021

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	可及度	因素说明	——	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——
		修正值	——	0.0009	——	-0.0009	——
	运输距离（m）	因素说明	＜380	380～760	760～1140	1140～1520	≥1520
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0010	-0.0020
	市场距离（km）	因素说明	＜4	4～8	8～12	12～16	≥16
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0009	-0.0018
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	＜40
		修正值	0.0044	0.0022	——	-0.0021	-0.0041

表4-18 4级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度（°）	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25，＜5	≥25
		修正值	0.0089	0.0044	0	-0.0045	-0.0089
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0084	0.0042	——	-0.0042	-0.0084
	海拔（m）	因素说明	200-300	＜200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	＜40
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	土壤质地	因素说明	砂壤	轻壤	——	中壤	重壤
		修正值	0.0107	0.0054	——	-0.0054	-0.0108
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0081	0.0041	——	-0.0041	-0.0082

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	＜280	280～560	560～840	840～1120	≥1120
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0025	-0.0051
	田块大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	5000-15000	——	＜5000
		修正值	0.0038	——	0	——	-0.0038
土地情况	亩产量（千克/亩）	因素说明	≥900	750～900	600～750	450～600	＜450
		修正值	0.0043	0.0021	0	-0.0022	-0.0043
	采收量（千克/亩）	因素说明	≥1000	800～1000	600～800	400～600	＜400
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	＜7	7-14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0029	0.0014	0	-0.0014	-0.0029
	农贸市场影响度（km）	因素说明	＜3.7	3.7-7.4	7.4-11.1	11.1-14.8	≥14.8
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0013	-0.0025
	可及度	因素说明	——	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——
		修正值	——	0.0010	——	-0.0010	——
	运输距离（m）	因素说明	＜380	380～760	760～1140	1140～1520	≥1520
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	市场距离（km）	因素说明	＜4	4～8	8～12	12～16	≥16
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0011	-0.0022
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	＜40
		修正值	0.0049	0.0024	——	-0.0024	-0.0049

4、坑塘水面修正体系

（1）剩余年期修正系数

表4-19 坑塘水面剩余年期修正系数表（还原率5.02%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0523	0.1021	0.1496	0.1947	0.2378	0.2787	0.3177	0.3548	0.3902	0.4239
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4559	0.4865	0.5155	0.5432	0.5696	0.5946	0.6185	0.6413	0.6630	0.6836
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7032	0.7219	0.7397	0.7567	0.7729	0.7882	0.8029	0.8168	0.8301	0.8427
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8548	0.8662	0.8771	0.8875	0.8974	0.9069	0.9158	0.9244	0.9325	0.9402
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9476	0.9546	0.9613	0.9677	0.9738	0.9795	0.9850	0.9903	0.9953	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

（2）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表4-20 1级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	地貌类型	因素说明	盆地	——	丘陵	——	山地
		修正值	0.0135	——	0	——	-0.0135
水资源状况	保水能力	因素说明	重壤—保水能力好	中壤—保水能力较好	——	轻壤—保水能力一般	砂壤—保水能力较差
		修正值	0.0118	0.0059	——	-0.0059	-0.0118
	水源类型	因素说明	Ⅰ类水	Ⅱ类水	Ⅲ类水	Ⅳ类水	Ⅴ类水
		修正值	0.0133	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基础设施条件	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0042	0.0021	——	-0.0021	-0.0042
	水源	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	保证率	修正值	0.0048	0.0024	——	-0.0024	-0.0048
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	<280	280~560	560~840	840~1120	≥1120
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
水面条件	水面大小（m^2）	因素说明	<3000	——	3000~15000	——	≥15000
		修正值	0.0032	——	0	——	-0.0032
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7~14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0026	-0.0053
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4~8	8~12	12~16	≥16
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0043
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	40-60	20-40	<20
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0045

