# 附件12

广州市2020年集体农用地基准地价

修正体系

**一、集体耕地地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.58%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0593 | 0.1159 | 0.1701 | 0.2219 | 0.2714 | 0.3188 | 0.3641 | 0.4074 | 0.4488 | 0.4884 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5263 | 0.5625 | 0.5971 | 0.6302 | 0.6619 | 0.6922 | 0.7211 | 0.7488 | 0.7752 | 0.8006 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8247 | 0.8479 | 0.8700 | 0.8912 | 0.9114 | 0.9307 | 0.9492 | 0.9669 | 0.9838 | 1.0000 |

**2.其他个别因素修正**

1. **个别因素修正系数表**

| **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** |
| 宗地形状(形状系数（K）) | ［0.8，1］ | 0.8% | ［0.7，0.8） | 0.5% | ［0.5，0.7） | 0% | ［0.3，0.5） | -0.6% | ［0，0.3）或＞1 | -1% |
| 宗地大小（亩） | ≥22 | 0.8% | ［8，22） | 0.5% | ［2.5，8） | 0% | ［1，2.5） | -0.6% | ［0，1） | -1% |

注：形状系数（K）计算公式为，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。

**3.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体耕地基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.13% | ［2，5） | 0.56% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.62% | ［15，90） | -1.25% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.60% | ［80，100） | 0.30% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.33% | ［0，30） | -0.67% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.53% | 砂壤土 | 0.27% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.30% | 砾质土 | -0.59% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.38% | ［5.5，6.0） | 0.19% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.21% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.42% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.49% | ［20，30） | 0.24% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.27% | ［0，6） | -0.54% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.26% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.63% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.70% | 劣Ⅴ类水质 | -1.39% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.84% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.42% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.47% | 无灌溉系统 | -0.93% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.71% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.36% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.39% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.79% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.75% | ［500，1000） | 0.37% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.41% | ≥2000 | -0.83% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.64% | ［2，5） | 0.32% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.35% | ［15，25］ | -0.71% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.43% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.21% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.24% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.47% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.38% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.19% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.21% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.42% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.83% | ［1000，2000） | 0.42% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.46% | ≥5000 | -0.92% |
| 农贸市场影响度 （距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.74% | ［500，800） | 0.37% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.41% | ≥1500 | -0.81% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.82% | 县道、乡道能通达 | 0.41% | 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 | -0.91% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.68% | ［1500，3000） | 0.34% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.37% | ≥8000 | -0.75% |

1. **广州市2020年集体耕地基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.59% | ［2，5） | 0.79% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.86% | ［15，90） | -1.72% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.85% | ［80，100） | 0.43% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.46% | ［0，30） | -0.92% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.75% | 砂壤土 | 0.38% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.41% | 砾质土 | -0.81% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.53% | ［5.5，6.0） | 0.27% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.29% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.58% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.68% | ［20，30） | 0.34% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.37% | ［0，6） | -0.74% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.77% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.89% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.96% | 劣Ⅴ类水质 | -1.92% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 1.19% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.59% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.64% | 无灌溉系统 | -1.28% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.00% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.50% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.54% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.08% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.05% | ［500，1000） | 0.53% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.57% | ≥2000 | -1.14% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.90% | ［2，5） | 0.45% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.49% | ［15，25］ | -0.98% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.60% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.30% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.33% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.65% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.53% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.27% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.29% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.58% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.17% | ［1000，2000） | 0.58% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.63% | ≥5000 | -1.27% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 1.04% | ［500，800） | 0.52% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.56% | ≥1500 | -1.12% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.15% | 县道、乡道能通达 | 0.58% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.62% | 没有道路通达条件 | -1.25% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.95% | ［1500，3000） | 0.48% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.52% | ≥8000 | -1.03% |

1. **广州市2020年集体耕地基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.71% | ［2，5） | 0.85% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.76% | ［15，90） | -1.51% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.92% | ［80，100） | 0.46% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.41% | ［0，30） | -0.81% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.81% | 砂壤土 | 0.40% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.36% | 砾质土 | -0.72% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.57% | ［5.5，6.0） | 0.29% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.25% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.51% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.74% | ［20，30） | 0.37% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.33% | ［0，6） | -0.65% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.90% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.95% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.84% | 劣Ⅴ类水质 | -1.69% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 1.28% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.64% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.56% | 无灌溉系统 | -1.13% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.08% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.54% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.48% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.95% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.13% | ［500，1000） | 0.57% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.50% | ≥2000 | -1.00% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.97% | ［2，5） | 0.48% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.43% | ［15，25］ | -0.86% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.65% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.32% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.29% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.57% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.57% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.29% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.25% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.51% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.26% | ［1000，2000） | 0.63% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.56% | ≥5000 | -1.11% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 1.11% | ［500，800） | 0.56% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.49% | ≥1500 | -0.99% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.24% | 县道、乡道能通达 | 0.62% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.55% | 没有道路通达条件 | -1.10% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 1.02% | ［1500，3000） | 0.51% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.45% | ≥8000 | -0.91% |

