

附件 3:

潮州市区 2020 年集体农用地基准地价基本成果

一、评估范围

潮州市区集体农用地基准地价制订的工作范围是潮州市区行政区内现有的集体农用地，包括辖区内各镇街、农林场等集体农用地。根据 2018 年土地利用现状数据统计，潮州市区集体农用地面积 21389.26 公顷（含其他农用地面积）。

二、基准地价内涵

农用地基准地价是指在基本设施的平均状况下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府确定的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

1、耕地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为两年五熟或一年两熟（早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯），土地估价期日为 2020 年 6 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的土地承包经营权的平均价格和年度经营权价格。

2、园地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正

常市场条件，土地估价期日为 2020 年 6 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的完整集体土地承包经营的平均价格。

3、林地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，宗地内有集材道，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 6 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 70 年的完整集体土地承包经营的平均价格。

4、坑塘水面：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 6 月 1 日，集体土地承包经营权年期为 30 年的完整集体土地承包经营的平均价格。

表 2-1-1 潮州市区集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面		
权利类型	承包经营权		经营权
土地使用权年期	耕地	30 年	/
	园地	30 年	/
	林地	70 年	/
	坑塘水面	30 年	/
主导利用方式	耕地	早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯	
	园地	柑橘-香蕉	
	林地	松、杉、桉-杂木	
	坑塘水面	四大家鱼	
基本设施状况	耕地	宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、有基本的排水灌溉设施、田间道路密度适中	
	园地	宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	
	林地	宗地外通路，宗地内有集材道路	
	坑塘水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则	
估价期日	2020 年 6 月 1 日		

三、潮州市区集体农用地基准地价成果

表 3-1-1 潮州市区集体农用地基准地价表

地类 级别	集体耕地基准地价			集体园地基准 地价		集体林地基准 地价		集体坑塘水面 基准地价	
	承包经营权价 格		经营权 价格	承包经营权价 格		承包经营权价 格		承包经营权价 格	
	万元/亩	元/平 方米	元/亩/ 年	万元/亩	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米
I 级	3.98	59.70	1100	2.93	43.95	1.46	21.90	4.13	61.95
II 级	3.20	48.00	870	2.52	37.80	1.18	17.70	3.38	50.70
III 级	2.63	39.45	600	2.10	31.50	0.93	13.95	2.94	44.10

四、各用途基准地价修正体系

潮州市区集体农用地基准地价修正体系包括用地类型修正、地价影响因素修正、期日修正、承包经营权使用年期修正、经营权使用年期修正等。

(一) 计算公式

$$P = P_0 \times K_w \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y$$

式中：

- P —— 待估集体农用地单位面积地价
- P_0 —— 基准地价
- K_w —— 用地类型修正系数
- $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和
- K_t —— 交易期日修正系数
- K_y —— 年期修正系数

(二) 耕地基准地价修正体系

1、地价影响因素修正

表 4-2-1 潮州市区集体农用地——一级耕地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)		[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		土壤质地		砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量(%)		[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度(pH值)		[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
	水资源状况	水资源保证率		充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足
		水源类型		地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——
		水源质量		水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		地下水埋深		[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)
	地形地貌	地形坡度(°)		[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]
		地貌类型		平原	——	台地	丘陵	山地
	局部气候差异	年降水量(毫米)		[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)
		≥10℃积温(摄氏度)		[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况	土壤侵蚀状况		无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件		充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低
田间路网密度				田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网密度一般	田间道路网密度较低	无田间道路
排水条件				排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系
耕作便利条件		耕作距离(米)		居民点距离地块中心近, [0,200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)
		田面平整度		平整	较平整	一般	较不平整	不平整
		利用现状		水田水浇地	水田水浇地 轮耕	旱地	休耕水田、 轮耕旱地	休耕旱地

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
土地 利用 状况	人均耕地面积 (亩)		[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
	利用集约度		利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	经营效益		经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益低	经营效益低	
区位 因素	区位 条件	城镇影响度	距离镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	交通 条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口	

表 4-2-2 潮州市区集体农用地——一级耕地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然 因素	土壤 条件	有效土层厚度		0.2967	0.1483	0	-0.1274	-0.2548
		土壤质地		0.2516	0.1258	0	-0.1080	-0.2161
		土壤有机质含量		0.3103	0.1551	0	-0.1332	-0.2665
		土壤酸碱度		0.1556	0.0778	0	-0.0668	-0.1336
	水资源 状况	水资源保证率		0.2678	0.1339	0	-0.1150	-0.2300
		水源类型		0.2253	——	0	-0.0967	——
		水源质量		0.2185	0.1092	0	-0.0938	-0.1876
		地下水埋深		0.2448	0.1224	0	-0.1051	-0.2102
	地形 地貌	地形坡度		0.3876	0.1938	0	-0.1664	-0.3329
		地貌类型		0.3630	——	0	-0.1559	-0.3117
	局部 气候 差异	年降水量		0.3290	0.1645	0	-0.1413	-0.2825
		≥10°C积温		0.2890	0.1445	0	-0.1241	-0.2482
	生态环境 状况因素	土壤侵蚀状况		0.4871	0.2435	0	-0.2091	-0.4183

