

清远市连州市园、林、草地定级和基准地价制订项目成果

一、评估范围

清远市连州市园、林、草地定级和基准地价制订项目的评估范围为连州市全部行政辖区范围，即连州镇、大路边镇、星子镇、龙坪镇、西江镇、九陂镇、东陂镇、西岸镇、保安镇、丰阳镇、瑶安瑶族乡、三水瑶族乡和龙坪林场的行政辖区范围。

二、评估对象

清远市连州市园、林、草地定级和基准地价制订项目的评估对象为园地（果园）、园地（茶园）、园地（其他园地）、林地和草地。

三、地价内涵

（一）国有园、林、草地基准地价内涵

1. 园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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）各级别在土地使用权年期为 50 年条件下的国有出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2. 园地（茶园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年

1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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(茶园)各级别在土地使用权年期为50年条件下的国有出让使用权平均价格(价格单位为元/平方米，币种为人民币)。

3. 园地(其他园地)基准地价内涵：土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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)各级别在土地使用权年期为50年条件下的国有出让使用权平均价格(价格单位为元/平方米，币种为人民币)。

4. 林地基准地价内涵：土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用权年期为50年条件下的国有出让使用权平均价格(价格单位为元/平方米，币种为人民币)。

5. 草地基准地价内涵：土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，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，代表国有草地各级别在土地使用权年期为50年条件下的国有出让使用权平均价格(价格单位为元/平方米，币种为人民币)。

（二）集体园、林、草地基准地价内涵

1. 园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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，代表集体园地（果园）各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2. 园地（茶园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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，代表集体园地（茶园）各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3. 园地（其他园地）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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，代表集体园地（其他园地）各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4. 林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级

别在土地承包经营权年期为 70 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

5. 草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，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，代表集体草地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表 1 连州市国有和集体园、林、草地基准地价内涵表

农用地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地		
土地权利类型	国有出让使用权、集体土地承包经营权		
土地使用权年期	国有出让使用权年期：50 年 集体土地承包经营权年期：园地（果园、茶园、其他园地）和草地 30 年、林地 70 年		
市场特征	国有：在平稳正常情况、公开竞争市场条件下 集体：在平稳正常情况、特定市场条件下（即承包经营权在法定允许流转条件下的市场）		
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，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		

注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。

四、级别基准地价成果

表2 连州市园、林、草地级别基准地价成果表

级别		国有				集体				
		一级	二级	三级	四级	一级	二级	三级	四级	
园 地	果园	元/平方米	49	45.1	41.3	37.2	34.1	30	25.9	21.2
		万元/亩	3.27	3.01	2.75	2.48	2.27	2.00	1.73	1.41
	茶园	元/平方米	63.8	55.6	48.3	——	44.2	38.6	30.4	——
		万元/亩	4.25	3.71	3.22	——	2.95	2.57	2.03	——
	其他 园地	元/平方米	58.7	50.2	45.4	38.3	40.3	34.1	28.2	23.5
		万元/亩	3.91	3.35	3.03	2.55	2.69	2.27	1.88	1.57
林地		元/平方米	22.6	20	16.7	——	23	20.6	15.8	——
		万元/亩	1.51	1.33	1.11	——	1.53	1.37	1.05	——
草地		元/平方米	20	17.2	14.4	——	15.5	12.8	10.3	——
		万元/亩	1.33	1.15	0.96	——	1.03	0.85	0.69	——

五、连州市园、林、草基准地价各用途修正体系

（一）园地（果园）地价修正体系

1. 园地（果园）地价公式

（1）国有园地（果园）地价公式

国有园地（果园）单位面积地价=国有园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×

土地剩余使用权年期修正系数

国有园地（果园）总地价=国有园地（果园）单位面积地价×国有园地（果园）总土地面积

（2）集体园地（果园）地价公式

集体园地（果园）单位面积地价=集体园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余承包经营权年期修正系数

集体园地（果园）总地价=集体园地（果园）单位面积地价×集体园地（果园）总土地面积

2. 土地权利年期修正

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 ——最高土地使用权年期/承包经营权年期；

n ——土地剩余使用权年期/剩余承包经营权年期；

Y ——土地对应的权利年期修正系数。

表3 国有园地（果园）剩余使用权年期修正系数表（还原率 $r=4.12\%$ ）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0456	0.0895	0.1315	0.1720	0.2108	0.2481	0.2839	0.3183	0.3513	0.3831
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4135	0.4428	0.4709	0.4979	0.5238	0.5487	0.5727	0.5956	0.6177	0.6389
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6592	0.6788	0.6975	0.7156	0.7329	0.7495	0.7655	0.7808	0.7956	0.8097
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8233	0.8364	0.8489	0.8609	0.8725	0.8836	0.8943	0.9045	0.9144	0.9238
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9329	0.9416	0.9500	0.9580	0.9657	0.9732	0.9803	0.9871	0.9937	1.0000

表4 集体园地(果园) 剩余承包经营权年期修正系数表(还原率 $r=4.26\%$)

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0572	0.1121	0.1648	0.2153	0.2637	0.3102	0.3547	0.3975	0.4385	0.4778
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5155	0.5516	0.5863	0.6196	0.6515	0.6821	0.7115	0.7397	0.7667	0.7926
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8174	0.8413	0.8641	0.8860	0.9071	0.9272	0.9466	0.9651	0.9829	1.0000

(本页余下空白)

3. 各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 5 连州市园地（果园）基准地价各因素修正指标说明表（适用于全部级别）

