

**汕头市市本级（金平区、龙湖区）
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

二〇二四年三月

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修正体系	7
二、集体基准地价各用途修正体系	26
三、基准地价成果应用指南	45

第一章 评估范围及工作对象

一、评估范围

本次汕头市市本级（金平区、龙湖区）园地林地草地基准地价制定项目的评估范围为汕头市金平区、龙湖区行政区域。

二、工作对象

工作对象为汕头市金平区、龙湖区行政辖区范围内现有园地（包括果园、茶园、其他园地）、林地、草地，以汕头市金平区、龙湖区 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 2331.1326 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	159.2787
	茶园	3.9115
	其他园地	173.3099
	小计	336.5001
林地		1524.3597
草地		470.2728
合计		2331.1326

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、茶园和其他园地。果园是指种植果树的园地；茶园是指种植茶树的园地；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。

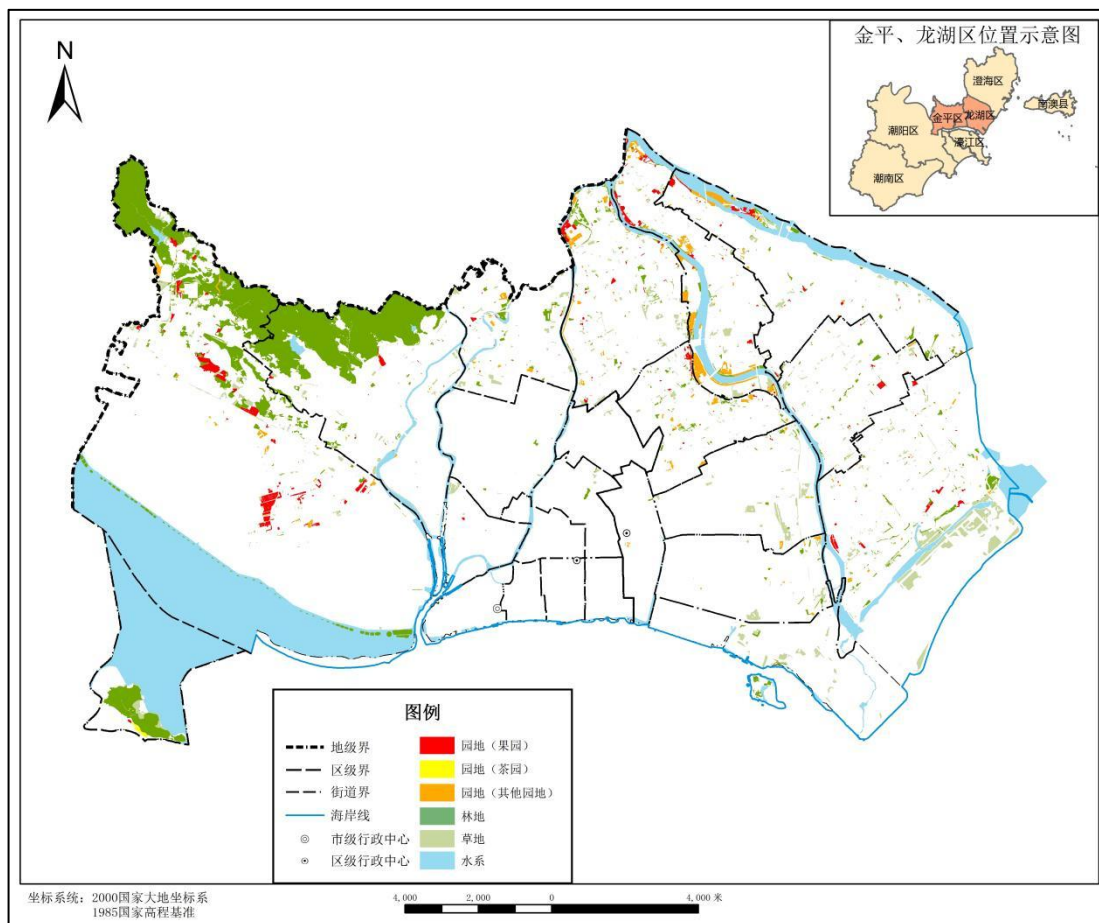


图1-1 汕头市金平区、龙湖区园地林地草地基准地价制定范围及工作对象

（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。综合汕头市金平区、龙湖区园地、林地、草地的分布和利用现状，分别确定本次汕头市市本级（金平区、龙湖区）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（茶园）、园地（其他园地）、林地及草地五个用途，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（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（茶园）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）。

3.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）。

4.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）。

5.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（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（茶园）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）。

3.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）。

4.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）。

5.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 汕头市市本级（金平区、龙湖区）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、茶园、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、茶园、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。
		茶园	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 汕头市市本级（金平区、龙湖区）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	77.0	72.5	64.0	56.2	50.0	45.5
		万元/亩	5.13	4.83	4.27	3.75	3.33	3.03
	茶园	元/平方米	73.0	——	——	51.0	——	——
		万元/亩	4.87	——	——	3.40	——	——
	其他园地	元/平方米	78.0	73.0	66.0	56.5	52.0	46.0
		万元/亩	5.20	4.87	4.40	3.77	3.47	3.07
林地	元/平方米	42.7	39.2	35.2	39.0	35.3	32.0	
	万元/亩	2.85	2.61	2.35	2.60	2.35	2.13	
草地	元/平方米	38.0	35.0	31.0	25.0	22.0	20.0	
	万元/亩	2.53	2.33	2.07	1.67	1.47	1.33	

三、基准地价级别范围

各用途基准地价级别范围，详见汕头市市本级（金平区、龙湖区）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）国有园地（果园）地价修正体系

1. 国有园地（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×（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

2.各因素指标修正

表 3-1 汕头市金平区、龙湖区一级国有园地（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	1.02%	[70, 100)	0.51%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.38%	<20	-0.76%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.75%	[5.5, 6.0)	0.38%	[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	0.92%	[15, 20)	0.46%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.34%	<5	-0.68%
土壤质地	砂壤土	0.76%	壤质土	0.38%	砂质土	0%	黏质土	-0.28%	砾质土	-0.56%
坡度 (°)	(6, 15]	0.97%	[15, 20)	0.49%	[20, 25)	0%	≤6	-0.36%	≥25	-0.72%
坡向	阳坡	0.84%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.31%	阴坡	-0.62%
水源保证率	充分满足	0.78%	满足	0.39%	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	0.48%	较适中, 较有利 于开发利用	0.24%	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	0.59%	(200, 500]	0.30%	(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	0.77%	田间路网密度 较高, 基本满足 农业机械运输 需求	0.39%	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)	0.59%	[3000, 5000)	0.30%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥12000	-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
对外交通便利度 (距离码头、货运 站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.61%	[3000, 5000)	0.31%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥12000	-0.45%
道路通达度	国道、省道 能通达	0.76%	县道、乡道能通 达	0.38%	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 3-2 汕头市金平区、龙湖区二级国有园地（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	0.78%	[70, 100)	0.39%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.52%	<20	-1.04%
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)	-0.38%	<5.0 或 ≥7.5	-0.77%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.70%	[15, 20)	0.35%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.47%	<5	-0.94%
土壤质地	砂壤土	0.58%	壤质土	0.29%	砂质土	0%	黏质土	-0.39%	砾质土	-0.78%
坡度 (°)	(6, 15]	0.75%	[15, 20)	0.38%	[20, 25)	0%	≤6	-0.50%	≥25	-0.99%
坡向	阳坡	0.65%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.43%	阴坡	-0.86%
水源保证率	充分满足	0.60%	满足	0.30%	基本满足	0%	较不满足	-0.40%	不满足	-0.80%
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	-0.24%	不利于开发利 用	-0.49%
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]	-0.30%	>2000	-0.60%