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.5007	0.2503	0	-0.2150	-0.4300	
		田间路网密度	0.2635	0.1318	0	-0.1132	-0.2263	
		排水条件	0.2567	0.1284	0	-0.1102	-0.2205	
	耕作便利条件	耕作距离	0.5202	0.2601	0	-0.2234	-0.4468	
		田面平整度	0.4216	0.2108	0	-0.1810	-0.3621	
	土地利用状况	利用现状	0.2329	0.1165	0	-0.1000	-0.2000	
		人均耕地面积	0.1666	0.0833	0	-0.0715	-0.1431	
		利用集约度	0.2525	0.1262	0	-0.1084	-0.2168	
经营效益		0.2423	0.1211	0	-0.1040	-0.2081		
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5789	0.2894	0	-0.2486	-0.4971	
		农贸市场影响度	0.3834	0.1917	0	-0.1646	-0.3292	
	交通条件	道路通达度	0.4701	0.2350	0	-0.2018	-0.4037	
		对外交通便利度	0.3851	0.1925	0	-0.1653	-0.3307	

表 4-2-3 潮州市区集体农用地—二级耕地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		土壤有机质含量(%)	[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
	水资源状况	水资源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		地下水埋深	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
		地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃积温(摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)	
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件	
		田间路网密度	田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网密度一般	田间道路网密度较低	无田间道路	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离（米）	居民点距离地块中心近，[0,200)	居民点距离地块中心较近，[200,600)	居民点距离地块中心一般，[600,1000)	居民点距离地块中心较远，[1000,1500)	居民点距离地块中心远，[1500,+∞)	
		田面平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地面积（亩）	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
	区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
			农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
对外交通便利度			有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	

表 4-2-4 潮州市区集体农用地—二级耕地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.2687	0.1344	0	-0.1134	-0.2269
		土壤质地	0.2279	0.1140	0	-0.0962	-0.1924
		土壤有机质含量	0.2811	0.1405	0	-0.1186	-0.2373
		土壤酸碱度	0.1409	0.0705	0	-0.0595	-0.1190
	水资源状况	水资源保证率	0.2426	0.1213	0	-0.1024	-0.2048
		水源类型	0.2041	—	0	-0.0861	—
		水源质量	0.1979	0.0989	0	-0.0835	-0.1671
		地下水埋深	0.2218	0.1109	0	-0.0936	-0.1872
	地形地貌	地形坡度	0.3511	0.1756	0	-0.1482	-0.2964
		地貌类型	0.3288	—	0	-0.1388	-0.2776
	局部气候差异	年降水量	0.2980	0.1490	0	-0.1258	-0.2516
		≥10℃积温	0.2618	0.1309	0	-0.1105	-0.2210
生态环境状况因素	土壤侵蚀状况	0.4412	0.2206	0	-0.1862	-0.3725	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4535	0.2268	0	-0.1914	-0.3829
		田间路网密度	0.2387	0.1194	0	-0.1008	-0.2015
		排水条件	0.2325	0.1163	0	-0.0982	-0.1963
	耕作便利条件	耕作距离	0.4712	0.2356	0	-0.1989	-0.3978
		田面平整度	0.3819	0.1910	0	-0.1612	-0.3224
	土地利用状况	利用现状	0.2110	0.1055	0	-0.0891	-0.1781
		人均耕地面积	0.1509	0.0755	0	-0.0637	-0.1274
		利用集约度	0.2287	0.1143	0	-0.0965	-0.1931
		经营效益	0.2195	0.1097	0	-0.0926	-0.1853
	区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5244	0.2622	0	-0.2213
农贸市场影响度			0.3473	0.1736	0	-0.1466	-0.2932
交通条件		道路通达度	0.4258	0.2129	0	-0.1797	-0.3595
		对外交通便利度	0.3488	0.1744	0	-0.1472	-0.2945

表 4-2-5 潮州市区集体农用地—三级耕地修正系数说明表

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量(%)	[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
	水资源状况	水资源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较不能满足	难以满足	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		地下水埋深	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
		地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10°C积温(摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)	
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件
田间路网密度			田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网密度一般	田间道路网密度较低	无田间道路	
排水条件			排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
耕作便利条件		耕作距离(米)	居民点距离地块中心近,[0,200)	居民点距离地块中心较近,[200,600)	居民点距离地块中心一般,[600,1000)	居民点距离地块中心较远,[1000,1500)	居民点距离地块中心远,[1500,+∞)	
		田面平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
土地利用状况		利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地面积(亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
区位因素		区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距离城镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
交通条件	农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场		
	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低		
	对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口		