1. **广州市2020年集体耕地基准地价四级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.07% | ［2，5） | 0.53% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.60% | ［15，90） | -1.20% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.57% | ［80，100） | 0.29% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.32% | ［0，30） | -0.64% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.51% | 砂壤土 | 0.25% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.28% | 砾质土 | -0.57% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.36% | ［5.5，6.0） | 0.18% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.20% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.40% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.46% | ［20，30） | 0.23% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.26% | ［0，6） | -0.52% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.19% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.60% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.67% | 劣Ⅴ类水质 | -1.33% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.80% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.40% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.45% | 无灌溉系统 | -0.89% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.68% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.34% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.38% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.76% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.71% | ［500，1000） | 0.35% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.40% | ≥2000 | -0.79% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.61% | ［2，5） | 0.30% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.34% | ［15，25］ | -0.68% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.41% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.20% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.23% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.45% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.36% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.18% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.20% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.40% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.79% | ［1000，2000） | 0.39% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.44% | ≥5000 | -0.88% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.70% | ［500，800） | 0.35% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.39% | ≥1500 | -0.78% |
| 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 | -0.43% | 没有道路通达条件 | -0.87% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.64% | ［1500，3000） | 0.32% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.36% | ≥8000 | -0.72% |

**二、集体园地地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.52%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0589 | 0.1152 | 0.1691 | 0.2207 | 0.2700 | 0.3172 | 0.3623 | 0.4056 | 0.4469 | 0.4864 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5243 | 0.5605 | 0.5951 | 0.6283 | 0.6600 | 0.6903 | 0.7193 | 0.7471 | 0.7737 | 0.7991 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8234 | 0.8467 | 0.8689 | 0.8902 | 0.9106 | 0.9301 | 0.9487 | 0.9666 | 0.9837 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体园地基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.75% | ［2，5） | 0.88% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.06% | ［15，90） | -2.13% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.83% | ［80，100） | 0.42% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.51% | ［0，30） | -1.01% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.65% | 砂壤土 | 0.32% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.39% | 砾质土 | -0.79% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.57% | ［5.5，6.0） | 0.29% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.35% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.70% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.67% | ［20，30） | 0.34% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.41% | ［0，4） | -0.82% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.13% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.57% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.69% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.38% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.99% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.50% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.60% | 无灌溉系统 | -1.20% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.82% | ［500，1000） | 0.41% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.50% | ≥2000 | -0.99% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.90% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.45% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.55% | 丢弃或荒弃的园地 | -1.10% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.98% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.49% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.59% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -1.19% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.98% | ［1000，2000） | 0.49% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.59% | ≥5000 | -1.19% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.88% | ［500，800） | 0.44% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.53% | ≥1500 | -1.06% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.99% | 县道、乡道能通达 | 0.50% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.60% | 没有道路通达条件 | -1.20% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.86% | ［1500，3000） | 0.43% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.52% | ≥8000 | -1.05% |

1. **广州市2020年集体园地基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.74% | ［2，5） | 0.87% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.02% | ［15，90） | -2.05% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.83% | ［80，100） | 0.41% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.49% | ［0，30） | -0.97% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.64% | 砂壤土 | 0.32% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.38% | 砾质土 | -0.76% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.57% | ［5.5，6.0） | 0.28% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.34% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.67% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.67% | ［20，30） | 0.33% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.39% | ［0，4） | -0.79% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.12% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.56% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.66% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.33% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.98% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.49% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.58% | 无灌溉系统 | -1.16% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.81% | ［500，1000） | 0.41% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.48% | ≥2000 | -0.96% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.90% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.45% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.53% | 丢弃或荒弃的园地 | -1.06% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.97% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.48% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.57% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -1.14% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.97% | ［1000，2000） | 0.48% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.57% | ≥5000 | -1.14% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.87% | ［500，800） | 0.43% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.51% | ≥1500 | -1.02% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.98% | 县道、乡道能通达 | 0.49% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.58% | 没有道路通达条件 | -1.16% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.85% | ［1500，3000） | 0.43% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.50% | ≥8000 | -1.01% |

