

## 附件 1

# 乐昌市园地、林地和草地基准地价成果

## 一、园地、林地和草地基准地价的定义

园、林、草地基准地价是指在不改变园、林、草地用途的前提下，政府根据需要针对园、林、草地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。

## 二、基本内容

### （一）工作范围

结合乐昌市的实际情况，本次园地、林地和草地定级及基准地价工作范围为乐昌市（包含白石镇、北乡镇、大源镇、黄圃镇、九峰镇、廊田镇、乐城街道、两江镇、梅花镇、坪石镇、庆云镇、三溪镇、沙坪镇、五山镇、秀水镇、云岩镇、长来镇）的园地（二级用途细分为果园、茶园、其他园地）、林地、草地，面积合计为197470.62公顷。

### （二）基准地价内涵

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照果园、茶园、其他园地分别评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期30年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期50年的国有出让使用权价格。

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照林地评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期70年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期50年的国有出让使用权价格。

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平及平均基础设施条件下，按照草地评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期30年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期50年的国有出让使用权价格。

乐昌市园地、林地和草地基准地价内涵表

农用地类型		园地、林地、草地	
权利类型		国有-出让使用权	集体-承包经营权
权利年期		出让使用权 50 年	园地、草地承包经营权 30 年，林地承包经营权 70 年
基本 设施 状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		其他园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地		按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道
	草地		按照现状利用，尚未开发改造达到耕作条件，宗地外道路通达
估价期日		2023 年 1 月 1 日	

### 三、基准地价成果

乐昌市园地、林地、草地基准地价成果表

地类		级别	国有			集体		
			1级	2级	3级	1级	2级	3级
园地	果园	元/平方米	37.5	34.6	32.4	27.7	25.6	23.2
		万元/亩	2.50	2.31	2.16	1.85	1.71	1.55
	茶园	元/平方米	46.3	42.5	38.3	34.9	31.9	28.8
		万元/亩	3.09	2.83	2.55	2.33	2.13	1.92
	其他园地	元/平方米	43.9	39.8	36.4	32.8	29.5	27.3
		万元/亩	2.93	2.65	2.43	2.19	1.97	1.82
林地		元/平方米	15.7	14.7	12.1	15.6	14.3	11.7
		万元/亩	1.05	0.98	0.81	1.04	0.95	0.78
草地		元/平方米	13.5	11.9	9.7	10.2	9	7.5
		万元/亩	0.9	0.79	0.65	0.68	0.6	0.5

#### 四、修正体系

按照规程要求评估的基准地价，能反映园林草地价格变化，加强农用地价格评估与管理。但为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

##### (一) 乐昌市园、林、草地基准地价各因素指标修正。

表 4-1 乐昌市国有果园基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.6847%	(15° , 25° ]	0.3424%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤ 2°	-0.2673%	≥ 25°	-0.5346%
坡向	阳坡	0.5952%	半阳坡	0.2976%	——	——	半阴坡	-0.2324%	阴坡	-0.4647%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.8489%	——	——	[40, 100)	0.0000%	——	——	< 40	-0.6628%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.8300%	[5.5, 6.0)	0.4150%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.3240%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.6481%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤质地	砂壤土	0.7266%	壤质土	0.3633%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2836%	砾质土	-0.5673%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.6543%	—	—	[10, 20)	0.0000%	—	—	<10	-0.5109%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.9556%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.4778%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.3731%	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	-0.7461%
水源保证率	充分满足	0.9228%	满足	0.4614%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.3602%	不满足	-0.7205%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.5714%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2857%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2231%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4461%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3596%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1798%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1404%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2808%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5698%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2849%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2224%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4449%
对外交通便利度	有大型车站、高	0.4901%	有大型车站、高	0.2451%	有中型车站、	0.0000%	有小型车站、高	-0.1913%	无车站、无高速	-0.3827%

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
	速路口，且在周边地区		速路口，距离比较近		高速路口，距离适中		速路口，距离比较远		路口	

表 4-2 乐昌市国有果园基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.5618%	(15° , 25° ]	0.2809%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤2°	-0.2413%	≥25°	-0.4825%
坡向	阳坡	0.6052%	半阳坡	0.3026%	——	——	半阴坡	-0.2599%	阴坡	-0.5198%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.8307%	——	——	[40, 100)	0.0000%	——	——	<40	-0.7135%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.6594%	[5.5, 6.0)	0.3297%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.2832%	<5.0 或 ≥7.5	-0.5664%
土壤质地	砂壤土	0.6160%	壤质土	0.3080%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2645%	砾质土	-0.5291%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.5856%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.5030%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业机械基本能到达每个田块	0.7873%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业机械能达到大部分田块	0.3937%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.3381%	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	-0.6763%
水源保证率	充分满足	0.7129%	满足	0.3564%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.3062%	不满足	-0.6123%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.5227%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2614%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2245%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4490%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3535%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1768%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1518%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3037%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5336%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2668%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2291%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4583%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4591%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2296%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1972%	无车站、无高速路口	-0.3943%

表 4-3 乐昌市国有果园基准地价修正系数表 (三级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.4825%	(15° , 25° ]	0.2413%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤ 2°	-0.2156%	≥ 25°	-0.4312%
坡向	阳坡	0.5198%	半阳坡	0.2599%	——	——	半阴坡	-0.2323%	阴坡	-0.4645%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.7135%	——	——	[40, 100)	0.0000%	——	——	< 40	-0.6377%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.5664%	[5.5, 6.0)	0.2832%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.2531%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.5062%
土壤质地	砂壤土	0.5291%	壤质土	0.2645%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2364%	砾质土	-0.4729%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5030%	—	—	[10, 20)	0.0000%	—	—	< 10	-0.4496%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.6763%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.3381%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.3022%	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	-0.6044%
水源保证率	充分满足	0.6123%	满足	0.3062%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.2736%	不满足	-0.5472%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4490%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2245%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2006%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4013%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3037%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1518%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1357%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2714%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4583%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2291%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2048%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4096%