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
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）	≥30	[20,30)	[10,20)	[6,10)	[0,6)
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	南（阳坡）	西南、西、西北（半阳坡）	无明显坡度，平地	东北、东、东南（半阴坡）	北（阴坡）
水源保证率（m）	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
连片程度（亩）	≥150	[60,150)	[18,60)	[5,18)	< 5
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种以上认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	无公害农产品及产地认证	无产品认证
劳作距离（m）	< 100	[100,250)	[250,450)	[450,750)	≥750
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	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，基本不能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

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
	田块				
田块大小 (亩)	≥25	[10,25)	[5,10)	[2,5)	< 2
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	2公里范围内有两种及以上对外交通方式	4公里范围内有两种及以上对外交通方式	6公里范围内有一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公里范围外有一种及以上对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (m)	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,5000)	[5000,8000)	≥8000

(2) 各因素修正系数

表 6 连州市园地 (果园) 基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.38%	0.19%	0	-0.18%	-0.35%	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.41%
土壤 pH 值	0.36%	0.18%	0	-0.17%	-0.33%	0.39%	0.20%	0	-0.19%	-0.39%
土壤有机质含量	0.37%	0.19%	0	-0.17%	-0.34%	0.41%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
土壤质地	0.37%	0.18%	0	-0.17%	-0.34%	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.40%
坡度	0.57%	0.29%	0	-0.26%	-0.53%	0.63%	0.31%	0	-0.31%	-0.62%
坡向	0.48%	0.24%	0	-0.22%	-0.44%	0.52%	0.26%	0	-0.26%	-0.52%
水源保证率	0.47%	0.24%	0	-0.22%	-0.43%	0.52%	0.26%	0	-0.25%	-0.51%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
连片程度	0.35%	0.17%	0	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.38%
产品认证	0.16%	0.08%	0	-0.07%	-0.14%	0.17%	0.09%	0	-0.08%	-0.17%
劳作距离	0.34%	0.17%	0	-0.15%	-0.31%	0.37%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%
田间路网	0.33%	0.17%	0	-0.15%	-0.31%	0.36%	0.18%	0	-0.18%	-0.36%
田块大小	0.15%	0.07%	0	-0.07%	-0.13%	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）	0.35%	0.18%	0	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.38%
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站距离等）	0.34%	0.17%	0	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.37%
道路通达度	0.34%	0.17%	0	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0	-0.19%	-0.37%
农贸市场影响度	0.15%	0.07%	0	-0.07%	-0.13%	0.16%	0.08%	0	-0.08%	-0.16%

表 7 连州市园地（果园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.30%	0.15%	0	-0.16%	-0.32%	0.50%	0.25%	0	-0.27%	-0.54%
土壤 pH 值	0.28%	0.14%	0	-0.15%	-0.30%	0.47%	0.24%	0	-0.26%	-0.51%
土壤有机质含量	0.29%	0.15%	0	-0.16%	-0.31%	0.49%	0.24%	0	-0.27%	-0.53%
土壤质地	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.31%	0.48%	0.24%	0	-0.26%	-0.52%
坡度	0.45%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%	0.75%	0.38%	0	-0.41%	-0.81%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡向	0.38%	0.19%	0	-0.20%	-0.40%	0.63%	0.31%	0	-0.34%	-0.68%
水源保证率	0.37%	0.18%	0	-0.20%	-0.39%	0.62%	0.31%	0	-0.33%	-0.67%
连片程度	0.27%	0.14%	0	-0.15%	-0.29%	0.46%	0.23%	0	-0.25%	-0.50%
产品认证	0.12%	0.06%	0	-0.07%	-0.13%	0.20%	0.10%	0	-0.11%	-0.22%
劳作距离	0.26%	0.13%	0	-0.14%	-0.28%	0.44%	0.22%	0	-0.24%	-0.48%
田间路网	0.26%	0.13%	0	-0.14%	-0.28%	0.44%	0.22%	0	-0.24%	-0.47%
田块大小	0.12%	0.06%	0	-0.06%	-0.12%	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.21%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）	0.27%	0.14%	0	-0.15%	-0.29%	0.46%	0.23%	0	-0.25%	-0.50%
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站等）	0.27%	0.14%	0	-0.14%	-0.29%	0.45%	0.23%	0	-0.24%	-0.49%
道路通达度	0.27%	0.13%	0	-0.14%	-0.29%	0.45%	0.22%	0	-0.24%	-0.49%
农贸市场影响度	0.11%	0.06%	0	-0.06%	-0.12%	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.21%

表 8 连州市园地（果园）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.36%	0.18%	0	-0.19%	-0.39%	0.59%	0.29%	0	-0.32%	-0.64%
土壤 pH 值	0.33%	0.17%	0	-0.18%	-0.36%	0.55%	0.27%	0	-0.30%	-0.60%
土壤有机质含量	0.35%	0.17%	0	-0.19%	-0.38%	0.57%	0.29%	0	-0.31%	-0.62%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土壤质地	0.34%	0.17%	0	-0.19%	-0.37%	0.56%	0.28%	0	-0.31%	-0.62%
坡度	0.53%	0.27%	0	-0.29%	-0.58%	0.87%	0.44%	0	-0.48%	-0.96%
坡向	0.44%	0.22%	0	-0.24%	-0.48%	0.73%	0.37%	0	-0.40%	-0.80%
水源保证率	0.44%	0.22%	0	-0.24%	-0.48%	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.78%
连片程度	0.32%	0.16%	0	-0.18%	-0.35%	0.53%	0.27%	0	-0.29%	-0.58%
产品认证	0.14%	0.07%	0	-0.08%	-0.16%	0.24%	0.12%	0	-0.13%	-0.26%
劳作距离	0.31%	0.16%	0	-0.17%	-0.34%	0.51%	0.26%	0	-0.28%	-0.56%
田间路网	0.31%	0.15%	0	-0.17%	-0.34%	0.51%	0.25%	0	-0.28%	-0.56%
田块大小	0.14%	0.07%	0	-0.07%	-0.15%	0.22%	0.11%	0	-0.12%	-0.24%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）	0.33%	0.16%	0	-0.18%	-0.35%	0.53%	0.27%	0	-0.29%	-0.58%
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站距离等）	0.32%	0.16%	0	-0.17%	-0.35%	0.52%	0.26%	0	-0.29%	-0.57%
道路通达度	0.32%	0.16%	0	-0.17%	-0.35%	0.52%	0.26%	0	-0.29%	-0.57%
农贸市场影响度	0.14%	0.07%	0	-0.07%	-0.15%	0.22%	0.11%	0	-0.12%	-0.24%