1. **广州市2020年集体园地基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.52% | ［2，5） | 0.76% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.82% | ［15，90） | -1.64% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.72% | ［80，100） | 0.36% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.39% | ［0，30） | -0.78% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.56% | 砂壤土 | 0.28% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.30% | 砾质土 | -0.60% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.50% | ［5.5，6.0） | 0.25% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.27% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.54% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.59% | ［20，30） | 0.29% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.32% | ［0，4） | -0.63% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.98% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.49% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.53% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.06% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.86% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.43% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.46% | 无灌溉系统 | -0.93% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.71% | ［500，1000） | 0.36% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.38% | ≥2000 | -0.77% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.79% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.39% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.42% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.85% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.85% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.42% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.46% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.91% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.85% | ［1000，2000） | 0.42% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.46% | ≥5000 | -0.91% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.76% | ［500，800） | 0.38% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.41% | ≥1500 | -0.82% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.86% | 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 | -0.46% | 没有道路通达条件 | -0.93% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.75% | ［1500，3000） | 0.37% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.40% | ≥8000 | -0.81% |

1. **广州市2020年集体园地基准地价四级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.43% | ［2，5） | 0.71% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.81% | ［15，90） | -1.63% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.68% | ［80，100） | 0.34% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.39% | ［0，30） | -0.77% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.53% | 砂壤土 | 0.26% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.30% | 砾质土 | -0.60% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.47% | ［5.5，6.0） | 0.23% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.27% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.53% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.55% | ［20，30） | 0.27% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.31% | ［0，4） | -0.63% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.92% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.46% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.53% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.06% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.81% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.40% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.46% | 无灌溉系统 | -0.92% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.67% | ［500，1000） | 0.33% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.38% | ≥2000 | -0.76% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.74% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.37% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.42% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.84% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.79% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.40% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.45% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.91% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.79% | ［1000，2000） | 0.40% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.45% | ≥5000 | -0.91% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.71% | ［500，800） | 0.36% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.41% | ≥1500 | -0.81% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.81% | 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 | -0.46% | 没有道路通达条件 | -0.92% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.70% | ［1500，3000） | 0.35% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.40% | ≥8000 | -0.80% |

**三、集体林地地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=3.87%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0401 | 0.0786 | 0.1158 | 0.1515 | 0.1860 | 0.2191 | 0.2510 | 0.2817 | 0.3113 | 0.3397 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3672 | 0.3935 | 0.4189 | 0.4434 | 0.4670 | 0.4896 | 0.5114 | 0.5325 | 0.5527 | 0.5722 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.5909 | 0.6090 | 0.6263 | 0.6431 | 0.6592 | 0.6747 | 0.6896 | 0.7040 | 0.7178 | 0.7311 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.744 | 0.7563 | 0.7682 | 0.7796 | 0.7907 | 0.8013 | 0.8115 | 0.8213 | 0.8308 | 0.8399 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.8487 | 0.8571 | 0.8653 | 0.8731 | 0.8806 | 0.8879 | 0.8949 | 0.9016 | 0.9081 | 0.9143 |
| **剩余使用年期** | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| **修正系数** | 0.9203 | 0.9261 | 0.9316 | 0.937 | 0.9421 | 0.9471 | 0.9519 | 0.9565 | 0.9609 | 0.9652 |
| **剩余使用年期** | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9693 | 0.9732 | 0.977 | 0.9807 | 0.9842 | 0.9876 | 0.9909 | 0.9941 | 0.9971 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体林地基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 2.78% | ［5，8） | 1.39% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -1.06% | ［25，90） | -2.12% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.37% | ［80，100） | 0.68% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.52% | ［0，30） | -1.05% |
| 土壤质地 | 壤土 | 1.13% | 砂壤土 | 0.57% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.43% | 砾质土 | -0.87% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 1.70% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.85% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.65% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -1.30% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 2.07% | 基本不发生水土流失 | 1.04% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.79% | 高度易发水土流失 | -1.59% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 1.74% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.87% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.67% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -1.33% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.31% | ［500，1000） | 0.65% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.50% | ≥2000 | -1.00% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 1.39% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.69% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.53% | 丢弃或荒弃的林地 | -1.06% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 1.31% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.65% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.50% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -1.00% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 2.38% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 1.19% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -0.91% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -1.83% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.27% | 水泥村道能通达 | 0.64% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.49% | 没有道路通达条件 | -0.97% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 1.13% | ［1500，3000） | 0.57% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.43% | ≥8000 | -0.87% |