表4-21 2级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	地貌类型	因素说明	盆地	——	丘陵	——	山地
		修正值	0.0158	——	0	——	-0.0091
水资源状况	保水能力	因素说明	重壤—保水能力好	中壤—保水能力较好	——	轻壤—保水能力一般	砂壤—保水能力较差
		修正值	0.0138	0.0069	——	-0.0040	-0.0080
	水源类型	因素说明	Ⅰ类水	Ⅱ类水	Ⅲ类水	Ⅳ类水	Ⅴ类水
		修正值	0.0155	0.0078	0	-0.0045	-0.0090
基础设施条件	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0050	0.0025	——	-0.0014	-0.0029
	水源保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0056	0.0028	——	-0.0016	-0.0032
劳作便利	劳作距离	因素说明	<280	280~560	560~840	840~1120	≥1120

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
情况	（m）	修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0022	-0.0044
水面条件	水面大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	3000-15000	——	<3000
		修正值	0.0037	——	0	——	-0.0022
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0010	-0.0019
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7~14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0018	-0.0036
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4~8	8~12	12~16	≥16
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0015	-0.0029
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	40-60	20-40	<20
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0015	-0.0031

表4-22 3级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	地貌类型	因素说明	盆地	——	丘陵	——	山地
		修正值	0.0101	——	0	——	-0.0170
水资源状况	保水能力	因素说明	保水能力好	保水能力较好	——	保水能力一般	保水能力较差
		修正值	0.0089	0.0044	——	-0.0074	-0.0149
	水源类型	因素说明	Ⅰ类水	Ⅱ类水	Ⅲ类水	Ⅳ类水	Ⅴ类水
		修正值	0.0100	0.0050	0	-0.0084	-0.0168
基础设施条件	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0032	0.0016	——	-0.0027	-0.0054
	水源保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0036	0.0018	——	-0.0030	-0.0060
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	<280	280~560	560~840	840~1120	≥1120
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0041	-0.0081

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水面条件	水面大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	3000-15000	——	<3000
		修正值	0.0024	——	0	——	-0.0040
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0018	-0.0036
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7~14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0033	-0.0067
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4~8	8~12	12~16	≥16
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0027	-0.0054
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	40-60	20-40	<20
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0028	-0.0057