表9 连州市园地（果园）基准地价4级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.51%	0.26%	0	-0.27%	-0.53%	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.85%
土壤 pH 值	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.50%	0.78%	0.39%	0	-0.40%	-0.80%
土壤有机质含量	0.50%	0.25%	0	-0.26%	-0.52%	0.81%	0.41%	0	-0.42%	-0.83%
土壤质地	0.49%	0.25%	0	-0.26%	-0.51%	0.80%	0.40%	0	-0.41%	-0.82%
坡度	0.76%	0.38%	0	-0.40%	-0.80%	1.24%	0.62%	0	-0.64%	-1.27%
坡向	0.64%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%	1.04%	0.52%	0	-0.53%	-1.06%
水源保证率	0.63%	0.31%	0	-0.33%	-0.65%	1.02%	0.51%	0	-0.52%	-1.05%
连片程度	0.46%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%	0.76%	0.38%	0	-0.39%	-0.78%
产品认证	0.21%	0.10%	0	-0.11%	-0.22%	0.34%	0.17%	0	-0.17%	-0.35%
劳作距离	0.45%	0.22%	0	-0.23%	-0.47%	0.73%	0.36%	0	-0.37%	-0.75%
田间路网	0.44%	0.22%	0	-0.23%	-0.46%	0.72%	0.36%	0	-0.37%	-0.74%
田块大小	0.20%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.33%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）	0.47%	0.23%	0	-0.24%	-0.49%	0.76%	0.38%	0	-0.39%	-0.78%
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站距离等）	0.46%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%	0.75%	0.37%	0	-0.38%	-0.76%
道路通达度	0.46%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%	0.74%	0.37%	0	-0.38%	-0.76%
农贸市场影响度	0.19%	0.10%	0	-0.10%	-0.20%	0.32%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%

(二) 园地(茶园)地价修正体系

1. 园地(茶园)地价公式

(1) 国有园地(茶园)地价公式

国有园地(茶园)单位面积地价=国有园地(茶园)级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余使用权年期修正系数

国有园地(茶园)总地价=国有园地(茶园)单位面积地价×国有园地(茶园)总土地面积

(2) 集体园地(茶园)地价公式

集体园地(茶园)单位面积地价=集体园地(茶园)级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余承包经营权年期修正系数

集体园地(茶园)总地价=集体园地(茶园)单位面积地价×集体园地(茶园)总土地面积

2. 土地权利年期修正

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 ——最高土地使用权年期/承包经营权年期;

n ——土地剩余使用权年期/剩余承包经营权年期;

Y ——土地对应的权利年期修正系数。

表 10 国有园地（茶园）剩余使用权年期修正系数表（还原率 $r=4.28\%$ ）

剩余使用权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0468	0.0917	0.1347	0.1760	0.2156	0.2535	0.2899	0.3248	0.3583	0.3904
剩余使用权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4212	0.4507	0.4790	0.5061	0.5321	0.5571	0.5810	0.6040	0.6260	0.6471
剩余使用权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6673	0.6868	0.7054	0.7232	0.7403	0.7568	0.7725	0.7876	0.8021	0.8159
剩余使用权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8293	0.8420	0.8543	0.8660	0.8773	0.8881	0.8984	0.9083	0.9179	0.9270
剩余使用权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9357	0.9441	0.9522	0.9599	0.9673	0.9744	0.9812	0.9877	0.9940	1.0000

表 11 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.39\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1137	0.1669	0.2180	0.2668	0.3137	0.3585	0.4015	0.4427	0.4821
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5199	0.5561	0.5907	0.6239	0.6558	0.6862	0.7154	0.7434	0.7702	0.7958
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8204	0.8440	0.8665	0.8881	0.9088	0.9287	0.9477	0.9659	0.9833	1.0000

（本页余下空白）

3. 各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 12 连州市园地（茶园）基准地价各因素修正指标说明表（适用于全部级别）

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
土壤 pH 值	[4.5,5.5)	[4,4.5)	[5.5,6)	[6,6.5)	< 4.0 或 ≥6.5
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20,30)	[10,20)	[6,10)	[0,6)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
坡度（°）	（ 6,15]	（ 15,25]	（ 25,35]	> 35	≤6
坡向	西南、西、西北（半阳坡）	南（阳坡）	无明显坡度，平地	东北、东、东南（半阴坡）	北（阴坡）
海拔（m）	[400,500)	[300,400)	[500,700)	[700,1000)	< 300 或 ≥1000
水源保证率（m）	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
连片程度（亩）	≥100	[50,100)	[20,50)	[5,20)	< 5
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种以上认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	无公害农产品及产地认证	无产品认证
劳作距离（m）	< 100	[100,250)	[250,450)	[450,750)	≥750