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
对外交通便利度	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.3943%	有大型车站、高速公路路口，距离比较近	0.1972%	有中型车站、高速公路路口，距离适中	0.0000%	有小型车站、高速公路路口，距离比较远	-0.1762%	无车站、无高速公路路口	-0.3524%

表 4-4 乐昌市国有茶园基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.3772%	(15° , 25° ]	0.1886%	> 25°	0	(2° , 6° ]	-0.2365%	≤ 2°	-0.4731%
坡向	半阳坡	0.3152%	阳坡	0.1576%	——	——	半阴坡	-0.1977%	阴坡	-0.3954%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.2416%	——	——	(700, 800] 或 (100, 200]	0	——	——	≤ 100 或 > 800	-0.3029%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.4982%	——	——	[40, 80)	0	——	——	< 40	-0.6249%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.4197%	[4.0, 4.5)	0.2098%	[5.5, 6.0)	0	< 4.0	-0.2632%	≥ 6.0	-0.5263%
土壤质地	砂壤土	0.4738%	壤质土	0.2369%	砂质土	0	砾质土	-0.2971%	黏质土	-0.5943%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.4128%	——	——	[15, 30)	0	——	——	< 15	-0.5178%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业机械基本能	0.5017%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业机械能达	0.2508%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业机械能达到	0	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输	-0.3146%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械	-0.6291%

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
	到达每个田块		到大部分田块		一部分田块		要求		化运输要求	
水源保证率	充分满足	0.5412%	满足	0.2706%	基本满足	0	较不满足	-0.3394%	不满足	-0.6787%
中心城市影响度	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口多,生产水平高	0.3172%	距离中心城镇较近,中心城镇得规模较大,人口较多,生产水平较高	0.1586%	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,人口一般,生产水平一般	0	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.1989%	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口少,生产水平低	-0.3978%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.1947%	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	0.0974%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.1221%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.2442%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.2982%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1491%	临近县道,道路通达度一般	0	临支路,道路通达度较低	-0.1870%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.3739%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2879%	有大型车站、高速路口,距离比较近	0.1440%	有中型车站、高速路口,距离适中	0	有小型车站、高速路口,距离比较远	-0.1805%	无车站、无高速路口	-0.3611%

表 4-5 乐昌市国有茶园基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.6060%	(15° , 25° ]	0.3030%	> 25°	0	(2° , 6° ]	-0.3250%	≤ 2°	-0.6501%
坡向	半阳坡	0.5065%	阳坡	0.2532%	---	---	半阴坡	-0.2716%	阴坡	-0.5433%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.3881%	---	---	(700, 800] 或 (100, 200]	0	---	---	≤ 100 或 > 800	-0.4163%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.8005%	---	---	[40, 80)	0	---	---	< 40	-0.8587%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.6742%	[4.0, 4.5)	0.3371%	[5.5, 6.0)	0	< 4.0	-0.3616%	≥ 6.0	-0.7233%
土壤质地	砂壤土	0.7613%	壤质土	0.3806%	砂质土	0	砾质土	-0.4083%	黏质土	-0.8166%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.6633%	---	---	[15, 30)	0	---	---	< 15	-0.7115%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.8060%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能达到大部分田块	0.4030%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.4323%	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	-0.8645%
水源保证率	充分满足	0.8695%	满足	0.4347%	基本满足	0	较不满足	-0.4663%	不满足	-0.9327%
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多,	0.5096%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口	0.2548%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般,	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口	-0.2733%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少,	-0.5467%

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
	生产水平高		较多, 生产水平较高		人口一般, 生产水平一般		较少, 生产水平较低		生产水平低	
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3128%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1564%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1678%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3356%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4790%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2395%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2569%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.5139%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4626%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2313%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2481%	无车站、无高速路口	-0.4962%

表 4-6 乐昌市国有茶园基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6°, 15°]	0.4191%	(15°, 25°]	0.2095%	> 25°	0.0000%	(2°, 6°]	-0.2701%	≤ 2°	-0.5401%
坡向	半阳坡	0.3584%	阳坡	0.1792%	——	——	半阴坡	-0.2310%	阴坡	-0.4619%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.2358%	——	——	(700, 800] 或 (100, 200]	0.0000%	——	——	≤ 100 或 > 800	-0.3040%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.6034%	——	——	[40, 80)	0.0000%	——	——	< 40	-0.7778%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.4601%	[4.0, 4.5)	0.2300%	[5.5, 6.0)	0.0000%	< 4.0	-0.2965%	≥ 6.0	-0.5930%
土壤质地	砂壤土	0.5069%	壤质土	0.2535%	砂质土	0.0000%	砾质土	-0.3267%	黏质土	-0.6534%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.4081%	—	—	[15, 30)	0.0000%	—	—	< 15	-0.5260%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.6381%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.3191%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.4112%	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	-0.8225%
水源保证率	充分满足	0.7057%	满足	0.3529%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.4548%	不满足	-0.9096%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4144%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2072%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2671%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.5342%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2988%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1494%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1926%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3852%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3665%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1832%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2362%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4723%

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
对外交通便利度	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.3647%	有大型车站、高速公路路口，距离比较近	0.1824%	有中型车站、高速公路路口，距离适中	0.0000%	有小型车站、高速公路路口，距离比较远	-0.2350%	无车站、无高速公路路口	-0.4701%