1. **广州市2020年集体林地基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 2.22% | ［5，8） | 1.11% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -1.19% | ［25，90） | -2.38% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.10% | ［80，100） | 0.55% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.59% | ［0，30） | -1.17% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.91% | 砂壤土 | 0.45% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.49% | 砾质土 | -0.97% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 1.36% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.68% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.73% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -1.46% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 1.66% | 基本不发生水土流失 | 0.83% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.89% | 高度易发水土流失 | -1.78% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 1.39% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.70% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.75% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -1.49% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.05% | ［500，1000） | 0.52% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.56% | ≥2000 | -1.12% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 1.11% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.56% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.60% | 丢弃或荒弃的林地 | -1.19% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 1.05% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.52% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.56% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -1.12% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 1.91% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 0.96% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -1.02% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -2.05% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.02% | 水泥村道能通达 | 0.51% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.55% | 没有道路通达条件 | -1.09% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.91% | ［1500，3000） | 0.45% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.49% | ≥8000 | -0.97% |

1. **广州市2020年集体林地基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 2.19% | ［5，8） | 1.10% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -0.88% | ［25，90） | -1.75% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.08% | ［80，100） | 0.54% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.43% | ［0，30） | -0.86% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.90% | 砂壤土 | 0.45% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.36% | 砾质土 | -0.72% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 1.34% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.67% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.54% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -1.07% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 1.64% | 基本不发生水土流失 | 0.82% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.65% | 高度易发水土流失 | -1.31% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 1.37% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.69% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.55% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -1.10% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.03% | ［500，1000） | 0.52% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.41% | ≥2000 | -0.83% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 1.10% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.55% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.44% | 丢弃或荒弃的林地 | -0.88% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 1.03% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.52% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.41% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -0.83% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 1.88% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 0.94% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -0.75% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -1.50% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.00% | 水泥村道能通达 | 0.50% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.40% | 没有道路通达条件 | -0.80% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.90% | ［1500，3000） | 0.45% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.36% | ≥8000 | -0.72% |

**四、集体坑塘水面地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.77%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0605 | 0.1182 | 0.1733 | 0.2259 | 0.2761 | 0.3240 | 0.3697 | 0.4133 | 0.4550 | 0.4947 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5327 | 0.5689 | 0.6035 | 0.6365 | 0.668 | 0.6980 | 0.7267 | 0.7541 | 0.7802 | 0.8052 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8290 | 0.8517 | 0.8734 | 0.8941 | 0.9139 | 0.9328 | 0.9508 | 0.9679 | 0.9843 | 1.0000 |

**2.其他个别因素修正**

1. **个别因素修正系数表**

| **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** |
| 宗地形状(形状系数（K）) | ［0.8，1］ | 0.8% | ［0.7，0.8） | 0.5% | ［0.5，0.7） | 0% | ［0.3，0.5） | -0.6% | ［0，0.3）或＞1 | -1% |
| 宗地大小（亩） | ≥22 | 0.8% | ［8，22） | 0.5% | ［2.5，8） | 0% | ［1，2.5） | -0.6% | ［0，1） | -1% |

注：形状系数（K）计算公式为，其中K为形状系数，S为坑塘地块的面积，L为坑塘地块的周长。

**3.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体坑塘水面基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.90% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.95% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.93% | 处于山地地带 | -1.86% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.47% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.73% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.72% | 劣Ⅴ类水质 | -1.44% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.54% | 中型河流 | 0.77% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.75% | 仅依靠地下水 | -1.51% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 2.04% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 1.02% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -1.00% | 塘底为砾质土，保水性差 | -2.00% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 1.32% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.66% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.65% | 无供电条件 | -1.30% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.15% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.57% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.56% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.12% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 2.00% | ［500，800） | 1.00% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.98% | ≥1500 | -1.96% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.89% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.45% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.44% | 丢弃或荒废 | -0.88% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.88% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.44% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.43% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.86% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.25% | ［1000，2000） | 0.63% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.61% | ≥5000 | -1.23% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 1.18% | ［500，800） | 0.59% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.58% | ≥1500 | -1.16% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.22% | 水泥村道能通达 | 0.61% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.60% | 没有道路通达条件 | -1.19% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 1.06% | ［1500，3000） | 0.53% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.52% | ≥8000 | -1.03% |

