

附件 1

台山市园、林、草地定级和基准地价制订项目成果 基本内容

目 录

第一章	评估范围及评估对象	2
第二章	级别与基准地价成果	3
第三章	基准地价修正体系及成果应用	6

第一章 评估范围及评估对象

一、评估范围

本次台山市园、林、草地定级和基准地价制订项目的评估范围为台山市全部行政辖区范围，即台城街道、大江镇、水步镇、四九镇、白沙镇、三合镇、冲蒌镇、斗山镇、都斛镇、赤溪镇、端芬镇、广海镇、海宴镇、汶村镇、深井镇、北陡镇和川岛镇的行政辖区范围，本次评估底图采用2000国家大地坐标系。

二、评估对象

根据台山市当前园、林、草地交易实际情况与地价管理需求，台山市园、林、草地定级和基准地价制订项目以 2021 年度国土变更调查数据的现状园地、林地、草地图斑为基础，提取出台山市现有园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地，即为本次评估对象。

（本页余下空白）

第二章 级别与基准地价成果

一、地价内涵

园、林、草地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，园、林、草地级别内土地收益的平均水平。综合台山市园、林、草地的分布和利用现状，分别确定本次台山市国有、集体园、林、草地基准地价内涵界定包括土地权利类型、土地权利年期、基本设施状况、估价期日等。

本次园、林、草地估价对象分为园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地五个用途，价格类型为国有土地出让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、林、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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表国有园地（果园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表国有园地（茶园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表国有园地（其他园地）各级别在 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

5.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耕作利用条件，设定宗地外道路

通达，代表国有草地各级别在土地使用年期为**50年**条件下的国有出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（二）集体园、林、草地基准地价内涵

1.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地（果园）各级别在土地承包经营权年期为**30年**条件下的**土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地（茶园）各级别在土地承包经营权年期为**30年**条件下的**土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地（其他园地）各级别在土地承包经营权年期为**30年**条件下的**土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.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，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为**70年**条件下的**土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

5.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耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表集体草地各级别在土地承包经营权年期为**30年**条件下的**土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表2-1 台山市园、林、草地基准地价内涵表

园、林、草地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地
土地权利类型	国有出让使用权、集体承包经营权
土地权利年期	国有出让使用权年期： 50年
	集体承包经营权年期：集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地均为 30年 ，集体林地均为 70年

基本设施 状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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	按照所在区域具有普遍性、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	按照所在区域具有普遍性、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	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达。	
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
估价期日	2023年1月1日		

注：1.林地包含林地和橡胶林地。

2.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。

二、级别基准地价成果

表2-2 台山市园、林、草地级别基准地价成果表

级别			国有			集体		
			1级	2级	3级	1级	2级	3级
园地	果园	元/平方米	59.39	48.63	39.85	39.73	33.23	28.50
		万元/亩	3.96	3.24	2.66	2.65	2.22	1.90
	茶园	元/平方米	60.59	49.71	——	42.00	35.94	——
		万元/亩	4.04	3.31	——	2.80	2.40	——
	其他园地	元/平方米	58.06	47.01	38.01	38.10	31.05	26.28
		万元/亩	3.87	3.13	2.53	2.54	2.07	1.75
林地		元/平方米	26.93	23.74	19.09	26.22	22.93	18.07
		万元/亩	1.80	1.58	1.27	1.75	1.53	1.20
草地		元/平方米	25.89	22.19	19.96	20.05	18.01	15.35
		万元/亩	1.73	1.48	1.33	1.34	1.20	1.02

注：林地包含了林地和橡胶林地。

三、基准地价级别范围

各用途农用地基准地价级别范围，详见“台山市园、林、草地定级和基准地价制订项目成果图件”。

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，应反映园、林、草地价格变化，能为加强园、林、草地价格评估与管理提供支撑，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与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，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、台山市园、林、草地基准地价各用途修正体系

（一）园地（果园）地价修正体系

1. 园地（果园）地价公式

（1）国有园地（果园）地价公式

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

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

（2）集体园地（果园）地价公式

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

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

2. 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3. 土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y—土地对应的权利年期修正

系数。

表3-1 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.29%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0918	0.1349	0.1762	0.2159	0.2539	0.2903	0.3252	0.3587	0.3908
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4216	0.4512	0.4795	0.5066	0.5327	0.5576	0.5816	0.6045	0.6265	0.6476
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6679	0.6873	0.7059	0.7237	0.7408	0.7572	0.7729	0.7880	0.8025	0.8163
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8296	0.8424	0.8546	0.8663	0.8776	0.8883	0.8987	0.9086	0.9181	0.9272
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9359	0.9443	0.9523	0.9600	0.9674	0.9745	0.9813	0.9878	0.9940	1