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
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，基本不能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
田块大小（亩）	≥25	[10,25)	[5,10)	[2,5)	<2
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站、火车站、码头距离等）	2公里范围内有两种及以上对外交通方式	4公里范围内有两种及以上对外交通方式	6公里范围内有一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公里范围外有一种及以上对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达	没有道路通达条件

（2）各因素修正系数

表 13 连州市园地（茶园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.62%	0.31%	0	-0.30%	-0.60%	0.46%	0.23%	0	-0.22%	-0.43%
土壤 pH 值	0.62%	0.31%	0	-0.30%	-0.61%	0.46%	0.23%	0	-0.22%	-0.43%
土壤有机质含量	0.62%	0.31%	0	-0.30%	-0.61%	0.46%	0.23%	0	-0.22%	-0.43%
土壤质地	0.61%	0.31%	0	-0.30%	-0.60%	0.46%	0.23%	0	-0.21%	-0.43%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.65%	0.32%	0	-0.32%	-0.64%	0.48%	0.24%	0	-0.23%	-0.45%
坡向	0.60%	0.30%	0	-0.30%	-0.59%	0.45%	0.22%	0	-0.21%	-0.42%
海拔	0.53%	0.27%	0	-0.26%	-0.53%	0.40%	0.20%	0	-0.19%	-0.37%
水源保证率	0.74%	0.37%	0	-0.36%	-0.72%	0.55%	0.27%	0	-0.26%	-0.51%
连片程度	0.54%	0.27%	0	-0.26%	-0.53%	0.40%	0.20%	0	-0.19%	-0.37%
产品认证	0.31%	0.16%	0	-0.15%	-0.31%	0.23%	0.12%	0	-0.11%	-0.22%
劳作距离	0.55%	0.28%	0	-0.27%	-0.54%	0.41%	0.20%	0	-0.19%	-0.39%
田间路网	0.53%	0.26%	0	-0.26%	-0.52%	0.39%	0.20%	0	-0.18%	-0.37%
田块大小	0.27%	0.14%	0	-0.13%	-0.27%	0.20%	0.10%	0	-0.09%	-0.19%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.67%	0.34%	0	-0.33%	-0.66%	0.50%	0.25%	0	-0.23%	-0.47%
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.69%	0.34%	0	-0.34%	-0.68%	0.51%	0.25%	0	-0.24%	-0.48%
道路通达度	0.68%	0.34%	0	-0.34%	-0.67%	0.51%	0.25%	0	-0.24%	-0.48%

表 14 连州市园地（茶园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.49%	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.71%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
土壤 pH 值	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.50%	0.66%	0.33%	0	-0.36%	-0.71%
土壤有机质含量	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.50%	0.65%	0.33%	0	-0.36%	-0.71%
土壤质地	0.48%	0.24%	0	-0.25%	-0.49%	0.65%	0.33%	0	-0.35%	-0.71%
坡度	0.51%	0.25%	0	-0.26%	-0.52%	0.69%	0.34%	0	-0.37%	-0.75%
坡向	0.47%	0.23%	0	-0.24%	-0.48%	0.64%	0.32%	0	-0.35%	-0.69%
海拔	0.42%	0.21%	0	-0.21%	-0.43%	0.57%	0.28%	0	-0.31%	-0.62%
水源保证率	0.58%	0.29%	0	-0.30%	-0.59%	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.85%
连片程度	0.42%	0.21%	0	-0.22%	-0.43%	0.57%	0.28%	0	-0.31%	-0.62%
产品认证	0.24%	0.12%	0	-0.13%	-0.25%	0.33%	0.17%	0	-0.18%	-0.36%
劳作距离	0.43%	0.22%	0	-0.22%	-0.44%	0.58%	0.29%	0	-0.32%	-0.63%
田间路网	0.41%	0.21%	0	-0.21%	-0.43%	0.56%	0.28%	0	-0.30%	-0.61%
田块大小	0.21%	0.11%	0	-0.11%	-0.22%	0.29%	0.14%	0	-0.16%	-0.31%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.52%	0.26%	0	-0.27%	-0.54%	0.71%	0.36%	0	-0.39%	-0.77%
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.54%	0.27%	0	-0.28%	-0.55%	0.73%	0.36%	0	-0.40%	-0.79%
道路通达度	0.53%	0.27%	0	-0.28%	-0.55%	0.72%	0.36%	0	-0.39%	-0.79%

表 15 连州市园地（茶园）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.85%	0.90%	0.45%	0	-0.46%	-0.93%
土壤 pH 值	0.79%	0.39%	0	-0.43%	-0.85%	0.91%	0.45%	0	-0.47%	-0.93%
土壤有机质含量	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.85%	0.90%	0.45%	0	-0.46%	-0.93%
土壤质地	0.78%	0.39%	0	-0.42%	-0.84%	0.90%	0.45%	0	-0.46%	-0.92%
坡度	0.82%	0.41%	0	-0.45%	-0.89%	0.95%	0.48%	0	-0.49%	-0.97%
坡向	0.76%	0.38%	0	-0.41%	-0.83%	0.88%	0.44%	0	-0.45%	-0.90%
海拔	0.68%	0.34%	0	-0.37%	-0.73%	0.78%	0.39%	0	-0.40%	-0.80%
水源保证率	0.94%	0.47%	0	-0.51%	-1.01%	1.08%	0.54%	0	-0.55%	-1.11%
连片程度	0.68%	0.34%	0	-0.37%	-0.74%	0.79%	0.39%	0	-0.40%	-0.80%
产品认证	0.40%	0.20%	0	-0.21%	-0.43%	0.46%	0.23%	0	-0.24%	-0.47%
劳作距离	0.70%	0.35%	0	-0.38%	-0.76%	0.81%	0.40%	0	-0.41%	-0.83%
田间路网	0.67%	0.34%	0	-0.36%	-0.73%	0.78%	0.39%	0	-0.40%	-0.79%
田块大小	0.34%	0.17%	0	-0.19%	-0.37%	0.40%	0.20%	0	-0.20%	-0.41%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.85%	0.43%	0	-0.46%	-0.92%	0.99%	0.49%	0	-0.50%	-1.01%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.87%	0.44%	0	-0.47%	-0.94%	1.01%	0.50%	0	-0.52%	-1.03%
道路通达度	0.87%	0.43%	0	-0.47%	-0.94%	1.00%	0.50%	0	-0.51%	-1.03%