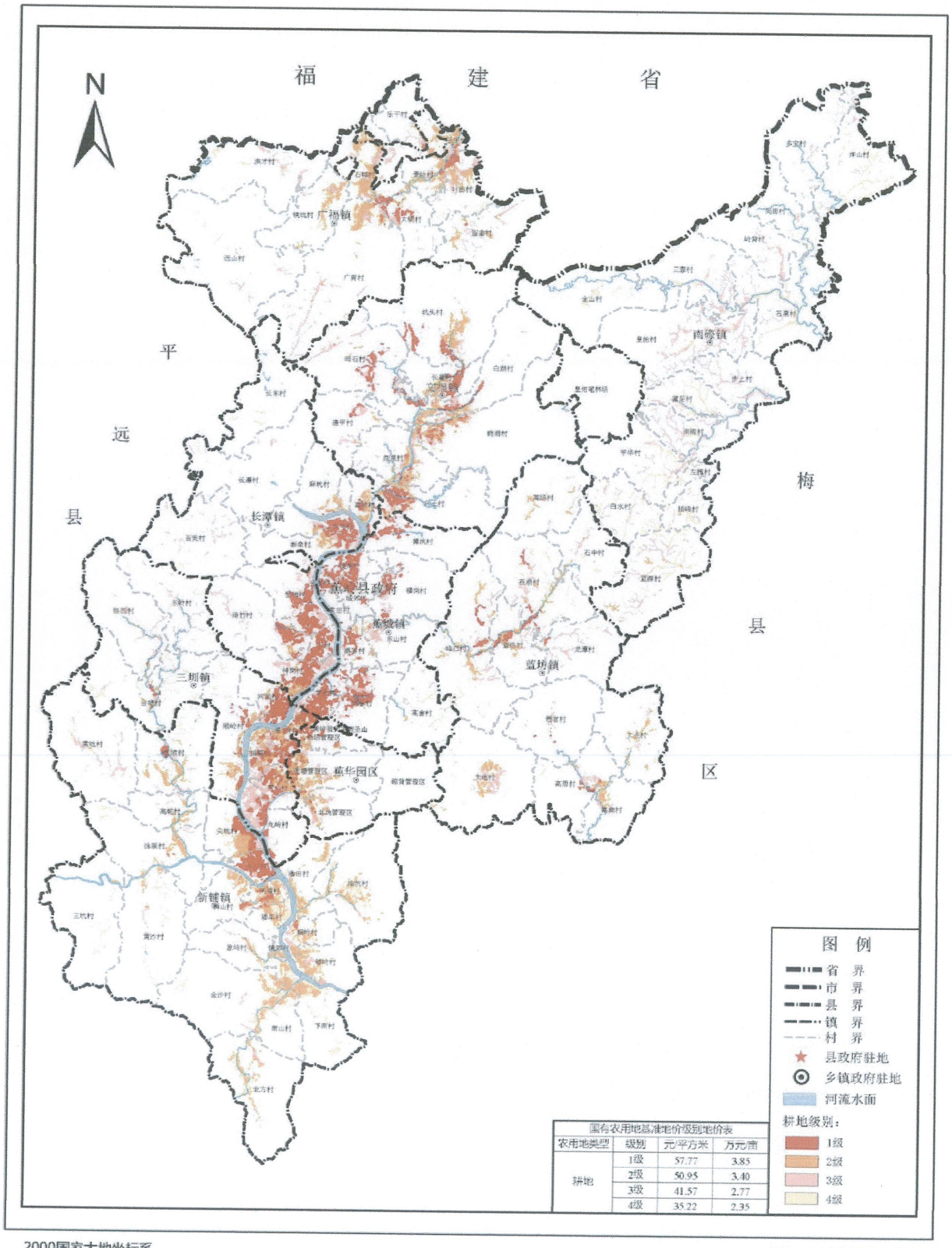
表4-23 4级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	地貌类型	因素说明	盆地	——	丘陵	——	山地
		修正值	0.0210	——	0	——	-0.0209
水资源状况	保水能力	因素说明	保水能力好	保水能力较好	——	保水能力一般	保水能力较差
		修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0091	-0.0183
	水源类型	因素说明	Ⅰ类水	Ⅱ类水	Ⅲ类水	Ⅳ类水	Ⅴ类水
		修正值	0.0206	0.0103	0	-0.0103	-0.0206
基础设施条件	排水条件	因素说明	排水体系健全	排水体系基本健全	——	排水体系一般	无排水体系
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	水源保证率	因素说明	充分满足	基本满足	——	一般满足	无灌溉条件
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0037	-0.0074
劳作便利情况	劳作距离（m）	因素说明	<280	280~560	560~840	840~1120	≥1120
		修正值	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水面条件	水面大小（m^2）	因素说明	≥15000	——	3000-15000	——	<3000
		修正值	0.0050	——	0	——	-0.0049
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0044
区位条件	中心城市影响度（km）	因素说明	<7	7~14	14-21	21-28	≥28
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0082
	农贸市场影响度（km）	因素说明	<4	4~8	8~12	12~16	≥16
		修正值	0.0067	0.0033	0	-0.0033	-0.0067
交通条件	道路通达度（%）	因素说明	≥80	60-80	40-60	20-40	<20
		修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