表 4-2-6 潮州市区集体农用地—三级耕地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.1291	0.0646	0	-0.0907	-0.1815	
		土壤质地	0.1095	0.0548	0	-0.0770	-0.1539	
		土壤有机质含量	0.1351	0.0675	0	-0.0949	-0.1898	
		土壤酸碱度	0.0677	0.0339	0	-0.0476	-0.0952	
	水资源状况	水资源保证率	0.1166	0.0583	0	-0.0819	-0.1638	
		水源类型	0.0981	—	0	-0.0689	—	
		水源质量	0.0951	0.0475	0	-0.0668	-0.1336	
		地下水埋深	0.1066	0.0533	0	-0.0749	-0.1498	
	地形地貌	地形坡度	0.1687	0.0844	0	-0.1186	-0.2371	
		地貌类型	0.1580	—	0	-0.1110	-0.2220	
	局部气候差异	年降水量	0.1432	0.0716	0	-0.1006	-0.2012	
≥10℃积温		0.1258	0.0629	0	-0.0884	-0.1768		
生态环境状况因素	土壤侵蚀状况	0.2120	0.1060	0	-0.1490	-0.2980		
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.2179	0.1090	0	-0.1531	-0.3063	
		田间路网密度	0.1147	0.0574	0	-0.0806	-0.1612	
		排水条件	0.1117	0.0559	0	-0.0785	-0.1570	
	耕作便利条件	耕作距离	0.2264	0.1132	0	-0.1591	-0.3182	
		田面平整度	0.1835	0.0918	0	-0.1290	-0.2579	
	土地利用状况	利用现状	0.1014	0.0507	0	-0.0712	-0.1425	
		人均耕地面积	0.0725	0.0363	0	-0.0510	-0.1019	
		利用集约度	0.1099	0.0549	0	-0.0772	-0.1544	
	经营效益	0.1055	0.0527	0	-0.0741	-0.1482		
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.2520	0.1260	0	-0.1771	-0.3541	
		农贸市场影响度	0.1669	0.0834	0	-0.1173	-0.2345	
	交通条件	道路通达度	0.2046	0.1023	0	-0.1438	-0.2876	
		对外交通便利度	0.1676	0.0838	0	-0.1178	-0.2356	

2、年期修正

(1) 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 承包经营权使用年期修正系数

ml —— 出让使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 4-2-7 潮州市区集体农用地—耕地承包经营权使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0556	0.1091	0.1605	0.2099	0.2574	0.3032	0.3471	0.3894	0.4300	0.4691
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5066	0.5427	0.5775	0.6109	0.6430	0.6739	0.7035	0.7321	0.7595	0.7859
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8113	0.8357	0.8592	0.8817	0.9034	0.9243	0.9443	0.9636	0.9822	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为耕地还原利率取 4.0% 条件下的年期修正系数。

(2) 经营权年期修正

运用基准地价系数修正法评估待估集体农用地年度经营权价格时，需要考虑年期修正。集体耕地经营权价格年期修正如下。

表 4-2-8 集体耕地经营权价格年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	--	--	--	--	1.0000	0.9791	0.9588	0.9390	0.9199	0.9012
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.8831	0.8655	0.8483	0.8317	0.8155	0.7997	0.7843	0.7694	0.7549	0.7408

