

恩平市 2020年国有农用地基准地价

成 果 汇 编 及 应 用 指 南

恩平市自然资源局
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
二〇二二年六月

目录

第一章 评估范围及地价内涵.....	1
一、工作范围.....	1
二、基准地价内涵.....	4
第二章 基准地价成果.....	6
一、各用途级别价.....	6
二、各用途级别范围.....	6
第三章 基准地价修正体系.....	7
一、恩平市国有农用地各因素指标修正.....	7
二、恩平市国有农用地使用年期修正.....	46
三、基准地价成果应用步骤及计算公式.....	51

第一章 评估范围及地价内涵

一、工作范围

本轮恩平市国有农用地基准地价更新工作范围为恩平市恩城街道、良西镇、牛江镇、圣堂镇、沙湖镇、东成镇、君堂镇、横陂镇、大槐镇、那吉镇、大田镇、河排林场、西坑林场范围内现有的全部国有农用地及宜农未利用地，包括耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、其他草地、内陆滩涂，提取总面积为31955.8494公顷。

本次评估底图采用2000国家大地坐标系，底图数据整理分析以恩平市第三次全国土地调查数据库图斑为基础。恩平市各类型国有农用地面积及现状分布如下表图：

表1-1 恩平市各类型国有农用地面积汇总表

类别	一级类	面积（公顷）	二级类	面积（公顷）	占一级类比重
农用地	耕地	602.7689	水田	219.3918	36.40%
			水浇地	270.6194	44.90%
			旱地	112.7577	18.71%
	园地	561.6248	茶园	12.9346	2.30%
			果园	417.2054	74.29%
			橡胶园	0.0396	0.01%
			其他园地	131.4452	23.40%
	林地	29439.0261	灌木林地	87.8265	0.30%
			乔木林地	28325.0225	96.15%
			竹林地	243.5661	0.83%
			其他林地	802.6110	2.72%
水域及水利设施用地	603.7660	坑塘水面	603.5610	99.97%	
		养殖坑塘	0.2050	0.03%	

恩平市2020年国有农用地基准地价成果汇编及应用指南

	其他土地	62.0201	设施农用地	62.0201	100.00%
宜农未利 用地	草地	598.5113	其他草地	598.5113	100.00%
	湿地	88.1322	内陆滩涂	88.1322	100.00%
总计		31955.8494	——	31955.8494	——

(本页余下空白)

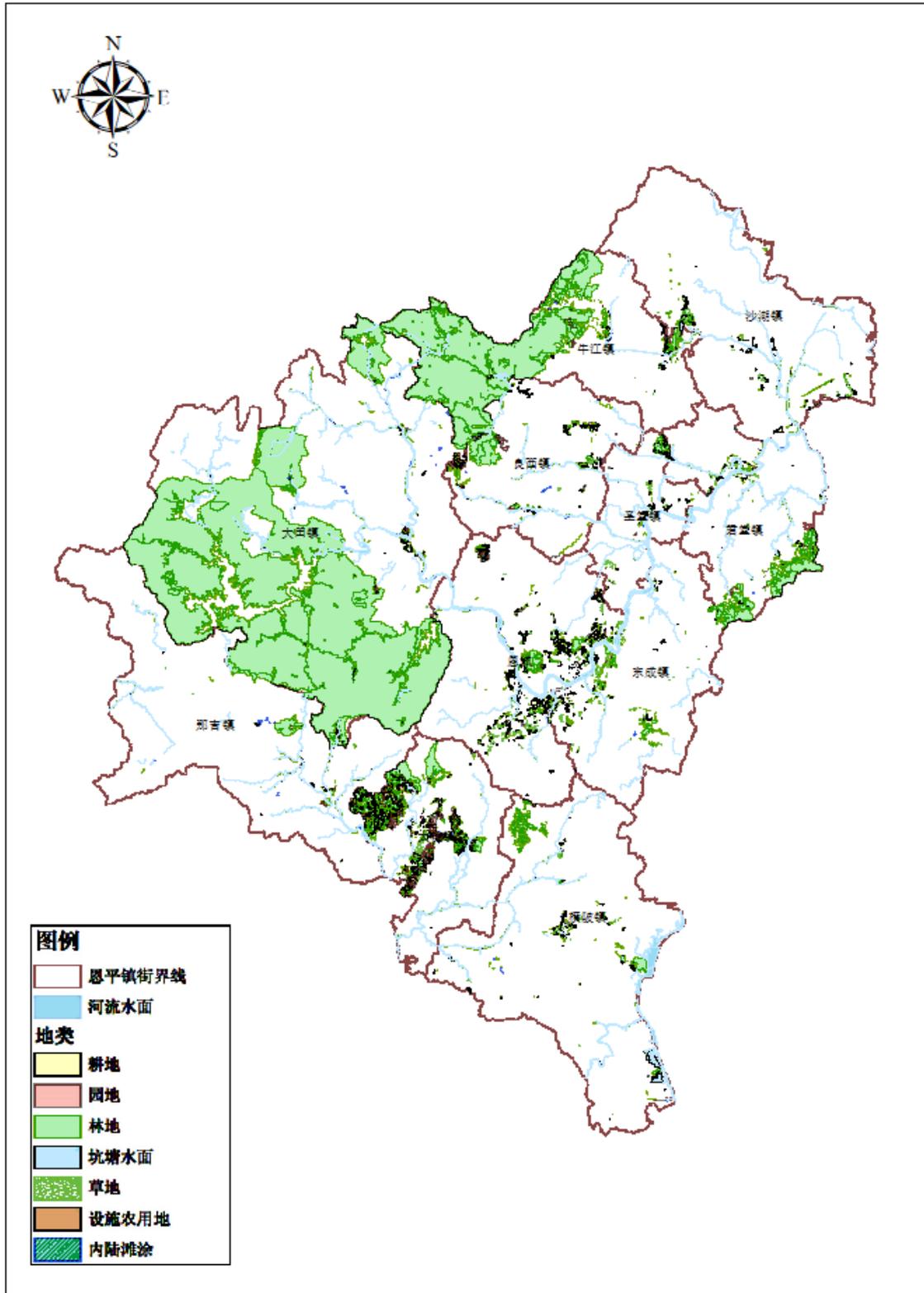


图1-1 恩平市各类型国有农用地现状分布图

二、基准地价内涵

本轮基准地价更新评估的评估用途中，国有农用地分为耕地、园地、林地和坑塘水面四类，价格的表现形式有两种，国有土地出让使用权，具体地价内涵如下：

表1-2 恩平市国有农用地基准地价内涵表

农用地类型	耕地（水田）	水田
	耕地（旱地）	旱地、水浇地
	园地	果园、茶园、其他园地
	林地	有林地、灌木林地、其他林地
	坑塘水面	坑塘水面、养殖水面
	其他土地	设施农用地
	草地	其他草地
	湿地	内陆滩涂
价格类型	国有土地使用权、国有土地所有权	
土地使用年限		50年
基本设施状况	耕地（水田）	土地在正常市场条件，水田种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	耕地（旱地）	土地在正常市场条件，旱地种植类为春花生-秋甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	土地在正常市场条件，以种植柑橘为种植条件下，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	土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面	土地在正常市场条件，以四大家鱼养殖为养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
	设施农用地	土地在正常市场条件，按照家禽家畜的养殖条件，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施。
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路。