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	0.59%	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	-0.39%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.79%
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)	-0.30%	≥12000	-0.61%
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)	-0.31%	≥12000	-0.63%
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	-0.39%	没有道路通达条件	-0.77%

表 3-3 汕头市金平区、龙湖区三级国有园地（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	1.07%	[70, 100)	0.54%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.61%	<20	-1.21%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.79%	[5.5, 6.0)	0.40%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.45%	<5.0 或 ≥7.5	-0.89%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.96%	[15, 20)	0.48%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.54%	<5	-1.09%
土壤质地	砂壤土	0.80%	壤质土	0.40%	砂质土	0%	黏质土	-0.45%	砾质土	-0.90%
坡度（°）	(6, 15]	1.02%	[15, 20)	0.51%	[20, 25)	0%	≤6	-0.58%	≥25	-1.16%
坡向	阳坡	0.89%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.50%	阴坡	-1.00%

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
水源保证率	充分满足	0.82%	满足	0.41%	基本满足	0%	较不满足	-0.47%	不满足	-0.93%
连片程度	适中，利于开发利用	0.50%	较适中，较有利于开发利用	0.25%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.28%	不利于开发利用	-0.57%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.62%	（200，500]	0.31%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.35%	>2000	-0.70%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.81%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.41%	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	-0.46%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.92%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.62%	[3000，5000)	0.31%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.35%	≥12000	-0.70%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.64%	[3000，5000)	0.32%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.36%	≥12000	-0.73%
道路通达度	国道、省道能通达	0.79%	县道、乡道能通达	0.40%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.45%	没有道路通达条件	-0.90%

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=4.54%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0487	0.0953	0.1399	0.1825	0.2233	0.2624	0.2997	0.3354	0.3695	0.4022
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4335	0.4634	0.4920	0.5193	0.5455	0.5705	0.5945	0.6174	0.6393	0.6602
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6803	0.6995	0.7178	0.7353	0.7521	0.7682	0.7835	0.7982	0.8123	0.8257
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8386	0.8509	0.8627	0.8739	0.8847	0.8950	0.9048	0.9143	0.9233	0.9319
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9401	0.9480	0.9556	0.9628	0.9697	0.9763	0.9826	0.9887	0.9945	1

（二）国有园地（茶园）地价修正体系

1. 国有园地（茶园）地价公式

国有园地（茶园）宗地单位面积地价=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

2. 各因素指标修正

由于本次工作对象中茶园仅有 1 个图斑，在对该地块进行调查后评估测算其基准地价，故其因素修正系数为 0，不再编制因素修正体系。

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 3-5 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.64%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0495	0.0967	0.1419	0.1851	0.2263	0.2658	0.3034	0.3395	0.3739	0.4068
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4382	0.4682	0.4969	0.5243	0.5506	0.5756	0.5995	0.6224	0.6443	0.6652
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6852	0.7042	0.7225	0.7399	0.7566	0.7725	0.7877	0.8022	0.8161	0.8294
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8421	0.8542	0.8658	0.8769	0.8874	0.8976	0.9072	0.9165	0.9253	0.9337
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9418	0.9495	0.9568	0.9639	0.9706	0.9770	0.9832	0.9890	0.9946	1

（三）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×（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 3-6 汕头市金平区、龙湖区一级国有园地（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	0.99%	[70, 100)	0.50%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.42%	<20	-0.84%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.72%	[5.5, 6.0)	0.36%	[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	0.89%	[15, 20)	0.45%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.38%	<5	-0.75%
土壤质地	砂壤土	0.76%	壤质土	0.38%	砂质土	0%	黏质土	-0.32%	砾质土	-0.64%
坡度 (°)	(6, 15]	0.99%	[15, 20)	0.50%	[20, 25)	0%	≤6	-0.42%	≥25	-0.84%
坡向	阳坡	0.84%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.36%	阴坡	-0.71%
水源保证率	充分满足	0.69%	满足	0.35%	基本满足	0%	较不满足	-0.29%	不满足	-0.59%
连片程度	≥300	0.43%	较适中, 较有利于开发利用	0.22%	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	-0.37%
劳作距离 (距离最近集中居民点) (m)	≤200	0.57%	(200, 500]	0.29%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.24%	>2000	-0.49%

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	0.69%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.35%	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)	0.57%	[3000, 5000)	0.29%	[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)	0.60%	[3000, 5000)	0.30%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥12000	-0.51%
道路通达度	国道、省道能通达	0.75%	县道、乡道能通达	0.38%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.32%	没有道路通达条件	-0.64%

表 3-7 汕头市金平区、龙湖区二级国有园地（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	0.87%	[70, 100)	0.44%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.44%	<20	-0.87%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.63%	[5.5, 6.0)	0.32%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.31%	<5.0 或 ≥7.5	-0.63%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.77%	[15, 20)	0.39%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.39%	<5	-0.78%
土壤质地	砂壤土	0.66%	壤质土	0.33%	砂质土	0%	黏质土	-0.33%	砾质土	-0.66%
坡度（°）	(6, 15]	0.86%	[15, 20)	0.43%	[20, 25)	0%	≤6	-0.43%	≥25	-0.86%
坡向	阳坡	0.73%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.37%	阴坡	-0.74%

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	0.60%	满足	0.30%	基本满足	0%	较不满足	-0.30%	不满足	-0.61%
连片程度	≥300	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	-0.38%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.50%	（200，500]	0.25%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.25%	>2000	-0.50%
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	-0.30%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.60%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.49%	[3000，5000)	0.25%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.25%	≥12000	-0.50%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.52%	[3000，5000)	0.26%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.26%	≥12000	-0.52%
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	-0.66%

