

# 东莞市园、林、草基准地价及其他农用地 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. 土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；Y——土地对应的权利年期修正系数。

表1 国有园地（果园）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 | 0.759  | 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 | 1.0000 |

表2 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.49\%$ ）

|           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数      | 0.0587 | 0.1148 | 0.1686 | 0.22   | 0.2693 | 0.3164 | 0.3615 | 0.4046 | 0.4459 | 0.4854 |
| 剩余承包经营权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数      | 0.5233 | 0.5595 | 0.5941 | 0.6273 | 0.659  | 0.6894 | 0.7184 | 0.7462 | 0.7729 | 0.7983 |
| 剩余承包经营权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数      | 0.8227 | 0.846  | 0.8684 | 0.8897 | 0.9102 | 0.9298 | 0.9485 | 0.9664 | 0.9836 | 1.0000 |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表3 东莞市园地（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                               |
| 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） | ≥30                                  | [ 20, 30 )                         | [ 15, 20 )                          | [ 10, 15 )                          | [ 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 ]                         | （ 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）                           |
| 水源保证率         | 充分满足                                 | 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                             |
| 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（距城区中心距离）（m）         | [ 0, 3000 )             | [ 3000, 5000 )   | [ 5000, 8000 )   | [ 8000, 12000 )  | ≥12000         |
| 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（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（m）                  | [ 0, 500 )              | [ 500, 1000 )    | [ 1000, 1500 )   | [ 1500, 2000 )   | ≥2000          |

(2) 各因素修正系数

表4 东莞市园地（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 | 较劣     | 劣      | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
| 有效土层厚度                      | 1.38% | 0.69% | 0% | -0.64% | -1.27% | 1.33% | 0.67% | 0% | -0.50% | -1.00% |
| 土壤 pH 值                     | 0.84% | 0.42% | 0% | -0.39% | -0.77% | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.31% | -0.61% |
| 土壤有机质含量                     | 1.00% | 0.50% | 0% | -0.46% | -0.92% | 0.96% | 0.48% | 0% | -0.36% | -0.72% |
| 土壤质地                        | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.30% | -0.60% | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.24% | -0.47% |
| 坡度                          | 1.25% | 0.63% | 0% | -0.58% | -1.15% | 1.21% | 0.61% | 0% | -0.45% | -0.90% |
| 坡向                          | 0.91% | 0.46% | 0% | -0.42% | -0.83% | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.33% | -0.65% |
| 水源保证率                       | 1.09% | 0.55% | 0% | -0.50% | -1.00% | 1.05% | 0.53% | 0% | -0.40% | -0.79% |
| 连片程度                        | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.17% | -0.34% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.14% | -0.27% |
| 产品认证                        | 0.24% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.23% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.15% | -0.30% | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.12% | -0.23% |
| 田间路网                        | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.33% | -0.66% | 0.70% | 0.35% | 0% | -0.26% | -0.52% |
| 田块大小                        | 0.23% | 0.12% | 0% | -0.11% | -0.21% | 0.22% | 0.11% | 0% | -0.09% | -0.17% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.84% | 0.42% | 0% | -0.39% | -0.77% | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.30% | -0.60% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.76% | 0.38% | 0% | -0.35% | -0.70% | 0.73% | 0.37% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 道路通达度                       | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.31% | -0.61% | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.24% | -0.48% |
| 农贸市场影响度                     | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.12% | -0.23% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.09% | -0.18% |

表5 东莞市园地（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                      | 1.18% | 0.59% | 0% | -0.66% | -1.32% | 1.55% | 0.78% | 0% | -0.58% | -1.16% |
| 土壤 pH 值                     | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.40% | -0.80% | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.36% | -0.71% |
| 土壤有机质含量                     | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.48% | -0.95% | 1.12% | 0.56% | 0% | -0.42% | -0.84% |
| 土壤质地                        | 0.56% | 0.28% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.73% | 0.37% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 坡度                          | 1.07% | 0.54% | 0% | -0.60% | -1.19% | 1.40% | 0.70% | 0% | -0.53% | -1.05% |
| 坡向                          | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.86% | 1.01% | 0.51% | 0% | -0.38% | -0.76% |
| 水源保证率                       | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.52% | -1.04% | 1.22% | 0.61% | 0% | -0.46% | -0.92% |
| 连片程度                        | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.36% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.16% | -0.32% |
| 产品认证                        | 0.20% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.27% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.16% | -0.31% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.14% | -0.27% |
| 田间路网                        | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.35% | -0.69% | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.31% | -0.61% |
| 田块大小                        | 0.20% | 0.10% | 0% | -0.11% | -0.22% | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.10% | -0.19% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.40% | -0.80% | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.35% | -0.70% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.37% | -0.73% | 0.85% | 0.43% | 0% | -0.32% | -0.64% |
| 道路通达度                       | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.32% | -0.63% | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 农贸市场影响度                     | 0.22% | 0.11% | 0% | -0.12% | -0.24% | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.11% | -0.21% |

表6 东莞市园地（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                      | 1.23% | 0.62% | 0% | -0.69% | -1.38% | 1.09% | 0.55% | 0% | -0.66% | -1.31% |
| 土壤 pH 值                     | 0.75% | 0.38% | 0% | -0.42% | -0.84% | 0.67% | 0.34% | 0% | -0.40% | -0.80% |
| 土壤有机质含量                     | 0.89% | 0.45% | 0% | -0.50% | -1.00% | 0.79% | 0.40% | 0% | -0.47% | -0.94% |
| 土壤质地                        | 0.58% | 0.29% | 0% | -0.33% | -0.65% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.31% | -0.62% |
| 坡度                          | 1.11% | 0.56% | 0% | -0.63% | -1.25% | 0.99% | 0.50% | 0% | -0.59% | -1.18% |
| 坡向                          | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.46% | -0.91% | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.43% | -0.86% |
| 水源保证率                       | 0.97% | 0.49% | 0% | -0.55% | -1.09% | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.52% | -1.03% |
| 连片程度                        | 0.33% | 0.17% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.18% | -0.36% |
| 产品认证                        | 0.21% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.19% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.16% | -0.31% |
| 田间路网                        | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.36% | -0.72% | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.34% | -0.68% |
| 田块大小                        | 0.21% | 0.11% | 0% | -0.12% | -0.23% | 0.18% | 0.09% | 0% | -0.11% | -0.22% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.42% | -0.84% | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.40% | -0.79% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.38% | -0.76% | 0.60% | 0.30% | 0% | -0.36% | -0.72% |
| 道路通达度                       | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.33% | -0.66% | 0.52% | 0.26% | 0% | -0.31% | -0.62% |
| 农贸市场影响度                     | 0.23% | 0.12% | 0% | -0.13% | -0.26% | 0.20% | 0.10% | 0% | -0.12% | -0.24% |