恩平市2020年国有农用地基准地价成果汇编及应用指南

	内陆滩涂	现状尚未开发需改造达到养殖利用条件，设定宗地外道路。
估价期日	2020年12月31日	

(本页余下空白)

第二章 基准地价成果

一、各用途级别价

表2-1 国有农用地各级别土地出让使用权价格成果

农用地类型		面积（公顷）	级别	地价（元/平方米）	地价（万元/亩）
耕地	水田	219.3918	1	63	4.20
			2	55	3.67
			3	50	3.33
	旱地	383.3772	1	59	3.93
			2	51	3.40
			3	45	3.00
园地		561.6246	1	56	3.73
			2	48	3.20
			3	41	2.73
林地		29459.0260	1	28	1.87
			2	23	1.53
坑塘水面		603.7660	1	72	4.80
			2	64	4.27
			3	54	3.60
设施农用地		62.0201	1	72	4.80
内陆滩涂		88.1322	1	20	1.33
草地		598.5113	1	21	1.40

二、各用途级别范围

最终确定各用途土地级别范围详见附件。

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，应反映农用地价格变化，能为加强农用地价格评估与管理提供支撑。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，国土管理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、恩平市国有农用地各因素指标修正

(一) 耕地（水田）各因素指标修正

表3-1 耕地（水田）一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.36%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.18%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部 与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.12%	处于山地地带 (恩平市北部，西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.24%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.33%	[2, 5)	0.17%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.11%	[15, 90)	-0.22%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.25%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.09%	(0, 30)	-0.17%

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	壤土	0.23%	砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.08%	砾质土	-0.16%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.16%	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	0.08%	粘/砂/粘、通体粘	0%	砂/粘/砂、壤/砂/砂	-0.06%	粘/砂/砂、通体砾	-0.11%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.21%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.07%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.14%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.21%	[2.0, 3.0)	0.11%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.07%	(0, 0.6)	-0.14%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.35%	[50, 60)	0.18%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.12%	(0, 30)	-0.24%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水库、西坑水库、宝鸭仔水库等)	0.44%	河流 (良西河、莲塘水、那吉河)	0.22%	小型水库 (青南角水库、良西水库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.15%	仅依靠地下水	-0.29%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.59%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.30%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.20%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.40%
灌溉条件	充分满足	0.27%	基本满足	0.14%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.09%	无灌溉条件	-0.18%
排水条件	有健全的排水沟道 (包括抽排)	0.23%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.12%	排水体系 (包括抽排) 一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.08%	无任何排水体系	-0.15%
田间路网密度 (田间路面积占比)	[0.2, 0.3)	0.17%	[0.1, 0.2)	0.09%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.06%	(0, 0.01)	-0.12%

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
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.22%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.11%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.08%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.15%
耕作距离 (距离最近集中居民点) (米)	(0, 500)	0.24%	[500, 1000)	0.12%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.08%	[2000, +∞)	-0.16%
田面平整度 (°)	[0, 2)	0.20%	[2, 5)	0.10%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.07%	[15, 25)	-0.14%
田块形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.16%	[0.7, 0.8)	0.08%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.06%	(0, 0.3)	-0.11%
田块大小 (平方米)	[15000, +∞)	0.16%	[5500, 15000)	0.08%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.06%	(0, 700)	-0.11%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.25%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.09%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.17%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布, 无休耕或弃置现象	0.23%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.12%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.08%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.16%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.20%	[10, 100)	0.10%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.07%	[900, +∞)	-0.14%

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
城镇影响度 (距城区或镇 区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.43%	[1000, 2000)	0.22%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.15%	[5000, +∞)	-0.29%
农贸市场影响 度(距最近农 贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.42%	[500, 800)	0.21%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.14%	[1500, +∞)	-0.28%
道路通达度	国道能通达	0.45%	省道能通达	0.23%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.15%	仅村道能通达	-0.30%
对外交通便 利度 (距离最近物 流中心、货运 中心、高速路 口) (米)	(0, 1500)	0.42%	[1500, 3000)	0.21%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.14%	[8000, +∞)	-0.28%

备注：1、田块形状（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。（下同）

2、人均耕地面积计算公式为：人均耕地面积=所在镇街（行政区）耕地总面积÷农业户籍人口数。（下同）

3、田间路网密度是指为了满足耕作、农机具的应用及农资运输等生产活动需要而修建的道路占用田块面积的比重，反映出耕地地块内部耕作便利情况。

表3-2 耕地（水田）二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.29%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.15%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.21%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.42%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.26%	[2, 5)	0.13%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.19%	[15, 90)	-0.38%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.20%	[80, 100)	0.10%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.15%	(0, 30)	-0.29%
土壤质地	壤土	0.19%	砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.14%	砾质土	-0.27%
剖面构型	通体壤、壤/砂/ 壤	0.13%	壤/粘/壤、砂/ 粘/粘、壤/粘/ 粘	0.07%	粘/砂/粘、通体 粘	0%	砂/粘/砂、壤/ 砂/砂	-0.10%	粘/砂/砂、通体 砾	-0.19%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.17%	[5.5, 6.0)	0.09%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.13%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.25%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.17%	[2.0, 3.0)	0.09%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.13%	(0, 0.6)	-0.25%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.28%	[50, 60)	0.14%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.21%	(0, 30)	-0.41%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水库、西坑水库、宝鸭仔水库等)	0.35%	河流(良西河、莲塘水、那吉河)	0.18%	小型水库(青南角水库、良西水库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.26%	仅依靠地下水	-0.51%

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
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.47%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.24%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.35%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.69%
灌溉条件	充分满足	0.22%	基本满足	0.11%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.16%	无灌溉条件	-0.31%
排水条件	有健全的排水沟道（包括抽排）	0.18%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.09%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.13%	无任何排水体系	-0.26%
田间路网密度（田间路面积占比）	[0.2, 0.3)	0.14%	[0.1, 0.2)	0.07%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.10%	(0, 0.01)	-0.20%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.17%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.09%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.13%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.25%
耕作距离（距离最近集中居民点）（米）	(0, 500)	0.19%	[500, 1000)	0.10%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.14%	[2000, +∞)	-0.28%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.16%	[2, 5)	0.08%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.12%	[15, 25)	-0.23%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.13%	[0.7, 0.8)	0.07%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.10%	(0, 0.3)	-0.19%
田块大小（平方米）	[15000, +∞)	0.13%	[5500, 15000)	0.07%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.10%	(0, 700)	-0.19%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.20%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.10%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.15%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.29%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.19%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.10%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.14%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.27%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.16%	[10, 100)	0.08%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.12%	[900, +∞)	-0.24%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.35%	[1000, 2000)	0.18%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.26%	[5000, +∞)	-0.51%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.34%	[500, 800)	0.17%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.25%	[1500, +∞)	-0.49%
道路通达度	国道能通达	0.36%	省道能通达	0.18%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.26%	仅村道能通达	-0.52%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口) (米)	(0, 1500)	0.33%	[1500, 3000)	0.17%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.25%	[8000, +∞)	-0.49%