表 3-8 汕头市金平区、龙湖区三级国有园地（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	1.00%	[70，100)	0.50%	[40，70)	0%	[20，40)	-0.58%	<20	-1.17%
土壤 pH 值	[6.0，6.5)	0.72%	[5.5，6.0)	0.36%	[5.0，5.5)	0%	[6.5，7.5)	-0.42%	<5.0 或 ≥7.5	-0.84%

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
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.90%	[15, 20)	0.45%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.52%	<5	-1.04%
土壤质地	砂壤土	0.76%	壤质土	0.38%	砂质土	0%	黏质土	-0.45%	砾质土	-0.89%
坡度 (°)	(6, 15]	0.99%	[15, 20)	0.50%	[20, 25)	0%	≤6	-0.58%	≥25	-1.16%
坡向	阳坡	0.85%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.49%	阴坡	-0.98%
水源保证率	充分满足	0.70%	满足	0.35%	基本满足	0%	较不满足	-0.41%	不满足	-0.81%
连片程度	≥300	0.44%	较适中, 较有利于开发利用	0.22%	一般适中, 开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.25%	不利于开发利用	-0.51%
劳作距离 (距离最近集中居民点) (m)	≤200	0.58%	(200, 500]	0.29%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.34%	>2000	-0.67%
田间路网	田间路网密度高, 满足农业机械运输需求	0.70%	田间路网密度较高, 基本满足农业机械运输需求	0.35%	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	-0.40%	田间路网密度低, 难以满足农业机械运输需求	-0.81%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0.29%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.33%	≥12000	-0.67%
对外交通便利度 (距离码头、货运站点、火车站距离) (m)	[0, 3000)	0.60%	[3000, 5000)	0.30%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.35%	≥12000	-0.70%
道路通达度	国道、省道能通达	0.76%	县道、乡道能通达	0.38%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.44%	没有道路通达条件	-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 3-9 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.59%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0491	0.0960	0.1409	0.1838	0.2248	0.2641	0.3016	0.3374	0.3717	0.4045
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4358	0.4658	0.4944	0.5218	0.5480	0.5731	0.5970	0.6199	0.6418	0.6627
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6827	0.7019	0.7201	0.7376	0.7543	0.7703	0.7856	0.8002	0.8142	0.8276
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8403	0.8526	0.8642	0.8754	0.8861	0.8963	0.9060	0.9154	0.9243	0.9328
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9410	0.9488	0.9562	0.9633	0.9702	0.9767	0.9829	0.9889	0.9946	1

（四）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×（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×（1+地上附着物和定着物情况修正系数）

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 3-10 汕头市金平区、龙湖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)	0.80%	[5, 15)	0.40%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.45%	≥35	-0.89%
坡位	平地	0.63%	谷地	0.32%	下、全坡	0%	中	-0.35%	脊、上	-0.70%
坡向	阳坡	0.54%	半阳坡	0.27%	平地	0%	半阴坡	-0.30%	阴坡	-0.60%
有效土层厚度（cm）	≥80	1.38%	[60, 80)	0.69%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.76%	<20	-1.53%
腐殖质厚度（cm）	≥5.0	1.24%	[4.0, 5.0)	0.62%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.69%	<2.0	-1.38%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.10%	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	-1.22%
集材距离（m）	[0, 100)	0.87%	[100,200)	0.44%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.49%	≥400	-0.97%
运输距离（m）	[0,1000)	0.85%	[1000,2000)	0.43%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.47%	≥4000	-0.94%

表 3-11 汕头市金平区、龙湖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)	0.91%	[5, 15)	0.46%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.41%	≥35	-0.81%

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
坡位	平地	0.71%	谷地	0.36%	下、全坡	0%	中	-0.32%	脊、上	-0.63%
坡向	阳坡	0.62%	半阳坡	0.31%	平地	0%	半阴坡	-0.27%	阴坡	-0.55%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.57%	[60, 80)	0.79%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.70%	<20	-1.39%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.41%	[4.0, 5.0)	0.71%	[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	1.25%	基本具备采、集、运条件	0.63%	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)	0.99%	[100,200)	0.50%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.44%	≥400	-0.88%
运输距离 (m)	[0,1000)	0.96%	[1000,2000)	0.48%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.43%	≥4000	-0.85%

表 3-12 汕头市金平区、龙湖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
坡度 (°)	[0, 5)	0.96%	[5, 15)	0.48%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.40%	≥35	-0.79%
坡位	平地	0.75%	谷地	0.38%	下、全坡	0%	中	-0.31%	脊、上	-0.62%
坡向	阳坡	0.65%	半阳坡	0.33%	平地	0%	半阴坡	-0.27%	阴坡	-0.54%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.65%	[60, 80)	0.83%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.68%	<20	-1.36%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.48%	[4.0, 5.0)	0.74%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.61%	<2.0	-1.23%

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
可及度	已经具备采、集、运条件	1.31%	基本具备采、集、运条件	0.66%	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	-1.09%
集材距离（m）	[0, 100)	1.04%	[100,200)	0.52%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.43%	≥400	-0.86%
运输距离（m）	[0,1000)	1.01%	[1000,2000)	0.51%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.42%	≥4000	-0.84%

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 3-13 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.09%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0454	0.0890	0.1310	0.1712	0.2099	0.2471	0.2828	0.3171	0.3500	0.3817
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4121	0.4413	0.4694	0.4964	0.5223	0.5472	0.5711	0.5941	0.6161	0.6373
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6577	0.6773	0.6961	0.7141	0.7315	0.7482	0.7642	0.7796	0.7943	0.8085

剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8222	0.8353	0.8479	0.8600	0.8716	0.8828	0.8935	0.9038	0.9137	0.9232
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9323	0.9411	0.9496	0.9577	0.9654	0.9729	0.9801	0.9870	0.9936	1

4.地上附着物和定着物情况修正

本次制定的林地基准地价设定地上附着物和定着物主要为林木，优势树种为桉树，树龄为6年，蓄积量为7m³/亩，在修正体系中设置树龄、蓄积量两项修正，根据桉树不同树龄、蓄积量的差异对地价的影响情况测算得出修正系数。由于汕头市金平区、龙湖区商品林的主要类型为桉树，因此修正体系中仅针对这一树种设置修正系数，若有其他类型的地上附着物和定着物，则应根据待估宗地实际进行修正。

表 3-14 国有林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）树龄修正系数表

平均树龄（年） 级别	≤3	(3, 5]	(5, 6]	(7, 8]	>8
1 级	-5.26%	-2.10%	0.00%	1.40%	2.81%
2 级	-5.75%	-2.30%	0.00%	1.53%	3.06%
3 级	-6.38%	-2.55%	0.00%	1.70%	3.40%