表3-2 集体园地（果园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.39%）

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

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表3-3 2023年台山市园地（果园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	[17, 20)	[13, 17)	[10, 13)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	(25, 90)
坡向	阳坡	半阳坡	无明显坡度, 平地	半阴坡	阴坡
距水源地距离 (m)	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
连片程度 (公顷)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2, 5)	<2
劳作距离 (m)	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[10, 20)	<10
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 4500)	[4500, 6000)	≥6000

(2) 各因素修正系数

表3-4 2023年台山市园地(果园)基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.53%	0.27%	0%	-0.40%	-0.80%	0.56%	0.28%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤pH值	0.49%	0.25%	0%	-0.37%	-0.74%	0.52%	0.26%	0%	-0.24%	-0.48%
土壤有机质含量	0.46%	0.23%	0%	-0.35%	-0.69%	0.49%	0.24%	0%	-0.23%	-0.45%
土壤质地	0.41%	0.20%	0%	-0.31%	-0.61%	0.43%	0.22%	0%	-0.20%	-0.40%
坡度	0.65%	0.33%	0%	-0.49%	-0.98%	0.69%	0.34%	0%	-0.32%	-0.64%
坡向	0.52%	0.26%	0%	-0.39%	-0.79%	0.55%	0.28%	0%	-0.26%	-0.51%
水源保证率	0.69%	0.34%	0%	-0.51%	-1.03%	0.72%	0.36%	0%	-0.33%	-0.67%
连片程度	0.49%	0.25%	0%	-0.37%	-0.74%	0.52%	0.26%	0%	-0.24%	-0.48%
劳作距离	0.48%	0.24%	0%	-0.36%	-0.72%	0.51%	0.25%	0%	-0.24%	-0.47%
田间路网	0.46%	0.23%	0%	-0.34%	-0.68%	0.48%	0.24%	0%	-0.22%	-0.45%
田块大小	0.13%	0.07%	0%	-0.10%	-0.20%	0.14%	0.07%	0%	-0.06%	-0.13%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.40%	0.20%	0%	-0.30%	-0.60%	0.42%	0.21%	0%	-0.20%	-0.39%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.37%	0.19%	0%	-0.28%	-0.56%	0.39%	0.20%	0%	-0.18%	-0.36%
道路通达度	0.34%	0.17%	0%	-0.26%	-0.52%	0.36%	0.18%	0%	-0.17%	-0.34%
农贸市场影响度	0.21%	0.11%	0%	-0.16%	-0.32%	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.21%

表3-5 2023年台山市园地（果园）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.79%	0.39%	0%	-0.27%	-0.54%	0.86%	0.43%	0%	-0.35%	-0.70%
土壤 pH 值	0.73%	0.37%	0%	-0.25%	-0.50%	0.80%	0.40%	0%	-0.32%	-0.65%
土壤有机质含量	0.69%	0.34%	0%	-0.24%	-0.47%	0.75%	0.38%	0%	-0.30%	-0.61%
土壤质地	0.61%	0.30%	0%	-0.21%	-0.42%	0.66%	0.33%	0%	-0.27%	-0.54%
坡度	0.97%	0.49%	0%	-0.34%	-0.67%	1.06%	0.53%	0%	-0.43%	-0.86%
坡向	0.78%	0.39%	0%	-0.27%	-0.54%	0.85%	0.42%	0%	-0.34%	-0.69%
水源保证率	1.02%	0.51%	0%	-0.35%	-0.70%	1.11%	0.56%	0%	-0.45%	-0.90%
连片程度	0.73%	0.37%	0%	-0.25%	-0.51%	0.80%	0.40%	0%	-0.32%	-0.65%
劳作距离	0.72%	0.36%	0%	-0.25%	-0.49%	0.78%	0.39%	0%	-0.32%	-0.63%
田间路网	0.68%	0.34%	0%	-0.23%	-0.47%	0.74%	0.37%	0%	-0.30%	-0.60%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
田块大小	0.20%	0.10%	0%	-0.07%	-0.14%	0.21%	0.11%	0%	-0.09%	-0.17%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.60%	0.30%	0%	-0.21%	-0.41%	0.65%	0.33%	0%	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.55%	0.28%	0%	-0.19%	-0.38%	0.60%	0.30%	0%	-0.24%	-0.49%
道路通达度	0.51%	0.26%	0%	-0.18%	-0.35%	0.56%	0.28%	0%	-0.23%	-0.45%
农贸市场影响度	0.32%	0.16%	0%	-0.11%	-0.22%	0.35%	0.17%	0%	-0.14%	-0.28%