(三) 园地 (其他园地) 地价修正体系

1. 园地 (其他园地) 地价公式

(1) 国有园地 (其他园地) 地价公式

国有园地 (其他园地) 单位面积地价=国有园地 (其他园地) 级别基准地价 × (1+各因素指标修正系数之和) × 期日修正系数 × 土地剩余使用权年期修正系数

国有园地 (其他园地) 总地价=国有园地 (其他园地) 单位面积地价 × 国有园地 (其他园地) 总土地面积

(2) 集体园地 (其他园地) 地价公式

集体园地 (其他园地) 单位面积地价=集体园地 (其他园地) 级别基准地价 × (1+各因素指标修正系数之和) × 期日修正系数 × 土地剩余承包经营权年期修正系数

集体园地 (其他园地) 总地价=集体园地 (其他园地) 单位面积地价 × 集体园地 (其他园地) 总土地面积

2. 土地权利年期修正

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 ——最高土地使用权年期/承包经营权年期;

n ——土地剩余使用权年期/剩余承包经营权年期;

Y ——土地对应的权利年期修正系数。

(本页余下空白)

表 16 国有园地（其他园地）剩余使用权年期修正系数表（还原率 $r=4.20\%$ ）

剩余使用 权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.1740	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余使用 权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.4750	0.5020	0.5280	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.6430
剩余使用 权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6633	0.6828	0.7015	0.7194	0.7366	0.7532	0.7690	0.7842	0.7988	0.8129
剩余使用 权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8263	0.8392	0.8516	0.8635	0.8749	0.8858	0.8964	0.9064	0.9161	0.9254
剩余使用 权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.9590	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1.0000

表 17 集体园地（其他园地）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.30\%$ ）

剩余承包经 营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0575	0.1126	0.1654	0.2161	0.2647	0.3112	0.3559	0.3987	0.4398	0.4791
剩余承包经 营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5168	0.5530	0.5877	0.6210	0.6528	0.6834	0.7127	0.7408	0.7678	0.7936
剩余承包经 营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8183	0.8421	0.8649	0.8867	0.9076	0.9277	0.9469	0.9654	0.9830	1.0000

3. 各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 18 连州市园地（其他园地）基准地价各因素修正指标说明表（适用于全部级别）

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
有效土层厚度（cm）	≥100	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
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）	≥30	[20,30)	[10,20)	[6,10)	[0,6)
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	南（阳坡）	西南、西、西北（半阳坡）	无明显坡度，平地	东北、东、东南（半阴坡）	北（阴坡）
水源保证率（m）	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
连片程度（亩）	≥100	[50,100)	[20,50)	[5,20)	< 5
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种以上认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中两种认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	无公害农产品及产地认证	无产品认证
劳作距离（m）	< 100	[100,250)	[250,450)	[450,750)	≥750
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	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，基本不能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

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
	田块				
田块大小 (亩)	≥20	[10,20)	[5,10)	[2,5)	<2
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站、火车站、码头距离等)	2公里范围内有两种及以上对外交通方式	4公里范围内有两种及以上对外交通方式	6公里范围内有一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公里范围外有一种及以上对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (m)	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,5000)	[5000,8000)	≥8000

(2) 各因素修正系数

表 19 连州市园地 (其他园地) 基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.57%	0.61%	0.31%	0	-0.32%	-0.64%
土壤 pH 值	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.57%	0.61%	0.30%	0	-0.32%	-0.63%
土壤有机质含量	0.57%	0.28%	0	-0.29%	-0.57%	0.62%	0.31%	0	-0.32%	-0.64%
土壤质地	0.58%	0.29%	0	-0.29%	-0.59%	0.63%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%
坡度	0.89%	0.45%	0	-0.45%	-0.90%	0.97%	0.49%	0	-0.51%	-1.01%
坡向	0.74%	0.37%	0	-0.37%	-0.75%	0.81%	0.40%	0	-0.42%	-0.84%
水源保证率	0.73%	0.37%	0	-0.37%	-0.74%	0.80%	0.40%	0	-0.42%	-0.83%
连片程度	0.51%	0.25%	0	-0.26%	-0.52%	0.56%	0.28%	0	-0.29%	-0.58%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
产品认证	0.29%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%	0.32%	0.16%	0	-0.17%	-0.33%
劳作距离	0.50%	0.25%	0	-0.25%	-0.51%	0.55%	0.27%	0	-0.28%	-0.57%
田间路网	0.49%	0.25%	0	-0.25%	-0.50%	0.53%	0.27%	0	-0.28%	-0.56%
田块大小	0.25%	0.12%	0	-0.13%	-0.25%	0.27%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.56%	0.61%	0.30%	0	-0.32%	-0.63%
对外交通便利度（距高速公路出入口、公路货运站距离等）	0.53%	0.27%	0	-0.27%	-0.54%	0.58%	0.29%	0	-0.30%	-0.60%
道路通达度	0.54%	0.27%	0	-0.27%	-0.55%	0.59%	0.29%	0	-0.31%	-0.61%
农贸市场影响度	0.24%	0.12%	0	-0.12%	-0.24%	0.26%	0.13%	0	-0.14%	-0.27%