表 3-15 国有林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）蓄积量修正系数表

蓄积量（m ³ /亩）	≤2.5	(2.5, 5.5]	(5.5, 7]	(7, 9]	>9
1 级	-3.51%	-1.40%	0.00%	2.11%	4.21%
2 级	-3.83%	-1.53%	0.00%	2.30%	4.60%
3 级	-4.26%	-1.70%	0.00%	2.55%	5.11%

备注：单株桉树蓄积量可参考公式 $V=0.000256D^{2.281034} \times 1.01375^D$ （式中 V 为蓄积量（m³），D 为胸径（cm））计算，结合每

亩种植桉树株数得出桉树每亩蓄积量。

（五）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

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 3-16 汕头市金平区、龙湖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	1.48%	[45, 60)	0.74%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.72%	<15	-1.45%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.43%	[15, 20)	0.72%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.70%	<5	-1.40%
土壤质地	壤质土	1.20%	砂壤土	0.60%	砂质土	0%	黏质土	-0.59%	砾质土	-1.18%
坡度(°)	<5	1.87%	[5, 15)	0.94%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.92%	≥35	-1.83%
产草量(kg/公顷)	≥6500	1.25%	[5000, 6500)	0.63%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.61%	<800	-1.22%
距水源地距离(米)	<250	1.24%	[250, 500)	0.62%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.61%	≥1000	-1.22%
道路通达度	国道、省道能通达	0.77%	县道、乡道能通达	0.39%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.38%	没有道路通达条件	-0.75%

表 3-17 汕头市金平区、龙湖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	1.48%	[45, 60)	0.74%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.54%	<15	-1.08%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.43%	[15, 20)	0.72%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.52%	<5	-1.05%
土壤质地	壤质土	1.20%	砂壤土	0.60%	砂质土	0%	黏质土	-0.44%	砾质土	-0.88%
坡度 (°)	<5	1.87%	[5, 15)	0.94%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.69%	≥35	-1.37%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.25%	[5000, 6500)	0.63%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.46%	<800	-0.91%
距水源地距离	<250	1.24%	[250, 500)	0.62%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.46%	≥1000	-0.91%
道路通达度	国道、省道能通达	0.77%	县道、乡道能通达	0.39%	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 3-18 汕头市金平区、龙湖区三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	1.64%	[45, 60)	0.82%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.64%	<15	-1.29%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.58%	[15, 20)	0.79%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.62%	<5	-1.25%
土壤质地	壤质土	1.33%	砂壤土	0.67%	砂质土	0%	黏质土	-0.52%	砾质土	-1.05%
坡度 (°)	<5	2.07%	[5, 15)	1.04%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.82%	≥35	-1.63%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.38%	[5000, 6500)	0.69%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.54%	<800	-1.09%
距水源地距离(米)	<250	1.38%	[250, 500)	0.69%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.54%	≥1000	-1.08%

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
道路通达度	国道、省道能通达	0.85%	县道、乡道能通达	0.43%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.34%	没有道路通达条件	-0.67%

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 3-19 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.65%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0423	0.0830	0.1223	0.1603	0.1969	0.2322	0.2663	0.2992	0.3309	0.3615
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3910	0.4195	0.4470	0.4735	0.4991	0.5237	0.5475	0.5705	0.5927	0.6140
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6347	0.6546	0.6738	0.6923	0.7102	0.7274	0.7441	0.7601	0.7756	0.7905
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8049	0.8188	0.8323	0.8452	0.8577	0.8697	0.8814	0.8926	0.9034	0.9138
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9336	0.9430	0.9520	0.9608	0.9692	0.9773	0.9851	0.9927	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 3-20 汕头市金平区、龙湖区一级集体园地（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	1.03%	[70, 100)	0.52%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.41%	<20	-0.81%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.76%	[5.5, 6.0)	0.38%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.30%	<5.0 或 ≥7.5	-0.60%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.93%	[15, 20)	0.47%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.36%	<5	-0.73%
土壤质地	砂壤土	0.77%	壤质土	0.39%	砂质土	0%	黏质土	-0.30%	砾质土	-0.60%
坡度 (°)	(6, 15]	0.99%	[15, 20)	0.50%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.77%
坡向	阳坡	0.85%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.67%
水源保证率	充分满足	0.79%	满足	0.40%	基本满足	0%	较不满足	-0.31%	不满足	-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
连片程度	适中，利于开发利用	0.49%	较适中，较有利于开发利用	0.25%	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	-0.38%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.60%	（200， 500】	0.30%	（500， 1000】	0%	（1000， 2000】	-0.23%	>2000	-0.47%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.78%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.39%	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	-0.61%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0， 3000)	0.60%	[3000， 5000)	0.30%	[5000， 8000)	0%	[8000， 12000)	-0.24%	≥12000	-0.47%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0， 3000)	0.62%	[3000， 5000)	0.31%	[5000， 8000)	0%	[8000， 12000)	-0.24%	≥12000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.77%	县道、乡道能通达	0.39%	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 3-21 汕头市金平区、龙湖区二级集体园地（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	0.93%	[70， 100)	0.47%	[40， 70)	0%	[20， 40)	-0.51%	<20	-1.02%
土壤 pH 值	[6.0， 6.5)	0.69%	[5.5， 6.0)	0.35%	[5.0， 5.5)	0%	[6.5， 7.5)	-0.38%	<5.0 或 ≥7.5	-0.75%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.84%	[15， 20)	0.42%	[10， 15)	0%	[5， 10)	-0.46%	<5	-0.92%

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
土壤质地	砂壤土	0.70%	壤质土	0.35%	砂质土	0%	黏质土	-0.38%	砾质土	-0.76%
坡度（°）	（6，15]	0.89%	[15，20)	0.45%	[20，25)	0%	≤6	-0.49%	≥25	-0.98%
坡向	阳坡	0.77%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.42%	阴坡	-0.85%
水源保证率	充分满足	0.72%	满足	0.36%	基本满足	0%	较不满足	-0.39%	不满足	-0.79%
连片程度	≥300	0.44%	较适中，较有利于开发利用	0.22%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.24%	不利于开发利用	-0.48%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.54%	（200，500]	0.27%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.29%	>2000	-0.59%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.71%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.36%	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	-0.39%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.77%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.54%	[3000，5000)	0.27%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.30%	≥12000	-0.59%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.56%	[3000，5000)	0.28%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.31%	≥12000	-0.61%
道路通达度	国道、省道能通达	0.69%	县道、乡道能通达	0.35%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.38%	没有道路通达条件	-0.76%

