

## 附件 1:

# 廉江市园、林、草地定级和基准地价 制订项目成果基本内容

## 一、廉江市园、林、草地定级和基准地价评估范围

本次廉江市园、林、草地定级和基准地价制订项目的评估范围为廉江市全部行政辖区范围（包括飞地），即 3 个街道（罗州街道、城北街道、城南街道）、18 个镇（石角镇、河唇镇、良垌镇、石城镇、新民镇、安铺镇、营仔镇、车板镇、横山镇、高桥镇、和寮镇、雅塘镇、青平镇、石岭镇、石颈镇、吉水镇、长山镇、塘蓬镇），范围内的园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地五个地类。

## 二、廉江市园、林、草地定级和基准地价内涵表

表2-1 廉江市园、林、草地定级和基准地价内涵表

园地、林地和草地类型	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、集体土地承包经营权		
土地权利年期	国有出让使用权年期：50 年		
	集体土地承包经营权年期：集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地均为 30 年、集体林地 70 年		
基本设施状况	园地	果园	按照种植荔枝、红橙的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		其他园地	按照种植景观树的种植条件，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(含地上林木)	按照种植用材林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达。具备种植、集材条件，宗地外道路通达，按照种植用材林（桉树），为优势树种、龄组为幼龄林。	

	草地	现状尚未开发需改造达到种植利用条件，需合法改造达到园地种植条件，设定宗地外道路通达。
估价期日	2023年1月1日	

注：集体农用地的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。

### 三、廉江市园、林、草地定级和基准地价成果表

表3-1 廉江市园、林、草地定级和基准地价制订项目各用途级别地价成果表

用途	级别	国有			集体		
		I级	II级	III级	I级	II级	III级
<b>园地（果园）</b>							
设定内涵 地价	元/平方米	58	55	51	45	43	40
	万元/亩	3.87	3.67	3.40	3.00	2.87	2.67
<b>园地（茶园）</b>							
设定内涵 地价	元/平方米	55	52	—	42	40	—
	万元/亩	3.67	3.47	—	2.80	2.67	—
<b>园地（其他园地）</b>							
设定内涵 地价	元/平方米	52	49	46	40	38	36
	万元/亩	3.47	3.27	3.07	2.67	2.53	2.40
<b>林地</b>							
设定内涵 地价（舍地 上林木）	元/平方米	32	29	26	30	28	24
	万元/亩	2.13	1.93	1.73	2.00	1.87	1.60
设定内涵 地价（不舍 地上林木）	元/平方米	28	25	22	26	24	21
	万元/亩	1.87	1.67	1.47	1.73	1.60	1.40
<b>草地</b>							
设定内涵 地价	元/平方米	22	20	—	17	15	—
	万元/亩	1.47	1.33	—	1.13	1.00	—

## 四、廉江市园、林、草地定级和基准地价修正体系

### (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×剩余承包经营权年期修正系数

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

#### 2、各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表4-1 廉江市园地（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	较劣	劣
坡度（°）	（6， 15]	（15， 25]	（25， 35]	（0， 6]	（35， 90）
坡向	南（阳坡）	西南、西、西北（半阳坡）	无明显坡度，平地	东北、东、东南（半阴坡）	北（阴坡）
有效土层厚度（cm）	≥100	[80， 100)	[60， 80)	[40， 60)	[0， 40)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
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）	≥30	[20， 30)	[15， 20)	[10， 15)	[0， 10)
水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
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、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能达到少部分田块	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）	>200	(150,200]	(100,150]	(50,100]	≤50
中心城市影响度（距镇（街）中心距离）（m）	[0， 2000)	[2000， 4000)	[4000， 6000)	[6000， 8000)	≥8000
农贸市场影响度（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
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
对外交通便利度 (包括火车货运站、高速公路出入口、港口码头等)	5公里范围内有三种对外交通方式	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公里范围内无外交通方式

(2) 各因素修正系数

表4-2 廉江市园地(果园)基准地价一级修正系数表

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	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
坡向	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
有效土层厚度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%
土壤质地	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
土壤 pH 值	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
土壤有机质含量	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
水源保证率	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
连片程度	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
劳作距离	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%
田间路网	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%
中心城市影响度	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
农贸市场影响度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
道路通达度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
对外交通便利度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%

