

汕头市濠江区园地、林地、草地 基准地价制定项目

成 果 汇 编 及 应 用 指 南

汕头市濠江区自然资源局

广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年十二月

目 录

第一章 评估范围及工作对象	1
一、评估范围	1
二、工作对象	1
第二章 基准地价成果	3
一、价格内涵	3
二、级别基准地价成果	6
三、基准地价级别范围	6
第三章 基准地价修正体系及成果应用	7
一、国有基准地价各用途各用途修正体系	7
二、集体基准地价各用途各用途修正体系	23
三、基准地价成果应用指南	38

第一章 评估范围及工作对象

一、评估范围

本次汕头市濠江区园地林地草地基准地价制定项目的评估范围为汕头市濠江区行政区域。

二、工作对象

工作对象为汕头市濠江区行政辖区范围内现有园地（包括果园、其他园地）、林地、草地，以汕头市濠江区 2021 年国土变更调查数据为基础，提取出评估范围内的工作对象，合计面积为 6140.4361 公顷，具体各工作对象的面积及分布如下：

表1-1 工作对象面积汇总表

用途		面积（公顷）
园地	果园	226.1301
	其他园地	59.8280
	小计	285.9581
林地		5302.4590
草地		552.0190
合计		6140.4361

备注：

1. 园地：种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地，包括用于育苗的土地；
2. 园地二级地类为果园和其他园地。果园是指种植果树的园地；其他园地是指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地；
3. 林地：生长乔木、竹类、灌木的土地。（注：不包括生长林木的湿地，城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林地，以及河流、沟渠的护堤林用地）；
4. 草地：生长草本植物为主的土地，包括乔木郁闭度小于 0.1 的疏林草地、灌木覆盖度小于 40%的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地、盐碱地；
5. 本次园地林地草地基准地价不区分权属（国有、集体）统一分类定级，将所有园地、林地、草地图斑分别评估国有出让土地使用权和集体土地承包经营权两种价格。

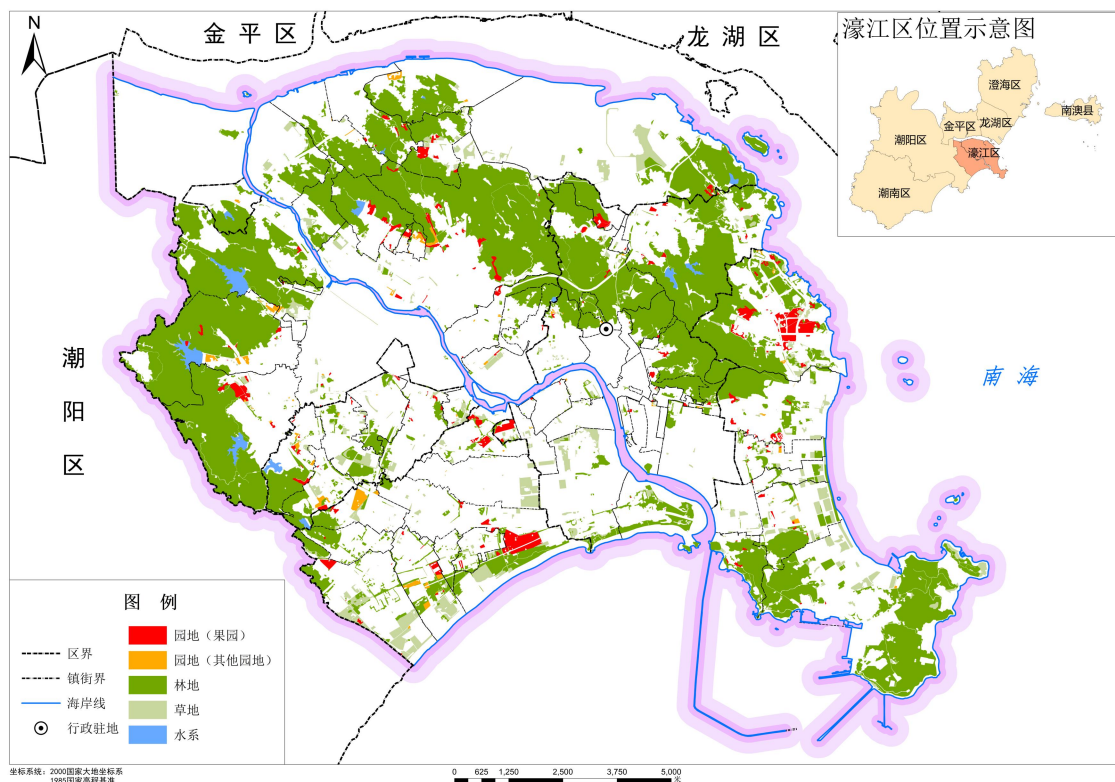


图1-1 汕头市濠江区园地林地草地基准地价制定范围及工作对象

(本页余下空白)

第二章 基准地价成果

一、价格内涵

园地、林地、草地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，园地、林地、草地级别内土地收益的平均水平。综合汕头市濠江区园地、林地、草地的分布和利用现状，分别确定本次汕头市濠江区国有、集体园地、林地、草地基准地价内涵，包括土地权利类型、土地权利年期、耕作制度（标准作物）及基本设施状况、估价期日等。

本次估价对象分为园地（果园）、园地（其他园地）、林地及草地四个用途，价格类型为国有出让土地使用权平均价格和集体土地承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

（一）国有园地、林地、草地基准地价内涵

1.国有园地（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，按照当地具有普遍性、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，代表各级别国有园地（果园）在土地使用年期为 **50 年的国有出让土地使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，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 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照当地具有普遍性、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，代表各级别国有园地（其他园地）在土地使用年期为 **50 年的国有出让土地使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，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 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照种植商品林的种植条件，设定宗地外道路通达，地上附着物和定着物主要为林木（设定优势树种为桉树，树龄为 6 年，蓄积量为 7m³/亩），代表各级别国有林地在土地使用年期为 **50 年的国有出让土地使用权平均价格**（含地上附着物和定着物价值，价格单位为元/平方米，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 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利用条件，设定宗地外道路通达，

代表各级别国有草地在土地使用年期为 **50 年的国有出让土地使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（二）集体园地、林地、草地基准地价内涵

1.集体园地（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，按照当地具有普遍性、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，代表各级别集体园地（果园）在土地承包经营权年期为 **30 年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.集体园地（其他园地）基准地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照当地具有普遍性、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，代表各级别集体园地（其他园地）在土地承包经营权年期为 **30 年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.集体林地基准地价内涵：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，按照种植商品林的种植条件，设定宗地外道路通达，地上附着物和定着物主要为林木（设定优势树种为桉树，树龄为 6 年，蓄积量为 7m³/亩），代表各级别集体林地在土地承包经营权年期为 **70 年的土地承包经营权平均价格**（含地上附着物和定着物价值，价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.集体草地基准地价内涵：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利用条件，设定宗地外道路通达，代表各级别集体草地在土地承包经营权年期为 **30 年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 2-1 汕头市濠江区园地、林地、草地基准地价内涵表

园地林地草地类型	园地（果园、其他园地）、林地、草地	
土地权利类型	国有	国有出让土地使用权
	集体	集体土地承包经营权
市场类型	国有	平稳正常状况、公开竞争市场条件下
	集体	平稳正常状况、特定市场条件下

土地权利年期	国有		50 年
	集体		集体园地（果园、其他园地）及集体草地：30 年； 集体林地：70 年
耕作制度及基本设施 状况	园地	果园	按照当地具有普遍性、适宜性的种植制度下，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	按照当地具有普遍性、适宜性的种植制度下，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		按照种植商品林的种植条件，设定宗地外道路通达。
	草地		现状尚未开发需改造达到利用条件，设定宗地外道路通达。
地上附着物和定着物 情况	林地		地上附着物和定着物主要为林木，设定优势树种为桉树，树龄为 6 年，蓄积量为 7m ³ /亩
	园地、草地		不含地上附着物和定着物
估价期日	2023 年 1 月 1 日		

注：

- 1.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；
- 2.根据《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答（第六期）》：“在实际操作中，考虑到各地公益林区划基础存在差异，本次林地定级和基准地价制订工作中，所有林地均可按商品林指标体系定级，并评估其经济价值”，因此本次基准地价制定将林地统一按商品林进行定级估价；
- 3.根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第七期）以及全国园林草分等定级工作专班有关会议精神，林地基准地价内涵设定应包含地上附着物和定着物价值。