注：本次集体耕地年度经营权价格为 5 年期下的价格，若经营期超过 5 年，则年度经营权价格需按此年期修正系数表进行修正。

(三) 园地基准地价修正体系

1、地价影响因素修正

表 4-3-1 潮州市区集体农用地——一级园地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[1800,+∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)
		≥10℃积温	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	——
		地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施, 但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
其他条件	农贸市场影响度		距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	景观及旅游价值		旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值	
	交通条件	道路通达度		临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度		有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 4-3-2 潮州市区集体农用地——一级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.4131	0.2065	0	-0.1738	-0.3477
		土壤质地	0.4080	0.2040	0	-0.1717	-0.3434
		土壤酸碱度（pH 值）	0.3101	0.1550	0	-0.1305	-0.2610
		土壤有机质含量	0.3202	0.1601	0	-0.1347	-0.2695
	水资源状况	水源质量	0.5525	0.2762	0	-0.2325	-0.4650
	局部气候差异	年降水量	0.5878	0.2939	0	-0.2474	-0.4947
		≥10℃积温	0.5323	0.2661	0	-0.2240	-0.4480
	生态环境状况	水土流失状况	0.4656	0.2328	0	-0.1959	-0.3919
	地形地貌	地貌类型	0.3626	0.1813	0	-0.1526	——
地形坡度		0.3676	0.1838	0	-0.1547	-0.3094	
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	0.6222	0.3111	0	-0.2618	-0.5236
		经营效益	0.6171	0.3086	0	-0.2597	-0.5194
	基础设施条件	灌溉条件	0.3656	0.1828	0	-0.1539	-0.3077
		排水条件	0.1899	0.0949	0	-0.0799	-0.1598
		园艺设施状况	0.4868	0.2434	0	-0.2049	-0.4097
区位因素	经营便利条件	经营距离	0.9262	0.4631	0	-0.3897	-0.7795
	区位条件	城镇影响度	0.5525	0.2762	0	-0.2325	-0.4650
		农贸市场影响度	0.4242	0.2121	0	-0.1785	-0.3570
	其他条件	景观及旅游价值	0.3798	0.1899	0	-0.1598	-0.3196
	交通条件	道路通达度	0.5919	0.2959	0	-0.2491	-0.4981
对外交通便利度		0.6242	0.3121	0	-0.2627	-0.5253	

表 4-3-3 潮州市区集体农用地—二级园地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[1800,+∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)
		≥10℃积温	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	——
		地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施, 但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
	区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低
农贸市场影响度			距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
其他条件		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		道路通达度	对外交通便利度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
交通条件	道路通达度	对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	

表 4-3-4 潮州市区集体农用地—二级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		有效土层厚度	土壤质地	0.3640	0.1820	0	-0.1575	-0.3149
自然因素	土壤条件	土壤质地	土壤酸碱度 (pH 值)	0.3596	0.1798	0	-0.1555	-0.3111
		土壤有机质含量	0.2732	0.1366	0	-0.1182	-0.2364	
		水资源状况	水源质量	0.2821	0.1411	0	-0.1220	-0.2441
		局部气候差异	年降水量	0.4868	0.2434	0	-0.2106	-0.4212
	生态环境状况	≥10℃积温	0.5180	0.2590	0	-0.2241	-0.4481	
		水土流失状况	0.4690	0.2345	0	-0.2029	-0.4058	
	地形地貌	地貌类型	0.4103	0.2051	0	-0.1775	-0.3550	
		地形坡度	0.3195	0.1598	0	-0.1382	——	
	社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	0.3240	0.1620	0	-0.1401	-0.2803
经营效益			0.5482	0.2741	0	-0.2372	-0.4743	
基础设施条件		灌溉条件	0.5438	0.2719	0	-0.2352	-0.4705	
		排水条件	0.3222	0.1611	0	-0.1394	-0.2787	
		园艺设施状况	0.1673	0.0837	0	-0.0724	-0.1448	
区位因素	经营便利条件	经营距离	0.4290	0.2145	0	-0.1856	-0.3711	
	区位条件	城镇影响度	0.8161	0.4081	0	-0.3530	-0.7061	
		农贸市场影响度	0.4868	0.2434	0	-0.2106	-0.4212	
	其他条件	景观及旅游价值	0.3738	0.1869	0	-0.1617	-0.3234	
	交通条件	道路通达度	0.3346	0.1673	0	-0.1448	-0.2895	
对外交通便利度		0.5215	0.2608	0	-0.2256	-0.4512		

表 4-3-5 潮州市区集体农用地—三级园地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[1800,+∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)
		≥10℃积温	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	——
		地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施, 但基础设施较差	无园艺设施
	经营便利条件	经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
	区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低
农贸市场影响度			距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
其他条件		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度		临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
	对外交通便利度		有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 4-3-6 潮州市区集体农用地—三级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.3313	0.1656	0	-0.1329	-0.2659
		土壤质地	0.3272	0.1636	0	-0.1313	-0.2626
		土壤酸碱度（pH 值）	0.2487	0.1243	0	-0.0998	-0.1996
		土壤有机质含量	0.2568	0.1284	0	-0.1030	-0.2061
	水资源状况	水源质量	0.4431	0.2215	0	-0.1778	-0.3556
	局部气候差异	年降水量	0.4714	0.2357	0	-0.1892	-0.3783
		≥10℃积温	0.4269	0.2134	0	-0.1713	-0.3426
	生态环境状况	水土流失状况	0.3734	0.1867	0	-0.1498	-0.2997
	地形地貌	地貌类型	0.2908	0.1454	0	-0.1167	——
地形坡度		0.2948	0.1474	0	-0.1183	-0.2366	
社会经济因素	土地利用状况	利用集约度	0.4990	0.2495	0	-0.2002	-0.4004
		经营效益	0.4949	0.2475	0	-0.1986	-0.3972
	基础设施条件	灌溉条件	0.2932	0.1466	0	-0.1177	-0.2353
		排水条件	0.1523	0.0761	0	-0.0611	-0.1222
		园艺设施状况	0.3904	0.1952	0	-0.1567	-0.3133
区位因素	经营便利条件	经营距离	0.7428	0.3714	0	-0.2980	-0.5961
	区位条件	城镇影响度	0.4431	0.2215	0	-0.1778	-0.3556
		农贸市场影响度	0.3402	0.1701	0	-0.1365	-0.2730
	其他条件	景观及旅游价值	0.3046	0.1523	0	-0.1222	-0.2444
	交通条件	道路通达度	0.4747	0.2373	0	-0.1905	-0.3809
对外交通便利度		0.5006	0.2503	0	-0.2009	-0.4017	