表3-3 耕地（水田）三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.16%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.08%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.09%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.18%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.15%	[2, 5)	0.08%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.08%	[15, 90)	-0.16%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.11%	[80, 100)	0.06%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.07%	(0, 30)	-0.13%
土壤质地	壤土	0.10%	砂壤土	0.05%	粘土	0%	砂土	-0.06%	砾质土	-0.12%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.07%	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	0.04%	粘/砂/粘、通体粘	0%	砂/粘/砂、壤/砂/砂	-0.04%	粘/砂/砂、通体砾	-0.08%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.09%	[5.5, 6.0)	0.05%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.06%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.11%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.10%	[2.0, 3.0)	0.05%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.06%	(0, 0.6)	-0.11%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.16%	[50, 60)	0.08%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.09%	(0, 30)	-0.18%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.20%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.10%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.11%	仅依靠地下水	-0.22%

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
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.27%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.14%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.15%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.29%
灌溉条件	充分满足	0.12%	基本满足	0.06%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.07%	无灌溉条件	-0.13%
排水条件	有健全的排水沟道（包括抽排）	0.10%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.05%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.06%	无任何排水体系	-0.11%
田间路网密度（田间路面积占比）	[0.2, 0.3)	0.08%	[0.1, 0.2)	0.04%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.05%	(0, 0.01)	-0.09%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.10%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.05%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.06%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.11%
耕作距离（距离最近集中居民点）（米）	(0, 500)	0.11%	[500, 1000)	0.06%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.06%	[2000, +∞)	-0.12%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.09%	[2, 5)	0.05%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.05%	[15, 25)	-0.10%
田块形状（状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.07%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.04%	(0, 0.3)	-0.08%
田块大小（平方米）	[15000, +∞)	0.07%	[5500, 15000)	0.04%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.04%	(0, 700)	-0.08%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.11%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.06%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.06%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.12%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.10%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.05%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.06%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.12%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.09%	[10, 100)	0.05%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.05%	[900, +∞)	-0.10%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.20%	[1000, 2000)	0.10%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.11%	[5000, +∞)	-0.22%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.19%	[500, 800)	0.10%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.11%	[1500, +∞)	-0.21%
道路通达度	国道能通达	0.20%	省道能通达	0.10%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.11%	仅村道能通达	-0.22%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口) (米)	(0, 1500)	0.19%	[1500, 3000)	0.10%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.11%	[8000, +∞)	-0.21%

(二) 耕地(旱地)各因素指标修正

表3-4 耕地(旱地)一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	0.23%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.12%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山 区以及东南部与台 山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山 地过渡地带	-0.04%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.08%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.21%	[2, 5)	0.11%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.04%	[15, 90)	-0.08%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.16%	[80, 100)	0.08%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.03%	(0, 30)	-0.06%
土壤质地	壤土	0.15%	砂壤土	0.08%	粘土	0%	砂土	-0.03%	砾质土	-0.05%
剖面构型	通体壤、壤/砂/ 壤	0.10%	壤/粘/壤、砂/粘 /粘、壤/粘/粘	0.05%	粘/砂/粘、通体粘	0%	砂/粘/砂、壤 /砂/砂	-0.02%	粘/砂/砂、通体 砾	-0.04%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.13%	[5.5, 6.0)	0.07%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.03%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.05%
土壤有机质含 量(%)	[3.0, 100]	0.14%	[2.0, 3.0)	0.07%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.03%	(0, 0.6)	-0.05%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.23%	[50, 60)	0.12%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.04%	(0, 30)	-0.08%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.28%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.14%	小型水库(青南角 水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.05%	仅依靠地下水	-0.10%

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
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.38%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.19%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.07%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.14%
灌溉条件	充分满足	0.17%	基本满足	0.09%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.03%	无灌溉条件	-0.06%
排水条件	有健全的排水沟道（包括抽排）	0.14%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.07%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.03%	无任何排水体系	-0.05%
田间路网密度（田间路面积占比）	[0.2, 0.3)	0.11%	[0.1, 0.2)	0.06%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.02%	(0, 0.01)	-0.04%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.14%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.07%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.03%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.05%
耕作距离（距离最近集中居民点）（米）	(0, 500)	0.15%	[500, 1000)	0.08%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.03%	[2000, +∞)	-0.06%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.13%	[2, 5)	0.07%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.03%	[15, 25)	-0.05%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.10%	[0.7, 0.8)	0.05%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.02%	(0, 0.3)	-0.04%
田块大小（平方米）	[15000, +∞)	0.10%	[5500, 15000)	0.05%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.02%	(0, 700)	-0.04%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.16%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.08%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.03%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.06%

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
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.15%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.08%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.03%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.05%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.13%	[10, 100)	0.07%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.03%	[900, +∞)	-0.05%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.28%	[1000, 2000)	0.14%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.05%	[5000, +∞)	-0.10%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.27%	[500, 800)	0.14%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.05%	[1500, +∞)	-0.10%
道路通达度	国道能通达	0.29%	省道能通达	0.15%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.05%	仅村道能通达	-0.10%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速路口) (米)	(0, 1500)	0.27%	[1500, 3000)	0.14%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.05%	[8000, +∞)	-0.10%

备注：1. 田块形状（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。（下同）

2. 人均耕地面积计算公式为：人均耕地面积=所在镇街（行政区）域耕地总面积÷农业户籍人口数。（下同）

3. 田间路网密度是指为了满足耕作、农机具的应用及农资运输等生产活动需要而修建的道路占田块面积的比重，反映出耕地地块内部耕作便利情况。

表3-5 耕地（旱地）二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.51%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.26%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.31%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.61%
地形坡(°)	[0, 2)	0.46%	[2, 5)	0.23%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.28%	[15, 90)	-0.56%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.35%	[80, 100)	0.18%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.22%	(0, 30)	-0.43%
土壤质地	壤土	0.33%	砂壤土	0.17%	粘土	0%	砂土	-0.20%	砾质土	-0.39%
剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	0.23%	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	0.12%	粘/砂/粘、通体粘	0%	砂/粘/砂、壤/砂/砂	-0.14%	粘/砂/砂、通体砾	-0.28%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.30%	[5.5, 6.0)	0.15%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.18%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.36%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.30%	[2.0, 3.0)	0.15%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.18%	(0, 0.6)	-0.36%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.50%	[50, 60)	0.25%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.30%	(0, 30)	-0.60%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.62%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.31%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.37%	仅依靠地下水	-0.74%

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
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.83%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.42%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.50%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.00%
灌溉条件	充分满足	0.38%	基本满足	0.19%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.23%	无灌溉条件	-0.46%
排水条件	有健全的排水沟道（包括抽排）	0.32%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.16%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.19%	无任何排水体系	-0.38%
田间路网密度（田间路面积占比）	[0.2, 0.3)	0.25%	[0.1, 0.2)	0.13%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.15%	(0, 0.01)	-0.30%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.31%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.16%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.19%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.37%
耕作距离（距离最近集中居民点）（米）	(0, 500)	0.34%	[500, 1000)	0.17%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.21%	[2000, +∞)	-0.41%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.28%	[2, 5)	0.14%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.17%	[15, 25)	-0.34%
田块形状（形状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.23%	[0.7, 0.8)	0.12%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.14%	(0, 0.3)	-0.27%
田块大小（平方米）	[15000, +∞)	0.23%	(5500, 15000)	0.12%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.14%	(0, 700)	-0.27%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.35%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.21%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.42%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.33%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.20%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.40%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.29%	[10, 100)	0.15%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.18%	[900, +∞)	-0.35%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.61%	[1000, 2000)	0.31%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.37%	[5000, +∞)	-0.74%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.60%	[500, 800)	0.30%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.36%	[1500, +∞)	-0.72%
道路通达度	国道能通达	0.63%	省道能通达	0.32%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.38%	仅村道能通达	-0.76%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口) (米)	(0, 1500)	0.59%	[1500, 3000)	0.30%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.36%	[8000, +∞)	-0.71%