1. **广州市2020年集体坑塘水面基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.28% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.64% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.84% | 处于山地地带 | -1.68% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.99% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.50% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.65% | 劣Ⅴ类水质 | -1.30% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.04% | 中型河流 | 0.52% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.68% | 仅依靠地下水 | -1.36% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.38% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.69% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.90% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.81% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.89% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.45% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.59% | 无供电条件 | -1.17% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.77% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.39% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.51% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.01% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.35% | ［500，800） | 0.68% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.89% | ≥1500 | -1.78% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.60% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.30% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.40% | 丢弃或荒废 | -0.79% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.59% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.30% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.39% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.78% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.85% | ［1000，2000） | 0.42% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.55% | ≥5000 | -1.11% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.80% | ［500，800） | 0.40% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.52% | ≥1500 | -1.05% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.82% | 水泥村道能通达 | 0.41% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.54% | 没有道路通达条件 | -1.08% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.71% | ［1500，3000） | 0.36% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.47% | ≥8000 | -0.94% |

1. **广州市2020年集体坑塘水面基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.56% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.78% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.78% | 处于山地地带 | -1.57% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.21% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.60% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.61% | 劣Ⅴ类水质 | -1.21% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.27% | 中型河流 | 0.63% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.64% | 仅依靠地下水 | -1.27% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.68% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.84% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.84% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.68% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 1.09% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.55% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.55% | 无供电条件 | -1.09% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.94% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.47% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.47% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.95% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.65% | ［500，800） | 0.83% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.83% | ≥1500 | -1.65% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.74% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.37% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.37% | 丢弃或荒废 | -0.74% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.72% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.36% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.36% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.72% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.03% | ［1000，2000） | 0.52% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.52% | ≥5000 | -1.03% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.97% | ［500，800） | 0.49% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.49% | ≥1500 | -0.97% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.00% | 水泥村道能通达 | 0.50% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.50% | 没有道路通达条件 | -1.00% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.87% | ［1500，3000） | 0.43% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.44% | ≥8000 | -0.87% |

1. **广州市2020年集体坑塘水面基准地价四级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.77% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.88% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.93% | 处于山地地带 | -1.86% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.37% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.68% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.72% | 劣Ⅴ类水质 | -1.44% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.44% | 中型河流 | 0.72% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.75% | 仅依靠地下水 | -1.51% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.90% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.95% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -1.00% | 塘底为砾质土，保水性差 | -2.00% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 1.24% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.62% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.65% | 无供电条件 | -1.30% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.07% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.53% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.56% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.12% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.87% | ［500，800） | 0.93% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.98% | ≥1500 | -1.96% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.83% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.42% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.44% | 丢弃或荒废 | -0.88% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.82% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.41% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.43% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.86% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.17% | ［1000，2000） | 0.58% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.61% | ≥5000 | -1.23% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 1.10% | ［500，800） | 0.55% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.58% | ≥1500 | -1.16% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.13% | 水泥村道能通达 | 0.57% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.60% | 没有道路通达条件 | -1.19% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.98% | ［1500，3000） | 0.49% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.52% | ≥8000 | -1.03% |

**五、集体设施农用地地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体设施农用地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.68%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0599 | 0.1171 | 0.1718 | 0.224 | 0.2739 | 0.3215 | 0.367 | 0.4105 | 0.4521 | 0.4917 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5297 | 0.5659 | 0.6005 | 0.6335 | 0.6651 | 0.6953 | 0.7241 | 0.7516 | 0.7779 | 0.8030 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.827 | 0.8499 | 0.8718 | 0.8927 | 0.9127 | 0.9318 | 0.95 | 0.9675 | 0.9841 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体设施农用地基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.83% | ［2，5） | 0.42% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.63% | ［15，90） | -1.27% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.31% | ［80，100） | 0.15% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.23% | ［0，30） | -0.47% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.26% | 砂壤土 | 0.13% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.19% | 砾质土 | -0.39% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.22% | ［5.5，6.0） | 0.11% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.17% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.34% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.26% | ［20，30） | 0.13% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.19% | ［0，6） | -0.39% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.74% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.37% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.56% | 劣Ⅴ类水质 | -1.13% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.32% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.16% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.24% | 无灌溉系统 | -0.49% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.27% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.13% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.20% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.41% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.32% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.16% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.24% | 无供电条件 | -0.49% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.75% | ［500，1000） | 0.38% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.57% | ≥2000 | -1.15% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.35% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.18% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.27% | 丢弃或荒弃的设施农用地 | -0.54% |
| 利用集约度 | 区域形成大规模农业科技园区，集约程度高 | 0.35% | 区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高 | 0.17% | 有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般 | 0% | 分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差 | -0.26% | 管理较粗放，投入较少，集约程度差 | -0.53% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.43% | ［1000，2000） | 0.21% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.32% | ≥5000 | -0.65% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.37% | ［500，800） | 0.19% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.28% | ≥1500 | -0.57% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.41% | 县道、乡道能通达 | 0.20% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.31% | 没有道路通达条件 | -0.62% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.36% | ［1500，3000） | 0.18% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.27% | ≥8000 | -0.55% |