表3-6 2023年台山市园地（果园）基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.64%	0.32%	0%	-0.28%	-0.56%	0.78%	0.39%	0%	-0.37%	-0.73%
土壤 pH 值	0.60%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.68%
土壤有机质含量	0.56%	0.28%	0%	-0.24%	-0.49%	0.68%	0.34%	0%	-0.32%	-0.64%
土壤质地	0.50%	0.25%	0%	-0.22%	-0.43%	0.60%	0.30%	0%	-0.28%	-0.57%
坡度	0.79%	0.40%	0%	-0.35%	-0.69%	0.96%	0.48%	0%	-0.45%	-0.91%
坡向	0.63%	0.32%	0%	-0.28%	-0.55%	0.77%	0.39%	0%	-0.36%	-0.72%
水源保证率	0.83%	0.42%	0%	-0.36%	-0.72%	1.01%	0.51%	0%	-0.47%	-0.95%
连片程度	0.60%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.68%
劳作距离	0.58%	0.29%	0%	-0.25%	-0.51%	0.71%	0.36%	0%	-0.33%	-0.67%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田间路网	0.55%	0.28%	0%	-0.24%	-0.48%	0.67%	0.34%	0%	-0.32%	-0.63%
田块大小	0.16%	0.08%	0%	-0.07%	-0.14%	0.19%	0.10%	0%	-0.09%	-0.18%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.48%	0.24%	0%	-0.21%	-0.42%	0.59%	0.29%	0%	-0.28%	-0.55%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.45%	0.23%	0%	-0.20%	-0.39%	0.55%	0.27%	0%	-0.26%	-0.51%
道路通达度	0.42%	0.21%	0%	-0.18%	-0.36%	0.51%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%
农贸市场影响度	0.26%	0.13%	0%	-0.11%	-0.23%	0.31%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%

(二) 园地（茶园）地价修正体系

1. 园地（茶园）地价公式

(1) 国有园地（果园）地价公式

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

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

(2) 集体园地（茶园）地价公式

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

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

2. 土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y—土地对应的权利年期修正系数。

表3-7 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.35%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0473	0.0927	0.1361	0.1778	0.2177	0.2559	0.2925	0.3277	0.3613	0.3936
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4245	0.4541	0.4825	0.5097	0.5358	0.5607	0.5847	0.6076	0.6296	0.6507
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6709	0.6902	0.7088	0.7265	0.7436	0.7599	0.7755	0.7905	0.8049	0.8186
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8318	0.8444	0.8566	0.8682	0.8793	0.8900	0.9002	0.9100	0.9193	0.9283

剩余使用 年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9369	0.9452	0.9531	0.9607	0.9680	0.9749	0.9816	0.9880	0.9941	1

表3-8 集体园地（茶园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.45\%$ ）

剩余承包 经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1144	0.1679	0.2192	0.2683	0.3153	0.3603	0.4034	0.4446	0.4841
剩余承包 经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5219	0.5581	0.5928	0.6259	0.6577	0.6881	0.7172	0.7451	0.7718	0.7973
剩余承包 经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8218	0.8452	0.8676	0.8891	0.9097	0.9293	0.9482	0.9662	0.9835	1

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

表3-9 2023年台山市园地（茶园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	[4.0, 4.5)	[5.5, 6.0)	[6.0, 6.5)	[0, 4.0) 或 [6.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	<15
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 20]	(20, 25]	(25, 90)	[0, 6]
坡向	阳坡	半阳坡	无明显坡度, 平地	半阴坡	阴坡
海拔	[400, 500)	[300, 400)	[500, 700)	[700, 1000)	<300 或 ≥1000
距水源地距离 (m)	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
连片程度 (公顷)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2, 5)	<2
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[10, 20)	<10
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 4500)	[4500, 6000)	≥6000