2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 承包经营权使用年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-3-7 潮州市区集体农用地—园地承包经营权使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0578	0.1132	0.1663	0.2171	0.2659	0.3126	0.3574	0.4003	0.4414	0.4808
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5185	0.5547	0.5894	0.6226	0.6545	0.6850	0.7142	0.7422	0.7691	0.7948
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8195	0.8431	0.8658	0.8875	0.9083	0.9282	0.9473	0.9656	0.9832	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为园地还原利率取 4.35% 条件下的年期修正系数。

(四) 林地基准地价修正体系

1、地价影响因素修正

表 4-4-1 潮州市区集体农用地—一级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	——	石灰土、石质土、潮土、水稻土	
		有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		土壤有机质含量 (%)	[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		腐殖质厚度	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]	
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡	
		坡位	下坡	中坡	上坡	山脊	背坡	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[1800, +∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)	
		≥10°C 积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差	
		利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散	
		人为干扰度	无	轻度	中度	严重	重度	
		生态限制因素	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林	
	经营便利条件	集材距离	距离集材道路 < 1000m	—	距离集材道 [1000m, 2500m)	距离集材道路 > 2500m	—	
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
区位因素	其他条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游生态价值较差	无景观及旅游价值	
	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
			对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

表 4-4-2 潮州市区集体农用地—一级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤条件	地形地貌	局部气候差异				
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.1302	0.0651	0	—	-0.0997	
		有效土层厚度	0.1396	0.0698	0	-0.0535	-0.1069	
		土壤有机质含量	0.1189	0.0595	0	-0.0455	-0.0911	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.1039	0.0519	0	-0.0398	-0.0796	
		腐殖质层厚度	0.0973	0.0486	0	-0.0373	-0.0745	
		土壤质地	0.0804	0.0402	0	-0.0308	-0.0616	
	地形地貌	地形坡度	0.2341	0.1170	0	-0.0896	-0.1793	
		坡向	0.1372	0.0686	0	-0.0526	-0.1051	
		坡位	0.1274	0.0637	0	-0.0488	-0.0976	
	局部气候差异	年降水量	0.2331	0.1166	0	-0.0893	-0.1786	
≥10℃积温		0.3093	0.1546	0	-0.1184	-0.2369		

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		生态环境状况因素	水土流失状况	0.3798	0.1899	0	-0.1454	-0.2909
社会经济因素	土地利用状况	经营水平		0.3093	0.1546	0	-0.1184	-0.2369
		人为干扰度		0.1528	0.0764	0	-0.0585	-0.1170
		利用集约度		0.3060	0.1530	0	-0.1172	-0.2344
		生态限制因素		0.1720	0.0860	0	-0.0659	-0.1318
	集材便利条件	集材距离		0.3487	—	0	-0.1336	—
		运输距离		0.3365	0.1683	0	-0.1289	-0.2578
区位因素	其他条件	景观及旅游价值		0.2421	0.1210	0	-0.0927	-0.1854
	区位条件	城镇影响度		0.2289	0.1144	0	-0.0877	-0.1753
	交通条件	对外交通便利度		0.2858	0.1429	0	-0.1094	-0.2189
		道路通达度		0.2270	0.1135	0	-0.0869	-0.1739

表 4-4-3 潮州市区集体农用地—二级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	—	石灰土、石质土、潮土、水稻土	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		土壤有机质含量(%)	[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		腐殖质厚度	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
	坡向		南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡	
	坡位		下坡	中坡	上坡	山脊	背坡	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[1800,+∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)	
		≥10℃积温(摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)	
	生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	
	社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差
			利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散
人为干扰度			无	轻度	中度	严重	重度	
生态限制因素			商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		经营便利条件	集材距离	距离集材道路 < 1000m	——	距离集材道 [1000m,2500m)	距离集材道路 > 2500m	——
			运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
区位因素	其他条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游生态价值较差	无景观及旅游价值	
	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路	
		道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