二、级别基准地价成果

表 2-2 汕头市濠江区园地林地草地级别基准地价成果表

级别			国有			集体		
			一级	二级	三级	一级	二级	三级
园地	果园	元/平方米	76.5	72.5	63.0	56.0	50.0	45.5
		万元/亩	5.10	4.83	4.20	3.73	3.33	3.03
	其他园地	元/平方米	77.0	70.0	——	56.2	48.0	——
		万元/亩	5.13	4.67	——	3.75	3.20	——
林地		元/平方米	42.2	40.2	34.7	39.0	36.0	31.0
		万元/亩	2.81	2.68	2.31	2.60	2.40	2.07
草地		元/平方米	36.0	32.8	——	24.0	21.0	——
		万元/亩	2.40	2.19	——	1.60	1.40	——

三、基准地价级别范围

各用途基准地价级别范围，详见汕头市濠江区园地林地草地基准地价级别成果图件。

（本页余下空白）

第三章 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能够反映园地林地草地价格变化，加强园地林地草地价格评估与管理。但为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，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，因此还需掌握各宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，根据比较法的原理，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、国有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

国有园地（果园）宗地单位面积地价=园地（果园）级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余权利年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-1 汕头市濠江区一级国有园地（果园）基准地价修正系数表

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	0.78%	[70, 100)	0.39%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.39%	<20	-0.77%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.58%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.29%	<5.0 或 ≥7.5	-0.57%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.70%	[15, 20)	0.35%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.35%	<5	-0.70%
土壤质地	砂壤土	0.58%	壤质土	0.29%	砂质土	0%	黏质土	-0.29%	砾质土	-0.58%
坡度 (°)	(6, 15]	0.75%	[15, 20)	0.38%	[20, 25)	0%	≤6	-0.37%	≥25	-0.74%
坡向	阳坡	0.65%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.32%	阴坡	-0.64%
水源保证率	充分满足	0.60%	满足	0.30%	基本满足	0%	较不满足	-0.30%	不满足	-0.60%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.37%	较适中, 较有利 于开发利用	0.19%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.18%	不利于开发利 用	-0.36%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤200	0.45%	(200, 500]	0.23%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.22%	>2000	-0.45%
田间路网	田间路网密 度高, 满足 农业机械运 输需求	0.59%	田间路网密度 较高, 基本满足 农业机械运输 需求	0.30%	田间路网密度 一般, 一般满足 农业机械运输 需求	0%	田间路网密 度较低, 较难 满足农业机 械运输需求	-0.29%	田间路网密度 低, 难以满足 农业机械运输 需求	-0.59%
中心城市影响度 (距城区或镇区中 心距离) (m)	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥12000	-0.45%

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
对外交通便利度 (距离码头、货运 站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥ 12000	-0.47%
道路通达度	国道、省道 能通达	0.58%	县道、乡道能通 达	0.29%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道 能通达	-0.29%	没有道路通达 条件	-0.57%

表 3-2 汕头市濠江区二级国有园地（果园）基准地价修正系数表

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	0.79%	[70, 100)	0.40%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.38%	< 20	-0.76%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.58%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.28%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.56%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.71%	[15, 20)	0.36%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.34%	< 5	-0.68%
土壤质地	砂壤土	0.59%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.28%	砾质土	-0.56%
坡度 (°)	(6, 15]	0.75%	[15, 20)	0.38%	[20, 25)	0%	≤ 6	-0.36%	≥ 25	-0.72%
坡向	阳坡	0.65%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.31%	阴坡	-0.63%
水源保证率	充分满足	0.61%	满足	0.31%	基本满足	0%	较不满足	-0.29%	不满足	-0.58%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.37%	较适中, 较有利 于开发利用	0.19%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.18%	不利于开发利 用	-0.36%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤ 200	0.46%	(200, 500]	0.23%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.22%	> 2000	-0.44%

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
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.60%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.30%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.29%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.57%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-0.44%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥12000	-0.45%
道路通达度	国道、省道能通达	0.59%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.28%	没有道路通达条件	-0.56%

表 3-3 汕头市濠江区三级国有园地（果园）基准地价修正系数表

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%	[70, 100)	0.38%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.38%	<20	-0.76%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.55%	[5.5, 6.0)	0.28%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.28%	<5.0 或 ≥7.5	-0.56%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.67%	[15, 20)	0.34%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.34%	<5	-0.68%
土壤质地	砂壤土	0.56%	壤质土	0.28%	砂质土	0%	黏质土	-0.28%	砾质土	-0.56%
坡度（°）	(6, 15]	0.72%	[15, 20)	0.36%	[20, 25)	0%	≤6	-0.36%	≥25	-0.72%
坡向	阳坡	0.62%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.31%	阴坡	-0.62%

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
水源保证率	充分满足	0.58%	满足	0.29%	基本满足	0%	较不满足	-0.29%	不满足	-0.58%
连片程度	适中，利于开发利用	0.35%	较适中，较有利于开发利用	0.18%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.18%	不利于开发利用	-0.35%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.43%	（200，500]	0.22%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.22%	>2000	-0.44%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.57%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.29%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.29%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.57%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.44%	[3000，5000)	0.22%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.22%	≥12000	-0.44%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.45%	[3000，5000)	0.23%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.23%	≥12000	-0.45%
道路通达度	国道、省道能通达	0.56%	县道、乡道能通达	0.28%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.28%	没有道路通达条件	-0.56%

3.土地剩余权利年期修正

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——土地最高出让土地使用权年期（50年）；

n——土地剩余土地使用权年期；Y——土地权利年期修正系数。

表 3-4 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.51\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0485	0.0949	0.1393	0.1818	0.2224	0.2613	0.2986	0.3342	0.3682	0.4009
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4321	0.4619	0.4905	0.5178	0.5440	0.5690	0.5929	0.6158	0.6378	0.6587
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6788	0.6980	0.7164	0.7340	0.7508	0.7669	0.7823	0.7970	0.8111	0.8246
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8375	0.8499	0.8617	0.8730	0.8838	0.8942	0.9041	0.9136	0.9227	0.9313
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9397	0.9476	0.9552	0.9625	0.9694	0.9761	0.9825	0.9886	0.9944	1

（二）国有园地（其他园地）地价修正体系

1. 国有园地（其他园地）地价公式

国有园地（其他园地）宗地单位面积地价=园地（其他园地）级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余权利年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-5 汕头市濠江区一级国有园地（其他园地）基准地价修正系数表

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	0.80%	[70, 100)	0.40%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.39%	<20	-0.79%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.58%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.28%	<5.0 或 ≥7.5	-0.57%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.72%	[15, 20)	0.36%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.35%	<5	-0.70%
土壤质地	砂壤土	0.61%	壤质土	0.31%	砂质土	0%	黏质土	-0.30%	砾质土	-0.60%
坡度 (°)	(6, 15]	0.79%	[15, 20)	0.40%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.78%
坡向	阳坡	0.68%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.33%	阴坡	-0.66%
水源保证率	充分满足	0.56%	满足	0.28%	基本满足	0%	较不满足	-0.27%	不满足	-0.55%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.35%	较适中, 较有利 于开发利用	0.18%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.17%	不利于开发利 用	-0.34%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤200	0.46%	(200, 500]	0.23%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.23%	>2000	-0.45%
田间路网	田间路网密 度高, 满足 农业机械运 输需求	0.56%	田间路网密度 较高, 基本满足 农业机械运输 需求	0.28%	田间路网密度 一般, 一般满足 农业机械运输 需求	0%	田间路网密 度较低, 较难 满足农业机 械运输需求	-0.27%	田间路网密度 低, 难以满足 农业机械运输 需求	-0.55%
中心城市影响度 (距城区或镇区中 心距离) (m)	[0, 3000)	0.46%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-0.45%

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
对外交通便利度 (距离码头、货运 站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.48%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥ 12000	-0.47%
道路通达度	国道、省道 能通达	0.61%	县道、乡道能通 达	0.31%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道 能通达	-0.30%	没有道路通达 条件	-0.60%

表 3-6 汕头市濠江区二级国有园地（其他园地）基准地价修正系数表

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	0.83%	[70, 100)	0.42%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.46%	< 20	-0.91%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.60%	[5.5, 6.0)	0.30%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.33%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.66%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.74%	[15, 20)	0.37%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.41%	< 5	-0.82%
土壤质地	砂壤土	0.63%	壤质土	0.32%	砂质土	0%	黏质土	-0.35%	砾质土	-0.70%
坡度 (°)	(6, 15]	0.82%	[15, 20)	0.41%	[20, 25)	0%	≤ 6	-0.45%	≥ 25	-0.91%
坡向	阳坡	0.70%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.39%	阴坡	-0.77%
水源保证率	充分满足	0.58%	满足	0.29%	基本满足	0%	较不满足	-0.32%	不满足	-0.64%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.36%	较适中, 较有利 于开发利用	0.18%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.20%	不利于开发利 用	-0.40%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤ 200	0.48%	(200, 500]	0.24%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.26%	> 2000	-0.53%