1. **广州市2020年集体设施农用地基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.28% | ［2，5） | 0.64% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.61% | ［15，90） | -1.22% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.47% | ［80，100） | 0.24% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.23% | ［0，30） | -0.45% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.39% | 砂壤土 | 0.20% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.19% | 砾质土 | -0.37% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.34% | ［5.5，6.0） | 0.17% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.16% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.33% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.39% | ［20，30） | 0.20% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.19% | ［0，6） | -0.37% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.14% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.57% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.54% | 劣Ⅴ类水质 | -1.09% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.49% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.25% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.24% | 无灌溉系统 | -0.47% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.41% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.21% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.20% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.39% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.49% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.25% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.24% | 无供电条件 | -0.47% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.16% | ［500，1000） | 0.58% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.55% | ≥2000 | -1.11% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.54% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.27% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.26% | 丢弃或荒弃的设施农用地 | -0.52% |
| 利用集约度 | 区域形成大规模农业科技园区，集约程度高 | 0.53% | 区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高 | 0.27% | 有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般 | 0% | 分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差 | -0.25% | 管理较粗放，投入较少，集约程度差 | -0.51% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.65% | ［1000，2000） | 0.33% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.31% | ≥5000 | -0.62% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.57% | ［500，800） | 0.29% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.27% | ≥1500 | -0.55% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.62% | 县道、乡道能通达 | 0.31% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.30% | 没有道路通达条件 | -0.60% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.55% | ［1500，3000） | 0.28% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.26% | ≥8000 | -0.53% |

1. **广州市2020年集体设施农用地基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.99% | ［2，5） | 0.49% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.66% | ［15，90） | -1.32% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.36% | ［80，100） | 0.18% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.24% | ［0，30） | -0.49% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.30% | 砂壤土 | 0.15% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.20% | 砾质土 | -0.41% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.26% | ［5.5，6.0） | 0.13% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.18% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.35% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.30% | ［20，30） | 0.15% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.20% | ［0，6） | -0.41% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.88% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.44% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.59% | 劣Ⅴ类水质 | -1.18% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.38% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.19% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.25% | 无灌溉系统 | -0.51% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.32% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.16% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.21% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.43% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.38% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.19% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.25% | 无供电条件 | -0.51% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.89% | ［500，1000） | 0.45% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.60% | ≥2000 | -1.20% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.42% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.21% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.28% | 丢弃或荒弃的设施农用地 | -0.56% |
| 利用集约度 | 区域形成大规模农业科技园区，集约程度高 | 0.41% | 区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高 | 0.21% | 有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般 | 0% | 分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差 | -0.28% | 管理较粗放，投入较少，集约程度差 | -0.55% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.50% | ［1000，2000） | 0.25% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.34% | ≥5000 | -0.68% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.44% | ［500，800） | 0.22% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.30% | ≥1500 | -0.59% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.48% | 县道、乡道能通达 | 0.24% | 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 | -0.65% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.43% | ［1500，3000） | 0.21% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.29% | ≥8000 | -0.57% |

**六、集体草地（其他草地）地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体草地（其他草地）剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=3.7%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0426 | 0.0837 | 0.1233 | 0.1615 | 0.1984 | 0.2339 | 0.2682 | 0.3012 | 0.3331 | 0.3638 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3934 | 0.422 | 0.4495 | 0.4761 | 0.5017 | 0.5264 | 0.5502 | 0.5732 | 0.5954 | 0.6167 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6373 | 0.6572 | 0.6764 | 0.6948 | 0.7127 | 0.7298 | 0.7464 | 0.7624 | 0.7778 | 0.7926 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.807 | 0.8208 | 0.8341 | 0.8469 | 0.8593 | 0.8713 | 0.8828 | 0.8939 | 0.9046 | 0.9149 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9249 | 0.9345 | 0.9438 | 0.9527 | 0.9613 | 0.9696 | 0.9776 | 0.9854 | 0.9928 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体草地（其他草地）基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 2.59% | ［2，5） | 1.29% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.37% | ［15，90） | -2.75% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.79% | ［80，100） | 0.40% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.42% | ［0，30） | -0.84% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.75% | 砂壤土 | 0.37% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.40% | 砾质土 | -0.79% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.58% | ［5.5，6.0） | 0.29% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.31% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.62% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.55% | ［20，30） | 0.27% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.29% | ［0，4） | -0.58% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 3.12% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 1.56% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -1.66% | 丢弃或荒弃的草地 | -3.32% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.40% | ［1000，2000） | 0.70% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.75% | ≥5000 | -1.49% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.75% | 水泥村道能通达 | 0.37% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.40% | 没有道路通达条件 | -0.79% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.64% | ［1500，3000） | 0.32% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.34% | ≥8000 | -0.68% |