表3-10 2023年台山市园地(茶园)基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.98%	0.49%	0%	-0.49%	-0.98%	0.62%	0.31%	0%	-0.16%	-0.33%
土壤pH值	1.06%	0.53%	0%	-0.53%	-1.06%	0.67%	0.34%	0%	-0.18%	-0.35%
土壤有机质含量	0.94%	0.47%	0%	-0.47%	-0.94%	0.60%	0.30%	0%	-0.16%	-0.31%
土壤质地	0.82%	0.41%	0%	-0.41%	-0.82%	0.52%	0.26%	0%	-0.14%	-0.27%
坡度	1.25%	0.62%	0%	-0.62%	-1.25%	0.79%	0.40%	0%	-0.21%	-0.42%
坡向	0.27%	0.13%	0%	-0.13%	-0.27%	0.17%	0.08%	0%	-0.04%	-0.09%
海拔	1.11%	0.55%	0%	-0.55%	-1.11%	0.70%	0.35%	0%	-0.18%	-0.37%
水源保证率	0.96%	0.48%	0%	-0.48%	-0.96%	0.61%	0.30%	0%	-0.16%	-0.32%
连片程度	0.59%	0.29%	0%	-0.29%	-0.59%	0.37%	0.19%	0%	-0.10%	-0.20%
产品认证	0.76%	——	0%	——	——	0.48%	——	0%	——	——
劳作距离	0.74%	0.37%	0%	-0.37%	-0.74%	0.47%	0.23%	0%	-0.12%	-0.25%
田间路网	0.75%	0.37%	0%	-0.37%	-0.75%	0.47%	0.24%	0%	-0.12%	-0.25%
田块大小	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.58%	0.37%	0.18%	0%	-0.10%	-0.19%
中心城市影响度(距	0.89%	0.44%	0%	-0.44%	-0.89%	0.56%	0.28%	0%	-0.15%	-0.30%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
城区中心距离)										
对外交通便利度(包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.90%	0.45%	0%	-0.45%	-0.90%	0.57%	0.29%	0%	-0.15%	-0.30%
道路通达度	0.88%	0.44%	0%	-0.44%	-0.88%	0.56%	0.28%	0%	-0.15%	-0.29%
农贸市场影响度	0.41%	0.20%	0%	-0.20%	-0.41%	0.26%	0.13%	0%	-0.07%	-0.14%

表3-11 2023年台山市园地(茶园)基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.17%	0.09%	0%	-0.03%	-0.06%	0.77%	0.39%	0%	-0.48%	-0.95%
土壤pH值	0.18%	0.09%	0%	-0.03%	-0.07%	0.84%	0.42%	0%	-0.51%	-1.03%
土壤有机质含量	0.16%	0.08%	0%	-0.03%	-0.06%	0.74%	0.37%	0%	-0.46%	-0.91%
土壤质地	0.14%	0.07%	0%	-0.03%	-0.05%	0.65%	0.32%	0%	-0.40%	-0.79%
坡度	0.22%	0.11%	0%	-0.04%	-0.08%	0.98%	0.49%	0%	-0.60%	-1.21%
坡向	0.05%	0.02%	0%	-0.01%	-0.02%	0.21%	0.10%	0%	-0.13%	-0.26%
海拔	0.19%	0.10%	0%	-0.04%	-0.07%	0.87%	0.44%	0%	-0.54%	-1.07%
水源保证率	0.17%	0.08%	0%	-0.03%	-0.06%	0.75%	0.38%	0%	-0.46%	-0.93%
连片程度	0.10%	0.05%	0%	-0.02%	-0.04%	0.46%	0.23%	0%	-0.28%	-0.57%
产品认证	0.13%	——	0%	——	——	0.60%	——	0%	——	——
劳作距离	0.13%	0.06%	0%	-0.02%	-0.05%	0.59%	0.29%	0%	-0.36%	-0.72%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田间路网	0.13%	0.07%	0%	-0.02%	-0.05%	0.59%	0.29%	0%	-0.36%	-0.72%
田块大小	0.10%	0.05%	0%	-0.02%	-0.04%	0.46%	0.23%	0%	-0.28%	-0.56%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.15%	0.08%	0%	-0.03%	-0.06%	0.70%	0.35%	0%	-0.43%	-0.86%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.16%	0.08%	0%	-0.03%	-0.06%	0.71%	0.36%	0%	-0.44%	-0.87%
道路通达度	0.15%	0.08%	0%	-0.03%	-0.06%	0.69%	0.35%	0%	-0.43%	-0.85%
农贸市场影响度	0.07%	0.04%	0%	-0.01%	-0.03%	0.32%	0.16%	0%	-0.20%	-0.40%