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
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.58%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.29%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.32%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.63%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.26%	≥12000	-0.52%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.50%	[3000, 5000)	0.25%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.27%	≥12000	-0.55%
道路通达度	国道、省道能通达	0.63%	县道、乡道能通达	0.32%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.35%	没有道路通达条件	-0.69%

3.土地剩余权利年期修正

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——土地最高出让土地使用权年期（50年）；

n——土地剩余土地使用权年期；Y——土地权利年期修正系数。

表 3-7 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.57\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0489	0.0957	0.1405	0.1833	0.2242	0.2634	0.3008	0.3366	0.3708	0.4036
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4349	0.4648	0.4935	0.5208	0.5470	0.5720	0.5960	0.6189	0.6408	0.6617
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6817	0.7009	0.7192	0.7367	0.7535	0.7695	0.7848	0.7994	0.8134	0.8268
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8396	0.8519	0.8636	0.8748	0.8855	0.8958	0.9056	0.9149	0.9239	0.9324
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9406	0.9485	0.9560	0.9631	0.9700	0.9765	0.9828	0.9888	0.9945	1

（三）国有林地地价修正体系

1. 国有林地地价公式

国有林地宗地单位面积地价=林地级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余权利年期修正系数 $\times$ （1+地上附着物和定着物修正系数）

宗地总价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-8 汕头市濠江区一级国有林地基准地价修正系数表

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)	0.77%	[5, 15)	0.39%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.40%	≥35	-0.81%
坡位	平地	0.60%	谷地	0.30%	下、全坡	0%	中	-0.32%	脊、上	-0.63%
坡向	阴坡	0.52%	半阴坡	0.26%	平地	0%	半阳坡	-0.27%	阳坡	-0.55%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.32%	[60, 80)	0.66%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.69%	<20	-1.39%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.19%	[4.0, 5.0)	0.60%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.63%	<2.0	-1.25%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.06%	基本具备采、集、运条件	0.53%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.11%
集材距离 (m)	[0, 100)	0.84%	[100,200)	0.42%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.44%	≥400	-0.88%
运输距离 (m)	[0,1000)	0.81%	[1000,2000)	0.41%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.43%	≥4000	-0.85%

表 3-9 汕头市濠江区二级国有林地基准地价修正系数表

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)	0.85%	[5, 15)	0.43%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.40%	≥35	-0.81%
坡位	平地	0.66%	谷地	0.33%	下、全坡	0%	中	-0.32%	脊、上	-0.63%
坡向	阴坡	0.57%	半阴坡	0.29%	平地	0%	半阳坡	-0.27%	阳坡	-0.55%

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)	≥80	1.46%	[60, 80)	0.73%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.69%	<20	-1.39%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.31%	[4.0, 5.0)	0.66%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.62%	<2.0	-1.25%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.16%	基本具备采、集、运条件	0.58%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.11%
集材距离 (m)	[0, 100)	0.92%	[100,200)	0.46%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.44%	≥400	-0.88%
运输距离 (m)	[0,1000)	0.89%	[1000,2000)	0.45%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.43%	≥4000	-0.85%

表 3-10 汕头市濠江区三级国有林地基准地价修正系数表

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)	0.80%	[5, 15)	0.40%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.42%	≥35	-0.84%
坡位	平地	0.62%	谷地	0.31%	下、全坡	0%	中	-0.33%	脊、上	-0.66%
坡向	阴坡	0.54%	半阴坡	0.27%	平地	0%	半阳坡	-0.29%	阳坡	-0.57%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.37%	[60, 80)	0.69%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.72%	<20	-1.45%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.23%	[4.0, 5.0)	0.62%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.65%	<2.0	-1.30%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.09%	基本具备采、集、运条件	0.55%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.16%
集材距离 (m)	[0, 100)	0.87%	[100,200)	0.44%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.46%	≥400	-0.92%

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
运输距离（m）	[0,1000)	0.84%	[1000,2000)	0.42%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.44%	≥4000	-0.89%

3.土地剩余权利年期修正

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——土地最高出让土地使用权年期（50年）；

n——土地剩余土地使用权年期；Y——土地权利年期修正系数。

表 3-11 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.02%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0449	0.0881	0.1296	0.1695	0.2078	0.2447	0.2801	0.3142	0.3470	0.3785
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4088	0.4379	0.4658	0.4928	0.5186	0.5435	0.5674	0.5904	0.6124	0.6337
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6541	0.6737	0.6926	0.7107	0.7282	0.7449	0.7610	0.7765	0.7914	0.8057
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8195	0.8327	0.8455	0.8577	0.8695	0.8808	0.8916	0.9021	0.9121	0.9218
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9311	0.9400	0.9486	0.9568	0.9647	0.9723	0.9797	0.9867	0.9935	1

4.地上附着物和定着物修正

具体宗地评估时，由估价师根据估价对象的实际地上附着物情况及与基准地价内涵设定的地上物情况（包括但不限于树种、树龄、蓄积量等）之间的差异，在给定的地上附着物和定着物修正幅度范围内将设定条件下的级别基准地价修正至估价对象实际地上附着物和定着物状况下的地价水平。

表 3-12 国有林地基准地价地上附着物和定着物修正幅度表

项目	上调最大幅度			下调最大幅度		
级别	1 级	2 级	3 级	1 级	2 级	3 级
修正幅度	7.12%	7.46%	8.66%	8.90%	9.33%	10.82%

（四）国有草地地价修正体系

1.国有草地（草地）地价公式

国有草地宗地单位面积地价=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×土地剩余权利年期修正系数

2.各因素指标修正

表 3-13 汕头市濠江区一级国有草地基准地价修正系数表

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	1.26%	[45, 60)	0.63%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.63%	<15	-1.25%

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
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.22%	[15, 20)	0.61%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.61%	<5	-1.21%
土壤质地	壤质土	1.02%	砂壤土	0.51%	砂质土	0%	黏质土	-0.51%	砾质土	-1.02%
坡度 (°)	<5	1.60%	[5, 15)	0.80%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.79%	≥35	-1.58%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.07%	[5000, 6500)	0.54%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.53%	<800	-1.06%
距水源地距离 (m)	<250	1.06%	[250, 500)	0.53%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.53%	≥1000	-1.05%
道路通达度	国道、省道能通达	0.66%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.33%	没有道路通达条件	-0.65%

表 3-14 汕头市濠江区二级国有草地基准地价修正系数表

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	1.24%	[45, 60)	0.62%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.64%	<15	-1.27%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.20%	[15, 20)	0.60%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.62%	<5	-1.23%
土壤质地	壤质土	1.01%	砂壤土	0.51%	砂质土	0%	黏质土	-0.52%	砾质土	-1.03%
坡度 (°)	<5	1.57%	[5, 15)	0.79%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.81%	≥35	-1.61%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.04%	[5000, 6500)	0.52%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.54%	<800	-1.07%
距水源地距离 (m)	<250	1.04%	[250, 500)	0.52%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.54%	≥1000	-1.07%
道路通达度	国道、省道能通达	0.65%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.33%	没有道路通达条件	-0.66%

3.土地剩余权利年期修正

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——土地最高出让土地使用权年期（50 年）；

n——土地剩余土地使用权年期；Y——土地权利年期修正系数。

表 3-15 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.40%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0405	0.0797	0.1175	0.1541	0.1896	0.2238	0.2570	0.2890	0.3200	0.3500
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3789	0.4070	0.4341	0.4603	0.4857	0.5102	0.5339	0.5568	0.5790	0.6005
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6212	0.6413	0.6607	0.6794	0.6976	0.7151	0.7321	0.7485	0.7644	0.7798
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7946	0.8090	0.8229	0.8363	0.8493	0.8619	0.8740	0.8858	0.8971	0.9081
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9188	0.9290	0.9390	0.9486	0.9579	0.9669	0.9756	0.9840	0.9921	1

二、集体基准地价各用途修正体系

（一）集体园地（果园）地价修正体系

1.集体园地（果园）地价公式

集体园地（果园）宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-16 汕头市濠江区一级集体园地（果园）基准地价修正系数表

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	0.81%	[70, 100)	0.41%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.39%	<20	-0.78%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.60%	[5.5, 6.0)	0.30%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.29%	<5.0 或 ≥7.5	-0.57%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.73%	[15, 20)	0.37%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.35%	<5	-0.70%
土壤质地	砂壤土	0.60%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.29%	砾质土	-0.58%
坡度（°）	(6, 15]	0.77%	[15, 20)	0.39%	[20, 25)	0%	≤6	-0.37%	≥25	-0.74%
坡向	阳坡	0.67%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.32%	阴坡	-0.64%
水源保证率	充分满足	0.62%	满足	0.31%	基本满足	0%	较不满足	-0.30%	不满足	-0.60%
连片程度	适中，利于开发利用	0.38%	较适中，较有利于开发利用	0.19%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.18%	不利于开发利用	-0.36%