表 4-7 乐昌市国有其他园地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.6297%	(15° , 25° ]	0.3149%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.3587%	≥ 25°	-0.7174%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.7118%	---	---	[40, 100)	0	---	---	< 40	-0.8108%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.5645%	[5.5, 6.0)	0.2823%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.3216%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.6431%
土壤质地	砂壤土	0.5529%	壤质土	0.2765%	砂质土	0	黏质土	-0.3149%	砾质土	-0.6299%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5232%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.5960%
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	0.7147%	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因素指标说明	0.3573%	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	0	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.4071%	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	-0.8142%
水源保证率	充分满足	0.7188%	满足	0.3594%	基本满足	0	较不满足	-0.4094%	不满足	-0.8188%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.4126%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2063%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2350%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4701%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2596%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1298%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1478%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2957%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3649%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1825%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2079%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4157%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3667%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1833%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2088%	无车站、无高速路口	-0.4177%

表 4-8 乐昌市国有其他园地基准地价修正系数表 (二级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.7087%	(15° , 25° ]	0.3544%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.4144%	≥ 25°	-0.8288%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.8011%	—	—	[40, 100)	0	—	—	< 40	-0.9368%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.6354%	[5.5, 6.0)	0.3177%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.3715%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.7430%
土壤质地	砂壤土	0.6223%	壤质土	0.3111%	砂质土	0	黏质土	-0.3639%	砾质土	-0.7277%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5888%	—	—	[10, 20)	0	—	—	< 10	-0.6886%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.8043%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能达到大部分田块因素指标说明	0.4022%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.4703%	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	-0.9406%
水源保证率	充分满足	0.8089%	满足	0.4045%	基本满足	0	较不满足	-0.4730%	不满足	-0.9460%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4644%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2322%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2715%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.5431%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2921%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1461%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1708%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3416%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4107%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2053%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2401%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4803%

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
对外交通便利度	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.4127%	有大型车站、高速公路路口，距离比较近	0.2063%	有中型车站、高速公路路口，距离适中	0	有小型车站、高速公路路口，距离比较远	-0.2413%	无车站、无高速公路路口	-0.4826%

表 4-9 乐昌市国有其他园地基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.4718%	(15° , 25° ]	0.2359%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.3078%	≥ 25°	-0.6157%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.5332%	---	---	[40, 100)	0	---	---	< 40	-0.6959%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.4229%	[5.5, 6.0)	0.2115%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.2760%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.5519%
土壤质地	砂壤土	0.4142%	壤质土	0.2071%	砂质土	0	黏质土	-0.2703%	砾质土	-0.5406%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.3920%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.5115%
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	0.5354%	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因素指标说明	0.2677%	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	0	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.3494%	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	-0.6987%
水源保证率	充分满足	0.5385%	满足	0.2692%	基本满足	0	较不满足	-0.3514%	不满足	-0.7027%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.3091%	距离中心城镇较近, 中心城镇得规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.1546%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2017%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4034%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.1945%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.0972%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1269%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2538%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.2734%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1367%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.1784%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3568%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.2747%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1373%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1792%	无车站、无高速路口	-0.3585%

表 4-10 乐昌市国有林地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	< 5°	0.8446%	[ 5° , 15° )	0.4223%	[ 15° , 25° )	0	[ 25° , 35° )	-0.4904%	≥ 35°	-0.9809%
坡位	平地	0.7875%	谷地	0.3937%	下坡、全坡	0	中坡	-0.4573%	上坡、山脊	-0.9145%
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.8588%	---	---	40 ~ 80	0	---	---	< 40	-0.9973%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
腐殖质层厚度 (cm)	≥ 5.0	0.8264%	---	---	2.0~5.0	0	---	---	< 2.0	-0.9597%
可及度	即可及: 具备采、集、运条件	1.0855%	---	---	将可及: 近期将具备采、集、运条件	0	---	---	不可及: 因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-1.2606%
集材距离 (m)	< 100	0.8258%	[100, 200)	0.4129%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.4795%	≥ 400	-0.9590%
运输距离	距离近	0.6614%	距离较近	0.3307%	距离一般	0	距离较远	-0.3841%	距离很远	-0.7681%

表 4-11 乐昌市国有林地基准地价修正系数表 (二级)

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	< 5°	0.9249%	[ 5° , 15° )	0.4625%	[ 15° , 25° )	0	[ 25° , 35° )	-0.6819%	≥ 35°	-1.3637%
坡位	平地	0.8624%	谷地	0.4312%	下坡、全坡	0	中坡	-0.6357%	上坡、山脊	-1.2715%
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.9404%	---	---	40~80	0	---	---	< 40	-1.3866%
腐殖质层厚度 (cm)	≥ 5.0	0.9049%	---	---	2.0~5.0	0	---	---	< 2.0	-1.3343%

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
可及度	即可及:具备采、集、运条件	1.1887%	---	---	将可及:近期将具备采、集、运条件	0	---	---	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-1.7527%
集材距离 (m)	< 100	0.9043%	[100, 200)	0.4521%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.6667%	≥ 400	-1.3333%
运输距离	距离近	0.7243%	距离较近	0.3622%	距离一般	0	距离较远	-0.5340%	距离很远	-1.0680%