1. **广州市2020年集体草地（其他草地）基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 3.15% | ［2，5） | 1.57% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.66% | ［15，90） | -3.32% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.96% | ［80，100） | 0.48% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.51% | ［0，30） | -1.02% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.91% | 砂壤土 | 0.45% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.48% | 砾质土 | -0.96% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.71% | ［5.5，6.0） | 0.35% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.37% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.74% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.66% | ［20，30） | 0.33% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.35% | ［0，4） | -0.70% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 3.80% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 1.90% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -2.00% | 丢弃或荒弃的草地 | -4.01% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.71% | ［1000，2000） | 0.85% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.90% | ≥5000 | -1.80% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.91% | 水泥村道能通达 | 0.45% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.48% | 没有道路通达条件 | -0.96% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.77% | ［1500，3000） | 0.39% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.41% | ≥8000 | -0.82% |

1. **广州市2020年集体草地（其他草地）基准地价三级修正系数表**

| **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** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 2.36% | ［2，5） | 1.18% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.23% | ［15，90） | -2.46% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.72% | ［80，100） | 0.36% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.38% | ［0，30） | -0.75% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.68% | 砂壤土 | 0.34% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.36% | 砾质土 | -0.71% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.53% | ［5.5，6.0） | 0.26% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.28% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.55% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.50% | ［20，30） | 0.25% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.26% | ［0，4） | -0.52% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 2.85% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 1.42% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -1.49% | 丢弃或荒弃的草地 | -2.97% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.28% | ［1000，2000） | 0.64% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.67% | ≥5000 | -1.34% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.68% | 水泥村道能通达 | 0.34% | 非水泥村道能通达 | 0% | 村道能通达 | -0.36% | 没有道路通达条件 | -0.71% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.58% | ［1500，3000） | 0.29% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.30% | ≥8000 | -0.61% |

**七、集体沿海滩涂地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体沿海滩涂剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=3.62%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0533 | 0.1047 | 0.1543 | 0.2021 | 0.2483 | 0.2929 | 0.336 | 0.3775 | 0.4176 | 0.4562 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4936 | 0.5296 | 0.5644 | 0.5979 | 0.6303 | 0.6615 | 0.6917 | 0.7208 | 0.7489 | 0.776 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8021 | 0.8274 | 0.8517 | 0.8752 | 0.8979 | 0.9198 | 0.9409 | 0.9613 | 0.9810 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体沿海滩涂基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 海水盐度 | 海水盐度适中，适宜养殖 | 1.17% | 海水盐度较适中，较适宜养殖 | 0.59% | 海水盐度一般，不影响养殖 | 0% | 海水盐度较高或较低，对养殖有一定影响 | -0.52% | 海水盐度过高或过低，对养殖有较大影响 | -1.04% |
| 土壤自净能力 | 土壤自净能力强 | 0.96% | 土壤自净能力较强 | 0.48% | 土壤自净能力一般 | 0% | 土壤自净能力较低 | -0.43% | 土壤自净能力低 | -0.86% |
| 水产资源条件 | 区域内水产资源丰富 | 1.15% | 区域内水产资源较丰富 | 0.58% | 区域内水产资源一般 | 0% | 区域内水产资源较缺乏 | -0.51% | 区域内水产资源缺乏 | -1.02% |
| 水质条件 | 海水水质为第一类，且在海上自然保护区和珍稀濒危海洋生物保护区内 | 1.10% | 海水水质为第一类，适用于海洋渔业水域 | 0.55% | 海水水质为第二类，适用于水产养殖区 | 0% | 海水水质为第三类，适用于一般工业用水区 | -0.49% | 海水水质为第四类，适用于海洋港口水域 | -0.98% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 0.51% | ［500，800） | 0.25% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.23% | ≥1500 | -0.45% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作或生产活动 | 0.43% | 有一定养殖工作或生产活动，利用现状较好 | 0.22% | 养殖工作或生产活动一般 | 0% | 养殖工作或生产活动较少 | -0.19% | 完全没有养殖或生产活动 | -0.39% |
| 利用集约度 | 沿海滩涂养殖集聚程度高 | 0.43% | 沿海滩涂养殖集聚程度较高 | 0.22% | 沿海滩涂养殖集聚程度一般 | 0% | 沿海滩涂养殖集聚程度较低 | -0.19% | 沿海滩涂养殖集聚程度低 | -0.39% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.45% | ［1000，2000） | 0.22% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.20% | ≥5000 | -0.40% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.42% | ［500，800） | 0.21% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.19% | ≥1500 | -0.37% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.44% | 县道、乡道能通达 | 0.22% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.20% | 没有道路通达条件 | -0.39% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.40% | ［1500，3000） | 0.20% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.18% | ≥8000 | -0.35% |