## 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. 土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；

Y——土地对应的权利年期修正系数。

表7 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.36%）

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0474 | 0.0928 | 0.1363 | 0.1780 | 0.2180 | 0.2562 | 0.2929 | 0.3281 | 0.3618 | 0.3940 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4250 | 0.4546 | 0.4830 | 0.5102 | 0.5363 | 0.5613 | 0.5852 | 0.6081 | 0.6301 | 0.6512 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6714 | 0.6907 | 0.7092 | 0.7270 | 0.7440 | 0.7603 | 0.7759 | 0.7909 | 0.8053 | 0.8190 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8322 | 0.8448 | 0.8569 | 0.8685 | 0.8796 | 0.8902 | 0.9004 | 0.9102 | 0.9196 | 0.9285 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9371 | 0.9454 | 0.9532 | 0.9608 | 0.9681 | 0.9750 | 0.9817 | 0.9880 | 0.9941 | 1.0000 |



表8 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.52\%$ ）

|               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营<br>权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数          | 0.0589 | 0.1152 | 0.1691 | 0.2207 | 0.27   | 0.3172 | 0.3623 | 0.4056 | 0.4469 | 0.4864 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数          | 0.5243 | 0.5605 | 0.5951 | 0.6283 | 0.66   | 0.6903 | 0.7193 | 0.7471 | 0.7737 | 0.7991 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 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 |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表9 东莞市园地（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                                  | 较差                                  | 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                                  | [ 20, 30 )                         | [ 15, 20 )                          | [ 10, 15 )                          | [ 0, 10 )                       |
| 土壤质地          | 砂壤土                                  | 壤质土                                | 砂质土                                 | 砾质土                                 | 黏质土                             |
| 坡度（°）         | （ 6, 15 ]                            | （ 15, 25 ]                         | （ 25, 35 ]                          | （ 0, 6 ]                            | （ 35, 90 ]                      |
| 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）                           |
| 水源保证率         | 充分满足                                 | 满足                                 | 基本满足                                | 较不满足                                | 不满足                             |
| 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                               | ——                                  | ——                              |
| 连片程度（公顷）      | [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）                     | >20                     | (10,20]          | (5,10]           | (2,5]            | ≤2             |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）（m）         | [ 0, 3000 )             | [ 3000, 5000 )   | [ 5000, 8000 )   | [ 8000, 12000 )  | ≥12000         |
| 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（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（m）                  | [ 0, 500 )              | [ 500, 1000 )    | [ 1000, 1500 )   | [ 1500, 2000 )   | ≥2000          |

(2) 各因素修正系数

表10 东莞市园地（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                      | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.14% | -0.28% | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.27% | -0.54% |
| 土壤 pH 值                     | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.09% | -0.18% | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% |
| 土壤有机质含量                     | 0.24% | 0.12% | 0% | -0.09% | -0.18% | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.17% | -0.34% |
| 土壤质地                        | 0.13% | 0.07% | 0% | -0.05% | -0.10% | 0.16% | 0.08% | 0% | -0.09% | -0.18% |
| 坡度                          | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.11% | -0.22% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.21% | -0.41% |
| 坡向                          | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.14% | -0.27% | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.27% | -0.53% |
| 水源保证率                       | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.12% | -0.23% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.23% | -0.45% |
| 连片程度                        | 0.15% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.19% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 产品认证                        | 0.12% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.14% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.12% | 0.06% | 0% | -0.05% | -0.09% | 0.15% | 0.08% | 0% | -0.09% | -0.18% |
| 田间路网                        | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.10% | -0.19% | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.19% | -0.37% |
| 田块大小                        | 0.08% | 0.04% | 0% | -0.03% | -0.06% | 0.10% | 0.05% | 0% | -0.06% | -0.11% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.22% | 0.11% | 0% | -0.08% | -0.16% | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.16% | -0.31% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.20% | 0.10% | 0% | -0.08% | -0.15% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.15% | -0.29% |
| 道路通达度                       | 0.18% | 0.09% | 0% | -0.07% | -0.13% | 0.22% | 0.11% | 0% | -0.13% | -0.25% |
| 农贸市场影响度                     | 0.08% | 0.04% | 0% | -0.03% | -0.06% | 0.10% | 0.05% | 0% | -0.06% | -0.12% |

### 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. 土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；Y——土地对应的  
权利年期修正系数。

表11 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.42%）

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0478 | 0.0936 | 0.1375 | 0.1795 | 0.2197 | 0.2583 | 0.2952 | 0.3305 | 0.3644 | 0.3968 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4278 | 0.4575 | 0.4860 | 0.5132 | 0.5394 | 0.5644 | 0.5883 | 0.6112 | 0.6332 | 0.6542 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6744 | 0.6936 | 0.7121 | 0.7298 | 0.7467 | 0.7630 | 0.7785 | 0.7934 | 0.8076 | 0.8213 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8343 | 0.8468 | 0.8588 | 0.8703 | 0.8813 | 0.8918 | 0.9019 | 0.9116 | 0.9208 | 0.9297 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9381 | 0.9463 | 0.954  | 0.9615 | 0.9686 | 0.9754 | 0.9820 | 0.9883 | 0.9943 | 1.0000 |

表12 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  $r=4.57\%$ ）

|               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营<br>权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数          | 0.0591 | 0.1157 | 0.1698 | 0.2215 | 0.271  | 0.3183 | 0.3635 | 0.4068 | 0.4482 | 0.4878 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数          | 0.5256 | 0.5618 | 0.5965 | 0.6296 | 0.6612 | 0.6915 | 0.7205 | 0.7482 | 0.7747 | 0.8001 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数          | 0.8243 | 0.8475 | 0.8696 | 0.8908 | 0.9111 | 0.9305 | 0.9491 | 0.9668 | 0.9838 | 1.0000 |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表13 东莞市园地（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                               |
| 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） | ≥30                                  | [ 20, 30 )                         | [ 15, 20 )                          | [ 10, 15 )                          | [ 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 ]                         | （ 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）                           |
| 水源保证率         | 充分满足                                 | 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                             |
| 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（距城区中心距离）（m）         | [ 0, 3000 )             | [ 3000, 5000 )   | [ 5000, 8000 )   | [ 8000, 12000 )  | ≥12000         |
| 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（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（m）                  | [ 0, 500 )              | [ 500, 1000 )    | [ 1000, 1500 )   | [ 1500, 2000 )   | ≥2000          |



(2) 各因素修正系数

表14 东莞市园地（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 | 较劣     | 劣      | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
| 有效土层厚度                      | 1.09% | 0.55% | 0% | -0.60% | -1.19% | 1.14% | 0.57% | 0% | -0.50% | -1.00% |
| 土壤 pH 值                     | 0.75% | 0.38% | 0% | -0.41% | -0.82% | 0.79% | 0.40% | 0% | -0.35% | -0.69% |
| 土壤有机质含量                     | 0.85% | 0.43% | 0% | -0.47% | -0.93% | 0.89% | 0.45% | 0% | -0.39% | -0.78% |
| 土壤质地                        | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.32% | -0.64% | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.27% | -0.54% |
| 坡度                          | 1.12% | 0.56% | 0% | -0.61% | -1.22% | 1.18% | 0.59% | 0% | -0.52% | -1.03% |
| 坡向                          | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.39% | -0.78% | 0.75% | 0.38% | 0% | -0.33% | -0.66% |
| 水源保证率                       | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.45% | -0.89% | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.38% | -0.75% |
| 连片程度                        | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.20% | -0.39% | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.17% | -0.33% |
| 产品认证                        | 0.26% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.27% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.34% | 0.17% | 0% | -0.19% | -0.37% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.16% | -0.32% |
| 田间路网                        | 0.80% | 0.40% | 0% | -0.44% | -0.87% | 0.84% | 0.42% | 0% | -0.37% | -0.73% |
| 田块大小                        | 0.23% | 0.12% | 0% | -0.13% | -0.25% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.11% | -0.21% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.67% | 0.34% | 0% | -0.37% | -0.73% | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.31% | -0.62% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.33% | -0.66% | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.28% | -0.56% |
| 道路通达度                       | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.60% | 0.30% | 0% | -0.26% | -0.52% |
| 农贸市场影响度                     | 0.24% | 0.12% | 0% | -0.13% | -0.26% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.11% | -0.22% |