五、基准地价图件

蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新耕地基准地价图



国有农用地基准地价级别地价表

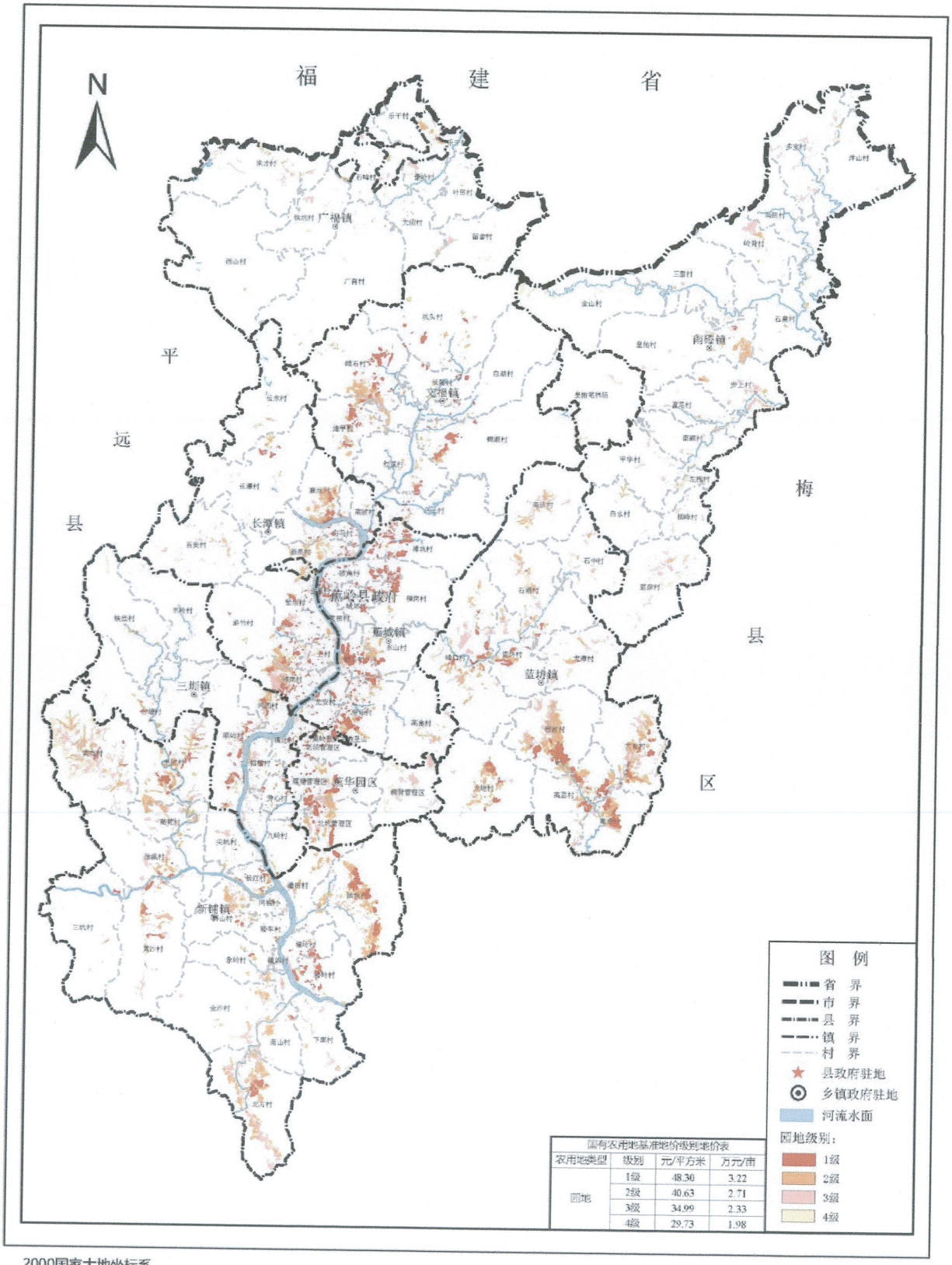
农用地类型	级别	元/平方米	万元/亩
耕地	1级	57.77	3.85
	2级	50.95	3.40
	3级	41.57	2.77
	4级	35.22	2.35