表 3-22 汕头市金平区、龙湖区三级集体园地（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	0.86%	[70, 100)	0.43%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.60%	<20	-1.21%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.63%	[5.5, 6.0)	0.32%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.44%	<5.0 或 ≥7.5	-0.89%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.77%	[15, 20)	0.39%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.54%	<5	-1.08%
土壤质地	砂壤土	0.64%	壤质土	0.32%	砂质土	0%	黏质土	-0.45%	砾质土	-0.90%
坡度 (°)	(6, 15]	0.82%	[15, 20)	0.41%	[20, 25)	0%	≤6	-0.58%	≥25	-1.15%
坡向	阳坡	0.71%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.50%	阴坡	-1.00%
水源保证率	充分满足	0.66%	满足	0.33%	基本满足	0%	较不满足	-0.46%	不满足	-0.93%
连片程度	≥300	0.40%	较适中, 较有利于开发利用	0.20%	一般适中, 开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.28%	不利于开发利用	-0.57%
劳作距离 (距离最近集中居民点) (m)	≤200	0.49%	(200, 500]	0.25%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.35%	>2000	-0.70%
田间路网	田间路网密度高, 满足农业机械运输需求	0.65%	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	-0.46%	田间路网密度低, 难以满足农业机械运输需求	-0.91%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.50%	[3000, 5000)	0.25%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.35%	≥12000	-0.70%

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)	0.51%	[3000, 5000)	0.26%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.36%	≥12000	-0.72%
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	-0.45%	没有道路通达 条件	-0.89%

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——土地权利年期修正系数。

表 3-23 集体园地（果园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.70%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0600	0.1174	0.1721	0.2244	0.2744	0.3221	0.3676	0.4111	0.4527	0.4924
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5303	0.5665	0.6011	0.6342	0.6657	0.6959	0.7247	0.7521	0.7784	0.8035
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8274	0.8503	0.8722	0.8930	0.9130	0.9320	0.9502	0.9676	0.9842	1

（二）集体园地（茶园）地价修正体系

1.集体园地（茶园）地价公式

集体园地（茶园）宗地单位面积地价=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

由于本次工作对象中茶园仅有 1 个图斑，在对该地块进行调查后评估测算其基准地价，故其因素修正系数为 0，不再编制因素修正体系。

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 3-24 集体园地（茶园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.80%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0607	0.1185	0.1738	0.2265	0.2768	0.3248	0.3706	0.4142	0.4559	0.4957
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.5337	0.5699	0.6045	0.6374	0.6689	0.6989	0.7276	0.7549	0.7810	0.8059
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8297	0.8523	0.8739	0.8946	0.9143	0.9331	0.9510	0.9681	0.9844	1

（三）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 3-25 汕头市金平区、龙湖区一级集体园地（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	1.03%	[70, 100)	0.52%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.41%	<20	-0.81%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.76%	[5.5, 6.0)	0.38%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.30%	<5.0 或 ≥7.5	-0.60%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.93%	[15, 20)	0.47%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.36%	<5	-0.73%
土壤质地	砂壤土	0.77%	壤质土	0.39%	砂质土	0%	黏质土	-0.30%	砾质土	-0.60%
坡度 (°)	(6, 15]	0.99%	[15, 20)	0.50%	[20, 25)	0%	≤6	-0.39%	≥25	-0.77%
坡向	阳坡	0.85%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.67%
水源保证率	充分满足	0.79%	满足	0.40%	基本满足	0%	较不满足	-0.31%	不满足	-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
连片程度	≥300	0.49%	较适中，较有利于开发利用	0.25%	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	-0.38%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.60%	（200，500]	0.30%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.23%	>2000	-0.47%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.78%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.39%	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	-0.61%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.60%	[3000，5000)	0.30%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.24%	≥12000	-0.47%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.62%	[3000，5000)	0.31%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.24%	≥12000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.77%	县道、乡道能通达	0.39%	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 3-26 汕头市金平区、龙湖区二级集体园地（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	1.03%	[70，100)	0.52%	[40，70)	0%	[20，40)	-0.48%	<20	-0.96%
土壤 pH 值	[6.0，6.5)	0.75%	[5.5，6.0)	0.38%	[5.0，5.5)	0%	[6.5，7.5)	-0.35%	<5.0 或 ≥7.5	-0.70%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.92%	[15，20)	0.46%	[10，15)	0%	[5，10)	-0.43%	<5	-0.86%

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
土壤质地	砂壤土	0.79%	壤质土	0.40%	砂质土	0%	黏质土	-0.37%	砾质土	-0.73%
坡度（°）	（6，15]	1.02%	[15，20)	0.51%	[20，25)	0%	≤6	-0.48%	≥25	-0.95%
坡向	阳坡	0.87%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.41%	阴坡	-0.81%
水源保证率	充分满足	0.72%	满足	0.36%	基本满足	0%	较不满足	-0.33%	不满足	-0.67%
连片程度	≥300	0.45%	较适中，较有利于开发利用	0.23%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.21%	不利于开发利用	-0.42%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.60%	（200，500]	0.30%	（500，1000]	0%	（1000，2000]	-0.28%	>2000	-0.56%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.72%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.36%	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	-0.33%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.67%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，3000)	0.59%	[3000，5000)	0.30%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.27%	≥12000	-0.55%
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0，3000)	0.62%	[3000，5000)	0.31%	[5000，8000)	0%	[8000，12000)	-0.29%	≥12000	-0.58%
道路通达度	国道、省道能通达	0.78%	县道、乡道能通达	0.39%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.37%	没有道路通达条件	-0.73%

表 3-27 汕头市金平区、龙湖区三级集体园地（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	1.03%	[70, 100)	0.52%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.63%	<20	-1.26%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.74%	[5.5, 6.0)	0.37%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.46%	<5.0 或 ≥7.5	-0.91%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.92%	[15, 20)	0.46%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.57%	<5	-1.13%
土壤质地	砂壤土	0.78%	壤质土	0.39%	砂质土	0%	黏质土	-0.48%	砾质土	-0.96%
坡度 (°)	(6, 15]	1.02%	[15, 20)	0.51%	[20, 25)	0%	≤6	-0.63%	≥25	-1.25%
坡向	阳坡	0.87%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.53%	阴坡	-1.07%
水源保证率	充分满足	0.71%	满足	0.36%	基本满足	0%	较不满足	-0.44%	不满足	-0.88%
连片程度	≥300	0.45%	较适中, 较有利于开发利用	0.23%	一般适中, 开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.28%	不利于开发利用	-0.55%
劳作距离 (距离最近集中居民点) (m)	≤200	0.59%	(200, 500]	0.30%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.37%	>2000	-0.73%
田间路网	田间路网密度高, 满足农业机械运输需求	0.71%	田间路网密度较高, 基本满足农业机械运输需求	0.36%	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	-0.44%	田间路网密度低, 难以满足农业机械运输需求	-0.88%
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.59%	[3000, 5000)	0.30%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.36%	≥12000	-0.72%