表3-6 耕地（旱地）三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.24%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.08%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.17%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.16%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.22%	[2, 5)	0.08%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.15%	[15, 90)	-0.15%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.17%	[80, 100)	0.06%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	(0, 30)	-0.11%
土壤质地	壤土	0.16%	砂壤土	0.05%	粘土	0%	砂土	-0.11%	砾质土	-0.10%
剖面构型	通体壤、壤/砂/ 壤	0.11%	壤/粘/壤、砂/ 粘/粘、壤/粘/ 粘	0.04%	粘/砂/粘、通体 粘	0%	砂/粘/砂、壤/ 砂/砂	-0.08%	粘/砂/砂、通体 砾	-0.07%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.14%	[5.5, 6.0)	0.05%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.10%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.09%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.14%	[2.0, 3.0)	0.05%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.10%	(0, 0.6)	-0.09%
地下水深度 (厘米)	[60, +∞)	0.24%	[50, 60)	0.08%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.16%	(0, 30)	-0.16%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.29%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.10%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.20%	仅依靠地下水	-0.20%

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
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.40%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.14%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.27%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.27%
灌溉条件	充分满足	0.18%	基本满足	0.06%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.13%	无灌溉条件	-0.12%
排水条件	有健全的排水沟道（包括抽排）	0.15%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.05%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.11%	无任何排水体系	-0.10%
田间路网密度（田间路面积占比）	[0.2, 0.3)	0.12%	[0.1, 0.2)	0.04%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.08%	(0, 0.01)	-0.08%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.15%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.05%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.10%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.10%
耕作距离（距离最近集中居民点）（米）	(0, 500)	0.16%	[500, 1000)	0.06%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.11%	[2000, +∞)	-0.11%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.14%	[2, 5)	0.05%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.09%	[15, 25)	-0.09%
田块形状（状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.11%	[0.7, 0.8)	0.04%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.08%	(0, 0.3)	-0.07%
田块大小（平方米）	[15000, +∞)	0.11%	[5500, 15000)	0.04%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.08%	(0, 700)	-0.07%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.17%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.06%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.12%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.11%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.16%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.05%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.11%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.12%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.14%	[10, 100)	0.10%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.10%	[900, +∞)	-0.22%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.29%	[1000, 2000)	0.10%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.20%	[5000, +∞)	-0.21%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.28%	[500, 800)	0.10%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.19%	[1500, +∞)	-0.22%
道路通达度	国道能通达	0.30%	省道能通达	0.10%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.21%	仅村道能通达	-0.21%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口) (米)	(0, 1500)	0.28%	[1500, 3000)	0.05%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.19%	[8000, +∞)	-0.12%

(三) 园地各因素指标修正

表3-7 园地一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	0.37%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.19%	处于丘陵地带 (恩平市中西部 山区以及东南部 与台山接壤的丘 陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.24%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.48%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.34%	[2, 5)	0.17%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.23%	[15, 90)	-0.45%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.26%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.17%	(0, 30)	-0.34%
土壤质地	壤土	0.25%	砂壤土	0.13%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.33%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.23%	[5.5, 6.0)	0.12%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.15%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.30%
土壤有机质含 量 (%)	[3.0, 100]	0.25%	[2.0, 3.0)	0.13%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.16%	(0, 0.6)	-0.32%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.64%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.32%	水质达到 V 类标 准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.42%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.84%
灌溉条件	充分满足	0.32%	基本满足	0.16%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.21%	无灌溉条件	-0.42%
排水条件	有健全的排水沟 道 (包括抽排)	0.28%	排水体系 (包括 抽排) 基本健全	0.14%	排水体系 (包括 抽排) 一般	0%	排水体系不完 善, 容易淤塞	-0.19%	无任何排水体系	-0.37%

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
耕作距离 (米)	(0, 500)	0.58%	[500, 1000)	0.29%	[1000, 2000)	0%	[2000, 3000)	-0.38%	[3000, +∞)	-0.75%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.26%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.17%	丢弃或荒弃的园地	-0.33%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区, 集约程度高	0.28%	区域园地利用较成规模, 集约程度较高	0.14%	区域园地利用一般, 集约程度一般	0%	区域园地利用较零散, 集约程度较低	-0.19%	区域园地利用较少, 集约程度低	-0.37%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1500)	0.37%	[1500, 3000)	0.19%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.25%	[7000, +∞)	-0.49%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 1000)	0.36%	[1000, 2000)	0.18%	[2000, 3000)	0%	[3000, 4000)	-0.24%	[4000, +∞)	-0.48%
道路通达度	国道能通达	0.36%	省道能通达	0.18%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.24%	仅村道能通达	-0.47%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路路口) (米)	(0, 2000)	0.34%	[2000, 4000)	0.17%	[4000, 7000)	0%	[7000, 10000)	-0.22%	[10000, +∞)	-0.44%

表3-8 园地二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.64%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.32%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.30%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.59%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.59%	[2, 5)	0.30%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.27%	[15, 90)	-0.54%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.45%	[80, 100)	0.23%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.21%	(0, 30)	-0.42%
土壤质地	壤土	0.43%	砂壤土	0.22%	粘土	0%	砂土	-0.20%	砾质土	-0.40%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.39%	[5.5, 6.0)	0.20%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.18%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.36%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.43%	[2.0, 3.0)	0.22%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.20%	(0, 0.6)	-0.39%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	1.10%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.55%	水质达到 V 类标 准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.51%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.02%
灌溉条件	充分满足	0.56%	基本满足	0.28%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.26%	无灌溉条件	-0.51%
排水条件	有健全的排水沟 道 (包括抽排)	0.48%	排水体系 (包括 抽排) 基本健全	0.24%	排水体系 (包括 抽排) 一般	0%	排水体系不完 善, 容易淤塞	-0.23%	无任何排水体系	-0.45%
耕作距离 (米)	(0, 500)	0.99%	[500, 1000)	0.50%	[1000, 2000)	0%	[2000, 3000)	-0.46%	[3000, +∞)	-0.92%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.44%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.22%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.21%	丢弃或荒弃的园地	-0.41%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区，集约程度高	0.49%	区域园地利用较成规模，集约程度较高	0.25%	区域园地利用一般，集约程度一般	0%	区域园地利用较零散，集约程度较低	-0.23%	区域园地利用较少，集约程度低	-0.45%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	(0, 1500)	0.64%	[1500, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.30%	[7000, +∞)	-0.59%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（米）	(0, 1000)	0.62%	[1000, 2000)	0.31%	[2000, 3000)	0%	[3000, 4000)	-0.29%	[4000, +∞)	-0.58%
道路通达度	国道能通达	0.61%	省道能通达	0.31%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.29%	仅村道能通达	-0.57%
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运中心、高速公路口）（米）	(0, 2000)	0.58%	[2000, 4000)	0.29%	[4000, 7000)	0%	[7000, 10000)	-0.27%	[10000, +∞)	-0.54%