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000

蕉岭县自然资源局 制图
2024年1月

蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新园地基准地价图



国有农用地基准地价级别地价表

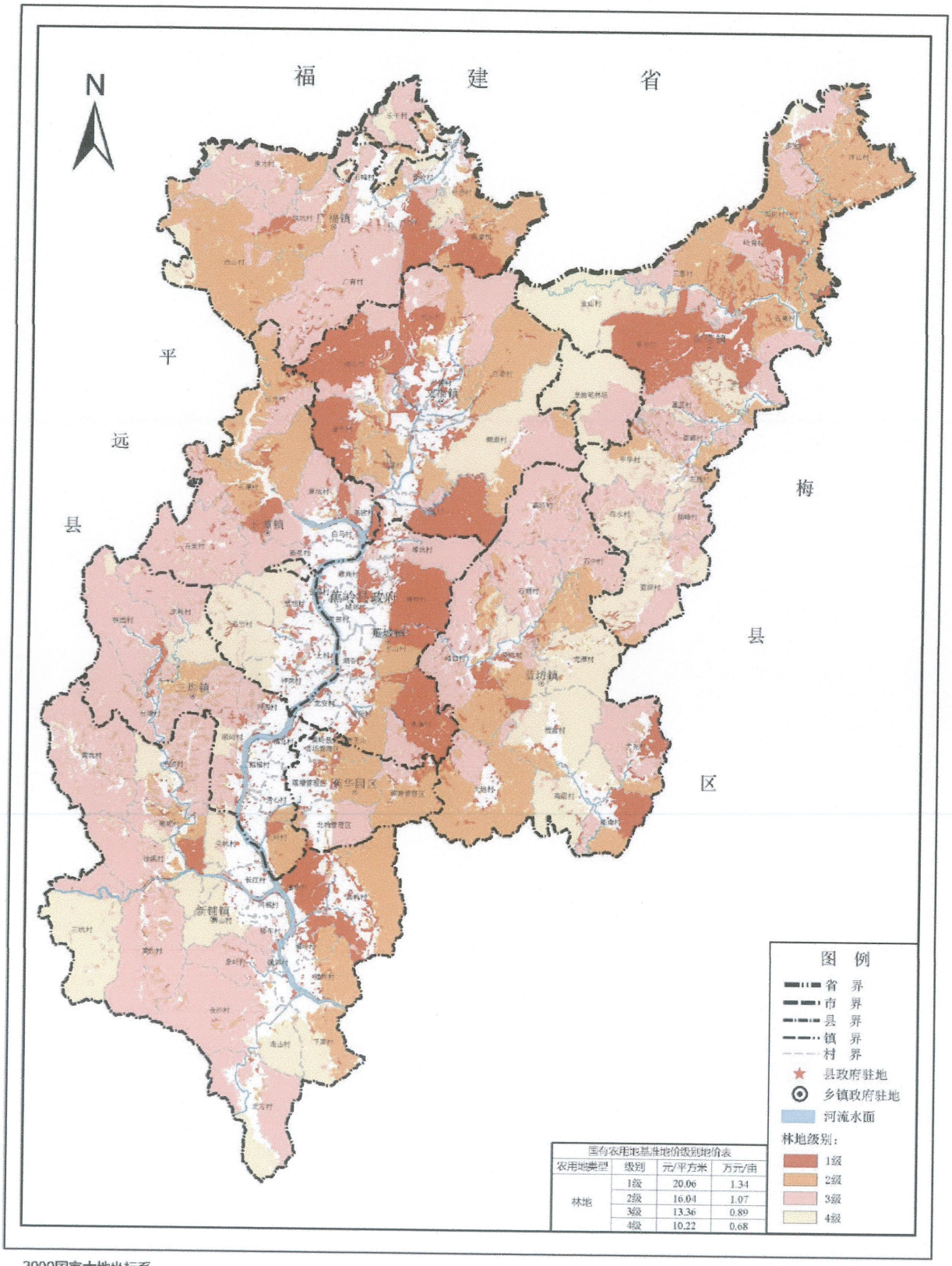
农用地类型	级别	元/平方米	万元/亩
园地	1级	48.30	3.22
	2级	40.63	2.71
	3级	34.99	2.33
	4级	29.73	1.98