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
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.47%	（200，500]	0.24%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.22%	>2000	-0.45%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.61%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.31%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.29%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.59%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	〔0，3000〕	0.47%	〔3000，5000〕	0.24%	〔5000，8000〕	0%	〔8000，12000〕	-0.23%	≥12000	-0.45%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	〔0，3000〕	0.49%	〔3000，5000〕	0.25%	〔5000，8000〕	0%	〔8000，12000〕	-0.23%	≥12000	-0.47%
道路通达度	国道、省道能通达	0.60%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.29%	没有道路通达条件	-0.58%

表 3-17 汕头市濠江区二级集体园地（果园）基准地价修正系数表

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	0.80%	〔70，100〕	0.40%	〔40，70〕	0%	〔20，40〕	-0.41%	<20	-0.82%
土壤 pH 值	〔6.0，6.5〕	0.59%	〔5.5，6.0〕	0.30%	〔5.0，5.5〕	0%	〔6.5，7.5〕	-0.30%	<5.0 或 ≥7.5	-0.61%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.72%	〔15，20〕	0.36%	〔10，15〕	0%	〔5，10〕	-0.37%	<5	-0.74%
土壤质地	砂壤土	0.60%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.31%	砾质土	-0.61%

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 (°)	(6, 15]	0.76%	[15, 20)	0.38%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.78%
坡向	阳坡	0.66%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.68%
水源保证率	充分满足	0.62%	满足	0.31%	基本满足	0%	较不满足	-0.32%	不满足	-0.63%
连片程度	适中, 利于开发利用	0.38%	较适中, 较有利于开发利用	0.19%	一般适中, 开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.19%	不利于开发利用	-0.39%
劳作距离 (距离最近集中居民点) (m)	≤200	0.46%	(200, 500]	0.23%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.24%	>2000	-0.47%
田间路网	田间路网密度高, 满足农业机械运输需求	0.61%	田间路网密度较高, 基本满足农业机械运输需求	0.31%	田间路网密度一般, 一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低, 较难满足农业机械运输需求	-0.31%	田间路网密度低, 难以满足农业机械运输需求	-0.62%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥12000	-0.48%
对外交通便利度 (距离码头、货运站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.48%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.59%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.30%	没有道路通达条件	-0.61%

表 3-18 汕头市濠江区三级集体园地（果园）基准地价修正系数表

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%	[70, 100)	0.44%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.41%	<20	-0.82%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.65%	[5.5, 6.0)	0.33%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.30%	<5.0 或 ≥7.5	-0.61%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.79%	[15, 20)	0.40%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.37%	<5	-0.74%
土壤质地	砂壤土	0.65%	壤质土	0.33%	砂质土	0%	黏质土	-0.31%	砾质土	-0.61%
坡度 (°)	(6, 15]	0.84%	[15, 20)	0.42%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.78%
坡向	阳坡	0.73%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.68%
水源保证率	充分满足	0.68%	满足	0.34%	基本满足	0%	较不满足	-0.32%	不满足	-0.63%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.41%	较适中, 较有利 于开发利用	0.21%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.19%	不利于开发利 用	-0.39%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤200	0.51%	(200, 500]	0.26%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.24%	>2000	-0.47%
田间路网	田间路网密 度高, 满足 农业机械运 输需求	0.66%	田间路网密度 较高, 基本满足 农业机械运输 需求	0.33%	田间路网密度 一般, 一般满足 农业机械运输 需求	0%	田间路网密 度较低, 较难 满足农业机 械运输需求	-0.31%	田间路网密度 低, 难以满足 农业机械运输 需求	-0.62%
中心城市影响度 (距城区或镇区中 心距离) (m)	[0, 3000)	0.51%	[3000, 5000)	0.26%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥12000	-0.48%

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
对外交通便利度 (距离码头、货运 站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.53%	[3000, 5000)	0.27%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.49%
道路通达度	国道、省道 能通达	0.65%	县道、乡道能通 达	0.33%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道 能通达	-0.30%	没有道路通达 条件	-0.61%

3.土地剩余承包经营年期年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地最高承包经营年期（30 年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-19 集体园地（果园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.67%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1170	0.1716	0.2238	0.2736	0.3212	0.3667	0.4102	0.4517	0.4914
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5293	0.5655	0.6001	0.6332	0.6648	0.6949	0.7238	0.7513	0.7776	0.8028
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8268	0.8497	0.8716	0.8926	0.9126	0.9317	0.9500	0.9674	0.9841	1

（二）集体园地（其他园地）地价修正体系

1.集体园地（其他园地）地价公式

集体园地（其他园地）宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

宗地总价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-20 汕头市濠江区一级集体园地（其他园地）基准地价修正系数表

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	0.79%	[70, 100)	0.40%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.37%	<20	-0.75%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.57%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.27%	<5.0 或 ≥7.5	-0.54%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.71%	[15, 20)	0.36%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.33%	<5	-0.67%
土壤质地	砂壤土	0.60%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.29%	砾质土	-0.57%
坡度 (°)	(6, 15]	0.78%	[15, 20)	0.39%	[20, 25)	0%	≤6	-0.37%	≥25	-0.74%
坡向	阳坡	0.67%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.32%	阴坡	-0.63%
水源保证率	充分满足	0.55%	满足	0.28%	基本满足	0%	较不满足	-0.26%	不满足	-0.52%
连片程度	适中, 利于 开发利用	0.34%	较适中, 较有利 于开发利用	0.17%	一般适中, 开发 利用情况一般	0%	较不利于开 发利用	-0.16%	不利于开发利 用	-0.33%
劳作距离 (距离最 近集中居民点) (m)	≤200	0.46%	(200, 500]	0.23%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.22%	>2000	-0.43%

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
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.55%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.28%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.26%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.52%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.21%	≥12000	-0.43%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-0.45%
道路通达度	国道、省道能通达	0.60%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.28%	没有道路通达条件	-0.57%

表 3-21 汕头市濠江区二级集体园地（其他园地）基准地价修正系数表

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	0.74%	[70, 100)	0.37%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.37%	<20	-0.74%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.54%	[5.5, 6.0)	0.27%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.27%	<5.0 或 ≥7.5	-0.54%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.66%	[15, 20)	0.33%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.33%	<5	-0.66%
土壤质地	砂壤土	0.57%	壤质土	0.29%	砂质土	0%	黏质土	-0.28%	砾质土	-0.57%
坡度（°）	(6, 15]	0.74%	[15, 20)	0.37%	[20, 25)	0%	≤6	-0.37%	≥25	-0.74%
坡向	阳坡	0.63%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.31%	阴坡	-0.63%

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
水源保证率	充分满足	0.52%	满足	0.26%	基本满足	0%	较不满足	-0.26%	不满足	-0.52%
连片程度	适中，利于开发利用	0.32%	较适中，较有利于开发利用	0.16%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.16%	不利于开发利用	-0.32%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.43%	（200，500]	0.22%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.21%	>2000	-0.43%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.51%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.26%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.26%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.51%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.42%	[3000，5000)	0.21%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.21%	≥12000	-0.42%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.44%	[3000，5000)	0.22%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.22%	≥12000	-0.44%
道路通达度	国道、省道能通达	0.56%	县道、乡道能通达	0.28%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.28%	没有道路通达条件	-0.56%

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地最高承包经营年期（30年）；

n ——土地剩余承包经营年期； Y ——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-22 集体园地（其他园地）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.72\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0602	0.1176	0.1724	0.2248	0.2748	0.3226	0.3682	0.4118	0.4534	0.4931
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5310	0.5672	0.6018	0.6348	0.6664	0.6965	0.7252	0.7527	0.7789	0.8040
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8279	0.8507	0.8725	0.8934	0.9132	0.9322	0.9504	0.9677	0.9842	1

（三）集体林地地价修正体系

1.集体林地地价公式

集体林地宗地单位面积地价=林地级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余承包经营年期修正系数 $\times$ （1+地上附着物和定着物修正系数）

宗地总地价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-23 汕头市濠江区一级集体林地基准地价修正系数表

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)	0.83%	[5, 15)	0.42%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.40%	≥ 35	-0.79%
坡位	平地	0.65%	谷地	0.33%	下、全坡	0%	中	-0.31%	脊、上	-0.62%
坡向	阴坡	0.56%	半阴坡	0.28%	平地	0%	半阳坡	-0.27%	阳坡	-0.54%

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)	≥80	1.43%	[60, 80)	0.72%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.68%	<20	-1.36%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.29%	[4.0, 5.0)	0.65%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.61%	<2.0	-1.22%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.14%	基本具备采、集、运条件	0.57%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	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 (m)	[0, 100)	0.91%	[100,200)	0.46%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.43%	≥400	-0.86%
运输距离 (m)	[0,1000)	0.88%	[1000,2000)	0.44%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.42%	≥4000	-0.83%