表15 东莞市园地（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 | 较差     | 劣      | 优     | 较优    | 一般 | 较差     | 劣      |
| 有效土层厚度                      | 1.26% | 0.63% | 0% | -0.69% | -1.37% | 1.32% | 0.66% | 0% | -0.50% | -0.99% |
| 土壤 pH 值                     | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.48% | -0.95% | 0.91% | 0.46% | 0% | -0.34% | -0.68% |
| 土壤有机质含量                     | 0.98% | 0.49% | 0% | -0.54% | -1.07% | 1.03% | 0.52% | 0% | -0.39% | -0.77% |
| 土壤质地                        | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.37% | -0.74% | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.27% | -0.53% |
| 坡度                          | 1.30% | 0.65% | 0% | -0.71% | -1.41% | 1.36% | 0.68% | 0% | -0.51% | -1.02% |
| 坡向                          | 0.83% | 0.42% | 0% | -0.45% | -0.90% | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.33% | -0.65% |
| 水源保证率                       | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.52% | -1.03% | 0.99% | 0.50% | 0% | -0.37% | -0.74% |
| 连片程度                        | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.16% | -0.32% |
| 产品认证                        | 0.30% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.31% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.43% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.16% | -0.31% |
| 田间路网                        | 0.92% | 0.46% | 0% | -0.51% | -1.01% | 0.96% | 0.48% | 0% | -0.36% | -0.72% |
| 田块大小                        | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.15% | -0.29% | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.11% | -0.21% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.85% | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.31% | -0.61% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.39% | -0.77% | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 道路通达度                       | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.36% | -0.72% | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.26% | -0.52% |
| 农贸市场影响度                     | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.15% | -0.30% | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.11% | -0.22% |

表16 东莞市园地（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                      | 1.19% | 0.60% | 0% | -0.67% | -1.33% | 1.12% | 0.56% | 0% | -0.66% | -1.31% |
| 土壤 pH 值                     | 0.82% | 0.41% | 0% | -0.46% | -0.92% | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.46% | -0.91% |
| 土壤有机质含量                     | 0.93% | 0.47% | 0% | -0.52% | -1.04% | 0.88% | 0.44% | 0% | -0.51% | -1.02% |
| 土壤质地                        | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.36% | -0.72% | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.36% | -0.71% |
| 坡度                          | 1.23% | 0.62% | 0% | -0.69% | -1.37% | 1.16% | 0.58% | 0% | -0.68% | -1.35% |
| 坡向                          | 0.79% | 0.40% | 0% | -0.44% | -0.87% | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.43% | -0.86% |
| 水源保证率                       | 0.89% | 0.45% | 0% | -0.50% | -0.99% | 0.84% | 0.42% | 0% | -0.49% | -0.98% |
| 连片程度                        | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.44% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.22% | -0.43% |
| 产品认证                        | 0.28% | ——    | 0% | ——     | ——     | 0.27% | ——    | 0% | ——     | ——     |
| 劳作距离                        | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.42% | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.21% | -0.41% |
| 田间路网                        | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.49% | -0.97% | 0.82% | 0.41% | 0% | -0.48% | -0.96% |
| 田块大小                        | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.14% | -0.28% | 0.24% | 0.12% | 0% | -0.14% | -0.28% |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）            | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.41% | -0.82% | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.41% | -0.81% |
| 对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等） | 0.67% | 0.34% | 0% | -0.37% | -0.74% | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.37% | -0.74% |
| 道路通达度                       | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.35% | -0.69% | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.34% | -0.68% |
| 农贸市场影响度                     | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.15% | -0.29% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.15% | -0.29% |

## 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.土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；Y——土地对应的权利年期修正系数。

表17 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.82%）

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0435 | 0.0853 | 0.1257 | 0.1645 | 0.2019 | 0.2379 | 0.2726 | 0.3061 | 0.3383 | 0.3693 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.3992 | 0.4279 | 0.4557 | 0.4824 | 0.5081 | 0.5328 | 0.5567 | 0.5797 | 0.6018 | 0.6231 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6437 | 0.6635 | 0.6825 | 0.7009 | 0.7185 | 0.7356 | 0.7520 | 0.7678 | 0.7830 | 0.7976 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8117 | 0.8253 | 0.8384 | 0.851  | 0.8632 | 0.8749 | 0.8862 | 0.8970 | 0.9075 | 0.9176 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9273 | 0.9366 | 0.9456 | 0.9543 | 0.9626 | 0.9707 | 0.9784 | 0.9859 | 0.9931 | 1.0000 |

表18 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=3.92\%$ ）

|               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营<br>权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数          | 0.0405 | 0.0794 | 0.1169 | 0.1529 | 0.1876 | 0.221  | 0.2531 | 0.284  | 0.3138 | 0.3424 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数          | 0.37   | 0.3965 | 0.422  | 0.4465 | 0.4702 | 0.4929 | 0.5148 | 0.5358 | 0.5561 | 0.5755 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数          | 0.5943 | 0.6123 | 0.6297 | 0.6464 | 0.6625 | 0.678  | 0.6929 | 0.7072 | 0.721  | 0.7342 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数          | 0.747  | 0.7593 | 0.7711 | 0.7825 | 0.7934 | 0.804  | 0.8141 | 0.8239 | 0.8333 | 0.8423 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数          | 0.851  | 0.8593 | 0.8674 | 0.8751 | 0.8826 | 0.8898 | 0.8967 | 0.9033 | 0.9097 | 0.9158 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 51     | 52     | 53     | 54     | 55     | 56     | 57     | 58     | 59     | 60     |
| 修正系数          | 0.9218 | 0.9274 | 0.9329 | 0.9382 | 0.9433 | 0.9482 | 0.9529 | 0.9574 | 0.9617 | 0.9659 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 61     | 62     | 63     | 64     | 65     | 66     | 67     | 68     | 69     | 70     |
| 修正系数          | 0.9699 | 0.9738 | 0.9775 | 0.9811 | 0.9846 | 0.9879 | 0.9911 | 0.9942 | 0.9972 | 1.000  |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表19 东莞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 |
| 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 ( 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 (m)   | < 1500                        | [ 1500, 3000 )                 | [ 3000, 5000 ) | [ 5000, 8000 )        | ≥8000           |