表 20 连州市园地（其他园地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.46%	0.23%	0	-0.21%	-0.42%	0.67%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
土壤 pH 值	0.46%	0.23%	0	-0.21%	-0.42%	0.67%	0.33%	0	-0.33%	-0.65%
土壤有机质含量	0.46%	0.23%	0	-0.21%	-0.42%	0.67%	0.34%	0	-0.33%	-0.66%
土壤质地	0.47%	0.24%	0	-0.22%	-0.43%	0.69%	0.35%	0	-0.34%	-0.68%
坡度	0.73%	0.36%	0	-0.33%	-0.66%	1.06%	0.53%	0	-0.52%	-1.04%
坡向	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.55%	0.88%	0.44%	0	-0.43%	-0.86%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源保证率	0.60%	0.30%	0	-0.27%	-0.55%	0.87%	0.44%	0	-0.43%	-0.85%
连片程度	0.42%	0.21%	0	-0.19%	-0.38%	0.61%	0.30%	0	-0.30%	-0.59%
产品认证	0.24%	0.12%	0	-0.11%	-0.22%	0.35%	0.17%	0	-0.17%	-0.34%
劳作距离	0.41%	0.20%	0	-0.19%	-0.37%	0.59%	0.30%	0	-0.29%	-0.58%
田间路网	0.40%	0.20%	0	-0.18%	-0.37%	0.58%	0.29%	0	-0.29%	-0.57%
田块大小	0.20%	0.10%	0	-0.09%	-0.18%	0.29%	0.15%	0	-0.14%	-0.29%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.46%	0.23%	0	-0.21%	-0.42%	0.66%	0.33%	0	-0.32%	-0.65%
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.43%	0.22%	0	-0.20%	-0.40%	0.63%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
道路通达度	0.44%	0.22%	0	-0.20%	-0.40%	0.64%	0.32%	0	-0.31%	-0.63%
农贸市场影响度	0.20%	0.10%	0	-0.09%	-0.18%	0.29%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%

表 21 连州市园地（其他园地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.43%	0.21%	0	-0.26%	-0.51%	0.63%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%
土壤 pH 值	0.43%	0.21%	0	-0.26%	-0.51%	0.63%	0.31%	0	-0.31%	-0.62%
土壤有机质含量	0.43%	0.22%	0	-0.26%	-0.52%	0.64%	0.32%	0	-0.31%	-0.62%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土壤质地	0.44%	0.22%	0	-0.27%	-0.53%	0.66%	0.33%	0	-0.32%	-0.64%
坡度	0.68%	0.34%	0	-0.41%	-0.82%	1.00%	0.50%	0	-0.49%	-0.98%
坡向	0.57%	0.28%	0	-0.34%	-0.68%	0.83%	0.42%	0	-0.41%	-0.81%
水源保证率	0.56%	0.28%	0	-0.34%	-0.67%	0.83%	0.41%	0	-0.40%	-0.81%
连片程度	0.39%	0.19%	0	-0.23%	-0.47%	0.57%	0.29%	0	-0.28%	-0.56%
产品认证	0.22%	0.11%	0	-0.13%	-0.27%	0.33%	0.16%	0	-0.16%	-0.32%
劳作距离	0.38%	0.19%	0	-0.23%	-0.46%	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.55%
田间路网	0.37%	0.19%	0	-0.22%	-0.45%	0.55%	0.28%	0	-0.27%	-0.54%
田块大小	0.19%	0.09%	0	-0.11%	-0.23%	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.27%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.43%	0.21%	0	-0.26%	-0.51%	0.63%	0.31%	0	-0.31%	-0.61%
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.41%	0.20%	0	-0.24%	-0.49%	0.60%	0.30%	0	-0.29%	-0.59%
道路通达度	0.41%	0.21%	0	-0.25%	-0.49%	0.61%	0.30%	0	-0.30%	-0.59%
农贸市场影响度	0.18%	0.09%	0	-0.11%	-0.22%	0.27%	0.14%	0	-0.13%	-0.27%

表 22 连州市园地（其他园地）基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.63%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.76%
土壤 pH 值	0.63%	0.32%	0	-0.33%	-0.65%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
土壤有机质含量	0.64%	0.32%	0	-0.33%	-0.66%	0.76%	0.38%	0	-0.38%	-0.76%
土壤质地	0.66%	0.33%	0	-0.34%	-0.68%	0.78%	0.39%	0	-0.39%	-0.78%
坡度	1.01%	0.50%	0	-0.52%	-1.04%	1.20%	0.60%	0	-0.60%	-1.20%
坡向	0.83%	0.42%	0	-0.43%	-0.86%	1.00%	0.50%	0	-0.50%	-1.00%
水源保证率	0.83%	0.41%	0	-0.43%	-0.86%	0.99%	0.49%	0	-0.49%	-0.99%
连片程度	0.57%	0.29%	0	-0.30%	-0.59%	0.68%	0.34%	0	-0.34%	-0.69%
产品认证	0.33%	0.16%	0	-0.17%	-0.34%	0.39%	0.20%	0	-0.20%	-0.39%
劳作距离	0.56%	0.28%	0	-0.29%	-0.58%	0.67%	0.34%	0	-0.34%	-0.67%
田间路网	0.55%	0.28%	0	-0.29%	-0.57%	0.66%	0.33%	0	-0.33%	-0.66%
田块大小	0.28%	0.14%	0	-0.14%	-0.29%	0.33%	0.17%	0	-0.17%	-0.33%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离)	0.63%	0.31%	0	-0.33%	-0.65%	0.75%	0.38%	0	-0.38%	-0.75%
对外交通便利度 (距高速公路出入口、公路货运站距离等)	0.60%	0.30%	0	-0.31%	-0.62%	0.72%	0.36%	0	-0.36%	-0.72%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.61%	0.30%	0	-0.31%	-0.63%	0.73%	0.36%	0	-0.36%	-0.73%
农贸市场影响度	0.27%	0.14%	0	-0.14%	-0.28%	0.33%	0.16%	0	-0.16%	-0.33%