表 3-24 汕头市濠江区二级集体林地基准地价修正系数表

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)	0.86%	[5, 15)	0.43%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.41%	≥35	-0.81%
坡位	平地	0.67%	谷地	0.34%	下、全坡	0%	中	-0.32%	脊、上	-0.64%
坡向	阴坡	0.58%	半阴坡	0.29%	平地	0%	半阳坡	-0.27%	阳坡	-0.55%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.47%	[60, 80)	0.74%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.70%	<20	-1.39%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.33%	[4.0, 5.0)	0.67%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.63%	<2.0	-1.26%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.18%	基本具备采、集、运条件	0.59%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.11%
集材距离 (m)	[0, 100)	0.93%	[100,200)	0.47%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.44%	≥400	-0.88%

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
运输距离（m）	[0,1000)	0.90%	[1000,2000)	0.45%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.43%	≥4000	-0.86%

表 3-25 汕头市濠江区三级集体林地基准地价修正系数表

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）	0.78%	[5，15）	0.39%	[15，25）	0%	[25，35）	-0.42%	≥35	-0.84%
坡位	平地	0.61%	谷地	0.31%	下、全坡	0%	中	-0.33%	脊、上	-0.65%
坡向	阴坡	0.53%	半阴坡	0.27%	平地	0%	半阳坡	-0.28%	阳坡	-0.57%
有效土层厚度（cm）	≥80	1.35%	[60，80）	0.68%	[40，60）	0%	[20，40）	-0.72%	<20	-1.44%
腐殖质厚度（cm）	≥5.0	1.21%	[4.0，5.0）	0.61%	[3.0，4.0）	0%	[2.0，3.0）	-0.65%	<2.0	-1.29%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.08%	基本具备采、集、运条件	0.54%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.15%
集材距离（m）	[0，100)	0.85%	[100,200)	0.43%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.46%	≥400	-0.91%
运输距离（m）	[0,1000)	0.83%	[1000,2000)	0.42%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.44%	≥4000	-0.88%

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地最高承包经营年期（70 年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-26 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.18%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0425	0.0834	0.1226	0.1602	0.1963	0.2310	0.2643	0.2962	0.3269	0.3563
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3845	0.4117	0.4377	0.4627	0.4866	0.5097	0.5318	0.5530	0.5733	0.5929
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6116	0.6296	0.6469	0.6635	0.6794	0.6947	0.7094	0.7234	0.7370	0.7499
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7624	0.7743	0.7858	0.7968	0.8074	0.8176	0.8273	0.8366	0.8456	0.8542
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8625	0.8704	0.8781	0.8854	0.8924	0.8991	0.9056	0.9118	0.9178	0.9235
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9290	0.9342	0.9393	0.9442	0.9488	0.9533	0.9576	0.9617	0.9657	0.9695
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9731	0.9766	0.9800	0.9832	0.9863	0.9893	0.9921	0.9949	0.9975	1

4.地上附着物和定着物修正

具体宗地评估时，由估价师根据估价对象的实际地上附着物情况及与基准地价内涵设定的地上物情况（包括但不限于树种、树龄、蓄积量等）之间的差异，在给定的地上附着物和定着物修正幅度范围内将设定条件下的级别基准地价修正至估价对象实际地上附着物和定着物状况下的地价水平。

表 3-27 集体林地基准地价地上附着物和定着物修正幅度表

项目	上调最大幅度			下调最大幅度		
级别	1 级	2 级	3 级	1 级	2 级	3 级
修正幅度	5.77%	6.25%	7.25%	7.69%	8.33%	9.66%

（四）集体草地地价修正体系

1.集体草地（草地）地价公式

集体草地宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

2.各因素指标修正

表 3-28 汕头市濠江区一级集体草地基准地价修正系数表

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	1.22%	[45, 60)	0.61%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.60%	<15	-1.19%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.18%	[15, 20)	0.59%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.58%	<5	-1.16%
土壤质地	壤质土	0.99%	砂壤土	0.50%	砂质土	0%	黏质土	-0.48%	砾质土	-0.97%
坡度 (°)	<5	1.54%	[5, 15)	0.77%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.75%	≥35	-1.51%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.03%	[5000, 6500)	0.52%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.50%	<800	-1.01%

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
距水源地距离（m）	<250	1.02%	[250, 500)	0.51%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.50%	≥1000	-1.00%
道路通达度	国道、省道能通达	0.64%	县道、乡道能通达	0.32%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.31%	没有道路通达条件	-0.62%

表 3-29 汕头市濠江区一级集体草地基准地价修正系数表

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	1.15%	[45, 60)	0.58%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.60%	<15	-1.20%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	1.11%	[15, 20)	0.56%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.58%	<5	-1.16%
土壤质地	壤质土	0.93%	砂壤土	0.47%	砂质土	0%	黏质土	-0.49%	砾质土	-0.97%
坡度（°）	<5	1.46%	[5, 15)	0.73%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.76%	≥35	-1.51%
产草量（kg/公顷）	≥6500	0.97%	[5000, 6500)	0.49%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.50%	<800	-1.01%
距水源地距离（m）	<250	0.97%	[250, 500)	0.49%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.50%	≥1000	-1.01%
道路通达度	国道、省道能通达	0.60%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.31%	没有道路通达条件	-0.62%

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地最高承包经营年期（30 年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-30 集体草地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.43\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0521	0.1025	0.1512	0.1983	0.2438	0.2878	0.3304	0.3716	0.4113	0.4498
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4870	0.5230	0.5577	0.5913	0.6238	0.6553	0.6856	0.7150	0.7434	0.7709
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7974	0.8231	0.8479	0.8719	0.8951	0.9175	0.9392	0.9601	0.9804	1

三、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

应用园地林地草地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用园地林地草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，将待估宗地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，从而求取待估宗地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.确定待估宗地所处的基准地价

确定土地性质（国有、集体），根据待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的基准地价，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。

1.园地（果园）

以集体园地（果园）宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为濠江区河浦街道河北社区某果园，其土地权属性质为集体，面积约 9438 平方米（折合约 14.16 亩），土地开发程度为宗地外道路通达，剩余承包

经营年期为 15 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

园地（果园）宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

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为集体园地（果园）三级，基准地价为 45.5 元/平方米。

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

待估宗地位于三级集体园地（果园）地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-18 汕头市濠江区三级集体园地（果园）基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 1.82%。详见下表：

表 3-31 集体园地（果园）宗地测算示例因素指标修正情况表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
有效土层厚度（cm）	≥100	0.88%	[70, 100)	0.44%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.41%	<20	-0.82%	有效土层厚度约 110cm	优	0.88%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.65%	[5.5, 6.0)	0.33%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.30%	<5.0 或 ≥7.5	-0.61%	土壤 pH 值 5.3	一般	0%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.79%	[15, 20)	0.40%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.37%	<5	-0.74%	土壤有机质含量约 15g/kg	较优	0.40%
土壤质地	砂壤土	0.65%	壤质土	0.33%	砂质土	0%	黏质土	-0.31%	砾质土	-0.61%	砂质土	一般	0%
坡度（°）	〔6, 15〕	0.84%	[15, 20)	0.42%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.78%	约 4°	较劣	-0.39%
坡向	阳坡	0.73%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.68%	阳坡	优	0.73%
水源保证率	充分满足	0.68%	满足	0.34%	基本满足	0%	较不满足	-0.32%	不满足	-0.63%	周边有河流，满足水源要求	较优	0.34%
连片程度	适中，利于开发利用	0.41%	较适中，较有利于开发利用	0.21%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.19%	不利于开发利用	-0.39%	较不连片	较劣	-0.19%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.51%	〔200, 500〕	0.26%	〔500, 1000〕	0%	〔1000, 2000〕	-0.24%	>2000	-0.47%	距离最近集中居民点约 1500m	较劣	-0.24%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.66%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.33%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.31%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.62%	田间路网密度较高	较优	0.33%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.51%	[3000, 5000)	0.26%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥12000	-0.48%	距城区中心约 2km	优	0.51%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.53%	[3000, 5000)	0.27%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.49%	距离最近货源站点约 8km	较劣	-0.25%
道路通达度	国道、省道能通达	0.65%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.30%	没有道路通达条件	-0.61%	非水泥村道能通达	较劣	-0.30%
合计													1.82%

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定土地剩余权利年期修正系数

待估宗地剩余使用年期为 15 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-19 集体园地（果园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.67\%$ ）》，确定其修正系数为 0.6648。