(2) 各因素修正系数

表20 东莞市林地基准地价 1 级修正系数表

| 指标标准  | 国有    |       |    |        |        | 集体    |       |    |        |        |
|-------|-------|-------|----|--------|--------|-------|-------|----|--------|--------|
|       | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      | 优     | 较优    | 一般 | 较劣     | 劣      |
| 坡度    | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.44% | -0.87% | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.45% | -0.90% |
| 坡位    | 0.53% | 0.27% | 0% | -0.36% | -0.71% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.37% | -0.74% |
| 坡向    | 0.33% | 0.17% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.23% | -0.46% |
| 土层厚度  | 1.19% | 0.60% | 0% | -0.80% | -1.59% | 1.23% | 0.62% | 0% | -0.83% | -1.65% |
| 腐殖质厚度 | 0.83% | 0.42% | 0% | -0.55% | -1.10% | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.57% | -1.14% |
| 可及度   | 0.91% | 0.46% | 0% | -0.61% | -1.21% | 0.95% | 0.48% | 0% | -0.63% | -1.26% |
| 集材距离  | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.38% | -0.75% | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.39% | -0.78% |
| 运输距离  | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.23% | -0.46% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.24% | -0.48% |

表21 东莞市林地基准地价 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    | 0.50% | 0.25% | 0% | -0.38% | -0.75% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.38% | -0.76% |
| 坡位    | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.31% | -0.61% | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.31% | -0.62% |
| 坡向    | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.20% | -0.39% |
| 土层厚度  | 0.91% | 0.46% | 0% | -0.68% | -1.36% | 0.93% | 0.47% | 0% | -0.70% | -1.39% |
| 腐殖质厚度 | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.47% | -0.94% | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.48% | -0.96% |
| 可及度   | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.52% | -1.04% | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.53% | -1.06% |
| 集材距离  | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.33% | -0.65% | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.33% | -0.66% |
| 运输距离  | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.20% | -0.40% | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.20% | -0.40% |



表22 东莞市林地基准地价 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    | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.54% | -1.08% | 0.83% | 0.42% | 0% | -0.28% | -0.56% |
| 坡位    | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.44% | -0.88% | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.23% | -0.45% |
| 坡向    | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.28% | -0.55% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.14% | -0.28% |
| 土层厚度  | 1.48% | 0.74% | 0% | -0.99% | -1.97% | 1.51% | 0.76% | 0% | -0.51% | -1.01% |
| 腐殖质厚度 | 1.03% | 0.52% | 0% | -0.69% | -1.37% | 1.05% | 0.53% | 0% | -0.35% | -0.70% |
| 可及度   | 1.13% | 0.57% | 0% | -0.76% | -1.51% | 1.16% | 0.58% | 0% | -0.39% | -0.77% |
| 集材距离  | 0.70% | 0.35% | 0% | -0.47% | -0.94% | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.24% | -0.48% |
| 运输距离  | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.29% | -0.57% | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.15% | -0.29% |

## 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.土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；Y——土地对应的权利年期修正系数。

表23 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.46%）

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0481 | 0.0942 | 0.1383 | 0.1805 | 0.2209 | 0.2596 | 0.2967 | 0.3321 | 0.3661 | 0.3986 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4297 | 0.4595 | 0.488  | 0.5153 | 0.5414 | 0.5664 | 0.5904 | 0.6133 | 0.6352 | 0.6562 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6763 | 0.6956 | 0.714  | 0.7317 | 0.7485 | 0.7647 | 0.7802 | 0.7950 | 0.8092 | 0.8228 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8358 | 0.8482 | 0.8601 | 0.8715 | 0.8824 | 0.8929 | 0.9029 | 0.9125 | 0.9216 | 0.9304 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9388 | 0.9469 | 0.9546 | 0.9619 | 0.9690 | 0.9757 | 0.9822 | 0.9884 | 0.9943 | 1.0000 |

表24 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.61\%$ ）

|               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营<br>权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数          | 0.0594 | 0.1163 | 0.1706 | 0.2225 | 0.2722 | 0.3196 | 0.365  | 0.4084 | 0.4498 | 0.4894 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数          | 0.5273 | 0.5635 | 0.5981 | 0.6312 | 0.6629 | 0.6931 | 0.722  | 0.7496 | 0.776  | 0.8013 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数          | 0.8254 | 0.8485 | 0.8706 | 0.8916 | 0.9118 | 0.9311 | 0.9495 | 0.9671 | 0.9839 | 1.0000 |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表25 东莞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26 东莞市草地基准地价 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   | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.56% | -1.11% | 1.02% | 0.51% | 0% | -0.26% | -0.51% |
| 土壤有机质  | 0.45% | 0.23% | 0% | -0.34% | -0.68% | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.16% | -0.31% |
| 土壤质地   | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.11% | -0.21% |
| 坡度     | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.56% | -1.11% | 1.02% | 0.51% | 0% | -0.26% | -0.51% |
| 产草量    | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.35% | -0.69% | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.16% | -0.32% |
| 距水源地距离 | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.20% | -0.40% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.09% | -0.18% |
| 道路通达度  | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.11% | -0.22% |

表27 东莞市草地基准地价 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   | 1.29% | 0.65% | 0% | -0.86% | -1.71% | 1.19% | 0.60% | 0% | -0.89% | -1.78% |
| 土壤有机质  | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.53% | -1.05% | 0.73% | 0.37% | 0% | -0.55% | -1.09% |
| 土壤质地   | 0.52% | 0.26% | 0% | -0.35% | -0.70% | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.37% | -0.73% |
| 坡度     | 1.29% | 0.65% | 0% | -0.86% | -1.72% | 1.19% | 0.60% | 0% | -0.90% | -1.79% |
| 产草量    | 0.80% | 0.40% | 0% | -0.53% | -1.06% | 0.74% | 0.37% | 0% | -0.56% | -1.11% |
| 距水源地距离 | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.32% | -0.64% |
| 道路通达度  | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.37% | -0.73% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.38% | -0.76% |

## 六、耕地地价修正体系

### 1. 耕地地价公式

#### (1) 国有耕地地价公式

国有耕地单位面积地价=国有耕地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别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

国有耕地总地价=国有耕地单位面积地价×国有耕地总土地面积

#### (2) 集体耕地地价公式

集体耕地单位面积地价=集体耕地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别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

集体耕地总地价=集体耕地单位面积地价×集体耕地总土地面积

### 2. 土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为:

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

式中:  $r$ ——土地还原率;  $m$ ——最高土地使用年期/承包经营权年期;

$n$ ——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期;  $Y$ ——土地对应的权利年期修正系数。

表28 国有耕地剩余使用年期修正系数表(还原率  $r=4.37\%$ )