表 4-12 乐昌市国有林地基准地价修正系数表 (三级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	< 5°	1.0956%	[5°, 15°)	0.5478%	[15°, 25°)	0	[25°, 35°)	-0.6030%	≥ 35°	-1.2060%
坡位	平地	1.0215%	谷地	0.5107%	下坡、全坡	0	中坡	-0.5622%	上坡、山脊	-1.1244%
有效土层厚度 (cm)	> 80	1.1139%	---	---	40 ~ 80	0	---	---	< 40	-1.2262%
腐殖质层厚度 (cm)	≥ 5.0	1.0719%	---	---	2.0 ~ 5.0	0	---	---	< 2.0	-1.1799%
可及度	即可及:具备采、集、运条件	1.4081%	---	---	将可及:近期将具备采、集、运条件	0	---	---	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、	-1.5500%

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
									集、运条件	
集材距离 (m)	<100	1.0711%	[100, 200)	0.5356%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.5895%	≥400	-1.1791%
运输距离	距离近	0.8580%	距离较近	0.4290%	距离一般	0	距离较远	-0.4722%	距离很远	-0.9444%

表 4-13 乐昌市国有草地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤15	1.1840%	---	---	[15, 25)	0	---	---	≥25	-1.3345%
有效土层厚度 (cm)	≥80	0.6321%	---	---	[40, 80)	0	---	---	<40	-0.7124%
土壤质地	壤质土	0.9993%	---	---	砂壤土	0	---	---	黏质土	-1.1263%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.8175%	---	---	[10, 20)	0	---	---	<10	-0.9214%
产草量 (kg/hm <sup>2</sup> )	≥3100	0.7660%	---	---	[3000, 3100)	0	---	---	<3000	-0.8634%
距水源地距离	充分满足	0.7511%	---	---	基本满足	0	---	---	不满足	-0.8465%
道路通达度 (m)	<50	0.8300%	[50, 200)	0.4150%	[200, 350)	0	[350, 500)	-0.4678%	≥500	-0.9355%

表 4-14 乐昌市国有草地基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤ 15	1.6355%	---	---	[15, 25)	0	---	---	≥ 25	-1.0989%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.8731%	---	---	[40, 80)	0	---	---	< 40	-0.5866%
土壤质地	壤质土	1.3802%	---	---	砂壤土	0	---	---	黏质土	-0.9274%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	1.1291%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.7587%
产草量 (kg/hm <sup>2</sup> )	≥ 3100	1.0581%	---	---	[3000, 3100)	0	---	---	< 3000	-0.7110%
距水源地距离	充分满足	1.0375%	---	---	基本满足	0	---	---	不满足	-0.6971%
道路通达度 (m)	< 50	1.1465%	[50, 200)	0.5732%	[200, 350)	0	[350, 500)	-0.3852%	≥ 500	-0.7703%

表 4-15 乐昌市国有草地基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤ 15	1.4355%	---	---	[15, 25)	0	---	---	≥ 25	-0.9227%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.7663%	---	---	[40, 80)	0	---	---	< 40	-0.4926%
土壤质地	壤质土	1.2115%	---	---	砂壤土	0	---	---	黏质土	-0.7787%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.9911%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.6370%
产草量(kg/hm <sup>2</sup> )	≥ 3100	0.9287%	---	---	[3000, 3100)	0	---	---	< 3000	-0.5969%
距水源地距离	充分满足	0.9106%	---	---	基本满足	0	---	---	不满足	-0.5853%
道路通达度 (m)	< 50	1.0063%	[50, 200)	0.5032%	[200, 350)	0	[350, 500)	-0.3234%	≥ 500	-0.6468%

表 4-16 乐昌市集体果园基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.5066%	(15° , 25° ]	0.2533%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤ 2°	-0.2063%	≥ 25°	-0.4126%
坡向	阳坡	0.5457%	半阳坡	0.2729%	---	---	半阴坡	-0.2222%	阴坡	-0.4444%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.7491%	---	---	[40, 100)	0.0000%	---	---	< 40	-0.6101%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.5946%	[5.5, 6.0)	0.2973%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.2421%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.4843%
土壤质地	砂壤土	0.5555%	壤质土	0.2778%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2262%	砾质土	-0.4524%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5281%	---	---	[10, 20)	0.0000%	---	---	< 10	-0.4301%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业	0.7100%	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农	0.3550%	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较	-0.2891%	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，	-0.5783%

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
	运输机械基本能到达每个田块		业运输机械能到达大部分田块		一般, 农业运输机械能达到一部分田块		差, 基本不能满足机械化运输要求		不能满足机械化运输要求	
水源保证率	充分满足	0.6429%	满足	0.3214%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.2618%	不满足	-0.5236%
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.4714%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2357%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1920%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3839%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3188%	距离农贸市场较近, 附近有大规模的农贸市场	0.1594%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1298%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2597%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4812%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2406%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.1959%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3919%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4140%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2070%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1686%	无车站、无高速路口	-0.3372%

表 4-17 乐昌市集体果园基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.5960%	(15° , 25° ]	0.2980%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤ 2°	-0.2459%	≥ 25°	-0.4918%
坡向	阳坡	0.6420%	半阳坡	0.3210%	——	——	半阴坡	-0.2649%	阴坡	-0.5298%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.8813%	——	——	[40, 100)	0.0000%	——	——	< 40	-0.7273%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.6995%	[5.5, 6.0)	0.3498%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.2886%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.5773%
土壤质地	砂壤土	0.6535%	壤质土	0.3267%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2697%	砾质土	-0.5393%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.6213%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	< 10	-0.5127%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.8353%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能达到大部分田块	0.4176%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.3447%	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	-0.6893%
水源保证率	充分满足	0.7563%	满足	0.3781%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.3121%	不满足	-0.6241%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.5545%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2773%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2288%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4577%

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
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3751%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1875%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1548%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3095%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5660%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2830%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2336%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4672%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4870%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2435%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2010%	无车站、无高速路口	-0.4020%