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：

园地（果园）宗地单位面积地价=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×土地剩余权利年期修正系数

$$=45.5 \times (1+1.82\%) \times 1 \times 0.6648 \approx 30.80 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{集体园地（果园）宗地总地价} = \text{宗地单位面积地价} \times \text{宗地总土地面积} = 30.80 \text{ 元/平方米} \times 9438 \text{ 平方米} = 290690 \text{ 元}$$

（本页余下空白）

2.园地（其他园地）

以集体园地（其他园地）宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为濠江区广澳街道东湖社区某其他园地，其土地权属性质为集体，面积约 1589 平方米（折合约 2.38 亩），土地开发程度为宗地外道路通达，剩余承包经营年期为 20 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

园地（其他园地）宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

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为集体园地（其他园地）一级，基准地价为 56.2 元/平方米。

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

待估宗地位于一级集体园地（其他园地）地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-20 汕头市濠江区一级集体园地（其他园地）基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 2.77%。详见下表：

表 3-32 集体园地（其他园地）宗地测算示例因素指标修正情况表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
有效土层厚度（cm）	≥100	0.79%	[70, 100)	0.40%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.37%	<20	-0.75%	有效土层厚度约 110cm	优	0.79%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.57%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.27%	<5.0 或 ≥7.5	-0.54%	土壤 pH 值 5.8	较优	0.29%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.71%	[15, 20)	0.36%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.33%	<5	-0.67%	土壤有机质含量约 18g/kg	较优	0.36%
土壤质地	砂壤土	0.60%	壤质土	0.30%	砂质土	0%	黏质土	-0.29%	砾质土	-0.57%	砂质土	一般	0%
坡度（°）	〔6, 15〕	0.78%	[15, 20)	0.39%	[20, 25)	0%	≤6	-0.37%	≥25	-0.74%	15°	较优	0.39%
坡向	阳坡	0.67%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.32%	阴坡	-0.63%	半阳坡	一般	0%
水源保证率	充分满足	0.55%	满足	0.28%	基本满足	0%	较不满足	-0.26%	不满足	-0.52%	较不满足水源要求	较差	-0.26%
连片程度	适中，利于开发利用	0.34%	较适中，较有利于开发利用	0.17%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.16%	不利于开发利用	-0.33%	不连片	劣	-0.33%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.46%	〔200, 500〕	0.23%	〔500, 1000〕	0%	〔1000, 2000〕	-0.22%	>2000	-0.43%	距离最近集中居民点约 300m	较优	0.23%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.55%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.28%	田间路网密度一般，一般满足农业机械运输需求	0%	田间路网密度较低，较难满足农业机械运输需求	-0.26%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.52%	田间路网密度高	优	0.55%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0.23%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.21%	≥ 12000	-0.43%	距城区中心距离约 2km	优	0.45%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥ 12000	-0.45%	距离最近货源站点约 5km	一般	0%
道路通达度	国道、省道能通达	0.60%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.28%	没有道路通达条件	-0.57%	县道、乡道能通达	较优	0.30%
合计													2.77%

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定土地剩余承包经营年期修正系数

待估宗地剩余承包经营年期为 20 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-22 集体园地（其他园地）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.72\%$ ）》，确定其修正系数为 0.8040。

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：

园地（其他园地）宗地单位面积地价=园地（其他园地）级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土

地剩余承包经营年期修正系数

$$=56.2 \times (1+2.77\%) \times 1 \times 0.8040 \approx 46.44 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{集体园地（其他园地）宗地总地价} = \text{宗地单位面积地价} \times \text{宗地总土地面积} = 46.44 \text{ 元/平方米} \times 1589 \text{ 平方米} = 73793 \text{ 元}$$

（本页余下空白）

3.林地

以集体林地宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为濠江区岩石街道珠浦社区某林地，其土地权属性质为集体，面积约 4084 平方米（折合约 6.13 亩），土地开发程度为宗地外道路通达，剩余承包经营年期为 50 年，目前地上种植桉树，树龄为 5 年，蓄积量为 $5.5\text{m}^3/\text{亩}$ 。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

集体林地宗地单位面积地价=林地级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 土地剩余承包经营年期修正系数 $\times$ （1+地上附着物和定着物修正系数）

宗地总价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积

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为集体林地二级，基准地价为 36 元/平方米。

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

待估宗地位于二级集体林地地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-24 汕头市濠江区二级集体林地基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 1.52%。详见下表：

表 3-33 集体林地宗地测算示例因素指标修正情况表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
坡度 (°)	[0, 5)	0.86%	[5, 15)	0.43%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.41%	≥35	-0.81%	约 15°	一般	0%
坡位	平地	0.67%	谷地	0.34%	下、全坡	0%	中	-0.32%	脊、上	-0.64%	谷地	较优	0.34%
坡向	阴坡	0.58%	半阴坡	0.29%	平地	0%	半阳坡	-0.27%	阳坡	-0.55%	半阴坡	较优	0.29%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.47%	[60, 80)	0.74%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.70%	<20	-1.39%	有效土层厚度约 30cm	较劣	-0.70%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.33%	[4.0, 5.0)	0.67%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.63%	<2.0	-1.26%	腐殖质厚度约 4.5cm	较优	0.67%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.18%	基本具备采、集、运条件	0.59%	近期将可具备采、集、运条件	0%	——	——	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	-1.11%	近期将可具备采、集、运条件	一般	0%
集材距离 (m)	[0, 100)	0.93%	[100,200)	0.47%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.44%	≥400	-0.88%	距离公路约 100m	较优	0.47%
运输距离 (m)	[0,1000)	0.90%	[1000,2000)	0.45%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.43%	≥4000	-0.86%	1000m 内有木材收购站	较优	0.45%
合计													1.52%

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定土地剩余承包经营年期修正系数

待估宗地剩余承包经营年期为 50 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-26 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.18\%$ ）》，确定其修正系数为 0.9235。

（4）确定地上附着物和定着物修正系数

根据待估宗地的实地上附着物和定着物情况及情况，确定其修正系数为-3%。详见下表：

表 3-34 集体林地宗地测算示例地上附着物和定着物修正情况表

项目	基准地价内涵 设定情况	待估宗地情况	指标差异情况	修正值
优势树种	桉树	桉树	与设定内涵条件一致	0
树龄	6 年	5 年	比设定内涵条件稍差	-1.5%
蓄积量	7m ³ /亩	5.5m ³ /亩	比设定内涵条件稍差	-1.5%
合计				-3%

根据《表 3-27 集体林地基准地价地上附着物和定着物修正幅度表》，二级集体林地地上附着物和定着物修正幅度应在-8.33%-6.25%之间，本次确定的修正幅度-3%符合要求。

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：

集体林地宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数×（1+地上附着物和定着物修正系数）

$$=36 \times (1+1.52\%) \times 1 \times 0.9235 \times (1-3\%) \approx 32.74 \text{ (元/平方米)}$$

集体林地宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

$$=32.74 \text{ 元/平方米} \times 4084 \text{ 平方米}$$

$$=133710 \text{ 元}$$

4.草地

以国有草地宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为濠江区玉新街道燎原社区某草地，其土地权属性质为国有，面积约 7322 平方米（折合约 10.98 亩），土地现状尚未开发，剩余土地使用年期为 50 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

草地宗地单位面积地价=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×土地剩余权利年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

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为国有草地一级，基准地价为 36 元/平方米。

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

待估宗地位于国有草地一级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-13 汕头市濠江区一级国有草地基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 0.68%。详见下表：

表 3-35 国有草地宗地测算示例因素指标修正情况表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣		待估宗地		
	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	宗地情况	因素指标	修正系数
有效土层厚度 (cm)	≥60	1.26%	[45, 60)	0.63%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.63%	<15	-1.25%	有效土层厚度约 30cm	一般	0%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.22%	[15, 20)	0.61%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.61%	<5	-1.21%	土壤有机质含量约 15g/kg	较优	0.61%
土壤质地	壤质土	1.02%	砂壤土	0.51%	砂质土	0%	黏质土	-0.51%	砾质土	-1.02%	砂质土	一般	0%
坡度 (°)	<5	1.60%	[5, 15)	0.80%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.79%	≥35	-1.58%	约 25°	较差	-0.79%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.07%	[5000, 6500)	0.54%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.53%	<800	-1.06%	约 1000kg/公顷	较差	-0.53%
距水源地距离 (m)	<250	1.06%	[250, 500)	0.53%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.53%	≥1000	-1.05%	距水源地距离约 200m	优	1.06%
道路通达度	国道、省道能通达	0.66%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.33%	没有道路通达条件	-0.65%	县道、乡道能通达	较优	0.33%
合计													0.68%