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0475 | 0.0929 | 0.1365 | 0.1783 | 0.2183 | 0.2566 | 0.2933 | 0.3285 | 0.3622 | 0.3945 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4254 | 0.4551 | 0.4835 | 0.5107 | 0.5368 | 0.5618 | 0.5857 | 0.6087 | 0.6306 | 0.6517 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6719 | 0.6912 | 0.7097 | 0.7275 | 0.7445 | 0.7608 | 0.7764 | 0.7913 | 0.8056 | 0.8194 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8325 | 0.8451 | 0.8572 | 0.8688 | 0.8799 | 0.8905 | 0.9007 | 0.9104 | 0.9198 | 0.9287 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9373 | 0.9455 | 0.9534 | 0.9609 | 0.9682 | 0.9751 | 0.9817 | 0.9881 | 0.9942 | 1.0000 |

表29 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.57\%$ ）

|           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数      | 0.0592 | 0.1158 | 0.1699 | 0.2217 | 0.2712 | 0.3185 | 0.3638 | 0.4071 | 0.4485 | 0.4881 |
| 剩余承包经营权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数      | 0.526  | 0.5622 | 0.5968 | 0.6299 | 0.6616 | 0.6919 | 0.7208 | 0.7485 | 0.775  | 0.8003 |
| 剩余承包经营权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数      | 0.8245 | 0.8477 | 0.8698 | 0.891  | 0.9113 | 0.9306 | 0.9492 | 0.9669 | 0.9838 | 1.0000 |

### 3.其他个别因素修正

表30 耕地个别因素修正系数表

| 指标标准              | 优         |      | 较优         |      | 一般         |      | 较差         |       | 劣              |      |
|-------------------|-----------|------|------------|------|------------|------|------------|-------|----------------|------|
|                   | 因素指标      | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数  | 因素指标           | 修正系数 |
| 宗地形状<br>(形状系数(K)) | [0.9, 1]  | 0.8% | [0.8, 0.9) | 0.4% | [0.6, 0.8) | 0%   | [0.3, 0.6) | -0.5% | [0, 0.3) 或 > 1 | -1%  |
| 宗地大小<br>(亩)       | $\geq 22$ | 0.8% | [8, 22)    | 0.4% | [2.5, 8)   | 0%   | [1, 2.5)   | -0.5% | [0, 1)         | -1%  |

注：形状系数(K)计算公式为  $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。



#### 4.各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表31 东莞市耕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 (°)         | <2                            | [ 2, 6 )                                       | [ 6, 15 )                                  | [ 15, 25 )                              | [ 25, 90 ]                             |
| 有效土层厚度 (cm)    | ≥100                          | [ 80, 100 )                                    | [ 60, 80 )                                 | [ 30, 60 )                              | [ 0, 30 )                              |
| 土壤质地           | 砂壤土                           | 壤质土  | 黏质土  | 砂质土                                     | 砾质土                                    |
| 土壤 pH 值        | [ 6.0, 7.9 )                  | [ 5.5, 6.0 )                                   | [ 5.0, 5.5 )                               | [ 4.5, 5.0 )                            | [ 0, 4.5 ) 或 [ 7.9, 14 ]               |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                           | [ 20, 30 )                                     | [ 10, 20 )                                 | [ 6, 10 )                               | [ 0, 6 )                               |
| 水源质量           | 水质达到Ⅲ类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净      | 水质达到Ⅲ类标准, 含有极少量对农田和作物有害的杂质                     | 水质达到Ⅳ标准, 且水源有轻度污染                          | 水质标准属于Ⅴ类水质标准, 且水源有中度污染                  | 水质标准属于劣Ⅴ类水质标准, 且水源有重度污染                |
| 土壤环境质量         | 土壤环境质量Ⅰ类                      | 土壤环境质量Ⅱ类, 且对植物和环境不造成危害和污染                      | 土壤环境质量Ⅱ类                                   | 土壤环境质量Ⅲ类                                | 土壤环境质量低于Ⅲ类                             |
| 灌溉保证率          | 充分满足, 包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地       | 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的水浇地             | 一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉                   | 一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉的水浇地            | 无灌溉设施                                  |
| 排水条件           | 有健全的干、支、斗、农排水沟道 (包括抽排), 无洪涝灾害 | 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 (田面积水 1 天~2 天) | 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年大雨后有洪涝发生 (田面积水 2 天~3 天) | 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 2~3 天) | 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 ≥5 天) |

|                                |                           |                  |                  |                  |                |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 田面平整度 (°)                      | <2                        | [ 2, 6 )         | [ 6, 15 )        | [ 15, 25 )       | [ 25, 90 ]     |
| 耕作距离 (m)                       | ≤500                      | (500,1000]       | (1000,1500]      | (1500,2000]      | > 2000         |
| 利用集约度 (亩)                      | ≥50                       | [ 35, 50 )       | [ 25, 35 )       | [ 15, 25 )       | < 15           |
| 中心城市影响度 (距城区中心距离) (m)          | [ 0, 3000 )               | [ 3000, 5000 )   | [ 5000, 8000 )   | [ 8000, 12000 )  | ≥12000         |
| 农贸市场影响度 (m)                    | [ 0, 500 )                | [ 500, 1000 )    | [ 1000, 1500 )   | [ 1500, 2000 )   | ≥2000          |
| 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 (距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等) | 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 |

## (2) 各因素修正系数

表32 东莞市耕地基准地价 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      |
| 坡度      | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.44% | -0.88% | 0.70% | 0.35% | 0% | -0.47% | -0.93% |
| 有效土层厚度  | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.49% | 0.25% | 0% | -0.33% | -0.66% |
| 土壤质地    | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.25% | -0.50% |
| 土壤 pH 值 | 0.34% | 0.17% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.20% | -0.40% |
| 土壤有机质含量 | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.41% | 0.33% | 0.17% | 0% | -0.22% | -0.44% |
| 水源质量    | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.34% | -0.68% | 0.54% | 0.27% | 0% | -0.36% | -0.72% |
| 土壤环境质量  | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.16% | -0.31% | 0.24% | 0.12% | 0% | -0.17% | -0.33% |
| 灌溉保证率   | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.35% | -0.69% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.37% | -0.73% |
| 排水条件    | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.38% | -0.75% | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.40% | -0.79% |
| 田面平整度   | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.31% | 0.25% | 0.13% | 0% | -0.17% | -0.33% |
| 耕作距离    | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.20% | -0.40% |
| 利用集约度   | 0.23% | 0.12% | 0% | -0.13% | -0.26% | 0.20% | 0.10% | 0% | -0.14% | -0.27% |
| 中心城市影响度 | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.25% | -0.50% |
| 农贸市场影响度 | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.20% | -0.40% | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.22% | -0.43% |
| 道路通达度   | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.46% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 对外交通便利度 | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.19% | -0.37% |