表 4-18 乐昌市集体果园基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.6169%	(15° , 25° ]	0.3085%	(2° , 6° ]	0.0000%	≤2°	-0.2211%	≥25°	-0.4421%
坡向	阳坡	0.6646%	半阳坡	0.3323%	——	——	半阴坡	-0.2381%	阴坡	-0.4763%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.9123%	——	——	[40, 100)	0.0000%	——	——	<40	-0.6538%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.7241%	[5.5, 6.0)	0.3621%	[5.0, 5.5)	0.0000%	[6.5, 7.0)	-0.2595%	<5.0 或 ≥7.5	-0.5189%
土壤质地	砂壤土	0.6765%	壤质土	0.3382%	砂质土	0.0000%	黏质土	-0.2424%	砾质土	-0.4848%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.6431%	——	——	[10, 20)	0.0000%	——	——	<10	-0.4609%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.8647%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.4323%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0.0000%	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.3098%	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	-0.6196%
水源保证率	充分满足	0.7829%	满足	0.3914%	基本满足	0.0000%	较不满足	-0.2805%	不满足	-0.5610%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.5741%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2870%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000%	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2057%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4114%

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
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3883%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1941%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000%	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1391%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2782%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.5860%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2930%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000%	临支路, 道路通达度较低	-0.2100%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4199%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.5042%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2521%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000%	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1807%	无车站、无高速路口	-0.3613%

表 4-19 乐昌市集体茶园基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6°, 15°]	0.4414%	(15°, 25°]	0.2207%	> 25°	0	(2°, 6°]	-0.1782%	≤ 2°	-0.3564%
坡向	半阳坡	0.3689%	阳坡	0.1844%	——	——	半阴坡	-0.1489%	阴坡	-0.2978%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.2826%	——	——	(700, 800] 或 (100, 200]	0	——	——	≤ 100 或 > 800	-0.2282%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.5830%	——	——	[40, 80)	0	——	——	< 40	-0.4707%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.4911%	[4.0, 4.5)	0.2455%	[5.5, 6.0)	0	< 4.0	-0.1982%	≥ 6.0	-0.3965%
土壤质地	砂壤土	0.5544%	壤质土	0.2772%	砂质土	0	砾质土	-0.2238%	黏质土	-0.4476%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.4831%	—	—	[15, 30)	0	—	—	< 15	-0.3900%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.5870%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.2935%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.2370%	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	-0.4739%
水源保证率	充分满足	0.6332%	满足	0.3166%	基本满足	0	较不满足	-0.2556%	不满足	-0.5112%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3712%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.1856%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1498%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.2997%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2278%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1139%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.0920%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.1839%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3489%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1744%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.1408%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.2817%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3369%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1684%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1360%	无车站、无高速路口	-0.2720%

表 4-20 乐昌市集体茶园基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.5380%	(15° , 25° ]	0.2690%	> 25°	0	(2° , 6° ]	-0.2400%	≤ 2°	-0.4800%
坡向	半阳坡	0.4496%	阳坡	0.2248%	——	——	半阴坡	-0.2006%	阴坡	-0.4012%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.3445%	——	——	(700, 800] 或 (100, 200]	0	——	——	≤ 100 或 > 800	-0.3074%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.7106%	——	——	[40, 80)	0	——	——	< 40	-0.6340%
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.5986%	[4.0, 4.5)	0.2993%	[5.5, 6.0)	0	< 4.0	-0.2670%	≥ 6.0	-0.5341%
土壤质地	砂壤土	0.6758%	壤质土	0.3379%	砂质土	0	砾质土	-0.3015%	黏质土	-0.6030%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.5888%	——	——	[15, 30)	0	——	——	< 15	-0.5254%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.7155%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能达到大部分田块	0.3577%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.3192%	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	-0.6384%
水源保证率	充分满足	0.7719%	满足	0.3859%	基本满足	0	较不满足	-0.3443%	不满足	-0.6887%
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多,	0.4524%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口	0.2262%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般,	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口	-0.2018%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少,	-0.4037%

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
	生产水平高		较多, 生产水平较高		人口一般, 生产水平一般		较少, 生产水平较低		生产水平低	
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2777%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1389%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1239%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2478%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4253%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2126%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.1897%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.3794%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4106%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.2053%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.1832%	无车站、无高速路口	-0.3664%

表 4-21 乐昌市集体茶园基准地价修正系数表 (三级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6°, 15°]	0.5519%	(15°, 25°]	0.2760%	> 25°	0	(2°, 6°]	-0.3135%	≤ 2°	-0.6269%
坡向	半阳坡	0.4612%	阳坡	0.2306%	——	——	半阴坡	-0.2620%	阴坡	-0.5239%
海拔高度 (m)	(200, 700]	0.3534%	——	——	(700, 800] 或 (100, 200]	0	——	——	≤ 100 或 > 800	-0.4014%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.7290%	——	——	[40, 80)	0	——	——	< 40	-0.8280%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	0.6140%	[4.0, 4.5)	0.3070%	[5.5, 6.0)	0	< 4.0	-0.3487%	≥ 6.0	-0.6975%
土壤质地	砂壤土	0.6933%	壤质土	0.3466%	砂质土	0	砾质土	-0.3937%	黏质土	-0.7875%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.6040%	—	—	[15, 30)	0	—	—	< 15	-0.6861%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.7340%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能到达大部分田块	0.3670%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.4169%	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	-0.8337%
水源保证率	充分满足	0.7918%	满足	0.3959%	基本满足	0	较不满足	-0.4497%	不满足	-0.8994%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4641%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2321%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2636%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.5272%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2849%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1424%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1618%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3236%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4363%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2181%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2478%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4955%