表3-9 园地三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.33%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.17%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.09%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-0.17%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.31%	[2, 5)	0.16%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.08%	[15, 90)	-0.16%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.24%	[80, 100)	0.12%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.06%	(0, 30)	-0.12%
土壤质地	壤土	0.23%	砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.06%	砾质土	-0.12%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.21%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.06%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.11%
土壤有机质含量 (%)	[3.0, 100]	0.22%	[2.0, 3.0)	0.11%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.06%	(0, 0.6)	-0.12%
水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.58%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.29%	水质达到 V 类标 准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑 臭	-0.15%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.30%
灌溉条件	充分满足	0.29%	基本满足	0.15%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.08%	无灌溉条件	-0.15%
排水条件	有健全的排水 沟道(包括抽 排)	0.25%	排水体系(包括 抽排)基本健全	0.13%	排水体系(包括 抽排)一般	0%	排水体系不完 善,容易淤塞	-0.07%	无任何排水体系	-0.13%
耕作距离 (米)	(0, 500)	0.52%	[500, 1000)	0.26%	[1000, 2000)	0%	[2000, 3000)	-0.14%	[3000, +∞)	-0.27%

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
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.23%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.12%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.06%	丢弃或荒弃的园地	-0.12%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区，集约程度高	0.25%	区域园地利用较成规模，集约程度较高	0.13%	区域园地利用一般，集约程度一般	0%	区域园地利用较零散，集约程度较低	-0.07%	区域园地利用较少，集约程度低	-0.13%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1500)	0.33%	[1500, 3000)	0.17%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.09%	[7000, +∞)	-0.17%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 1000)	0.33%	[1000, 2000)	0.17%	[2000, 3000)	0%	[3000, 4000)	-0.09%	[4000, +∞)	-0.17%
道路通达度	国道能通达	0.32%	省道能通达	0.16%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.09%	仅村道能通达	-0.17%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口) (米)	(0, 2000)	0.30%	[2000, 4000)	0.15%	[4000, 7000)	0%	[7000, 10000)	-0.08%	[10000, +∞)	-0.16%

(四) 林地各因素指标修正

表3-10 林地一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	0.17%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.09%	处于丘陵地带 (恩平市中西部 山区以及东南部 与台山接壤的丘 陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.12%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.23%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.17%	[5, 8)	0.09%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.12%	[25, 90)	-0.23%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.23%	[80, 100)	0.12%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.16%	(0, 30)	-0.31%
土壤质地	壤土	0.21%	砂壤土	0.11%	粘土	0%	砂土	-0.15%	砾质土	-0.29%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物 生长需要	0.34%	灌溉水源较充 足,基本满足林 地植物生长需 要	0.17%	灌溉水源一般	0%	灌溉水源较为缺 乏,一定程度影 响林地植物 正常生长	-0.23%	灌溉水源不足, 影响林地植物 正常生长	-0.46%
郁闭度	[0.8, 1]	0.31%	[0.6, 0.8)	0.16%	[0.4, 0.6)	0%	[0.3, 0.4)	-0.21%	(0, 0.3)	-0.42%
水土流失	不易发生水土流 失	0.30%	基本不发生水土 流失	0.15%	低度易发水土流 失	0%	中度易发水土流 失	-0.21%	高度易发水土流 失	-0.41%
集材条件	通达度高,为水 泥路的路段	0.39%	通达度较高,基 本为水泥路的 路段	0.20%	通达度一般,为 砂石路的路段	0%	通达度较低,为 土路、泥路的路 段	-0.27%	未有道路通达, 需开路	-0.53%

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（距离最近集中居民点）（米）	（0，1000）	0.38%	[1000，2000）	0.19%	[2000，3000）	0%	[3000，4000）	-0.26%	[4000，+∞）	-0.51%
利用现状	经常进行护林工作和生产活动	0.29%	有一定护林工作和生产活动，利用现状较好	0.15%	护林工作和生产活动一般	0%	护林工作和生产活动较少	-0.20%	荒山	-0.40%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.30%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.15%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.21%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-0.41%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	（0，2000）	0.23%	[2000，4000）	0.12%	[4000，6000）	0%	[6000，9000）	-0.16%	[9000，+∞）	-0.31%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.31%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.16%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.21%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.42%
道路通达度	国道能通达	0.30%	省道能通达	0.15%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.20%	仅村道能通达	-0.40%
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运中心、高速公路口）（米）	（0，3000）	0.29%	[3000，6000）	0.15%	[6000，9000）	0%	[9000，12000）	-0.20%	[12000，+∞）	-0.39%

表3-11 林地二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	0.36%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.18%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部 与台山接壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.08%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.15%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.35%	[5, 8)	0.18%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.08%	[25, 90)	-0.15%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.47%	[80, 100)	0.24%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.10%	(0, 30)	-0.20%
土壤质地	壤土	0.45%	砂壤土	0.23%	粘土	0%	砂土	-0.10%	砾质土	-0.19%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物 生长需要	0.71%	灌溉水源较充 足,基本满足林 地植物生长需要	0.36%	灌溉水源一般	0%	灌溉水源较为缺 乏,一定程度影 响林地植物 正常生长	-0.15%	灌溉水源不足, 影响林地植物 正常生长	-0.30%
郁闭度	[0.8, 1]	0.65%	[0.6, 0.8)	0.33%	[0.4, 0.6)	0%	[0.3, 0.4)	-0.14%	(0, 0.3)	-0.27%
水土流失状况	不易发生水土 流失	0.64%	基本不发生水土 流失	0.32%	低度易发水土 流失	0%	中度易发水土 流失	-0.14%	高度易发水土 流失	-0.27%
集材条件	通达度高,为水 泥路的路段	0.82%	通达度较高,基 本为水泥路的路 段	0.41%	通达度一般,为 砂石路的路段	0%	通达度较低,为 土路、泥路的路 段	-0.17%	未有道路通达, 需开路	-0.34%
集材距离(距 离最近集中居 民点)(米)	(0, 1000)	0.78%	[1000, 2000)	0.39%	[2000, 3000)	0%	[3000, 4000)	-0.17%	[4000, +∞)	-0.33%

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
利用现状	经常进行护林工作和生产活动	0.61%	有一定护林工作和生产活动，利用现状较好	0.31%	护林工作和生产活动一般	0%	护林工作和生产活动较少	-0.13%	荒山	-0.26%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.64%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.32%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.14%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-0.27%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离)	(0, 2000)	0.48%	[2000, 4000)	0.24%	[4000, 6000)	0%	[6000, 9000)	-0.10%	[9000, +∞)	-0.20%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.64%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.32%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.14%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.27%
道路通达度	国道能通达	0.62%	省道能通达	0.31%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.13%	仅村道能通达	-0.26%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速公路口)(米)	(0, 3000)	0.61%	[3000, 6000)	0.31%	[6000, 9000)	0%	[9000, 12000)	-0.13%	[12000, +∞)	-0.25%