表33 东莞市耕地基准地价 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      |
| 坡度      | 0.89% | 0.45% | 0% | -0.49% | -0.97% | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.46% | -0.91% |
| 有效土层厚度  | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.35% | -0.69% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.32% | -0.64% |
| 土壤质地    | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.26% | -0.52% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 土壤 pH 值 | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.42% | 0.33% | 0.17% | 0% | -0.20% | -0.39% |
| 土壤有机质含量 | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.46% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.22% | -0.43% |
| 水源质量    | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.38% | -0.75% | 0.60% | 0.30% | 0% | -0.35% | -0.70% |
| 土壤环境质量  | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.17% | -0.34% | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.16% | -0.32% |
| 灌溉保证率   | 0.70% | 0.35% | 0% | -0.39% | -0.77% | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.36% | -0.72% |
| 排水条件    | 0.76% | 0.38% | 0% | -0.42% | -0.83% | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.39% | -0.78% |
| 田面平整度   | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.17% | -0.33% |
| 耕作距离    | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.21% | -0.42% | 0.34% | 0.17% | 0% | -0.20% | -0.39% |
| 利用集约度   | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.14% | -0.28% | 0.23% | 0.12% | 0% | -0.14% | -0.27% |
| 中心城市影响度 | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.27% | -0.53% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 农贸市场影响度 | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.21% | -0.42% |
| 道路通达度   | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.26% | -0.51% | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.24% | -0.48% |
| 对外交通便利度 | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.20% | -0.39% | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.36% |

表34 东莞市耕地基准地价 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      | 0.92% | 0.46% | 0% | -0.51% | -1.01% | 1.03% | 0.52% | 0% | -0.59% | -1.18% |
| 有效土层厚度  | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.36% | -0.71% | 0.73% | 0.37% | 0% | -0.42% | -0.83% |
| 土壤质地    | 0.49% | 0.25% | 0% | -0.27% | -0.54% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.32% | -0.63% |
| 土壤 pH 值 | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.43% | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.26% | -0.51% |
| 土壤有机质含量 | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 水源质量    | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.39% | -0.78% | 0.80% | 0.40% | 0% | -0.46% | -0.91% |
| 土壤环境质量  | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.21% | -0.41% |
| 灌溉保证率   | 0.72% | 0.36% | 0% | -0.40% | -0.79% | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.47% | -0.93% |
| 排水条件    | 0.78% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.86% | 0.88% | 0.44% | 0% | -0.51% | -1.01% |
| 田面平整度   | 0.33% | 0.17% | 0% | -0.18% | -0.36% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.42% |
| 耕作距离    | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.44% | 0.45% | 0.23% | 0% | -0.26% | -0.51% |
| 利用集约度   | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.15% | -0.29% | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.17% | -0.34% |
| 中心城市影响度 | 0.49% | 0.25% | 0% | -0.27% | -0.54% | 0.56% | 0.28% | 0% | -0.32% | -0.64% |
| 农贸市场影响度 | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.46% | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.27% | -0.54% |
| 道路通达度   | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.27% | -0.53% | 0.54% | 0.27% | 0% | -0.31% | -0.62% |
| 对外交通便利度 | 0.36% | 0.18% | 0% | -0.20% | -0.40% | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.24% | -0.47% |

## 七、坑塘水面地价修正体系

### 1.坑塘水面地价公式

#### (1) 国有坑塘水面地价公式

国有坑塘水面单位面积地价=国有坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别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

国有坑塘水面总地价=国有坑塘水面单位面积地价×国有坑塘水面总土地面积

#### (2) 集体坑塘水面地价公式

集体坑塘水面单位面积地价=集体坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别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

集体坑塘水面总地价=集体坑塘水面单位面积地价×集体坑塘水面总土地面积

### 2.土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营权年期；

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期；Y——土地对应的权利年期修正系数。

表35 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.50%）

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0484 | 0.0948 | 0.1391 | 0.1815 | 0.2221 | 0.2610 | 0.2982 | 0.3338 | 0.3678 | 0.4004 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4316 | 0.4614 | 0.4900 | 0.5173 | 0.5434 | 0.5685 | 0.5924 | 0.6153 | 0.6372 | 0.6582 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6783 | 0.6975 | 0.7159 | 0.7335 | 0.7503 | 0.7665 | 0.7819 | 0.7966 | 0.8107 | 0.8243 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8372 | 0.8496 | 0.8614 | 0.8727 | 0.8836 | 0.8939 | 0.9039 | 0.9134 | 0.9225 | 0.9312 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9395 | 0.9475 | 0.9551 | 0.9624 | 0.9694 | 0.9760 | 0.9824 | 0.9885 | 0.9944 | 1.0000 |

表36 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.68\%$ ）

|           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营权年期 | 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 |
| 剩余承包经营权年期 | 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 | 0.803  |
| 剩余承包经营权年期 | 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 |

### 3.其他个别因素修正

表37 坑塘水面个别因素修正系数表

| 指标标准              | 优         |      | 较优         |      | 一般         |      | 较差         |       | 劣              |      |
|-------------------|-----------|------|------------|------|------------|------|------------|-------|----------------|------|
|                   | 因素指标      | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数 | 因素指标       | 修正系数  | 因素指标           | 修正系数 |
| 宗地形状<br>(形状系数(K)) | [0.9, 1]  | 0.8% | [0.8, 0.9) | 0.4% | [0.6, 0.8) | 0%   | [0.3, 0.6) | -0.5% | [0, 0.3) 或 > 1 | -1%  |
| 宗地大小<br>(亩)       | $\geq 22$ | 0.8% | [8, 22)    | 0.4% | [2.5, 8)   | 0%   | [1, 2.5)   | -0.5% | [0, 1)         | -1%  |

注：形状系数(K)计算公式为  $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为地块的面积，L为地块的周长。

#### 4.各因素指标修正

##### (1) 各因素修正指标说明

表38 东莞市坑塘水面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   |
| 水源类型                | 大型河流、水库水面               | 中型河流                                      | 中小型水库、小型河流                             | 湖泊                                     | 仅依靠地下水                                      |
| 水源质量                | 水质达到Ⅲ类标准或以上，且水源无污染、水源洁净 | 水质达到Ⅲ类标准，含有极少量对农田和作物有害的杂质                 | 水质达到Ⅳ标准，且水源有轻度污染                       | 水质标准属于Ⅴ类水质标准，且水源有中度污染                  | 水质标准属于劣Ⅴ类水质标准，且水源有重度污染                      |
| 保水能力                | 塘底为黏土，保水性好              | 塘底为壤黏土，保水性较好                              | 塘底为壤质土，保水性一般                           | 塘底为砂壤土，保水性较差                           | 塘底为砂土，保水性差                                  |
| 地形条件                | 平原地区                    | 丘陵地区（海拔200-300米）                          | 丘陵地区（海拔300-400米）                       | 丘陵地区（海拔400-500米）                       | 山地（海拔大于500米）                                |
| 供电条件                | 供电设施完善，充分满足用地需求         | 供电设备较完善，基本满足用电需求                          | 供电季节性调节，一般满足用电需求                       | 供电设备配置不到位，供电保障较差                       | 无供电设备配置，供电保障差                               |
| 排水条件                | 有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害    | 排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间不足1小时） | 排水体系（包括抽排）一般，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（天数少于0.5天） | 排水体系（包括抽排）较差，丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险（持续时间大于1天） | 无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水≥5天）（持续时间大于1天） |
| 养殖作业距离（m）           | <100                    | [100, 200)                                | [200, 300)                             | [300, 400)                             | ≥400  |
| 利用集约度（亩）            | ≥15                     | [12, 15)                                  | [8, 12)                                | [5, 8)                                 | <5  |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）（m） | [0, 3000)               | [3000, 5000)                              | [5000, 8000)                           | [8000, 12000)                          | ≥12000                                      |
| 农贸市场影响度（m）          | [0, 500)                | [500, 1000)                               | [1000, 1500)                           | [1500, 2000)                           | ≥2000                                       |



| 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（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 |