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
对外交通便利度	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.4213%	有大型车站、高速公路路口，距离比较近	0.2106%	有中型车站、高速公路路口，距离适中	0	有小型车站、高速公路路口，距离比较远	-0.2392%	无车站、无高速公路路口	-0.4785%

表 4-22 乐昌市集体其他园地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.6362%	(15° , 25° ]	0.3181%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.3663%	≥ 25°	-0.7325%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.7191%	---	---	[40, 100)	0	---	---	< 40	-0.8280%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.5704%	[5.5, 6.0)	0.2852%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.3283%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.6567%
土壤质地	砂壤土	0.5586%	壤质土	0.2793%	砂质土	0	黏质土	-0.3216%	砾质土	-0.6432%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.5286%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.6086%
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	0.7221%	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因素指标说明	0.3610%	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	0	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.4157%	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	-0.8314%
水源保证率	充分满足	0.7262%	满足	0.3631%	基本满足	0	较不满足	-0.4180%	不满足	-0.8361%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.4169%	距离中心城镇较近, 中心城镇的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2084%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2400%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4800%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2622%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1311%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1510%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3019%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3687%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1843%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2122%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4245%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3704%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1852%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2133%	无车站、无高速路口	-0.4265%

表 4-23 乐昌市集体其他园地基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.7423%	(15° , 25° ]	0.3711%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.2337%	≥ 25°	-0.4674%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.8390%	—	—	[40, 100)	0	—	—	< 40	-0.5283%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.6654%	[5.5, 6.0)	0.3327%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.2095%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.4190%
土壤质地	砂壤土	0.6517%	壤质土	0.3259%	砂质土	0	黏质土	-0.2052%	砾质土	-0.4104%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.6167%	—	—	[10, 20)	0	—	—	< 10	-0.3884%
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业机械基本能到达每个田块	0.8424%	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业机械能达到大部分田块因素指标说明	0.4212%	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业机械能达到一部分田块	0	村庄田间路、生产路布局较不合理, 通达度较差, 基本不能满足机械化运输要求	-0.2652%	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	-0.5305%
水源保证率	充分满足	0.8472%	满足	0.4236%	基本满足	0	较不满足	-0.2668%	不满足	-0.5335%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.4864%	距离中心城市较近, 中心城市的规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.2432%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1531%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.3063%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.3060%	距离农贸市场较近, 附近有大规模的农贸市场	0.1530%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.0963%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.1927%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4301%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2151%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.1354%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.2709%

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
对外交通便利度	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.4322%	有大型车站、高速公路路口，距离比较近	0.2161%	有中型车站、高速公路路口，距离适中	0	有小型车站、高速公路路口，距离比较远	-0.1361%	无车站、无高速公路路口	-0.2722%

表 4-24 乐昌市集体其他园地基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	(6° , 15° ]	0.5204%	(15° , 25° ]	0.2602%	(2° , 6° ]	0	≤ 2°	-0.3792%	≥ 25°	-0.7585%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.5883%	---	---	[40, 100)	0	---	---	< 40	-0.8573%
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	0.4666%	[5.5, 6.0)	0.2333%	[5.0, 5.5)	0	[6.5, 7.0)	-0.3400%	< 5.0 或 ≥ 7.5	-0.6800%
土壤质地	砂壤土	0.4570%	壤质土	0.2285%	砂质土	0	黏质土	-0.3330%	砾质土	-0.6660%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.4324%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.6302%
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	0.5907%	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因素指标说明	0.2953%	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	0	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.4304%	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	-0.8608%
水源保证率	充分满足	0.5940%	满足	0.2970%	基本满足	0	较不满足	-0.4329%	不满足	-0.8657%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口多, 生产水平高	0.3410%	距离中心城镇较近, 中心城镇得规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.1705%	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.2485%	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口少, 生产水平低	-0.4970%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2145%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1073%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1563%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.3126%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.3016%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.1508%	临近县道, 道路通达度一般	0	临支路, 道路通达度较低	-0.2198%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.4395%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3030%	有大型车站、高速路口, 距离比较近	0.1515%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0	有小型车站、高速路口, 距离比较远	-0.2208%	无车站、无高速路口	-0.4416%

表 4-25 乐昌市集体林地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	< 5°	0.9249%	[ 5° , 15° )	0.4625%	[ 15° , 25° )	0	[ 25° , 35° )	-0.5098%	≥ 35°	-1.0196%
坡位	平地	0.8624%	谷地	0.4312%	下坡、全坡	0	中坡	-0.4753%	上坡、山脊	-0.9506%
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.9404%	---	---	40 ~ 80	0	---	---	< 40	-1.0366%

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
腐殖质层厚度 (cm)	≥ 5.0	0.9049%	---	---	2.0~5.0	0	---	---	< 2.0	-0.9975%
可及度	即可及: 具备采、集、运条件	1.1887%	---	---	将可及: 近期将具备采、集、运条件	0	---	---	不可及: 因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-1.3104%
集材距离 (m)	< 100	0.9043%	[100, 200)	0.4521%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.4984%	≥ 400	-0.9968%
运输距离	距离近	0.7243%	距离较近	0.3622%	距离一般	0	距离较远	-0.3992%	距离很远	-0.7985%

表 4-26 乐昌市集体林地基准地价修正系数表 (二级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	< 5°	1.0669%	[5° , 15° )	0.5334%	[15° , 25° )	0	[25° , 35° )	-0.4804%	≥ 35°	-0.9608%
坡位	平地	0.9947%	谷地	0.4974%	下坡、全坡	0	中坡	-0.4479%	上坡、山脊	-0.8958%
有效土层厚度 (cm)	> 80	1.0848%	---	---	40~80	0	---	---	< 40	-0.9769%
腐殖质层厚度 (cm)	≥ 5.0	1.0438%	---	---	2.0~5.0	0	---	---	< 2.0	-0.9400%
可及度	即可及: 具备采、集、运条件	1.3712%	---	---	将可及: 近期将具备采、集	0	---	---	不可及: 因地形或经济原因暂	-1.2348%