(四) 林地地价修正体系

1. 林地地价公式

(1) 国有林地地价公式

国有林地单位面积地价=国有林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余使用权年期修正系数

国有林地总地价=国有林地单位面积地价×林地总土地面积

(2) 集体林地地价公式

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

集体林地总地价=集体林地单位面积地价×林地总土地面积

2. 土地权利年期修正

土地剩余使用权年期修正公式为:

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

式中: r ——土地还原率;

m ——最高土地使用权年期/承包经营权年期;

n ——土地剩余使用权年期/剩余承包经营权年期;

Y ——土地对应的权利年期修正系数。

(本页余下空白)

表 23 国有林地剩余使用权年期修正系数表（还原率 $r=3.73\%$ ）

剩余使用 权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0428	0.0841	0.1239	0.1623	0.1992	0.2349	0.2693	0.3024	0.3344	0.3652
剩余使用 权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3948	0.4235	0.4511	0.4777	0.5033	0.5280	0.5519	0.5748	0.5970	0.6183
剩余使用 权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6389	0.6588	0.6779	0.6963	0.7141	0.7313	0.7478	0.7637	0.7791	0.7939
剩余使用 权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8082	0.8219	0.8352	0.8480	0.8603	0.8722	0.8836	0.8947	0.9053	0.9156
剩余使用 权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9255	0.9350	0.9442	0.9531	0.9617	0.9699	0.9778	0.9855	0.9929	1.0000

表 24 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=3.83\%$ ）

剩余承包经 营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0397	0.0780	0.1149	0.1504	0.1846	0.2176	0.2493	0.2798	0.3093	0.3376
剩余承包经 营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3649	0.3912	0.4165	0.4409	0.4644	0.4870	0.5088	0.5298	0.5500	0.5694
剩余承包经 营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5882	0.6062	0.6236	0.6404	0.6565	0.6720	0.6870	0.7014	0.7153	0.7286
剩余承包经 营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7415	0.7539	0.7659	0.7774	0.7884	0.7991	0.8094	0.8193	0.8288	0.8380
剩余承包经 营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8468	0.8553	0.8635	0.8714	0.8790	0.8863	0.8934	0.9002	0.9067	0.9130
剩余承包经 营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9191	0.9250	0.9306	0.9360	0.9412	0.9463	0.9511	0.9558	0.9603	0.9646
剩余承包经 营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9688	0.9728	0.9766	0.9804	0.9840	0.9874	0.9907	0.9939	0.9970	1.0000

3. 各因素指标修正

表 25 连州市林地基准地价各因素修正指标说明表（适用于全部级别）

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
坡度 (°)	< 5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
坡位	平地	谷	下、全坡	中	脊、上
土层厚度 (cm)	≥80	[60,80)	[40,60)	[20,40)	< 20
腐殖质厚度	≥5.0	[4.0,5.0)	[3.0,4.0)	[2.0,3.0)	< 2.0
可及度	采、集、运条件好	采、集、运条件好较好	采、集、运条件一般	采、集、运条件较差	采、集、运条件差
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

表 26 连州市林地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.89%	0.44%	0	-0.42%	-0.84%	0.91%	0.45%	0	-0.38%	-0.77%
坡位	0.82%	0.41%	0	-0.39%	-0.77%	0.83%	0.42%	0	-0.35%	-0.71%
土层厚度	0.97%	0.49%	0	-0.46%	-0.92%	0.99%	0.50%	0	-0.42%	-0.84%
腐殖质厚度	0.87%	0.43%	0	-0.41%	-0.82%	0.89%	0.44%	0	-0.38%	-0.75%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
可及度	1.06%	0.53%	0	-0.50%	-1.01%	1.09%	0.54%	0	-0.46%	-0.92%
集材距离	0.97%	0.49%	0	-0.46%	-0.92%	0.99%	0.50%	0	-0.42%	-0.84%
运输距离	0.95%	0.47%	0	-0.45%	-0.90%	0.97%	0.48%	0	-0.41%	-0.82%

表 27 连州市林地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.18%	0.59%	0	-0.55%	-1.09%	1.40%	0.70%	0	-0.75%	-1.50%
坡位	1.09%	0.54%	0	-0.50%	-1.00%	1.29%	0.64%	0	-0.69%	-1.38%
土层厚度	1.29%	0.65%	0	-0.60%	-1.20%	1.53%	0.77%	0	-0.82%	-1.65%
腐殖质厚度	1.16%	0.58%	0	-0.53%	-1.07%	1.37%	0.68%	0	-0.73%	-1.47%
可及度	1.42%	0.71%	0	-0.65%	-1.31%	1.68%	0.84%	0	-0.90%	-1.80%
集材距离	1.29%	0.65%	0	-0.60%	-1.20%	1.53%	0.77%	0	-0.82%	-1.65%
运输距离	1.26%	0.63%	0	-0.58%	-1.16%	1.49%	0.75%	0	-0.80%	-1.60%