(五) 坑塘水面各因素指标修正

表3-12 坑塘水面一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	1.39%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.69%	处于丘陵地带 (恩平市中西部 山区以及东南部 与台山接壤的丘 陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.84%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-1.69%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	1.21%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.60%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.73%	仅依靠地下水	-1.47%
保水能力	塘底为粘土,保 水性好	1.21%	塘底为重壤,保 水性较好	0.60%	塘底为中壤,保 水性一般	0%	塘底为轻壤,保 水性较差	-0.73%	塘底为其他类 土,保水性差	-1.47%
水源质量	水质达到 I 类标 准	1.75%	水质达到 II 类标 准	0.87%	水质达到 III 类标 准	0%	水质达到 IV、V 类标准	-1.06%	水质达到劣 V 类标准	-2.13%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需 求	1.12%	供电设备较完 善,基本满足用 电需求	0.56%	电力供应季节性 调节,一般满足 用电需求	0%	供电设备配置不 到位,供电保障 较差	-0.68%	无供电条件	-1.36%
灌溉条件	充分满足	0.36%	基本满足	0.18%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.22%	无灌溉条件	-0.44%
排水条件	有健全的排水沟 道(包括抽排)	0.24%	排水体系基本健 全(包括抽排)	0.12%	排水体系一般 (包括抽排)	0%	排水体系不足	-0.15%	无排水条件	-0.29%
耕作距离(距 离最近集中居 民点)(米)	(0, 500)	0.48%	[500, 800)	0.24%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.29%	[1500, +∞)	-0.58%

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
坑塘形状（形状系数（K））	[0.8, 1.1)	0.39%	[0.7, 0.8)	0.19%	[0.5, 0.7)	0%	(0.3, 0.5)	-0.24%	(0, 0.3)	-0.47%
坑塘大小（亩）	(6, 10]	0.39%	(5, 6)	0.19%	(3, 5)	0%	(10, 15)	-0.24%	(0, 3] 或 (15, +∞)	-0.47%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.60%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.30%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.36%	丢弃或荒废	-0.73%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.62%	区域有一定规模的坑塘养殖活动，利用集约度较高	0.31%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.38%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.75%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	(0, 1000)	1.08%	(1000, 2000)	0.54%	(2000, 3000)	0%	(3000, 5000)	-0.66%	(5000, +∞)	-1.31%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（米）	(0, 500)	0.78%	[500, 800)	0.39%	(800, 1200)	0%	(1200, 1500)	-0.47%	(1500, +∞)	-0.95%
道路通达度	国道能通达	0.97%	省道能通达	0.48%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.59%	仅村道能通达	-1.18%
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运中心、高速公路路口）（米）	(0, 1500)	0.97%	[1500, 3000)	0.48%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.59%	[8000, +∞)	-1.18%

表3-13 坑塘水面二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南北平原)	1.29%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.64%	处于丘陵地带 (恩平市中西部山区以及东南部与台山接壤的丘陵陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.59%	处于山地地带 (恩平市北部,西部与阳江交接处的山峰余脉)	-1.17%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水库、西坑水库、宝鸭仔水库等)	1.12%	河流(良西河、莲塘水、那吉河)	0.56%	小型水库(青南角水库、良西水库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.51%	仅依靠地下水	-1.02%
保水能力	塘底为粘土,保水性好	1.12%	塘底为重壤,保水性较好	0.56%	塘底为中壤,保水性一般	0%	塘底为轻壤,保水性较差	-0.51%	塘底为其他类土,保水性差	-1.02%
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.62%	水质达到Ⅱ类标准	0.81%	水质达到Ⅲ类标准	0%	水质达到Ⅳ、Ⅴ类标准	-0.74%	水质达到劣Ⅴ类标准	-1.48%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	1.04%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.52%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.47%	无供电条件	-0.94%
灌溉条件	充分满足	0.34%	基本满足	0.17%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.15%	无灌溉条件	-0.31%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.22%	排水体系基本健全(包括抽排)	0.11%	排水体系一般(包括抽排)	0%	排水体系不足	-0.10%	无排水条件	-0.20%
耕作距离 (距离最近集中居民点) (米)	(0, 500)	0.44%	[500, 800)	0.22%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.20%	[1500, +∞)	-0.40%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.36%	[0.7, 0.8)	0.18%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.16%	(0, 0.3)	-0.33%
坑塘大小 (亩)	(6, 10]	0.36%	(5, 6]	0.18%	(3, 5]	0%	[10, 15)	-0.16%	(0, 3] 或 (15, +∞)	-0.33%
利用现状	经常进行养殖 工作和生产活动	0.55%	有一定养殖工 作和生产活动, 利用现状较好	0.28%	养殖工作和生产 活动一般	0%	养殖工作和生产 活动较少	-0.25%	丢弃或荒废	-0.50%
利用集约度	区域为大规模坑 塘养殖区, 利用 集约度高	0.58%	区域有一定规模 的坑塘养殖活 动, 利用集约度 较高	0.29%	区域为有序管 理养殖的水面, 利用集约度一般	0%	区域养殖水面较 零散, 利用集约 度较低	-0.26%	区域水面粗放管 理, 利用集约度 低	-0.52%
城镇影响度 (距城区或镇 区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.00%	[1000, 2000)	0.50%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.46%	[5000, +∞)	-0.91%
农贸市场影响 度(距最近农 贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.72%	[500, 800)	0.36%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.33%	[1500, +∞)	-0.66%
道路通达度	国道能通达	0.90%	省道能通达	0.45%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.41%	仅村道能通达	-0.82%
对外交通便利 度(距离最近 物流中心、货 运中心、高速 路口)(米)	(0, 1500)	0.90%	[1500, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.41%	[8000, +∞)	-0.82%

表3-14 坑塘水面三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	0.93%	处于平原、丘陵 过渡地带	0.47%	处于丘陵地带 (恩平市中西部 山区以及东南部 与台山接 壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.51%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余 脉)	-1.01%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.81%	河流(良西河、 莲塘水、那吉 河)	0.41%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.44%	仅依靠地下水	-0.88%
保水能力	塘底为粘土,保 水性好	0.81%	塘底为重壤,保 水性较好	0.41%	塘底为中壤,保 水性一般	0%	塘底为轻壤,保 水性较差	-0.44%	塘底为其他类 土,保水性差	-0.88%
水源质量	水质达到 I 类标 准	1.18%	水质达到 II 类标 准	0.59%	水质达到 III 类标 准	0%	水质达到 IV、V 类标准	-0.64%	水质达到劣 V 类标准	-1.28%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需 求	0.75%	供电设备较完 善,基本满足用 电需求	0.38%	电力供应季节 性调节,一般满 足用电需求	0%	供电设备配置 不到位,供电保 障较差	-0.41%	无供电条件	-0.82%
灌溉条件	充分满足	0.24%	基本满足	0.12%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.13%	无灌溉条件	-0.26%
排水条件	有健全的排水沟 道(包括抽排)	0.16%	排水体系基本健 全(包括抽排)	0.08%	排水体系一般 (包括抽排)	0%	排水体系不足	-0.09%	无排水条件	-0.18%
耕作距离 (距离最近集 中居民点) (米)	(0, 500)	0.32%	[500, 800)	0.16%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.17%	[1500, +∞)	-0.35%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.26%	[0.7, 0.8)	0.13%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.14%	(0, 0.3)	-0.28%
坑塘大小 (亩)	(6, 10]	0.26%	(5, 6]	0.13%	(3, 5]	0%	[10, 15)	-0.14%	(0, 3] 或 (15, +∞)	-0.28%
利用现状	经常进行养殖工 作和生产活动	0.40%	有一定养殖工作 和生产活动, 利 用现状较好	0.20%	养殖工作和生产 活动一般	0%	养殖工作和生产 活动较少	-0.22%	丢弃或荒废	-0.44%
利用集约度	区域为大规模坑 塘养殖区, 利用 集约度高	0.42%	区域有一定规模 的坑塘养殖活 动, 利用集约度 较高	0.21%	区域为有序管 理养殖的水面, 利用集约度一般	0%	区域养殖水面较 零散, 利用集约 度较低	-0.23%	区域水面粗放管 理, 利用集约度 低	-0.45%
城镇影响度 (距城区或镇 区中心距离) (米)	(0, 1000)	0.72%	[1000, 2000)	0.36%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.39%	[5000, +∞)	-0.79%
农贸市场影响 度(距最近农 贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.52%	[500, 800)	0.26%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.28%	[1500, +∞)	-0.57%
道路通达度	国道能通达	0.65%	省道能通达	0.32%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.35%	仅村道能通达	-0.71%
对外交通便利 度 (距离最近物 流中心、货运 中心、高速路 口)(米)	(0, 1500)	0.65%	[1500, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.35%	[8000, +∞)	-0.71%