**八、集体内陆滩涂地价修正体系**

**1.土地剩余承包经营年期修正**

1. **集体内陆滩涂剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=3.46%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0523 | 0.1028 | 0.1517 | 0.1989 | 0.2445 | 0.2886 | 0.3313 | 0.3725 | 0.4123 | 0.4508 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4880 | 0.5240 | 0.5588 | 0.5924 | 0.6249 | 0.6563 | 0.6866 | 0.7159 | 0.7443 | 0.7717 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7982 | 0.8238 | 0.8485 | 0.8724 | 0.8955 | 0.9179 | 0.9395 | 0.9603 | 0.9805 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年集体内陆滩涂基准地价一级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 0.62% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.31% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.28% | 处于山地地带 | -0.56% |
| 土壤养分 | 土壤养分高 | 1.66% | 土壤养分较高 | 0.83% | 土壤养分一般 | 0% | 土壤养分较低 | -0.75% | 土壤养分低 | -1.50% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.11% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.55% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.50% | 劣Ⅴ类水质 | -1.00% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.49% | ［500，1000） | 0.75% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.67% | ≥2000 | -1.35% |
| 利用现状 | 经常进行农业种植活动，利用现状好 | 0.69% | 有一定农业种植活动，利用现状较好 | 0.35% | 有一定农业种植活动，利用现状一般 | 0% | 农业种植活动较少，利用现状较少 | -0.31% | 丢弃或荒废 | -0.62% |
| 利用集约度 | 内陆滩涂集中连片，利用程度高 | 0.72% | 内陆滩涂较为集中连片，利用程度较高 | 0.36% | 内陆滩涂集中连片一般，利用程度一般 | 0% | 内陆滩涂集中连片较差，利用程度较低 | -0.33% | 内陆滩涂分散不连片，利用程度低 | -0.65% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.08% | ［1000，2000） | 0.54% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.49% | ≥5000 | -0.98% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.59% | 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 | -0.27% | 没有道路通达条件 | -0.53% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.55% | ［1500，3000） | 0.28% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.25% | ≥8000 | -0.50% |

1. **广州市2020年集体内陆滩涂基准地价二级修正系数表**

| **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** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 0.62% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.31% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.34% | 处于山地地带 | -0.68% |
| 土壤养分 | 土壤养分高 | 1.67% | 土壤养分较高 | 0.83% | 土壤养分一般 | 0% | 土壤养分较低 | -0.91% | 土壤养分低 | -1.82% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.11% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.56% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ标准 | -0.61% | 劣Ⅴ类水质 | -1.21% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.50% | ［500，1000） | 0.75% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.82% | ≥2000 | -1.64% |
| 利用现状 | 经常进行农业种植活动，利用现状好 | 0.69% | 有一定农业种植活动，利用现状较好 | 0.35% | 有一定农业种植活动，利用现状一般 | 0% | 农业种植活动较少，利用现状较少 | -0.38% | 丢弃或荒废 | -0.76% |
| 利用集约度 | 内陆滩涂集中连片，利用程度高 | 0.73% | 内陆滩涂较为集中连片，利用程度较高 | 0.36% | 内陆滩涂集中连片一般，利用程度一般 | 0% | 内陆滩涂集中连片较差，利用程度较低 | -0.40% | 内陆滩涂分散不连片，利用程度低 | -0.79% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.09% | ［1000，2000） | 0.54% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.59% | ≥5000 | -1.19% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.59% | 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 | -0.32% | 没有道路通达条件 | -0.64% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.56% | ［1500，3000） | 0.28% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.30% | ≥8000 | -0.61% |