表 28 连州市林地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.45%	0.72%	0	-0.75%	-1.50%	2.17%	1.09%	0	-1.03%	-2.06%
坡位	1.33%	0.67%	0	-0.69%	-1.38%	2.00%	1.00%	0	-0.95%	-1.90%
土层厚度	1.59%	0.79%	0	-0.82%	-1.65%	2.38%	1.19%	0	-1.13%	-2.26%
腐殖质厚度	1.42%	0.71%	0	-0.74%	-1.47%	2.13%	1.06%	0	-1.01%	-2.02%
可及度	1.73%	0.87%	0	-0.90%	-1.80%	2.60%	1.30%	0	-1.24%	-2.47%
集材距离	1.59%	0.79%	0	-0.82%	-1.65%	2.38%	1.19%	0	-1.13%	-2.26%
运输距离	1.54%	0.77%	0	-0.80%	-1.60%	2.32%	1.16%	0	-1.10%	-2.20%

(本页余下空白)

（五）草地地价修正体系

1. 草地地价公式

（1）国有草地地价公式

国有草地单位面积地价=国有草地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×土地剩余使用权年期修正系数

国有草地总地价=国有草地单位面积地价×草地总土地面积

（2）集体草地地价公式

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

集体草地总地价=集体草地单位面积地价×草地总土地面积

2. 土地权利年期修正

土地剩余使用权年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率；

m ——最高土地使用权年期/承包经营权年期；

n ——土地剩余使用权年期/剩余承包经营权年期；

Y ——土地对应的权利年期修正系数。

(本页余下空白)

表 29 国有草地剩余使用权年期修正系数表（还原率 $r=4.30\%$ ）

剩余使用 权年期	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 权年期	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 权年期	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 权年期	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 权年期	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	1.0000

表 30 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.40\%$ ）

剩余承包经 营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1138	0.1671	0.2182	0.2671	0.3139	0.3588	0.4018	0.4430	0.4824
剩余承包经 营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.5564	0.5911	0.6243	0.6561	0.6865	0.7157	0.7437	0.7704	0.7961
剩余承包经 营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8207	0.8442	0.8667	0.8883	0.9090	0.9288	0.9478	0.9659	0.9833	1.0000

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

表 31 连州市草地基准地价各因素修正指标说明表（适用于全部级别）

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标	因素指标
土层厚度 (cm)	≥60	[40,60)	[20,40)	[10,20)	< 10
土壤有机质 (g/kg)	≥30	[20,30)	[10,20)	[6,10)	[0,6)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	< 5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
产草量 (kg/公顷)	≥4000	[3000,4000)	[1500,3000)	[500,1500)	< 500
距水源地距离 (m)	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达	没有道路通达条件

表 32 连州市草地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
土层厚度	1.12%	0.56%	0	-0.54%	-1.09%	1.30%	0.65%	0	-0.61%	-1.22%
土壤有机质	0.89%	0.44%	0	-0.43%	-0.86%	1.03%	0.51%	0	-0.48%	-0.97%
土壤质地	0.52%	0.26%	0	-0.25%	-0.51%	0.60%	0.30%	0	-0.28%	-0.57%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.68%	0.84%	0	-0.81%	-1.63%	1.94%	0.97%	0	-0.91%	-1.83%
产草量	1.12%	0.56%	0	-0.54%	-1.09%	1.29%	0.65%	0	-0.61%	-1.22%
距水源地距离	0.76%	0.38%	0	-0.37%	-0.73%	0.87%	0.44%	0	-0.41%	-0.82%
道路通达度	0.94%	0.47%	0	-0.46%	-0.91%	1.09%	0.54%	0	-0.51%	-1.03%

表 33 连州市草地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.35%	0.67%	0	-0.68%	-1.35%	1.90%	0.95%	0	-0.96%	-1.92%
土壤有机质	1.07%	0.53%	0	-0.54%	-1.07%	1.50%	0.75%	0	-0.76%	-1.52%
土壤质地	0.63%	0.31%	0	-0.32%	-0.63%	0.88%	0.44%	0	-0.45%	-0.89%
坡度	2.01%	1.01%	0	-1.01%	-2.02%	2.84%	1.42%	0	-1.43%	-2.87%
产草量	1.35%	0.67%	0	-0.68%	-1.35%	1.89%	0.95%	0	-0.96%	-1.92%
距水源地距离	0.91%	0.45%	0	-0.46%	-0.91%	1.28%	0.64%	0	-0.65%	-1.29%
道路通达度	1.13%	0.57%	0	-0.57%	-1.14%	1.59%	0.80%	0	-0.80%	-1.61%

表 34 连州市草地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
土层厚度	1.55%	0.77%	0	-0.80%	-1.61%	2.37%	1.19%	0	-1.19%	-2.39%
土壤有机质	1.23%	0.61%	0	-0.64%	-1.27%	1.88%	0.94%	0	-0.94%	-1.89%
土壤质地	0.72%	0.36%	0	-0.37%	-0.75%	1.11%	0.55%	0	-0.56%	-1.11%
坡度	2.32%	1.16%	0	-1.20%	-2.40%	3.55%	1.77%	0	-1.79%	-3.57%
产草量	1.55%	0.77%	0	-0.80%	-1.60%	2.37%	1.19%	0	-1.19%	-2.38%
距水源地距离	1.05%	0.52%	0	-0.54%	-1.08%	1.60%	0.80%	0	-0.81%	-1.61%
道路通达度	1.30%	0.65%	0	-0.67%	-1.35%	1.99%	1.00%	0	-1.00%	-2.00%

(本页余下空白)