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(3) 确定土地剩余权利年期修正系数

待估宗地剩余使用年期为 50 年，与基准地价定义一致，故其修正系数为 1。

第四步：计算

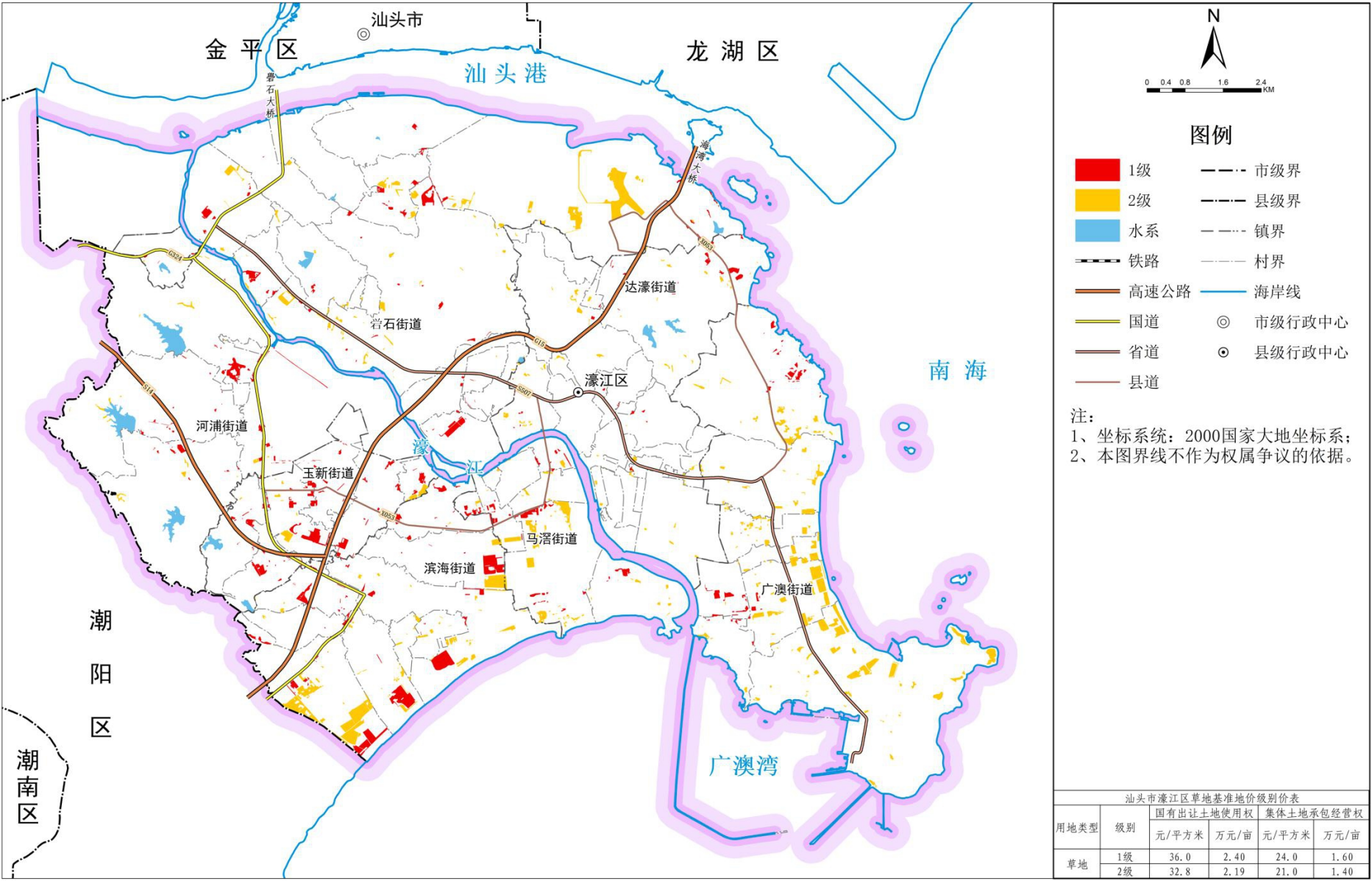
通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

草地宗地单位面积地价=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×土地剩余权利年期修正系数

$$=36 \times (1+0.68\%) \times 1 \times 1 \approx 36.24 \text{ (元/平方米)}$$

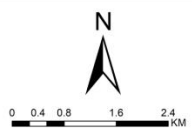
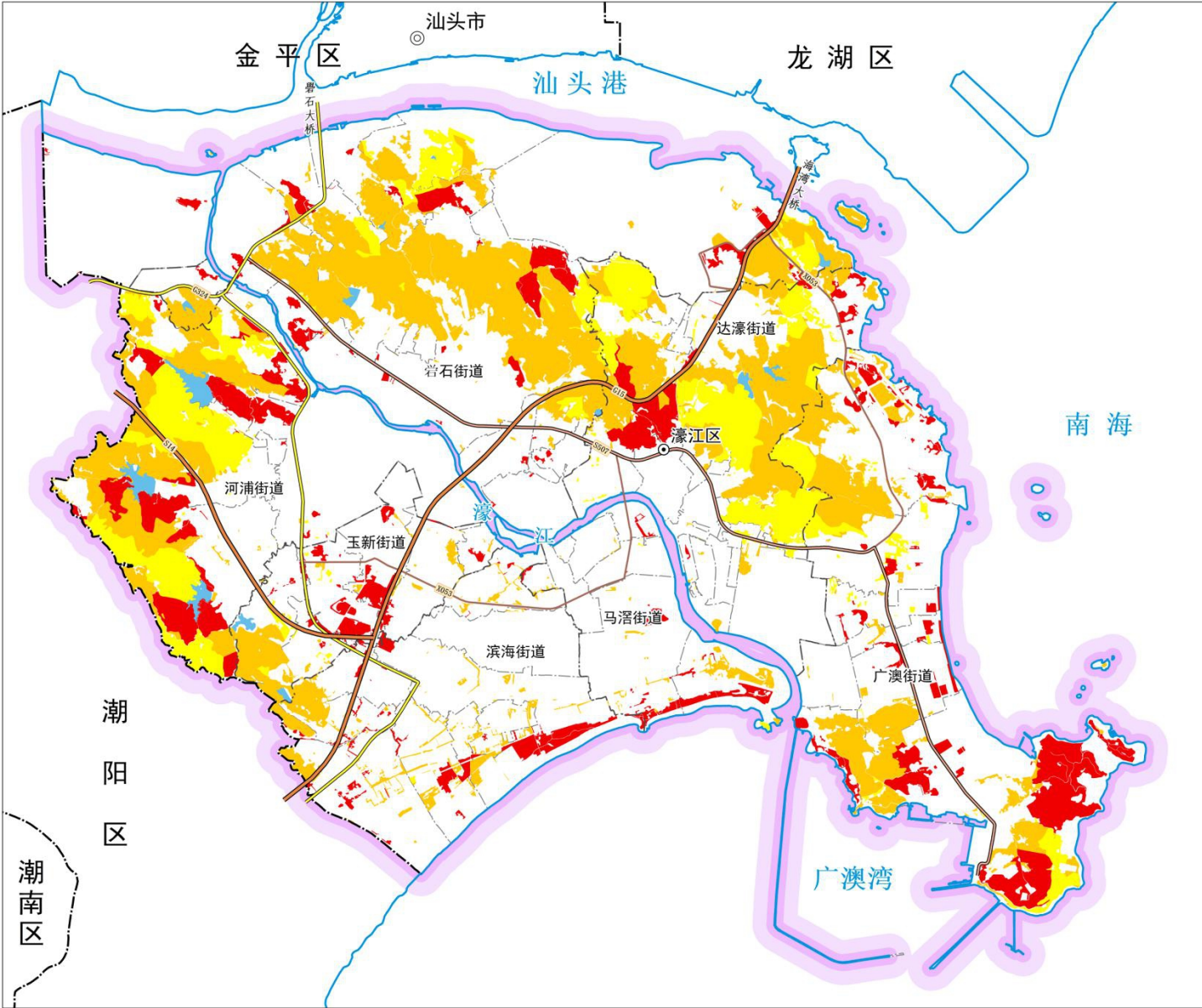
国有草地宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积=36.24 元/平方米×
7322 平方米=265349 元

汕头市濠江区草地基准地价级别成果图



汕头市濠江区草地基准地价级别价表					
用地类型	级别	国有出让土地使用权		集体土地承包经营权	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
草地	1级	36.0	2.40	24.0	1.60
	2级	32.8	2.19	21.0	1.40