(三) 园地（其他园地）地价修正体系

1. 园地（其他园地）地价公式

(1) 国有园地（其他园地）地价公式

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

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

(2) 集体园地（其他园地）地价公式

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

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

2. 土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y—土地对应的权利年期修正
系数。

表3-12 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.33%）

剩余使用 年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0472	0.0924	0.1357	0.1772	0.2171	0.2552	0.2918	0.3269	0.3605	0.3927
剩余使用 年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4235	0.4531	0.4815	0.5087	0.5347	0.5597	0.5836	0.6066	0.6286	0.6497
剩余使用 年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6699	0.6892	0.7078	0.7256	0.7426	0.7590	0.7747	0.7897	0.8041	0.8179
剩余使用 年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8311	0.8438	0.8559	0.8676	0.8787	0.8894	0.8997	0.9095	0.9189	0.9279

剩余使用 年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9366	0.9449	0.9529	0.9605	0.9678	0.9748	0.9815	0.9879	0.9941	1

表3-13 集体园地（其他园地）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.43\%$ ）

剩余承包 经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1141	0.1676	0.2188	0.2678	0.3148	0.3597	0.4028	0.4440	0.4834
剩余承包 经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5212	0.5574	0.5921	0.6253	0.6571	0.6875	0.7166	0.7445	0.7713	0.7968
剩余承包 经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8213	0.8448	0.8673	0.8888	0.9094	0.9291	0.9480	0.9661	0.9834	1

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表3-14 2023年台山市园地（其他园地）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	[17, 20)	[13, 17)	[10, 13)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	(25, 90)
坡向	阳坡	半阳坡	无明显坡度, 平地	半阴坡	阴坡
距水源地距离 (m)	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
连片程度 (公顷)	≥20	[10, 20)	[5, 10)	[2, 5)	<2
劳作距离 (m)	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[10, 20)	<10
中心城市影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1500)	[1500, 3000)	[3000, 4500)	[4500, 6000)	≥6000

(2) 各因素修正系数

表3-15 2023年台山市园地(其他园地)基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.24%	0.12%	0%	-0.12%	-0.23%	0.39%	0.20%	0%	-0.22%	-0.43%
土壤pH值	0.23%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.41%
土壤有机质含量	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.39%
土壤质地	0.18%	0.09%	0%	-0.09%	-0.17%	0.29%	0.15%	0%	-0.16%	-0.32%
坡度	0.32%	0.16%	0%	-0.16%	-0.31%	0.53%	0.27%	0%	-0.29%	-0.59%
坡向	0.25%	0.13%	0%	-0.12%	-0.25%	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.46%
水源保证率	0.31%	0.15%	0%	-0.15%	-0.30%	0.50%	0.25%	0%	-0.28%	-0.55%
连片程度	0.24%	0.12%	0%	-0.12%	-0.24%	0.40%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%
劳作距离	0.23%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%	0.37%	0.19%	0%	-0.21%	-0.41%
田间路网	0.19%	0.10%	0%	-0.09%	-0.19%	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.35%
田块大小	0.06%	0.03%	0%	-0.03%	-0.06%	0.11%	0.05%	0%	-0.06%	-0.12%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.20%	0.10%	0%	-0.10%	-0.19%	0.33%	0.16%	0%	-0.18%	-0.36%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.17%	0.09%	0%	-0.08%	-0.17%	0.29%	0.14%	0%	-0.16%	-0.31%
道路通达度	0.15%	0.08%	0%	-0.07%	-0.15%	0.25%	0.12%	0%	-0.14%	-0.27%
农贸市场影响度	0.10%	0.05%	0%	-0.05%	-0.10%	0.16%	0.08%	0%	-0.09%	-0.18%