表4-3 廉江市园地（果园）基准地价二级修正系数表

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	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
坡向	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
有效土层厚度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
土壤质地	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
土壤 pH 值	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
土壤有机质含量	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
水源保证率	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.73%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
连片程度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
劳作距离	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
田间路网	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
中心城市影响度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
道路通达度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
对外交通便利度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%

表4-4 廉江市园地（果园）基准地价三级修正系数表

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	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
坡向	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
有效土层厚度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
土壤质地	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
土壤 pH 值	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
土壤有机质含量	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
水源保证率	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.73%
连片程度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
劳作距离	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
田间路网	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
中心城市影响度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
农贸市场影响度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
道路通达度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
对外交通便利度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%

### 3、土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

**表4-5 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.22%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0392	0.0773	0.1141	0.1498	0.1843	0.2178	0.2503	0.2817	0.3122	0.3417
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3702	0.3979	0.4248	0.4508	0.4759	0.5003	0.5240	0.5469	0.5690	0.5905
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6113	0.6315	0.6511	0.6700	0.6883	0.7061	0.7233	0.7400	0.7561	0.7718
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7870	0.8017	0.8159	0.8297	0.8430	0.8560	0.8685	0.8807	0.8924	0.9038
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9149	0.9256	0.9359	0.9460	0.9557	0.9651	0.9743	0.9831	0.9917	1.0000

**表4-6 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=3.30%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0513	0.1010	0.1491	0.1957	0.2407	0.2844	0.3266	0.3675	0.4071	0.4454
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4825	0.5184	0.5532	0.5868	0.6194	0.6509	0.6815	0.7110	0.7396	0.7673
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7941	0.8201	0.8452	0.8695	0.8931	0.9159	0.9379	0.9593	0.9800	1.0000

## **(二) 园地（茶园）地价修正体系**

### **1、园地（茶园）地价公式**

#### **(1) 国有园地（茶园）地价公式**

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

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

### **2、各因素指标修正**

#### **(1) 各因素修正指标说明**

表4-7 廉江市园地（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
坡度（°）	〔6, 15〕	〔15, 25〕	〔25, 35〕	〔35, 90〕	〔0, 6〕
坡向	西南、西、西北（半阳坡）	南（阳坡）	无明显坡度，平地	东北、东、东南（半阴坡）	北（阴坡）
有效土层厚度（cm）	≥100	〔80, 100〕	〔60, 80〕	〔40, 60〕	〔0, 40〕
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
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	≥30	〔25, 30〕	〔20, 25〕	〔15, 20〕	〔0, 15〕
水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
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、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能达到少部分田块	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）	>200	〔150,200〕	〔100,150〕	〔50,100〕	≤50
中心城市影响度（距镇（街）中心距离）（m）	〔0, 2000〕	〔2000, 4000〕	〔4000, 6000〕	〔6000, 8000〕	≥8000
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
对外交通便利度（包括火车货运站、高速公路出入口、港口码头等）	5公里范围内有三种对外交通方式	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公里范围内无外交通方式

(2) 各因素修正系数

表4-8 廉江市园地（茶园）基准地价一级修正系数表

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	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%	0.87%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.87%
坡向	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
有效土层厚度	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
土壤质地	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
土壤 pH 值	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
土壤有机质含量	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
水源保证率	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%
连片程度	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
劳作距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
田间路网	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
田块大小	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
中心城市影响度	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
道路通达度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
对外交通便利度	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%

表4-9 廉江市园地（茶园）基准地价二级修正系数表

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	0.69%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.61%	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
坡向	0.64%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.56%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
有效土层厚度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.62%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
土壤质地	0.67%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.59%	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
土壤 pH 值	0.59%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
土壤有机质含量	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
水源保证率	0.67%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
连片程度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
劳作距离	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
田间路网	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
田块大小	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
中心城市影响度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
道路通达度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
对外交通便利度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%

### 3、土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

**表4-10 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.18%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0390	0.0767	0.1133	0.1488	0.1832	0.2165	0.2488	0.2801	0.3104	0.3398
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3683	0.3959	0.4227	0.4486	0.4738	0.4981	0.5217	0.5446	0.5668	0.5883
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6091	0.6293	0.6489	0.6679	0.6862	0.7041	0.7213	0.7381	0.7543	0.7700
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7852	0.8000	0.8143	0.8282	0.8416	0.8546	0.8673	0.8795	0.8914	0.9029
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9140	0.9248	0.9353	0.9454	0.9552	0.9647	0.9740	0.9829	0.9916	1.0000