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000

蕉岭县自然资源局 制图
2024年1月

蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新林地基准地价图



国有农用地基准地价级别地价表

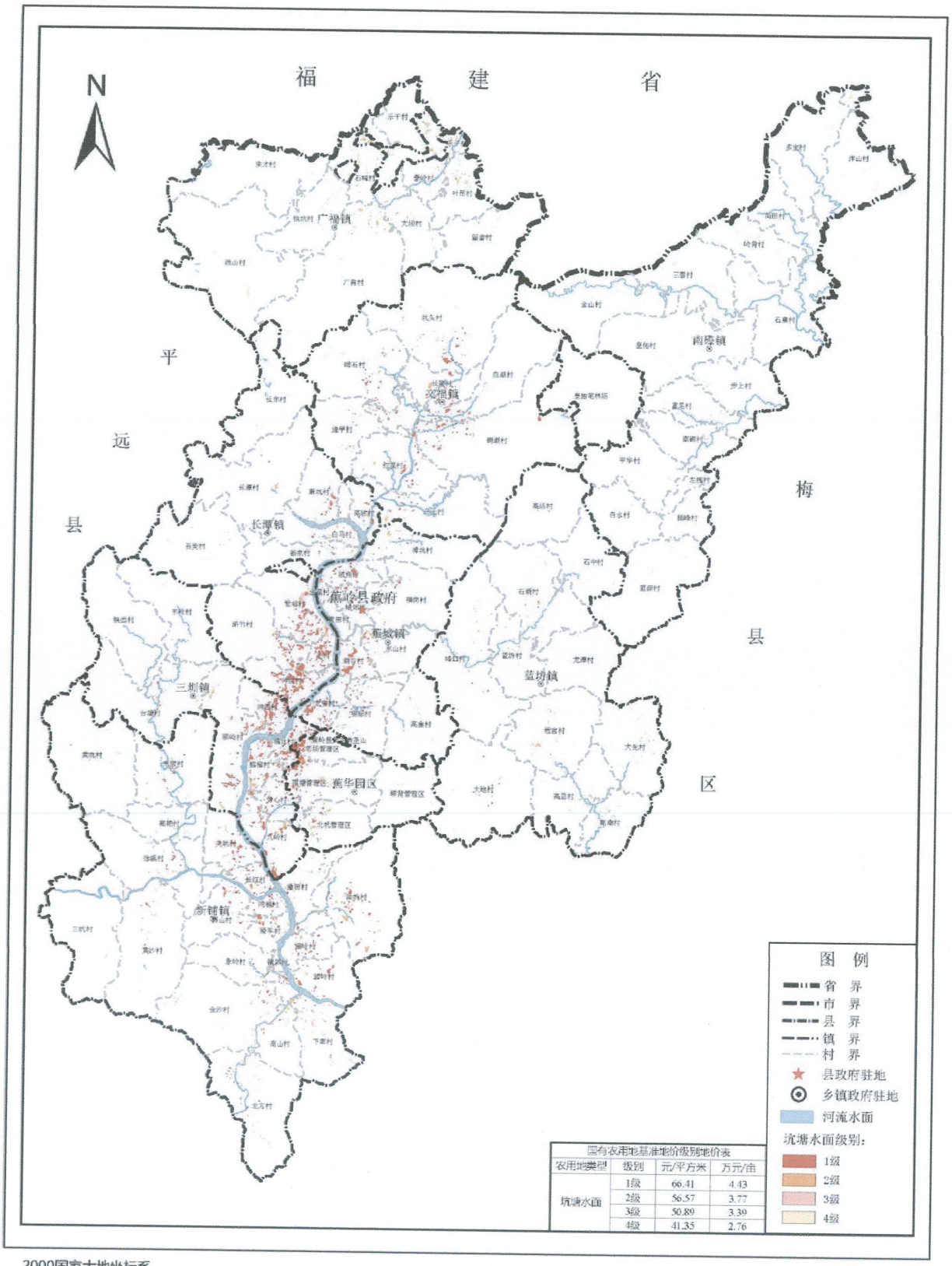
农用地类型	级别	元/平方米	万元/亩
林地	1级	20.06	1.34
	2级	16.04	1.07
	3级	13.36	0.89
	4级	10.22	0.68

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000

蕉岭县自然资源局 制图
2024年1月

蕉岭县2022年国有农用地基准地价更新坑塘水面基准地价图



国有农用地基准地价级别地价表

农用地类型	级别	元/平方米	万元/亩
坑塘水面	1级	66.41	4.43
	2级	56.57	3.77
	3级	50.89	3.39
	4级	41.35	2.76

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

1:150,000

蕉岭县自然资源局 制图
2024年1月

六、附则

蕉岭县2022年国有农用地基准地价成果公布之后，县人民政府将根据土地市场变化，委托县自然资源局适时对基准地价进行调整更新。

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室　　2024年8月15日印发