表3-16 2023年台山市园地（其他园地）基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.37%	0.18%	0%	-0.23%	-0.45%	0.69%	0.35%	0%	-0.46%	-0.92%
土壤 pH 值	0.35%	0.18%	0%	-0.22%	-0.43%	0.66%	0.33%	0%	-0.44%	-0.89%
土壤有机质含量	0.33%	0.17%	0%	-0.21%	-0.41%	0.63%	0.31%	0%	-0.42%	-0.84%
土壤质地	0.27%	0.14%	0%	-0.17%	-0.34%	0.52%	0.26%	0%	-0.34%	-0.69%
坡度	0.50%	0.25%	0%	-0.31%	-0.61%	0.94%	0.47%	0%	-0.63%	-1.25%
坡向	0.39%	0.20%	0%	-0.24%	-0.48%	0.74%	0.37%	0%	-0.49%	-0.98%
水源保证率	0.47%	0.23%	0%	-0.29%	-0.58%	0.89%	0.44%	0%	-0.59%	-1.18%
连片程度	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%	0.70%	0.35%	0%	-0.47%	-0.94%
劳作距离	0.35%	0.17%	0%	-0.21%	-0.43%	0.66%	0.33%	0%	-0.44%	-0.88%
田间路网	0.30%	0.15%	0%	-0.18%	-0.37%	0.56%	0.28%	0%	-0.37%	-0.75%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
田块大小	0.10%	0.05%	0%	-0.06%	-0.12%	0.18%	0.09%	0%	-0.12%	-0.25%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%	0.58%	0.29%	0%	-0.38%	-0.77%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.27%	0.13%	0%	-0.16%	-0.33%	0.50%	0.25%	0%	-0.34%	-0.67%
道路通达度	0.23%	0.12%	0%	-0.14%	-0.28%	0.44%	0.22%	0%	-0.29%	-0.58%
农贸市场影响度	0.15%	0.08%	0%	-0.09%	-0.19%	0.29%	0.14%	0%	-0.19%	-0.39%

表3-17 2023年台山市园地（其他园地）基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	0.48%	0.24%	0%	-0.31%	-0.61%	1.06%	0.53%	0%	-0.33%	-0.65%
土壤 pH 值	0.46%	0.23%	0%	-0.29%	-0.59%	1.02%	0.51%	0%	-0.31%	-0.63%
土壤有机质含量	0.44%	0.22%	0%	-0.28%	-0.56%	0.97%	0.48%	0%	-0.30%	-0.60%
土壤质地	0.36%	0.18%	0%	-0.23%	-0.46%	0.79%	0.40%	0%	-0.24%	-0.49%
坡度	0.65%	0.33%	0%	-0.42%	-0.83%	1.45%	0.72%	0%	-0.44%	-0.89%
坡向	0.51%	0.26%	0%	-0.33%	-0.65%	1.14%	0.57%	0%	-0.35%	-0.70%
水源保证率	0.62%	0.31%	0%	-0.39%	-0.78%	1.36%	0.68%	0%	-0.42%	-0.84%
连片程度	0.49%	0.24%	0%	-0.31%	-0.62%	1.08%	0.54%	0%	-0.33%	-0.66%
劳作距离	0.46%	0.23%	0%	-0.29%	-0.58%	1.01%	0.51%	0%	-0.31%	-0.62%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田间路网	0.39%	0.19%	0%	-0.25%	-0.50%	0.86%	0.43%	0%	-0.26%	-0.53%
田块大小	0.13%	0.06%	0%	-0.08%	-0.16%	0.28%	0.14%	0%	-0.09%	-0.17%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.51%	0.89%	0.44%	0%	-0.27%	-0.55%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.35%	0.18%	0%	-0.22%	-0.45%	0.78%	0.39%	0%	-0.24%	-0.48%
道路通达度	0.30%	0.15%	0%	-0.19%	-0.39%	0.67%	0.34%	0%	-0.21%	-0.41%
农贸市场影响度	0.20%	0.10%	0%	-0.13%	-0.26%	0.45%	0.22%	0%	-0.14%	-0.27%

(四) 林地地价修正体系

1. 林地地价公式

(1) 国有林地地价公式

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

国有林地总地价=国有林地单位面积地价×国有林地总土地面积

(2) 集体林地地价公式

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

集体林地总地价=集体林地单位面积地价×集体林地总土地面积

2. 土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y—土地对应的权利年期修正系数。

表3-18 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.02%）

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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

表3-19 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.07\%$ ）

剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0417	0.0817	0.1202	0.1571	0.1926	0.2268	0.2596	0.2911	0.3213	0.3504
剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3784	0.4053	0.4311	0.4559	0.4797	0.5026	0.5246	0.5457	0.5661	0.5856
剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6043	0.6224	0.6397	0.6563	0.6723	0.6877	0.7025	0.7167	0.7303	0.7434
剩余承包经营年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7560	0.7681	0.7797	0.7909	0.8016	0.8119	0.8218	0.8313	0.8405	0.8493
剩余承包经营年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8577	0.8658	0.8736	0.8811	0.8883	0.8953	0.9019	0.9083	0.9144	0.9203
剩余承包经营年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9260	0.9314	0.9367	0.9417	0.9465	0.9512	0.9556	0.9599	0.9640	0.9680
剩余承包经营年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9718	0.9755	0.9790	0.9824	0.9856	0.9887	0.9917	0.9946	0.9973	1