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
					运条件				时不具备采、集、运条件	
集材距离 (m)	<100	1.0431%	[100, 200)	0.5215%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.4697%	≥400	-0.9393%
运输距离	距离近	0.8355%	距离较近	0.4178%	距离一般	0	距离较远	-0.3762%	距离很远	-0.7524%

表 4-27 乐昌市集体林地基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	<5°	0.9608%	[5°, 15°)	0.4804%	[15°, 25°)	0	[25°, 35°)	-0.6051%	≥35°	-1.2103%
坡位	平地	0.8958%	谷地	0.4479%	下坡、全坡	0	中坡	-0.2723%	上坡、山脊	-1.1284%
有效土层厚度 (cm)	>80	0.9769%	---	---	40~80	0	---	---	<40	-1.2306%
腐殖质层厚度 (cm)	≥5.0	0.9400%	---	---	2.0~5.0	0	---	---	<2.0	-1.1841%
可及度	即可及: 具备采、集、运条件	1.2348%	---	---	将可及: 近期将具备采、集、运条件	0	---	---	不可及: 因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-1.5555%

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
集材距离 (m)	< 100	0.9393%	[100, 200)	0.4697%	[200, 300)	0	[300, 400)	-0.2417%	≥ 400	-1.1833%
运输距离	距离近	0.7524%	距离较近	0.3762%	距离一般	0	距离较远	-0.2325%	距离很远	-0.9478%

表 4-28 乐昌市集体草地基准地价修正系数表（一级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤ 15	0.8835%	—	—	[15, 25)	0.0000%	—	—	≥ 25	-1.1128%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.8180%	—	—	[40, 80)	0.0000%	—	—	< 40	-0.5940%
土壤质地	壤质土	0.9062%	—	—	砂壤土	0.0000%	—	—	黏质土	-0.9391%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.6725%	—	—	[10, 20)	0.0000%	—	—	< 10	-0.7683%
产草量 (kg/hm <sup>2</sup> )	≥ 3100	0.6708%	—	—	[3000, 3100)	0.0000%	—	—	< 3000	-0.7199%
距水源地距离	充分满足	0.6470%	—	—	基本满足	0.0000%	—	—	不满足	-0.7059%
道路通达度 (m)	< 50	0.7509%	[50, 200)	0.3755%	[200, 350)	0.0000%	[350, 500)	-0.3900%	≥ 500	-0.7801%

表 4-29 乐昌市集体草地基准地价修正系数表（二级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤ 15	1.2910%	—	—	[15, 25)	0	—	—	≥ 25	-1.0514%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.6892%	—	—	[40, 80)	0	—	—	< 40	-0.5613%
土壤质地	壤质土	1.0895%	—	—	砂壤土	0	—	—	黏质土	-0.8873%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.8913%	—	—	[10, 20)	0	—	—	< 10	-0.7259%
产草量 (kg/hm <sup>2</sup> )	≥ 3100	0.8352%	—	—	[3000, 3100)	0	—	—	< 3000	-0.6802%
距水源地距离	充分满足	0.8189%	—	—	基本满足	0	—	—	不满足	-0.6669%
道路通达度 (m)	< 50	0.9050%	[50, 200)	0.4525%	[200, 350)	0	[350, 500)	-0.3685%	≥ 500	-0.7370%

表 4-30 乐昌市集体草地基准地价修正系数表（三级）

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
坡度 (°)	≤ 15	1.2830%	—	—	[15, 25)	0	—	—	≥ 25	-1.0791%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.6849%	—	—	[40, 80)	0	—	—	< 40	-0.5761%
土壤质地	壤质土	1.0828%	—	—	砂壤土	0	—	—	黏质土	-0.9107%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 20	0.8858%	---	---	[10, 20)	0	---	---	< 10	-0.7450%
产草量(kg/hm <sup>2</sup> )	≥ 3100	0.8301%	---	---	[3000, 3100)	0	---	---	< 3000	-0.6981%
距水源地距离	充分满足	0.8139%	---	---	基本满足	0	---	---	不满足	-0.6845%
道路通达度(m)	< 50	0.8994%	[50, 200)	0.4497%	[200, 350)	0	[350, 500)	-0.3782%	≥ 500	-0.7565%

## (二) 乐昌市园林草地使用年期修正

按照土地还原率，国有园林草地使用年期法定最高出让年期为50年；果园、茶园、其他园地、草地集体土地承包经营权为30年，林地集体土地承包经营权为70年。分别计算果园、茶园、其他园、林、草地的使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率；M—最高出让/最高承包经营权年期

N—土地剩余使用年期；Y—出让年期/承包经营权年期修正系数

**表 4-31 国有果园剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.21%）**

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0463	0.0907	0.1333	0.1742	0.2135	0.2511	0.2873	0.322	0.3552	0.3872
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4178	0.4472	0.4755	0.5025	0.5285	0.5535	0.5774	0.6003	0.6224	0.6435
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6638	0.6833	0.702	0.7199	0.7371	0.7536	0.7695	0.7847	0.7992	0.8132
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8267	0.8396	0.8519	0.8638	0.8752	0.8861	0.8966	0.9067	0.9163	0.9256
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9345	0.943	0.9512	0.9591	0.9666	0.9739	0.9808	0.9875	0.9939	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y = [1 - (1 \div (1+r))^N] \div [1 - (1 \div (1+r))^M]$  直接计算；