**表4-11 集体园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.26%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0511	0.1006	0.1485	0.1949	0.2398	0.2833	0.3254	0.3663	0.4058	0.4440
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4811	0.5170	0.5518	0.5854	0.6180	0.6496	0.6802	0.7098	0.7385	0.7662
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7931	0.8192	0.8444	0.8688	0.8925	0.9154	0.9376	0.9590	0.9799	1.0000

### **(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×剩余承包经营权年期修正系数

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

#### **2、各因素指标修正**

##### **(1) 各因素修正指标说明**

表4-12 廉江市园地（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	较劣	劣
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	(25, 35]	(0, 6]	(35, 90)
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
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)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
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、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	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)	>200	(150,200]	(100,150]	(50,100]	≤50
中心城市影响度 (距镇(街)中心距离) (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000
农贸市场影响度 (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000
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
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5 公里范围内有三种对外交通方式	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 公里范围内无外交通方式

(2) 各因素修正系数

表4-13 廉江市园地（其他园地）基准地价一级修正系数表

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	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.85%
坡向	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
有效土层厚度	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
土壤质地	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%	0.85%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.85%
土壤 pH 值	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
土壤有机质含量	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
水源保证率	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
连片程度	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
劳作距离	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
田间路网	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
田块大小	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
中心城市影响度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
道路通达度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
对外交通便利度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%

表4-14 廉江市园地（其他园地）基准地价二级修正系数表

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	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
坡向	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
有效土层厚度	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.73%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
土壤质地	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
土壤 pH 值	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
土壤有机质含量	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
灌溉保证率	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
连片程度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
劳作距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
田间路网	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
田块大小	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
中心城市影响度	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
农贸市场影响度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
道路通达度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
对外交通便利度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%

表4-15 廉江市园地（其他园地）基准地价三级修正系数表

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	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
坡向	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%
有效土层厚度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%	0.73%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.73%
土壤质地	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
土壤 pH 值	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
土壤有机质含量	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
灌溉保证率	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
连片程度	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
劳作距离	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
田间路网	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
田块大小	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
中心城市影响度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
农贸市场影响度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
道路通达度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
对外交通便利度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%

### 3、土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

**表4-16 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.13%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0386	0.0761	0.1124	0.1476	0.1817	0.2148	0.2469	0.2781	0.3083	0.3375
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3659	0.3934	0.4201	0.4460	0.4711	0.4954	0.5190	0.5418	0.5640	0.5855
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6064	0.6266	0.6462	0.6652	0.6836	0.7015	0.7188	0.7356	0.7519	0.7677
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7831	0.7979	0.8123	0.8263	0.8398	0.8530	0.8657	0.8780	0.8900	0.9016
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9129	0.9238	0.9344	0.9446	0.9546	0.9642	0.9736	0.9827	0.9915	1.0000

**表4-17 集体园地（其他园地）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=3.21%）**

剩余承包经营 权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0508	0.1000	0.1477	0.1939	0.2386	0.2820	0.3240	0.3647	0.4041	0.4423
剩余承包经营 权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4794	0.5152	0.5500	0.5837	0.6163	0.6479	0.6786	0.7082	0.7370	0.7649
剩余承包经营 权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7919	0.8180	0.8434	0.8679	0.8917	0.9147	0.9371	0.9587	0.9797	1.0000

#### (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×剩余承包经营权年期修正系数

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、各因素指标修正

###### (1) 各因素修正指标说明

表4-18 廉江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	较劣	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
坡向	南(阳坡)	西南、西、西北(半阳坡)	无明显坡度,平地	东北、东、东南(半阴坡)	北(阴坡)
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(水泥路,路面已硬底化)	已经具备采、集、运条件,但路况一般(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)	[0,100)	[100, 200)	[200, 300)	[300,400)	≥400
运输距离(km)	[0,2)	[2,4)	[4,6)	[6, 8)	≥8

(2) 各因素修正系数

表4-19 廉江市林地基准地价一级修正系数表

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	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
坡位	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
坡向	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
土层厚度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%
腐殖质厚度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%
可及度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
集材距离	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%	0.87%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.87%
运输距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%