表 4-4-4 潮州市区集体农用地—二级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤条件	地形地貌	局部气候差异	生态环境状况因素	土地利用状况	集材便利条件	
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.1136	0.0568	0	——	-0.0886	
		有效土层厚度	0.1218	0.0609	0	-0.0475	-0.0950	
		土壤有机质含量	0.1037	0.0519	0	-0.0405	-0.0810	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.0906	0.0453	0	-0.0354	-0.0707	
		腐殖质层厚度	0.0849	0.0424	0	-0.0331	-0.0662	
		土壤质地	0.0701	0.0351	0	-0.0274	-0.0547	
	地形地貌	地形坡度	0.2042	0.1021	0	-0.0797	-0.1594	
		坡向	0.1197	0.0599	0	-0.0467	-0.0934	
		坡位	0.1111	0.0556	0	-0.0434	-0.0867	
	局部气候差异	年降水量	0.2034	0.1017	0	-0.0794	-0.1587	
≥10℃积温		0.2698	0.1349	0	-0.1053	-0.2106		
生态环境状况因素	水土流失状况	0.3313	0.1656	0	-0.1293	-0.2586		
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	0.2698	0.1349	0	-0.1053	-0.2106	
		人为干扰度	0.1333	0.0666	0	-0.0520	-0.1040	
		利用集约度	0.2669	0.1335	0	-0.1042	-0.2083	
		生态限制因素	0.1501	0.0750	0	-0.0586	-0.1171	
	集材便利条件	集材距离	0.3042	——	0	-0.1187	——	
		运输距离	0.2936	0.1468	0	-0.1146	-0.2291	

因素			优劣度		优	较优	一般	较差	劣
			优	较差					
区位因素	其他条件	景观及旅游价值	0.2112	0.1056	0	-0.0824	-0.1648		
	区位条件	城镇影响度	0.1997	0.0998	0	-0.0779	-0.1558		
	交通条件	对外交通便利度	0.2493	0.1246	0	-0.0973	-0.1946		
		道路通达度	0.1980	0.0990	0	-0.0773	-0.1546		

表 4-4-5 潮州市区集体农用地—三级林地修正系数说明表

因素			优劣度		优	较优	一般	较差	劣
			优	较差					
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	——	石灰土、石质土、潮土、水稻土		
		有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)		
		土壤有机质含量(%)	[3,100]	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)		
		土壤酸碱度(pH值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)		
		腐殖质厚度	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)		
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土		
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]		
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡		
		坡位	下坡	中坡	上坡	山脊	背坡		
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[1800,+∞)	[1600,1800)	[1400,1600)	[1200,1400)	[0,1200)		
		≥10°C积温(摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6500,7000)	[0,6500)		
	生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度		
	社会经济因素	土地利用状况	经营水平	好	中	一般	差	很差	
			利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散	
人为干扰度			无	轻度	中度	严重	重度		
生态限制因素			商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林		
经营便利条件		集材距离	距离集材道路 < 1000m	——	距离集材道 [1000m,2500m)	距离集材道路 > 2500m	——		
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远		

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		其他条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游生态价值较差	无景观及旅游价值
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低	
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	

表 4-4-6 潮州市区集体农用地—三级林地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤条件	地形地貌	局部气候差异	生态环境状况因素	土地利用状况	集材便利条件	其他条件
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.0970	0.0485	0	——	-0.0776	
		有效土层厚度	0.1040	0.0520	0	-0.0416	-0.0832	
		土壤有机质含量	0.0886	0.0443	0	-0.0354	-0.0708	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.0774	0.0387	0	-0.0309	-0.0619	
		腐殖质层厚度	0.0725	0.0362	0	-0.0290	-0.0580	
		土壤质地	0.0599	0.0299	0	-0.0239	-0.0479	
	地形地貌	地形坡度	0.1743	0.0872	0	-0.0697	-0.1394	
		坡向	0.1022	0.0511	0	-0.0409	-0.0818	
		坡位	0.0949	0.0474	0	-0.0379	-0.0759	
	局部气候差异	年降水量	0.1736	0.0868	0	-0.0694	-0.1389	
≥10℃积温		0.2303	0.1152	0	-0.0921	-0.1842		
生态环境状况因素	水土流失状况	0.2828	0.1414	0	-0.1131	-0.2262		
社会经济因素	土地利用状况	经营水平	0.2303	0.1152	0	-0.0921	-0.1842	
		人为干扰度	0.1138	0.0569	0	-0.0455	-0.0910	
		利用集约度	0.2279	0.1139	0	-0.0911	-0.1823	
		生态限制因素	0.1281	0.0641	0	-0.0512	-0.1025	
	集材便利条件	集材距离	0.2597	——	0	-0.1039	——	
		运输距离	0.2506	0.1253	0	-0.1002	-0.2005	
区位因素	其他条件	景观及旅游价值	0.1803	0.0901	0	-0.0721	-0.1442	
	区位条件	城镇影响度	0.1705	0.0852	0	-0.0682	-0.1364	
	交通条件	对外交通便利度	0.2128	0.1064	0	-0.0851	-0.1702	
		道路通达度	0.1691	0.0845	0	-0.0676	-0.1352	