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)	0.62%	[3000, 5000)	0.31%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.38%	≥12000	-0.76%
道路通达度	国道、省道 能通达	0.78%	县道、乡道能通 达	0.39%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道 能通达	-0.48%	没有道路通达 条件	-0.96%

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 3-28 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=4.75%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0603	0.1179	0.1729	0.2254	0.2756	0.3234	0.3691	0.4127	0.4543	0.4941
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5320	0.5682	0.6028	0.6358	0.6673	0.6974	0.7261	0.7535	0.7797	0.8047
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8286	0.8513	0.8731	0.8938	0.9136	0.9325	0.9506	0.9678	0.9843	1

（四）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×（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情况修正系数）

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 3-29 汕头市金平区、龙湖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)	0.74%	[5, 15)	0.37%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.51%	≥35	-1.01%
坡位	平地	0.58%	谷地	0.29%	下、全坡	0%	中	-0.40%	脊、上	-0.79%
坡向	阳坡	0.50%	半阳坡	0.25%	平地	0%	半阳坡	-0.34%	阴坡	-0.69%
有效土层厚度（cm）	≥80	1.27%	[60, 80)	0.64%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.87%	<20	-1.74%
腐殖质厚度（cm）	≥5.0	1.14%	[4.0, 5.0)	0.57%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.78%	<2.0	-1.57%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.01%	基本具备采、集、运条件	0.51%	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	-1.39%
集材距离（m）	[0, 100)	0.81%	[100,200)	0.41%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.55%	≥400	-1.10%
运输距离（m）	[0,1000)	0.78%	[1000,2000)	0.39%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.53%	≥4000	-1.07%

表 3-30 汕头市金平区、龙湖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
坡度 (°)	[0, 5)	0.98%	[5, 15)	0.49%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.47%	≥35	-0.93%
坡位	平地	0.77%	谷地	0.39%	下、全坡	0%	中	-0.36%	脊、上	-0.73%
坡向	阳坡	0.66%	半阳坡	0.33%	平地	0%	半阴坡	-0.32%	阴坡	-0.63%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.69%	[60, 80)	0.85%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.80%	<20	-1.60%
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	1.52%	[4.0, 5.0)	0.76%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.72%	<2.0	-1.44%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.35%	基本具备采、集、运条件	0.68%	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	-1.28%
集材距离 (m)	[0, 100)	1.07%	[100,200)	0.54%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.51%	≥400	-1.02%
运输距离 (m)	[0,1000)	1.03%	[1000,2000)	0.52%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.49%	≥4000	-0.98%

表 3-31 汕头市金平区、龙湖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
坡度 (°)	[0, 5)	0.77%	[5, 15)	0.39%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.50%	≥35	-1.01%
坡位	平地	0.60%	谷地	0.30%	下、全坡	0%	中	-0.39%	脊、上	-0.79%
坡向	阳坡	0.52%	半阳坡	0.26%	平地	0%	半阴坡	-0.34%	阴坡	-0.68%
有效土层厚度 (cm)	≥80	1.33%	[60, 80)	0.67%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.87%	<20	-1.73%

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
腐殖质厚度（cm）	≥5.0	1.20%	[4.0, 5.0)	0.60%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.78%	<2.0	-1.56%
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	-1.38%
集材距离（m）	[0, 100)	0.84%	[100,200)	0.42%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.55%	≥400	-1.10%
运输距离（m）	[0,1000)	0.81%	[1000,2000)	0.41%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.53%	≥4000	-1.06%

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 3-32 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.22%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0429	0.0840	0.1235	0.1613	0.1977	0.2325	0.2660	0.2981	0.3289	0.3584
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3868	0.4140	0.4401	0.4651	0.4892	0.5122	0.5343	0.5556	0.5759	0.5955
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6142	0.6322	0.6495	0.6661	0.6820	0.6972	0.7118	0.7259	0.7394	0.7523
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7647	0.7766	0.7880	0.7990	0.8095	0.8196	0.8293	0.8385	0.8475	0.8560
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8642	0.8721	0.8796	0.8869	0.8938	0.9005	0.9069	0.9131	0.9190	0.9246
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9300	0.9352	0.9402	0.9450	0.9496	0.9540	0.9583	0.9623	0.9662	0.9700
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9736	0.9770	0.9803	0.9835	0.9865	0.9895	0.9923	0.9949	0.9975	1.0000

4.地上附着物和定着物情况修正

本次制定的林地基准地价设定地上附着物和定着物主要为林木，优势树种为桉树，树龄为6年，蓄积量为7m³/亩，在修正体系中设置树龄、蓄积量两项修正，根据桉树不同树龄、蓄积量的差异对地价的影响情况测算得出修正系数。由于汕头市金平区、龙湖区商品林的主要类型为桉树，因此修正体系中仅针对这一树种设置修正系数，若有其他类型的地上附着物和定着物，则应根据待估宗地实际进行修正。

表 3-33 集体林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）树龄修正系数表

级别	平均树龄（年）	≤3	(3, 5]	(5, 6]	(7, 8]	>8
	1 级		-4.61%	-1.85%	0.00%	1.92%
2 级		-5.11%	-2.04%	0.00%	2.13%	4.26%
3 级		-5.63%	-2.25%	0.00%	2.35%	4.70%

表 3-34 集体林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）蓄积量修正系数表

级别	蓄积量 (m³/亩)	≤2.5	(2.5, 5.5]	(5.5, 7]	(7, 9]	>9
	1 级		-3.08%	-1.23%	0.00%	2.89%
2 级		-3.40%	-1.36%	0.00%	3.19%	6.38%
3 级		-3.76%	-1.50%	0.00%	3.52%	7.04%

备注：单株桉树蓄积量可参考公式 $V=0.000256D^{2.281034} \times 1.01375^D$ （式中 V 为蓄积量 (m³)，D 为胸径 (cm)）计算，结合每亩种植桉树株数得出桉树每亩蓄积量。

(五) 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 3-35 汕头市金平区、龙湖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	1.30%	[45, 60)	0.65%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.64%	<15	-1.27%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.26%	[15, 20)	0.63%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.62%	<5	-1.23%
土壤质地	壤质土	1.05%	砂壤土	0.53%	砂质土	0%	黏质土	-0.52%	砾质土	-1.03%

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（°）	<5	1.64%	[5, 15)	0.82%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.81%	≥35	-1.61%
产草量（kg/公顷）	≥6500	1.10%	[5000, 6500)	0.55%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.54%	<800	-1.07%
距水源地距离（米）	<250	1.09%	[250, 500)	0.55%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.54%	≥1000	-1.07%
道路通达度	国道、省道能通达	0.68%	县道、乡道能通达	0.34%	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%