表4-20 廉江市林地基准地价二级修正系数表

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	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
坡位	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
坡向	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
土层厚度	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
腐殖质厚度	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
可及度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%
集材距离	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
运输距离	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%

表4-21 廉江市林地基准地价三级修正系数表

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	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
坡位	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
坡向	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
土层厚度	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
腐殖质厚度	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
可及度	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
集材距离	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
运输距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%

### 3、土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表4-22 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.08%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0383	0.0754	0.1114	0.1464	0.1803	0.2132	0.2451	0.2761	0.3061	0.3352
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3635	0.3909	0.4175	0.4433	0.4683	0.4926	0.5162	0.5390	0.5612	0.5827
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6036	0.6238	0.6435	0.6625	0.6810	0.6989	0.7163	0.7332	0.7496	0.7655
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7809	0.7958	0.8103	0.8244	0.8380	0.8513	0.8641	0.8766	0.8887	0.9004
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9118	0.9228	0.9335	0.9439	0.9540	0.9637	0.9732	0.9824	0.9913	1.0000

表4-23 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=3.17%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0346	0.0682	0.1007	0.1322	0.1628	0.1924	0.2211	0.2490	0.2759	0.3021
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3274	0.3520	0.3758	0.3989	0.4212	0.4429	0.4639	0.4843	0.5040	0.5232
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5417	0.5597	0.5771	0.5940	0.6104	0.6262	0.6416	0.6565	0.6710	0.6850
剩余承包经营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.6986	0.7117	0.7245	0.7368	0.7488	0.7604	0.7717	0.7826	0.7932	0.8034
剩余承包经营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8134	0.8230	0.8323	0.8414	0.8501	0.8586	0.8669	0.8749	0.8826	0.8901
剩余承包经营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.8974	0.9044	0.9113	0.9179	0.9243	0.9305	0.9366	0.9424	0.9481	0.9536
剩余承包经营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9589	0.9640	0.9690	0.9739	0.9786	0.9831	0.9876	0.9918	0.9960	1.0000

### (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×剩余承包经营权年期修正系数

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、各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表4-24 廉江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	较劣	劣
坡度(°)	[0, 5)	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35]	(35, 90]
有效土层厚度(cm)	≥60	[50, 60)	[40, 50)	[30, 40)	[0, 30)
土壤有机质(g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
产草量(kg/公顷)	≥6500	[5000, 6500)	[2500, 5000)	[800, 2500]	<800

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
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4-25 廉江市草地基准地价一级修正系数表

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	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%	0.89%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.89%
有效土层厚度	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
土壤有机质	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.94%	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
土壤质地	0.81%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.81%	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.94%
产草量	1.06%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.06%	1.24%	0.62%	0.00%	-0.62%	-1.24%
距水源地距离	0.86%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.86%	1.01%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.01%
道路通达度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%

表4-26 廉江市草地基准地价二级修正系数表

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	0.63%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%	0.63%	0.32%	0.00%	-0.38%	-0.76%
有效土层厚度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.42%	-0.84%
土壤有机质	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%	0.79%	0.40%	0.00%	-0.47%	-0.94%
土壤质地	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.41%	-0.81%
产草量	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%	0.88%	0.44%	0.00%	-0.53%	-1.06%
距水源地距离	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.43%	-0.86%
道路通达度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.36%	-0.72%

### 3、土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地出让使用年期；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

**表4-27 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=2.95%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0374	0.0737	0.1090	0.1433	0.1766	0.2089	0.2403	0.2708	0.3004	0.3292
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3572	0.3843	0.4107	0.4364	0.4612	0.4854	0.5089	0.5317	0.5539	0.5754
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5963	0.6166	0.6363	0.6555	0.6741	0.6922	0.7097	0.7268	0.7434	0.7595
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7751	0.7903	0.8050	0.8194	0.8333	0.8468	0.8599	0.8727	0.8851	0.8971
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9088	0.9201	0.9312	0.9419	0.9523	0.9624	0.9722	0.9817	0.9910	1.0000

**表4-28 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=3.02%）**

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0497	0.0978	0.1446	0.1900	0.2341	0.2769	0.3184	0.3588	0.3979	0.4359
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4728	0.5086	0.5433	0.5770	0.6098	0.6415	0.6724	0.7023	0.7314	0.7596
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7870	0.8136	0.8394	0.8644	0.8887	0.9123	0.9352	0.9575	0.9790	1.0000