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表3-20 2023年台山市林地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	<5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	[35, 90]
坡位	处在平原和台地上的样地	谷	山坡三等分的下坡位、全坡	山坡三等分的中坡位	脊、山坡三等分后的最上等分部位
土层厚度 (cm)	≥80	[65, 80)	[50, 65)	[40, 50)	<40
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	[4.0, 5.0)	[3.0, 4.0)	[2.0, 3.0)	<2.0
可及度	已经具备采、集、运条件,且路况较好(路面已硬底化)	已经具备采、集、运条件,但路况一般好(泥路或砂石路)	近期将可具备采、集、运条件	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	难以到达地块进行采集和运输
集材距离 (m)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
运输距离 (km)	<1000	[1000,2000)	[2000,3000)	[3000,4000)	≥4000

(2) 各因素修正系数

表3-21 2023年台山市林地基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.62%	0.31%	0%	-0.24%	-0.48%	0.99%	0.50%	0%	-0.68%	-1.35%
坡位	0.55%	0.28%	0%	-0.21%	-0.43%	0.88%	0.44%	0%	-0.60%	-1.20%
土层厚度	0.67%	0.33%	0%	-0.26%	-0.52%	1.07%	0.54%	0%	-0.64%	-1.28%
腐殖质厚度	0.59%	0.29%	0%	-0.23%	-0.45%	0.94%	0.47%	0%	-0.64%	-1.28%
可及度	0.67%	0.33%	0%	-0.26%	-0.52%	1.07%	0.54%	0%	-0.73%	-1.46%
集材距离	0.65%	0.33%	0%	-0.25%	-0.50%	1.04%	0.52%	0%	-0.71%	-1.42%
运输距离	0.58%	0.29%	0%	-0.23%	-0.45%	0.93%	0.47%	0%	-0.63%	-1.27%

表3-22 2023年台山市林地基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	1.23%	0.62%	0%	-0.56%	-1.12%	1.13%	0.56%	0%	-0.62%	-1.23%
坡位	1.09%	0.55%	0%	-0.50%	-0.99%	1.00%	0.50%	0%	-0.55%	-1.09%
土层厚度	1.33%	0.66%	0%	-0.60%	-1.21%	1.21%	0.61%	0%	-0.58%	-1.17%
腐殖质厚度	1.17%	0.58%	0%	-0.53%	-1.06%	1.06%	0.53%	0%	-0.58%	-1.17%
可及度	1.33%	0.66%	0%	-0.60%	-1.21%	1.21%	0.61%	0%	-0.66%	-1.33%
集材距离	1.29%	0.65%	0%	-0.59%	-1.17%	1.18%	0.59%	0%	-0.65%	-1.30%
运输距离	1.16%	0.58%	0%	-0.52%	-1.05%	1.05%	0.53%	0%	-0.58%	-1.16%

表3-23 2023年台山市林地基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.95%	0.48%	0%	-0.41%	-0.82%	0.82%	0.41%	0%	-0.40%	-0.80%
坡位	0.85%	0.42%	0%	-0.37%	-0.73%	0.72%	0.36%	0%	-0.35%	-0.71%
土层厚度	1.03%	0.51%	0%	-0.44%	-0.89%	0.88%	0.44%	0%	-0.38%	-0.75%
腐殖质厚度	0.90%	0.45%	0%	-0.39%	-0.78%	0.77%	0.39%	0%	-0.38%	-0.75%
可及度	1.03%	0.51%	0%	-0.44%	-0.89%	0.88%	0.44%	0%	-0.43%	-0.86%
集材距离	1.00%	0.50%	0%	-0.43%	-0.87%	0.86%	0.43%	0%	-0.42%	-0.84%
运输距离	0.89%	0.45%	0%	-0.39%	-0.77%	0.77%	0.38%	0%	-0.37%	-0.75%

(本页余下空白)