表 3-36 汕头市金平区、龙湖区二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	1.42%	[45, 60)	0.71%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.62%	<15	-1.24%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	1.38%	[15, 20)	0.69%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.60%	<5	-1.20%
土壤质地	壤质土	1.16%	砂壤土	0.58%	砂质土	0%	黏质土	-0.50%	砾质土	-1.00%
坡度（°）	<5	1.80%	[5, 15)	0.90%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.78%	≥35	-1.56%
产草量（kg/公顷）	≥6500	1.20%	[5000, 6500)	0.60%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.52%	<800	-1.04%
距水源地距离（米）	<250	1.20%	[250, 500)	0.60%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.52%	≥1000	-1.04%
道路通达度	国道、省道能通达	0.74%	县道、乡道能通达	0.37%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.32%	没有道路通达条件	-0.64%

表 3-37 汕头市金平区、龙湖区三级集体草地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)	≥60	1.26%	[45, 60)	0.63%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.71%	<15	-1.42%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	1.22%	[15, 20)	0.61%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.69%	<5	-1.38%
土壤质地	壤质土	1.03%	砂壤土	0.52%	砂质土	0%	黏质土	-0.58%	砾质土	-1.16%
坡度 (°)	<5	1.60%	[5, 15)	0.80%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.90%	≥35	-1.80%
产草量 (kg/公顷)	≥6500	1.07%	[5000, 6500)	0.54%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.60%	<800	-1.20%
距水源地距离 (米)	<250	1.06%	[250, 500)	0.53%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.60%	≥1000	-1.20%
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	-0.37%	没有道路通达条件	-0.74%

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 3-38 集体草地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=3.67\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1052	0.1551	0.2032	0.2495	0.2943	0.3374	0.3791	0.4192	0.4579
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4953	0.5313	0.5661	0.5996	0.6320	0.6632	0.6933	0.7223	0.7503	0.7773
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8033	0.8285	0.8527	0.8761	0.8987	0.9204	0.9414	0.9616	0.9812	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）

以国有园地（果园）宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为金平区鮑莲街道天港社区某果园，其土地权属性质为国有，面积约 10000 平方米（折合约 15 亩），土地开发程度为宗地外道路通达，剩余土地使

用年期为 32 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

国有园地（果园）宗地单位面积地价=园地（果园）级别基准地价×（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园地（果园）二级，基准地价为 72.5 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

待估宗地位于二级国有园地（果园）地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-2 汕头市金平区、龙湖区二级国有园地（果园）基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 2.31%。详见下表：

表 3-39 国有园地（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	0.78%	[70, 100)	0.39%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.52%	<20	-1.04%	有效土层厚度约110cm	优	0.78%
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)	-0.38%	<5.0 或 ≥7.5	-0.77%	土壤 pH 值 5.8	较优	0.29%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.70%	[15, 20)	0.35%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.47%	<5	-0.94%	土壤有机质含量约 15g/kg	较优	0.35%
土壤质地	砂壤土	0.58%	壤质土	0.29%	砂质土	0%	黏质土	-0.39%	砾质土	-0.78%	砂壤土	优	0.58%
坡度（°）	(6, 15]	0.75%	[15, 20)	0.38%	[20, 25)	0%	≤6	-0.50%	≥25	-0.99%	约 3°	较劣	-0.50%
坡向	阳坡	0.65%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.43%	阴坡	-0.86%	阳坡	优	0.65%
水源保证率	充分满足	0.60%	满足	0.30%	基本满足	0%	较不满足	-0.40%	不满足	-0.80%	周边有河流，满足水源要求	较优	0.30%
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	-0.24%	不利于开发利用	-0.49%	不连片	劣	-0.49%
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]	-0.30%	>2000	-0.60%	距最近居民点约 300 米	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	0.59%	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	-0.39%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.79%	田间路网密度一般	一般	0.00%
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)	-0.30%	≥12000	-0.61%	距镇区中心约 1.5km	优	0.46%

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	
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)	-0.31%	≥12000	-0.63%	距离最近货运站点约 15km	劣	-0.63%	
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	-0.39%	没有道路通达条件	-0.77%	县道能通达	较优	0.29%	
合计														2.31%

(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 32 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-4 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.54%）》，确定其修正系数为 0.8509。

第四步：计算

通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

国有园地（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

$$=72.5 \times (1+2.31\%) \times 1 \times 0.8509 \approx 63.12 \text{ (元/平方米)}$$

国有园地（果园）宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积=63.12 元/平方米×10000 平方米=631200 元

2.园地（茶园）

以集体园地（茶园）宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为金平区东方街道洵洵社区，其土地权属性质为集体，面积为 39115 平方米（折合约 58.67 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

集体园地（茶园）宗地单位面积地价=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（茶园）一级，基准地价为 51 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

本次工作对象中茶园仅有 1 个图斑，即待估宗地，基准地价是在该地块进行调查后评估测算得出，故其因素修正系数为 0。

（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 15 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-23 集体园地（茶园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.80\%$ ）》，确定其修正系数为 0.6689。

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：

集体园地（茶园）宗地单位面积地价=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×土地剩余承包经营年期修正系数

$$=51 \times (1+0\%) \times 1 \times 0.6689 \approx 34.11 \text{ (元/平方米)}$$

集体园地（茶园）宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积=34.11 元/平方米×39115 平方米=1334213 元

3.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：待估宗地为龙湖区龙华街道东溪社区某其他园地，其土地权属性质为集体，面积约 5000 平方米（折合约 7.5 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

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）二级，基准地价为 52 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 3-25 汕头市金平区、龙湖区二级集体园地（其他园地）基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 2.57%。详见下表：

表 3-40 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	1.03%	[70, 100)	0.52%	[40, 70)	0%	[20, 40)	-0.63%	<20	-1.26%	有效土层厚度约80cm	较优	0.52%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.74%	[5.5, 6.0)	0.37%	[5.0, 5.5)	0%	[6.5, 7.5)	-0.46%	<5.0 或 ≥7.5	-0.91%	土壤 pH 值 5.8	较优	0.37%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.92%	[15, 20)	0.46%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.57%	<5	-1.13%	土壤有机质含量约 15g/kg	较优	0.46%
土壤质地	砂壤土	0.78%	壤质土	0.39%	砂质土	0%	黏质土	-0.48%	砾质土	-0.96%	砂壤土	优	0.78%
坡度（°）	(6, 15]	1.02%	[15, 20)	0.51%	[20, 25)	0%	≤6	-0.63%	≥25	-1.25%	约 3°	较劣	-0.63%
坡向	阳坡	0.87%	——	——	半阳坡	0%	半阴坡	-0.53%	阴坡	-1.07%	半阳坡	一般	0.00%
水源保证率	充分满足	0.71%	满足	0.36%	基本满足	0%	较不满足	-0.44%	不满足	-0.88%	周边有河流，满足水源要求	较优	0.36%
连片程度	≥300	0.45%	较适中，较有利于开发利用	0.23%	一般适中，开发利用情况一般	0%	较不利于开发利用	-0.28%	不利于开发利用	-0.55%	不连片	劣	-0.55%
劳作距离（距离最近集中居民点）（m）	≤200	0.59%	(200, 500]	0.30%	(500, 1000]	0%	(1000, 2000]	-0.37%	>2000	-0.73%	距最近居民点约 300 米	较优	0.30%
田间路网	田间路网密度高，满足农业机械运输需求	0.71%	田间路网密度较高，基本满足农业机械运输需求	0.36%	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	-0.44%	田间路网密度低，难以满足农业机械运输需求	-0.88%	田间路网密度较高	较优	0.36%
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.59%	[3000, 5000)	0.30%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.36%	≥12000	-0.72%	距镇区中心约 1km	优	0.59%