2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 承包经营权使用年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-4-7 潮州市区集体农用地—林地承包经营权使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0372	0.0731	0.1078	0.1413	0.1737	0.2049	0.2352	0.2644	0.2926	0.3199
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3462	0.3717	0.3963	0.4200	0.4430	0.4652	0.4866	0.5073	0.5273	0.5466
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5653	0.5833	0.6008	0.6176	0.6339	0.6496	0.6648	0.6795	0.6937	0.7074
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7206	0.7334	0.7458	0.7577	0.7692	0.7804	0.7912	0.8016	0.8116	0.8213
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8307	0.8398	0.8486	0.8570	0.8652	0.8731	0.8807	0.8881	0.8952	0.9021
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9088	0.9152	0.9214	0.9274	0.9332	0.9388	0.9442	0.9495	0.9545	0.9594
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9641	0.9687	0.9731	0.9773	0.9814	0.9854	0.9892	0.9930	0.9965	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为林地还原利率取 3.5% 条件下的年期修正系数。

(五) 坑塘水面基准地价修正体系

1、地价影响因素修正

表 4-5-1 潮州市区集体农用地—一级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低	
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		保水能力	保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力差	
	地形地貌	地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境差，附近存在污染源	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
	土地利用状况	规模集聚度	规模集聚度高	规模集聚度较高	规模集聚度一般	规模集聚度较低	规模集聚度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
			利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用
种养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
	坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整	
	坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	

表 4-5-2 潮州市区集体农用地—一级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.1388	0.5694	0	-0.4601	-0.9201
		农贸市场影响度	1.1750	0.5875	0	-0.4747	-0.9494
	交通条件	对外交通便利度	1.2575	0.6288	0	-0.5080	-1.0161
		道路通达度	1.1150	0.5575	0	-0.4505	-0.9009
自然因素	水资源状况	水源条件	0.7213	0.3606	0	-0.2914	-0.5828
		水源类型	0.5638	——	0	-0.2278	——
		水源质量	0.3863	0.1931	0	-0.1560	-0.3121
		保水能力	0.4275	0.2138	0	-0.1727	-0.3454
	地形地貌	地貌类型	1.2400	——	0	-0.5010	-1.0019
	生态环境状况	生态条件	0.5213	0.2606	0	-0.2106	-0.4212
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.8088	0.4044	0	-0.3267	-0.6535
		排水条件	0.7425	0.3713	0	-0.3000	-0.5999
	土地利用状况	规模集聚度	0.4725	0.2363	0	-0.1909	-0.3818
		经营效益	0.4613	0.2306	0	-0.1863	-0.3727
		利用现状	0.3475	0.1738	0	-0.1404	-0.2808
	种养殖条件	养殖作业距离	0.4550	0.2275	0	-0.1838	-0.3676
		坑塘形状	0.3100	0.1550	0	-0.1252	-0.2505
		坑塘大小	0.3563	0.1781	0	-0.1439	-0.2879

表 4-5-3 潮州市区集体农用地—二级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	农贸市场影响度		距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远		镇级区内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路，且在周边地区	有大型车站、高速公路，距离较近	有小型车站、高速公路，距离适中	有小型车站、高速公路，距离较远		无车站、高速公路
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低		不临路，道路通达度低
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源一般	距离地表水源较远		附近无地表水源
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差		水源质量差
		保水能力	保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差		保水能力差
	地形地貌	地貌类型	平原	——	台地	丘陵		山地
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差		生态环境差，附近存在污染源
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低		无供电设施
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差		无排水体系
	土地利用状况	规模集聚度	规模集聚度高	规模集聚度较高	规模集聚度一般	规模集聚度较低		规模集聚度低
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低		经营效益低
		利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用		无利用与管理
	种养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远		处在偏远山上
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整		坑塘形状极不规整
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小		坑塘面积极大或极小