(2) 各因素修正系数

表39 东莞市坑塘水面基准地价 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      |
| 水源类型    | 0.67% | 0.34% | 0% | -0.37% | -0.73% | 0.50% | 0.25% | 0% | -0.35% | -0.70% |
| 水源质量    | 0.88% | 0.44% | 0% | -0.48% | -0.96% | 0.65% | 0.33% | 0% | -0.46% | -0.91% |
| 保水能力    | 0.56% | 0.28% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.30% | -0.59% |
| 地形条件    | 0.77% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.85% | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.40% | -0.80% |
| 供电条件    | 0.71% | 0.36% | 0% | -0.39% | -0.78% | 0.53% | 0.27% | 0% | -0.37% | -0.74% |
| 排水条件    | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.26% | -0.52% | 0.35% | 0.18% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 养殖作业距离  | 0.77% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.85% | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.40% | -0.80% |
| 利用集约度   | 0.62% | 0.31% | 0% | -0.34% | -0.68% | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.32% | -0.64% |
| 中心城市影响度 | 0.50% | 0.25% | 0% | -0.28% | -0.55% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.26% | -0.52% |
| 农贸市场影响度 | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.22% | -0.44% |
| 道路通达度   | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.41% | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.20% | -0.39% |
| 对外交通便利度 | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.44% | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.21% | -0.41% |

表40 东莞市坑塘水面基准地价 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      |
| 水源类型    | 0.81% | 0.41% | 0% | -0.37% | -0.74% | 0.66% | 0.33% | 0% | -0.39% | -0.77% |
| 水源质量    | 1.06% | 0.53% | 0% | -0.48% | -0.96% | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.51% | -1.01% |
| 保水能力    | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.31% | -0.62% | 0.56% | 0.28% | 0% | -0.33% | -0.65% |
| 地形条件    | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.43% | -0.85% | 0.76% | 0.38% | 0% | -0.45% | -0.89% |
| 供电条件    | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.39% | -0.78% | 0.70% | 0.35% | 0% | -0.41% | -0.82% |
| 排水条件    | 0.57% | 0.29% | 0% | -0.26% | -0.52% | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.28% | -0.55% |
| 养殖作业距离  | 0.94% | 0.47% | 0% | -0.43% | -0.85% | 0.76% | 0.38% | 0% | -0.45% | -0.89% |
| 利用集约度   | 0.75% | 0.38% | 0% | -0.34% | -0.68% | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.36% | -0.71% |
| 中心城市影响度 | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.28% | -0.55% | 0.49% | 0.25% | 0% | -0.29% | -0.58% |
| 农贸市场影响度 | 0.52% | 0.26% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 道路通达度   | 0.45% | 0.23% | 0% | -0.21% | -0.41% | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.22% | -0.43% |
| 对外交通便利度 | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.22% | -0.44% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.23% | -0.46% |

表41 东莞市坑塘水面基准地价 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      |
| 水源类型    | 0.82% | 0.41% | 0% | -0.45% | -0.90% | 0.86% | 0.43% | 0% | -0.56% | -1.11% |
| 水源质量    | 1.08% | 0.54% | 0% | -0.59% | -1.18% | 1.13% | 0.57% | 0% | -0.73% | -1.45% |
| 保水能力    | 0.69% | 0.35% | 0% | -0.38% | -0.76% | 0.73% | 0.37% | 0% | -0.47% | -0.93% |
| 地形条件    | 0.95% | 0.48% | 0% | -0.52% | -1.04% | 0.99% | 0.50% | 0% | -0.64% | -1.28% |
| 供电条件    | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.48% | -0.96% | 0.92% | 0.46% | 0% | -0.59% | -1.18% |
| 排水条件    | 0.58% | 0.29% | 0% | -0.32% | -0.64% | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.39% | -0.78% |
| 养殖作业距离  | 0.95% | 0.48% | 0% | -0.52% | -1.04% | 0.99% | 0.50% | 0% | -0.64% | -1.28% |
| 利用集约度   | 0.76% | 0.38% | 0% | -0.42% | -0.83% | 0.80% | 0.40% | 0% | -0.51% | -1.02% |
| 中心城市影响度 | 0.61% | 0.31% | 0% | -0.34% | -0.68% | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.42% | -0.83% |
| 农贸市场影响度 | 0.52% | 0.26% | 0% | -0.29% | -0.58% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.36% | -0.71% |
| 道路通达度   | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.25% | -0.50% | 0.48% | 0.24% | 0% | -0.31% | -0.61% |
| 对外交通便利度 | 0.49% | 0.25% | 0% | -0.27% | -0.54% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.33% | -0.66% |

## 八、设施农用地地价修正体系

### 1.设施农用地地价公式

#### (1) 国有设施农用地地价公式

国有设施农用地单位面积地价=国有设施农用地级别基准地价×(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

国有设施农用地总地价=国有设施农用地单位面积地价×国有设施农用地总土地面积

#### (2) 集体设施农用地地价公式

集体设施农用地单位面积地价=集体设施农用地级别基准地价×(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

集体设施农用地总地价=集体设施农用地单位面积地价×集体设施农用地总土地面积

### 2.土地剩余权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——最高土地使用年期/承包经营权年期;

n——土地剩余使用年期/土地剩余承包经营权年期; Y——土地对应的权利年期修正系数。

表42 国有设施农用地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.54%)

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余使用年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数   | 0.0487 | 0.0953 | 0.1399 | 0.1825 | 0.2233 | 0.2624 | 0.2997 | 0.3354 | 0.3695 | 0.4022 |
| 剩余使用年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数   | 0.4335 | 0.4634 | 0.492  | 0.5193 | 0.5455 | 0.5705 | 0.5945 | 0.6174 | 0.6393 | 0.6602 |
| 剩余使用年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数   | 0.6803 | 0.6995 | 0.7178 | 0.7353 | 0.7521 | 0.7682 | 0.7835 | 0.7982 | 0.8123 | 0.8257 |
| 剩余使用年期 | 31     | 32     | 33     | 34     | 35     | 36     | 37     | 38     | 39     | 40     |
| 修正系数   | 0.8386 | 0.8509 | 0.8627 | 0.8739 | 0.8847 | 0.895  | 0.9048 | 0.9143 | 0.9233 | 0.9319 |
| 剩余使用年期 | 41     | 42     | 43     | 44     | 45     | 46     | 47     | 48     | 49     | 50     |
| 修正系数   | 0.9401 | 0.948  | 0.9556 | 0.9628 | 0.9697 | 0.9763 | 0.9826 | 0.9887 | 0.9945 | 1.000  |