(五) 草地地价修正体系

1. 草地地价公式

(1) 国有草地地价公式

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

国有草地总地价=国有草地单位面积地价×国有草地总土地面积

(2) 集体草地地价公式

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

集体草地总地价=集体草地单位面积地价×集体草地总土地面积

2. 土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y—土地对应的权利年期修正系数。

表3-24 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.31%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0470	0.0921	0.1353	0.1767	0.2165	0.2545	0.2910	0.3260	0.3596	0.3917
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4226	0.4521	0.4805	0.5076	0.5337	0.5587	0.5826	0.6055	0.6275	0.6486
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6689	0.6882	0.7068	0.7246	0.7417	0.7581	0.7738	0.7888	0.8033	0.8171
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8304	0.8431	0.8553	0.8669	0.8781	0.8889	0.8992	0.9090	0.9185	0.9276
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9363	0.9446	0.9526	0.9602	0.9676	0.9746	0.9814	0.9878	0.9941	1

表3-25

表3-26 集体草地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.41\%$ ）

剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0582	0.1139	0.1673	0.2184	0.2673	0.3142	0.3591	0.4021	0.4433	0.4828
剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5206	0.5568	0.5914	0.6246	0.6564	0.6869	0.7160	0.7440	0.7707	0.7963
剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8209	0.8444	0.8669	0.8885	0.9091	0.9289	0.9478	0.9660	0.9834	1

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表3-27 2023年台山市草地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
土层厚度 (cm)	≥60	[50, 60)	[40, 50)	[30, 40)	[0, 30)
土壤有机质 (g/kg)	≥20	[17, 20)	[13, 17)	[10, 13)	[0, 10)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	[0, 5)	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35]	(35, 90]
产草量 (kg/公顷)	≥2000	[1500, 2000)	[800, 1500)	[250, 800]	<250
距水源地距离 (m)	<200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	≥500
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

(2) 各因素修正系数

表3-28 2023年台山市草地基准地价1级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	0.69%	0.34%	0%	-0.35%	-0.70%	1.43%	0.71%	0%	-0.71%	-1.42%
土壤有机质	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%	0.95%	0.48%	0%	-0.48%	-0.95%
土壤质地	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.32%	0.65%	0.32%	0%	-0.32%	-0.65%
坡度	1.06%	0.53%	0%	-0.54%	-1.08%	2.20%	1.10%	0%	-0.45%	-0.90%
产草量	0.69%	0.34%	0%	-0.35%	-0.70%	1.43%	0.72%	0%	-0.71%	-1.42%
距水源地距离	0.49%	0.24%	0%	-0.25%	-0.50%	1.01%	0.51%	0%	-0.50%	-1.01%
道路通达度	0.47%	0.23%	0%	-0.24%	-0.48%	0.97%	0.49%	0%	-0.48%	-0.97%

表3-29 2023年台山市草地基准地价2级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.07%	0.54%	0%	-1.26%	-2.53%	1.30%	0.65%	0%	-0.54%	-1.08%
土壤有机质	0.72%	0.36%	0%	-0.84%	-1.69%	0.87%	0.43%	0%	-0.36%	-0.72%
土壤质地	0.49%	0.24%	0%	-0.57%	-1.15%	0.59%	0.30%	0%	-0.25%	-0.49%
坡度	1.66%	0.83%	0%	-1.95%	-3.89%	2.00%	1.00%	0%	-0.34%	-0.68%
产草量	1.08%	0.54%	0%	-1.27%	-2.53%	1.30%	0.65%	0%	-0.54%	-1.08%
距水源地距离	0.76%	0.38%	0%	-0.90%	-1.80%	0.92%	0.46%	0%	-0.38%	-0.77%
道路通达度	0.73%	0.37%	0%	-0.86%	-1.72%	0.88%	0.44%	0%	-0.37%	-0.74%

表3-30 2023年台山市草地基准地价3级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	1.49%	0.74%	0%	-0.50%	-1.00%	1.29%	0.64%	0%	-0.87%	-1.74%
土壤有机质	0.99%	0.50%	0%	-0.34%	-0.67%	0.86%	0.43%	0%	-0.58%	-1.17%
土壤质地	0.68%	0.34%	0%	-0.23%	-0.46%	0.59%	0.29%	0%	-0.40%	-0.79%
坡度	2.29%	1.15%	0%	-0.77%	-1.55%	1.99%	0.99%	0%	-0.55%	-1.10%
产草量	1.49%	0.74%	0%	-0.50%	-1.01%	1.29%	0.65%	0%	-0.87%	-1.75%
距水源地距离	1.06%	0.53%	0%	-0.36%	-0.71%	0.92%	0.46%	0%	-0.62%	-1.24%
道路通达度	1.01%	0.51%	0%	-0.34%	-0.68%	0.88%	0.44%	0%	-0.59%	-1.19%