**表 4-32 国有茶园剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.32%）**

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0471	0.0922	0.1355	0.177	0.2168	0.2549	0.2914	0.3264	0.36	0.3922
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4231	0.4526	0.481	0.5082	0.5342	0.5592	0.5831	0.6061	0.6281	0.6491
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6694	0.6887	0.7073	0.7251	0.7422	0.7585	0.7742	0.7893	0.8037	0.8175
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8434	0.8556	0.8672	0.8784	0.8891	0.8994	0.9093	0.9187	0.9278
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9364	0.9447	0.9527	0.9604	0.9677	0.9747	0.9814	0.9879	0.9941	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y = [1 - (1 \div (1+r))^N] \div [1 - (1 \div (1+r))^M]$  直接计算；

表 4-33 国有其他园地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.25%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0466	0.0913	0.1341	0.1752	0.2147	0.2525	0.2888	0.3236	0.357	0.389
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4197	0.4492	0.4775	0.5046	0.5306	0.5555	0.5795	0.6024	0.6245	0.6456
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6658	0.6853	0.7039	0.7218	0.739	0.7554	0.7712	0.7863	0.8009	0.8148
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8282	0.841	0.8533	0.8651	0.8764	0.8872	0.8976	0.9076	0.9172	0.9264
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9352	0.9437	0.9518	0.9596	0.967	0.9742	0.981	0.9876	0.9939	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-34 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.80%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0433	0.0851	0.1253	0.164	0.2013	0.2373	0.2719	0.3053	0.3374	0.3684
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3982	0.427	0.4546	0.4813	0.507	0.5318	0.5556	0.5786	0.6008	0.6221
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6426	0.6624	0.6815	0.6999	0.7176	0.7346	0.751	0.7669	0.7821	0.7968
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.811	0.8246	0.8377	0.8504	0.8626	0.8743	0.8856	0.8965	0.907	0.9171
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9269	0.9363	0.9453	0.954	0.9624	0.9705	0.9783	0.9858	0.993	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-34 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.49%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0946	0.1389	0.1813	0.2218	0.2607	0.2978	0.3334	0.3674	0.3999
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4311	0.4609	0.4895	0.5168	0.5429	0.568	0.5919	0.6148	0.6367	0.6577
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6778	0.697	0.7154	0.733	0.7499	0.766	0.7814	0.7962	0.8104	0.8239
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8492	0.8611	0.8724	0.8833	0.8937	0.9036	0.9131	0.9223	0.931
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9393	0.9473	0.9549	0.9623	0.9693	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-35 集体果园剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.34%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0577	0.1131	0.1661	0.2169	0.2656	0.3123	0.3571	0.4	0.4411	0.4804
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5182	0.5544	0.5891	0.6223	0.6541	0.6847	0.7139	0.742	0.7688	0.7946
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8193	0.8429	0.8656	0.8873	0.9082	0.9281	0.9473	0.9656	0.9832	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-36 集体茶园剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.46%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	9	10
修正系数	0.0585	0.1145	0.1681	0.2194	0.2685	0.3156	0.3606	0.4449	0.4844
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	19	20
修正系数	0.5223	0.5584	0.5931	0.6263	0.658	0.6884	0.7175	0.7721	0.7976
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	29	30
修正系数	0.822	0.8454	0.8678	0.8893	0.9098	0.9294	0.9483	0.9835	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-37 集体其他园地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.37%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0579	0.1134	0.1666	0.2175	0.2664	0.3131	0.3579	0.4009	0.442	0.4814
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5192	0.5554	0.5901	0.6233	0.6551	0.6856	0.7148	0.7428	0.7696	0.7953
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.82	0.8436	0.8662	0.8878	0.9086	0.9285	0.9475	0.9658	0.9832	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-38 集体林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=3.90%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0403	0.0791	0.1164	0.1524	0.187	0.2202	0.2523	0.2831	0.3128	0.3414
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3688	0.3953	0.4208	0.4453	0.4689	0.4916	0.5134	0.5345	0.5547	0.5742
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5929	0.611	0.6284	0.6451	0.6612	0.6767	0.6916	0.7059	0.7197	0.733
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7458	0.7581	0.77	0.7814	0.7923	0.8029	0.8131	0.8229	0.8323	0.8413
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8501	0.8585	0.8665	0.8743	0.8818	0.889	0.8959	0.9026	0.909	0.9152
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9212	0.9269	0.9324	0.9377	0.9428	0.9477	0.9525	0.957	0.9614	0.9656
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9697	0.9736	0.9773	0.981	0.9845	0.9878	0.991	0.9941	0.9971	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

表 4-39 集体草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.55%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0591	0.1156	0.1696	0.2213	0.2707	0.318	0.3632	0.4065	0.4479	0.4874
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5253	0.5615	0.5961	0.6292	0.6609	0.6912	0.7202	0.7479	0.7745	0.7998
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8241	0.8473	0.8695	0.8907	0.911	0.9304	0.949	0.9668	0.9837	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^n]]$  直接计算；

### （三）园林草地宗地地价计算公式

应用园林草基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用园林草地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评价对象条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

#### 1、收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

#### 2、确定评价对象所处的基准地价

确定评价对象所在的位置，查找评价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

#### 3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括自然属性因素、社会经济因素、使用年期等在内的因素指标。

#### 4、确定修正系数

将宗地的因素指标条件与宗地地价因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

#### 5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。即宗地地价计算公式如下：

宗地单位面积地价=园林草基准地价×（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

宗地总地价 = 宗地单位面积地价 × 宗地总土地面积