表43 集体设施农用地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率  $r=4.68\%$ ）

|               |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 剩余承包经营<br>权年期 | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     |
| 修正系数          | 0.0602 | 0.1176 | 0.1724 | 0.2248 | 0.2748 | 0.3226 | 0.3682 | 0.4118 | 0.4534 | 0.4931 |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 11     | 12     | 13     | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19     | 20     |
| 修正系数          | 0.531  | 0.5672 | 0.6018 | 0.6348 | 0.6664 | 0.6965 | 0.7252 | 0.7527 | 0.7789 | 0.804  |
| 剩余承包经营<br>权年期 | 21     | 22     | 23     | 24     | 25     | 26     | 27     | 28     | 29     | 30     |
| 修正系数          | 0.8279 | 0.8507 | 0.8725 | 0.8934 | 0.9132 | 0.9322 | 0.9504 | 0.9677 | 0.9842 | 1      |

### 3.各因素指标修正

#### (1) 各因素修正指标说明

表44 东莞市设施农用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 (°)         | <2                            | [ 2, 6 )                                       | [ 6, 15 )                                  | [ 15, 25 )                              | [ 25, 90 ]                             |
| 有效土层厚度 (cm)    | ≥100                          | [ 80, 100 )                                    | [ 60, 80 )                                 | [ 30, 60 )                              | [ 0, 30 )                              |
| 土壤质地           | 砂壤土                           | 壤质土  | 黏质土  | 砂质土                                     | 砾质土                                    |
| 土壤 pH 值        | [ 6.0, 7.9 )                  | [ 5.5, 6.0 )                                   | [ 5.0, 5.5 )                               | [ 4.5, 5.0 )                            | [ 0, 4.5 ) 或 [ 7.9, 14 ]               |
| 土壤有机质含量 (g/kg) | ≥30                           | [ 20, 30 )                                     | [ 10, 20 )                                 | [ 6, 10 )                               | [ 0, 6 )                               |
| 水源质量           | 水质达到Ⅲ类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净      | 水质达到Ⅲ类标准, 含有极少量对农田和作物有害的杂质                     | 水质达到Ⅳ标准, 且水源有轻度污染                          | 水质标准属于Ⅴ类水质标准, 且水源有中度污染                  | 水质标准属于劣Ⅴ类水质标准, 且水源有重度污染                |
| 灌溉保证率          | 充分满足, 可随时灌溉                   | 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                 | 一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉                   | 一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉                | 无灌溉设施                                  |
| 排水条件           | 有健全的干、支、斗、农排水沟道 (包括抽排), 无洪涝灾害 | 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 (田面积水 1 天~2 天) | 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年大雨后有洪涝发生 (田面积水 2 天~3 天) | 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 2~3 天) | 无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 ≥5 天) |
| 供电条件           | 供电设施完善, 充分                    | 供电设备较完善, 基                                     | 供电季节性调节, 一                                 | 供电设备配置不到                                | 无供电设备配置, 供                             |

|                             |                         |                  |                  |                  |                |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                             | 满足用地需求                  | 本满足用电需求          | 般满足用电需求          | 位，供电保障较差         | 电保障差           |
| 耕作距离（m）                     | ≤500                    | (500,1000]       | (1000,1500]      | (1500,2000]      | > 2000         |
| 利用集约度（亩）                    | ≥50                     | [ 35， 50 )       | [ 25， 35 )       | [ 15， 25 )       | < 15           |
| 中心城市影响度（距城区中心距离）（m）         | [ 0， 3000 )             | [ 3000， 5000 )   | [ 5000， 8000 )   | [ 8000， 12000 )  | ≥12000         |
| 农贸市场影响度（m）                  | [ 0， 500 )              | [ 500， 1000 )    | [ 1000， 1500 )   | [ 1500， 2000 )   | ≥2000          |
| 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（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 |



## (2) 各因素修正系数

表45 东莞市设施农用地基准地价 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      |
| 坡度      | 0.77% | 0.39% | 0% | -0.43% | -0.85% | 1.13% | 0.57% | 0% | -0.51% | -1.01% |
| 有效土层厚度  | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.60% | 0.30% | 0% | -0.27% | -0.53% |
| 土壤质地    | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.15% | -0.29% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.18% | -0.35% |
| 土壤 pH 值 | 0.26% | 0.13% | 0% | -0.15% | -0.29% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.18% | -0.35% |
| 土壤有机质含量 | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.19% | -0.38% |
| 水源质量    | 0.59% | 0.30% | 0% | -0.33% | -0.65% | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.39% | -0.77% |
| 灌溉保证率   | 0.34% | 0.17% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.23% | -0.45% |
| 排水条件    | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.21% | -0.41% |
| 供电条件    | 0.30% | 0.15% | 0% | -0.17% | -0.33% | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.20% | -0.39% |
| 耕作距离    | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.35% | -0.70% | 0.93% | 0.47% | 0% | -0.42% | -0.83% |
| 利用集约度   | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.47% | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.28% | -0.56% |
| 中心城市影响度 | 0.38% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.42% | 0.55% | 0.28% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 农贸市场影响度 | 0.28% | 0.14% | 0% | -0.16% | -0.31% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.19% | -0.37% |
| 道路通达度   | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.19% | -0.38% |
| 对外交通便利度 | 0.27% | 0.14% | 0% | -0.15% | -0.30% | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.18% | -0.35% |

表46 东莞市设施农用地基准地价 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      |
| 坡度      | 0.83% | 0.42% | 0% | -0.46% | -0.92% | 1.14% | 0.57% | 0% | -0.64% | -1.28% |
| 有效土层厚度  | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.25% | -0.49% | 0.60% | 0.30% | 0% | -0.34% | -0.67% |
| 土壤质地    | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.44% |
| 土壤 pH 值 | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.39% | 0.20% | 0% | -0.22% | -0.44% |
| 土壤有机质含量 | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.24% | -0.48% |
| 水源质量    | 0.64% | 0.32% | 0% | -0.36% | -0.71% | 0.87% | 0.44% | 0% | -0.49% | -0.98% |
| 灌溉保证率   | 0.37% | 0.19% | 0% | -0.21% | -0.41% | 0.51% | 0.26% | 0% | -0.29% | -0.57% |
| 排水条件    | 0.34% | 0.17% | 0% | -0.19% | -0.38% | 0.47% | 0.24% | 0% | -0.27% | -0.53% |
| 供电条件    | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.36% | 0.44% | 0.22% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 耕作距离    | 0.68% | 0.34% | 0% | -0.38% | -0.76% | 0.93% | 0.47% | 0% | -0.53% | -1.05% |
| 利用集约度   | 0.46% | 0.23% | 0% | -0.26% | -0.51% | 0.63% | 0.32% | 0% | -0.36% | -0.71% |
| 中心城市影响度 | 0.41% | 0.21% | 0% | -0.23% | -0.45% | 0.56% | 0.28% | 0% | -0.32% | -0.63% |
| 农贸市场影响度 | 0.31% | 0.16% | 0% | -0.17% | -0.34% | 0.42% | 0.21% | 0% | -0.24% | -0.47% |
| 道路通达度   | 0.32% | 0.16% | 0% | -0.18% | -0.35% | 0.43% | 0.22% | 0% | -0.25% | -0.49% |
| 对外交通便利度 | 0.29% | 0.15% | 0% | -0.16% | -0.32% | 0.40% | 0.20% | 0% | -0.23% | -0.45% |