(六) 草地 (其他草地) 各因素指标修正

表3-15 草地 (其他草地) 修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度 (°)	[0, 5)	1.27%	[5, 8)	0.64%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.45%	[25, 90)	-0.90%
土壤质地	壤土	1.03%	砂壤土	0.52%	粘土	0%	砂土	-0.37%	砾质土	-0.73%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.00%	基本不发生水土流失	0.50%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.35%	高度易发水土流失	-0.70%
利用现状	经常进行护林工作和生产活动	1.15%	有一定护林工作和生产活动, 利用现状较好	0.58%	护林工作和生产活动一般	0%	护林工作和生产活动较少	-0.41%	荒山	-0.81%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度高	1.04%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度较高	0.52%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度较低	-0.37%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地, 集聚程度低	-0.73%
城镇影响度	(0, 2000)	1.33%	[2000, 4000)	0.67%	[4000, 6000)	0%	[6000, 9000)	-0.47%	[9000, +∞)	-0.94%
道路通达度	国道能通达	1.05%	省道能通达	0.53%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.37%	仅村道能通达	-0.74%
对外交通便利度 (米)	(0, 3000)	1.03%	[3000, 6000)	0.52%	[6000, 9000)	0%	[9000, 12000)	-0.37%	[12000, +∞)	-0.73%

(七) 内陆滩涂各因素指标修正

表3-16 内陆滩涂修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.09%	水质达到Ⅱ类标准	0.55%	水质达到Ⅲ类标准	0%	水质达到Ⅳ、Ⅴ类标准	-0.73%	水质达到劣Ⅴ类标准	-1.46%
距离最近集中居民点(米)	(0, 500)	0.94%	[500, 800)	0.47%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.63%	[1500, +∞)	-1.25%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.76%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.38%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.51%	丢弃或荒废	-1.01%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区, 利用集约度高	0.78%	区域有一定规模的坑塘养殖活动, 利用集约度较高	0.39%	区域为有序管理养殖的水面, 利用集约度一般	0%	区域养殖水面较零散, 利用集约度较低	-0.52%	区域水面粗放管理, 利用集约度低	-1.04%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1000)	1.15%	(1000, 2000)	0.58%	(2000, 3000)	0%	(3000, 5000)	-0.77%	(5000, +∞)	-1.53%
道路通达度	国道能通达	0.84%	省道能通达	0.42%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.56%	仅村道能通达	-1.12%
对外交通便利度(距离最近物流中心、货运中心、高速路口)(米)	(0, 1500)	0.79%	[1500, 3000)	0.40%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.53%	[8000, +∞)	-1.05%

(八) 设施农用地各因素指标修正

表3-17 设施农用地修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部 南北平原)	0.94%	处于平原、丘 陵过渡地带	0.47%	处于丘陵地带 (恩平市中西 部山区以及东 南部与台山接 壤的丘陵区)	0%	处于丘陵、山 地过渡地带	-0.36%	处于山地地带 (恩平市北 部, 西部与阳 江交接处的山 峰余脉)	-0.71%
供电保障率	供电设备完 善, 充分满足 用电需求	1.23%	供电设备较完 善, 基本满足 用电需求	0.62%	电力供应季节 性调节, 一般 满足用电需求	0%	供电设备配置 不到位, 供电 保障较差	-0.47%	无供电条件	-0.93%
排水条件	有健全的排水 沟道(包括抽 排)	1.06%	排水体系基本 健全(包括抽 排)	0.53%	排水体系一般 (包括抽排)	0%	排水体系不足	-0.40%	无排水条件	-0.80%
距离最近集中 居民点(米)	(0, 500)	0.89%	[500, 800)	0.45%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.34%	[1500, +∞)	-0.67%
利用现状	经常进行养殖 工作和生产活 动	0.54%	有一定养殖工 作和生产活 动, 利用现状 较好	0.27%	养殖工作和生 产活动一般	0%	养殖工作和生 产活动较少	-0.21%	丢弃或荒废	-0.41%
利用集约度	区域为大规模 坑塘养殖区, 利用集约度高	0.55%	区域有一定规 模的坑塘养殖 活动, 利用集 约度较高	0.28%	区域为有序管 理养殖的水 面, 利用集约 度一般	0%	区域养殖水面 较零散, 利用 集约度较低	-0.21%	区域水面粗放 管理, 利用集 约度低	-0.41%
城镇影响度 (距城区或镇 区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.29%	-10,002,000	0.65%	-20,003,000	0%	-30,005,000	-0.49%	(5000, +∞)	-0.97%

恩平市2020年国有农用地基准地价成果汇编及应用指南

农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（米）	(0, 500)	0.88%	[500, 800)	0.44%	-8,001, 200	0%	-12,001, 500	-0.33%	(1500, +∞)	-0.66%
道路通达度	国道能通达	0.86%	省道能通达	0.43%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.33%	仅村道能通达	-0.65%
对外交通便利度（距离最近物流中心、货运中心、高速公路路口）（米）	(0, 1500)	0.58%	[1500, 3000)	0.29%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.22%	[8000, +∞)	-0.44%

二、恩平市国有农用地使用年期修正

(一) 耕地

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有耕地最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-18 恩平市国有农用地使用年限修正系数（耕地）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0879	0.1294	0.1692	0.2075	0.2444	0.2798	0.3138	0.3466	0.378
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4083	0.4374	0.4653	0.4922	0.5181	0.5429	0.5668	0.5898	0.6119	0.6332
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6536	0.6732	0.6921	0.7102	0.7277	0.7445	0.7606	0.7761	0.791	0.8053
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8191	0.8324	0.8451	0.8574	0.8691	0.8805	0.8914	0.9018	0.9119	0.9216
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9309	0.9398	0.9484	0.9567	0.9646	0.9723	0.9796	0.9867	0.9935	1.0

其中：耕地土地还原利率 $R=4.01\%$ 。

(二) 园地

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有园地最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-19 恩平市国有农用地使用年限修正系数（园地）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0451	0.0885	0.1302	0.1702	0.2087	0.2457	0.2813	0.3154	0.3483	0.3799
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4102	0.4393	0.4674	0.4943	0.5202	0.5451	0.569	0.5919	0.614	0.6352
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6556	0.6752	0.6941	0.7122	0.7296	0.7463	0.7624	0.7778	0.7927	0.8069
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8207	0.8338	0.8465	0.8587	0.8704	0.8816	0.8924	0.9028	0.9128	0.9224
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9316	0.9405	0.949	0.9572	0.965	0.9726	0.9799	0.9868	0.9936	1