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
对外交通便利度（距离码头、货运站点、火车站距离）（m）	[0, 3000)	0.62%	[3000, 5000)	0.31%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.38%	≥12000	-0.76%	距离最近货源站点约 15km	较劣	-0.38%
道路通达度	国道、省道能通达	0.78%	县道、乡道能通达	0.39%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.48%	没有道路通达条件	-0.96%	县道能通达	较优	0.39%
合计													2.57%

(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 3-27 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=4.75%）》，确定其修正系数为 0.8047。

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

$$=52 \times (1+2.57\%) \times 1 \times 0.8047 \approx 42.92 \text{ (元/平方米)}$$

集体园地（其他园地）宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积=42.92 元/平方米×5000 平方米=214600 元

4.林地

以集体林地宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为金平区鮀江街道沙埔社区某林地，其土地权属性质为集体，面积约 40000 平方米（折合约 60 亩），土地开发程度为宗地外道路通达，剩余承包经营年期为 56 年，目前地上种植桉树，树龄为 5 年，蓄积量为 5.5m³/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×（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情况修正系数）

宗地总价=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林地一级，基准地价为 39.0 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林地地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-28 汕头市金平区、龙湖区一级集体林地基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 2.28%。详见下表：

表 3-41 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
坡度（°）	[0, 5)	0.74%	[5, 15)	0.37%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.51%	≥35	-1.01%	约 10°	较优	0.74%
坡位	平地	0.58%	谷地	0.29%	下、全坡	0%	中	-0.40%	脊、上	-0.79%	全破	一般	0.00%
坡向	阳坡	0.50%	半阳坡	0.25%	平地	0%	半阳坡	-0.34%	阴坡	-0.69%	半阳坡	较优	0.25%
有效土层厚度（cm）	≥80	1.27%	[60, 80)	0.64%	[40, 60)	0%	[20, 40)	-0.87%	<20	-1.74%	有效土层厚度约 40cm	一般	0.00%
腐殖质厚度（cm）	≥5.0	1.14%	[4.0, 5.0)	0.57%	[3.0, 4.0)	0%	[2.0, 3.0)	-0.78%	<2.0	-1.57%	腐殖质厚度约 3cm	一般	0.00%
可及度	已经具备采、集、运条件	1.01%	基本具备采、集、运条件	0.51%	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	-1.39%	基本具备采、集、运条件	较优	0.51%
集材距离（m）	[0, 100)	0.81%	[100,200)	0.41%	[200,300)	0%	[300,400)	-0.55%	≥400	-1.10%	距离公路约 200m	一般	0.00%
运输距离（m）	[0,1000)	0.78%	[1000,2000)	0.39%	[2000,3000)	0%	[3000,4000)	-0.53%	≥4000	-1.07%	1000 米内有木材收购站	较优	0.78%
合计													2.28%

(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

待估宗地剩余承包经营年期为 56 年，与基准地价的定义不一致，根据《表 3-31 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.22\%$ ）》，确定其修正系数为 0.9540。

(4) 确定地上附着物和定着物情况修正系数

待估宗地地上附着物为桉树，平均树龄为 5 年，蓄积量为 $5.5\text{m}^3/\text{亩}$ ，根据《表 3-33 集体林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）树龄修正系数表》、《表 3-34 集体林地基准地价地上附着物和定着物（桉树）蓄积量修正系数表》，确定修正系数为 -3.08%。详见下表：

表 3-42 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	待估宗地情况	修正值
树龄	5 年	-1.85%
蓄积量	$5.5\text{m}^3/\text{亩}$	-1.23%
合计		-3.08%

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情况修正系数）

$$=39.0 \times (1+2.28\%) \times 1 \times 0.9540 \times (1-3.08\%) \approx 36.88 \text{ (元/平方米)}$$

集体林地宗地总价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积

$$=36.88 \text{ 元/平方米} \times 40000 \text{ 平方米}$$

$$=1475200 \text{ 元}$$

5.草地

以国有草地宗地地价测算应用为例

例：待估宗地为龙湖区新溪街道东升社区某草地，其土地权属性质为国有，面积约 50000 平方米（折合约 75 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

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

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 38 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

待估宗地位于一级国有草地地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-15 汕头市金平区、龙湖区一级国有草地基准地价修正系数表》，确定其修正系数为 0.76%。详见下表：

表 3-43 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	1.48%	[45, 60)	0.74%	[30, 45)	0%	[15, 30)	-0.72%	<15	-1.45%	有效土层厚度约30cm	一般	0.00%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	1.43%	[15, 20)	0.72%	[10, 15)	0%	[5, 10)	-0.70%	<5	-1.40%	土壤有机质含量约15g/kg	较优	0.72%
土壤质地	壤质土	1.20%	砂壤土	0.60%	砂质土	0%	黏质土	-0.59%	砾质土	-1.18%	砂质土	一般	0.00%
坡度（°）	<5	1.87%	[5, 15)	0.94%	[15, 25)	0%	[25, 35)	-0.92%	≥35	-1.83%	位于平地	优	1.87%
产草量（kg/公顷）	≥6500	1.25%	[5000, 6500)	0.63%	[2500, 5000)	0%	[800, 2500)	-0.61%	<800	-1.22%	约2000kg/公顷	较差	-0.61%
距水源地距离（米）	<250	1.24%	[250, 500)	0.62%	[500, 750)	0%	[750, 1000)	-0.61%	≥1000	-1.22%	距离水源地约1500米	劣	-1.22%
道路通达度	国道、省道能通达	0.77%	县道、乡道能通达	0.39%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.38%	没有道路通达条件	-0.75%	村道能通达	一般	0.00%
合计													0.76%

（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：

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

$$=38 \times (1+0.76\%) \times 1 \times 1 \approx 38.29 \text{ (元/平方米)}$$

国有草地宗地总地价=宗地单位面积地价×宗地总土地面积=38.29 元/平方米×50000 平方米=1914500 元