汕头市濠江区林地基准地价级别成果图



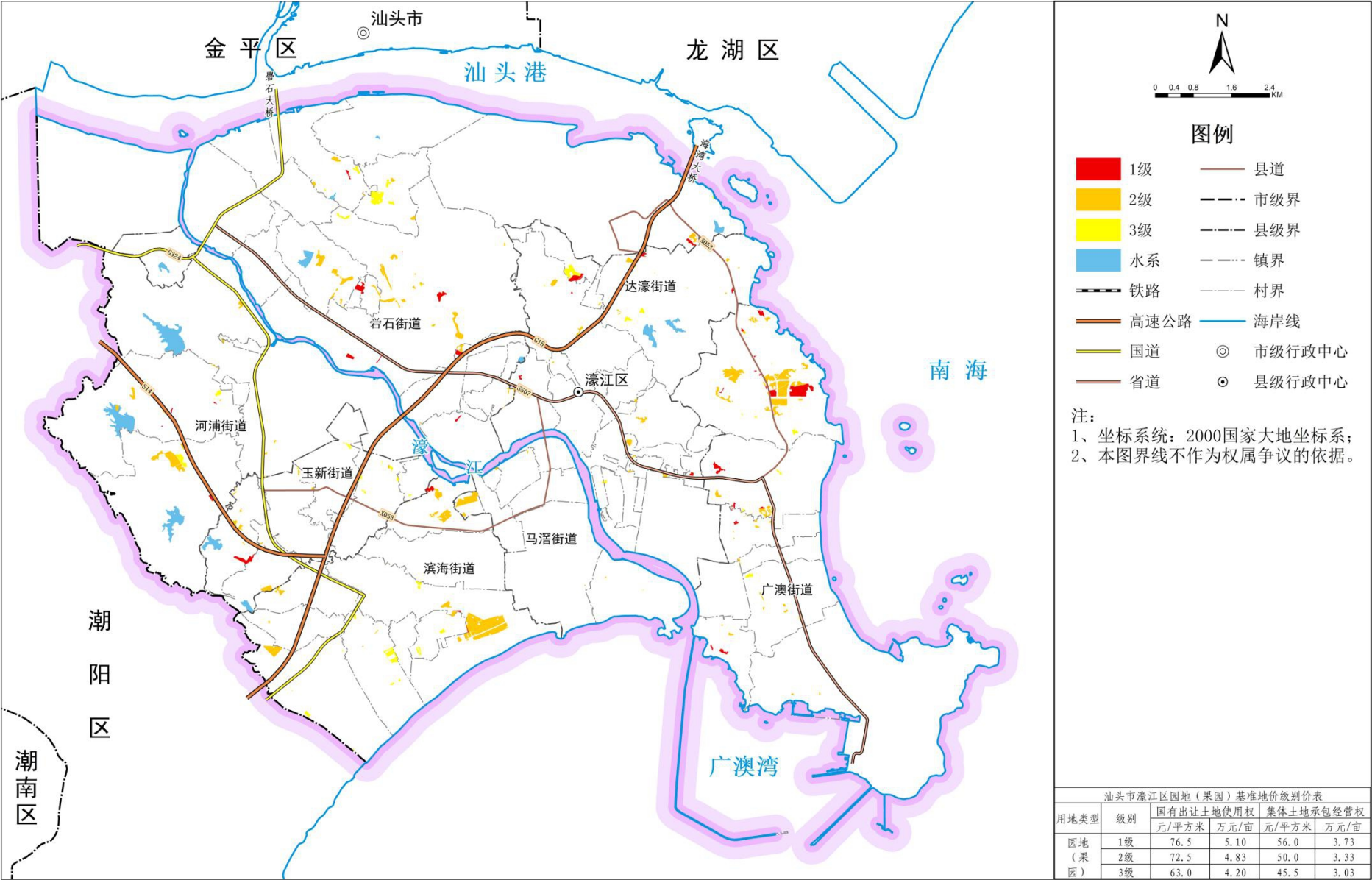
图例

- 1级
- 2级
- 3级
- 水系
- 铁路
- 高速公路
- 国道
- 省道
- 县道
- 市级界
- 县级界
- 镇界
- 村界
- 海岸线
- 市级行政中心
- 县级行政中心

注：
1、坐标系：2000国家大地坐标系；
2、本图界线不作为权属争议的依据。

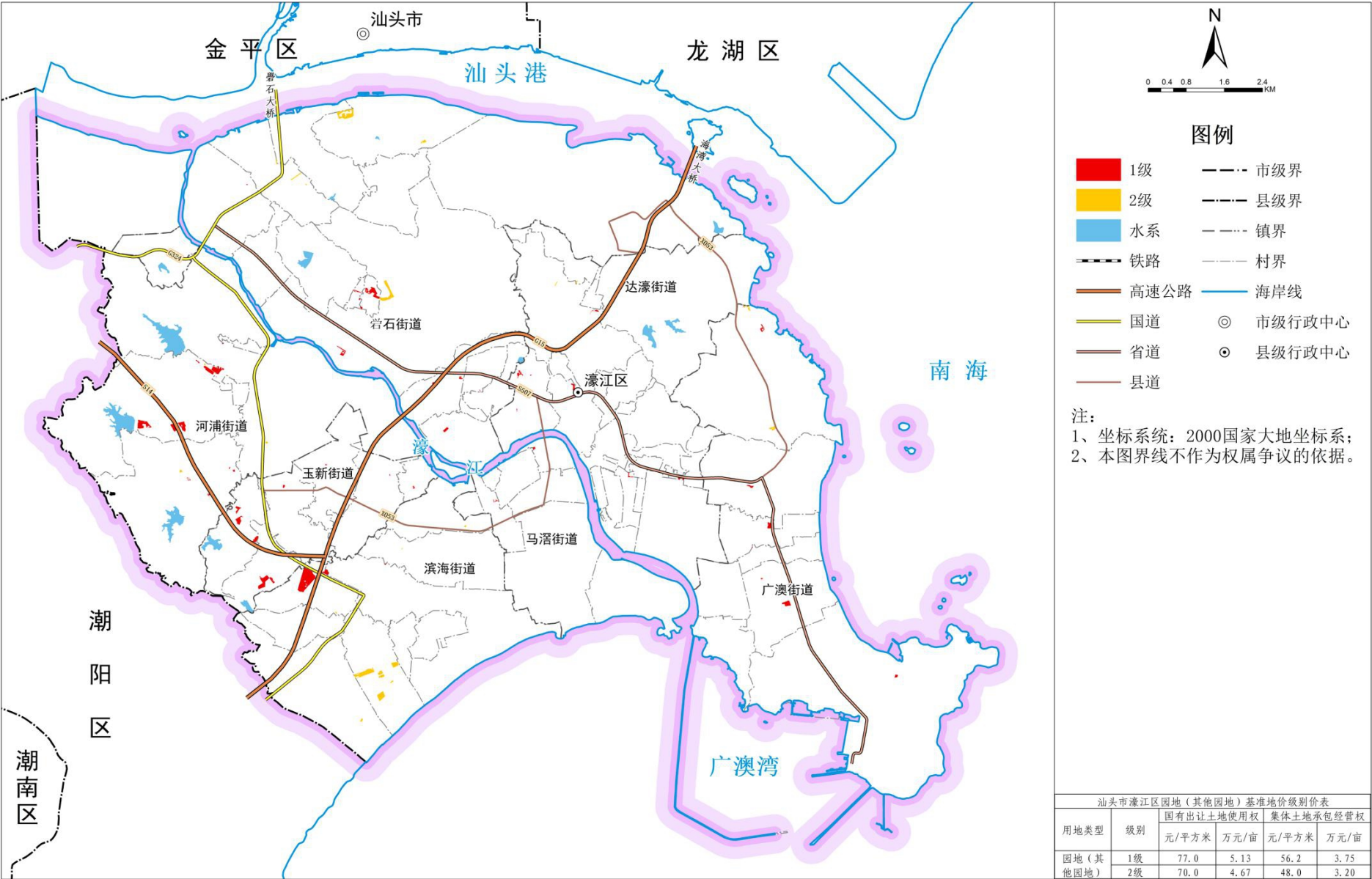
汕头市濠江区林地基准地价级别价表					
用地类型	级别	国有出让土地使用权		集体土地承包经营权	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
林地	1级	42.2	2.81	39.0	2.60
	2级	40.2	2.68	36.0	2.40
	3级	34.7	2.31	31.0	2.07

汕头市濠江区园地（果园）基准地价级别成果图



汕头市濠江区园地（果园）基准地价级别价表					
用地类型	级别	国有出让土地使用权		集体土地承包经营权	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地（果园）	1级	76.5	5.10	56.0	3.73
	2级	72.5	4.83	50.0	3.33
	3级	63.0	4.20	45.5	3.03

汕头市濠江区园地（其他园地）基准地价级别成果图



汕头市濠江区园地（其他园地）基准地价级别价表					
用地类型	级别	国有出让土地使用权		集体土地承包经营权	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地（其他园地）	1级	77.0	5.13	56.2	3.75
	2级	70.0	4.67	48.0	3.20

公开方式：主动公开

汕头市濠江区人民政府办公室

2025 年 2 月 5 日印发