表 4-5-4 潮州市区集体农用地—二级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
区位因素	区位条件	城镇影响度		0.9748	0.4874	0	-0.4373	-0.8746
		农贸市场影响度		1.0058	0.5029	0	-0.4512	-0.9024
	交通条件	对外交通便利度		1.0764	0.5382	0	-0.4829	-0.9658
		道路通达度		0.9544	0.4772	0	-0.4282	-0.8563
自然因素	水资源状况	水源条件		0.6174	0.3087	0	-0.2770	-0.5539
		水源类型		0.4826	—	0	-0.2165	—
		水源质量		0.3306	0.1653	0	-0.1483	-0.2966
		保水能力		0.3659	0.1830	0	-0.1642	-0.3283
	地形地貌	地貌类型		1.0614	—	0	-0.4762	-0.9523
生态环境状况	生态条件		0.4462	0.2231	0	-0.2002	-0.4003	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.6923	0.3461	0	-0.3106	-0.6211
		排水条件		0.6356	0.3178	0	-0.2851	-0.5702
	土地利用状况	规模集聚度		0.4045	0.2022	0	-0.1814	-0.3629
		经营效益		0.3948	0.1974	0	-0.1771	-0.3542
		利用现状		0.2975	0.1487	0	-0.1334	-0.2669
	种养殖条件	养殖作业距离		0.3895	0.1947	0	-0.1747	-0.3494
		坑塘形状		0.2654	0.1327	0	-0.1190	-0.2381
坑塘大小			0.3050	0.1525	0	-0.1368	-0.2736	

表 4-5-5 潮州市区集体农用地—三级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
区位因素	区位条件	城镇影响度		距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
		农贸市场影响度		距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度		有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		保水能力	保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力差	
	地形地貌	地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境差，附近存在污染源	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
	土地利用状况	规模集聚度	规模集聚度高	规模集聚度较高	规模集聚度一般	规模集聚度较低	规模集聚度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
		利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理	
	种养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整	
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	

表 4-5-6 潮州市区集体农用地—三级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		城镇影响度	农贸市场影响度	0.7470	0.3735	0	-0.4054	-0.8108
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.7708	0.3854	0	-0.4183	-0.8366	
		交通条件	对外交通便利度	0.8249	0.4125	0	-0.4477	-0.8953
	道路通达度		0.7314	0.3657	0	-0.3969	-0.7939	
	自然因素	水资源状况	水源条件	0.4731	0.2366	0	-0.2568	-0.5135
水源类型			0.3698	——	0	-0.2007	——	
水源质量			0.2534	0.1267	0	-0.1375	-0.2750	
保水能力			0.2804	0.1402	0	-0.1522	-0.3044	
地形地貌		地貌类型	0.8134	——	0	-0.4414	-0.8829	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		生态条件	生态条件	0.3419	0.1710	0	-0.1856	-0.3711
社会经济因素	生态环境状况	生态条件	生态条件	0.3419	0.1710	0	-0.1856	-0.3711
		基础设施条件	供电条件	供电条件	0.5305	0.2653	0	-0.2879
	排水条件		排水条件	0.4871	0.2435	0	-0.2643	-0.5287
	土地利用状况		规模集聚度	规模集聚度	0.3100	0.1550	0	-0.1682
		经营效益	经营效益	0.3026	0.1513	0	-0.1642	-0.3284
		利用现状	利用现状	0.2280	0.1140	0	-0.1237	-0.2474
	种养殖条件	养殖作业距离	养殖作业距离	0.2985	0.1492	0	-0.1620	-0.3240
		坑塘形状	坑塘形状	0.2034	0.1017	0	-0.1104	-0.2207
		坑塘大小	坑塘大小	0.2337	0.1169	0	-0.1268	-0.2537

2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 承包经营权使用年期修正系数
 ml —— 出让使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-5-7 集体农用地—坑塘水面承包经营权使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1114	0.1638	0.2140	0.2623	0.3085	0.3530	0.3956	0.4365	0.4758
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5134	0.5496	0.5843	0.6176	0.6496	0.6802	0.7097	0.7379	0.7650	0.7911
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8160	0.8400	0.8630	0.8851	0.9062	0.9266	0.9461	0.9648	0.9828	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为坑塘水面还原利率取 4.2% 条件下的年期修正系数。

（六）二级用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除耕地、园地、坑塘水面、林地等用地外的其他类型的用地，如沟渠、裸地等。

结合潮州市区实际情况，分析潮州市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定潮州市区二级用地类型修正系数如下表。

表 4-6-1 潮州市区集体农用地基准地价二级用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	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	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，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地	耕地	0.95
	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	耕地	0.90
园地	果园	指种植果树的园地	园地	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	园地	1.50
	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	园地	1.20
林地	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽	林地	1.00
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	林地	1.20
	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.85
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、小于 0.2 的林地）、未成林地、迹地等林地，不包括苗圃	林地	0.90
		苗圃	耕地	1.20
草地	其他草地	指树木郁闭度 < 0.1 ，表层为土质，不用于放牧的草地	林地	0.80
水域及水利设施用地	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.00
	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	坑塘水面	0.85
	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.45
	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩涂。不包括已利用的滩涂。	坑塘水面	0.70
交通运输用地	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、 $\leq 8.0m$ ，北方宽度 $\geq 2.0m$ 、 $\leq 8m$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.30

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
其他土地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地	耕地	1.50
	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎	耕地	0.95
	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地	林地	0.80