其中：园地土地还原利率 $R=4.05\%$ 。

（三）林地

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有林地最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-20 恩平市国有农用地使用年限修正系数（林地）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0438	0.086	0.1266	0.1657	0.2034	0.2396	0.2745	0.3081	0.3405	0.3716
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4016	0.4304	0.4582	0.485	0.5107	0.5355	0.5594	0.5824	0.6045	0.6258
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6463	0.666	0.685	0.7033	0.721	0.7379	0.7543	0.77	0.7851	0.7997
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8137	0.8272	0.8402	0.8527	0.8648	0.8764	0.8876	0.8983	0.9087	0.9186
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9282	0.9375	0.9464	0.9549	0.9632	0.9711	0.9787	0.9861	0.9932	1

其中：林地土地还原利率 $R=3.87\%$ 。

（四）坑塘水面

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其

中恩平市国有坑塘水面最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-21 恩平市国有农用地使用年限修正系数（坑塘水面）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0458	0.0899	0.1321	0.1727	0.2117	0.2491	0.285	0.3195	0.3526	0.3844
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.415	0.4443	0.4724	0.4995	0.5254	0.5503	0.5742	0.5972	0.6193	0.6404
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6608	0.6803	0.699	0.717	0.7343	0.7509	0.7668	0.7821	0.7968	0.8109
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8244	0.8374	0.8499	0.8619	0.8734	0.8845	0.8951	0.9052	0.915	0.9244
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9334	0.9421	0.9504	0.9584	0.966	0.9734	0.9805	0.9872	0.9937	1

其中：坑塘水面土地还原利率 $R=4.15\%$ 。

（五）草地（其他草地）

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有草地（其他草地）最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-22 恩平市国有农用地使用年限修正系数（草地）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0946	0.1389	0.1813	0.2219	0.2607	0.2979	0.3334	0.3674	0.4
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4312	0.461	0.4896	0.5169	0.543	0.568	0.592	0.6149	0.6368	0.6578
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6779	0.6971	0.7155	0.7331	0.75	0.7661	0.7815	0.7963	0.8104	0.8239
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8369	0.8493	0.8611	0.8725	0.8833	0.8937	0.9037	0.9132	0.9223	0.931
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9393	0.9473	0.955	0.9623	0.9693	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

其中：草地土地还原利率 $R=4.49\%$ 。

（六）内陆滩涂

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有内陆滩涂最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-23 恩平市国有农用地使用年限修正系数（滩涂）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0506	0.0989	0.145	0.1889	0.2309	0.2709	0.3091	0.3456	0.3804	0.4136
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4453	0.4755	0.5044	0.5319	0.5582	0.5833	0.6072	0.63	0.6518	0.6726
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6925	0.7114	0.7295	0.7467	0.7632	0.7789	0.7938	0.8081	0.8218	0.8348
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8472	0.8591	0.8704	0.8812	0.8915	0.9013	0.9107	0.9197	0.9282	0.9364
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9442	0.9516	0.9587	0.9654	0.9719	0.9781	0.9839	0.9895	0.9949	1

其中：滩涂土地还原利率 $R=4.79\%$ 。

（七）设施农用地

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中恩平市国有设施农用地最高年期为50年，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R ——土地还原率；

M ——最高使用年期；

N ——土地剩余使用年期；

Y ——使用年期修正系数。

表3-24 恩平市国有农用地使用年限修正系数（设施农用地）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.786	0.8006	0.8146	0.8279
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.933
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.983	0.9889	0.9946	1

其中：设施农用地土地还原利率 $R=4.60\%$ 。

三、基准地价成果应用步骤及计算公式

(一) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用农用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，就估价对象区域条件和个别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，从而求取估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、确定估价对象所处的基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估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区域因素、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的区域与个别因素指标条件与宗地地价区域与个别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。

(二) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

1、耕地地价公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×（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

耕地总地价 = 耕地单位面积地价 × 耕地总土地面积

2、园地地价公式

园地单位面积地价 = 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

园地总地价 = 园地单位面积地价 × 园地总土地面积

3、林地地价公式

林地单位面积地价 = 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

林地总地价 = 林地单位面积地价 × 林地总土地面积

4、坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价 = 坑塘水面级别基准地价 × (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

坑塘水面总地价 = 坑塘水面单位面积地价 × 坑塘水面总土地面积

(三) 基准地价成果应用实例

以水田地价宗地地价测算应用为例

例：待估宗地位于大槐镇牛山村某水田，地块面积为6667平方米。土地所在级别为1级，土地开发程度为宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施，土地剩余使用年期为20年。求该宗地于2020年12月31日的国有农用地使用权价格。

第一步：确定计算公式

耕地单位面积地价 = 耕地级别基准地价 × (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

耕地总地价 = 耕地单位面积地价 × 耕地总土地面积

第二步：查询级别地价

根据级别地价图件，查得待估宗地对应的级别地价为水田一级63元/

平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定各因素指标修正系数

待估宗地位于水田一级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《恩平市2020年国有耕地（水田）基准地价一级修正系数表》，确定其修正系数为1.05%。

(本页余下空白)

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	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	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带 (恩平市中部南 北平原)	0.36%	处于平原、 丘陵过渡地 带	0.18%	处于丘陵地带 (恩平市中西部 山区以及东南部 与台山接壤的丘 陵区)	0%	处于丘陵、山地 过渡地带	-0.12%	处于山地地带 (恩平市北部, 西部与阳江交接 处的山峰余脉)	-0.24%	较优	0.18%
地形坡度(°)	[0, 2)	0.33%	[2, 5)	0.17%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.11%	[15, 90)	-0.22%	一般	0
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.25%	[80, 100)	0.13%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.09%	(0, 30)	-0.17%	较优	0.13%
土壤质地	壤土	0.23%	砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.08%	砾质土	-0.16%	较优	0.12%
剖面构型	通体壤、壤/砂/ 壤	0.16%	壤/粘/壤、 砂/粘/粘、 壤/粘/粘	0.08%	粘/砂/粘、通体 粘	0%	砂/粘/砂、壤/ 砂/砂	-0.06%	粘/砂/砂、通体 砾	-0.11%	较优	0.08%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.21%	[5.5, 6.0)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.07%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.14%	一般	0
土壤有机质含 量(%)	[3.0, 100]	0.21%	[2.0, 3.0)	0.11%	[1.0, 2.0)	0%	[0.6, 1.0)	-0.07%	(0, 0.6)	-0.14%	较劣	-0.07%
地下水位深度 (厘米)	[60, +∞)	0.35%	[50, 60)	0.18%	[40, 50)	0%	[30, 40)	-0.12%	(0, 30)	-0.24%	较劣	-0.12%
水源类型	河流、大型水库 (锦江、锦江水 库、西坑水库、 宝鸭仔水库等)	0.44%	河流(良西 河、莲塘 水、那吉 河)	0.22%	小型水库(青南 角水库、良西水 库)、湖泊	0%	其他小型水库	-0.15%	仅依靠地下水	-0.29%	较劣	-0.15%

水源质量	水质达到 I 或 II 类标准	0.59%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.30%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.20%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-0.40%	优	0.59%
灌溉条件	充分满足	0.27%	基本满足	0.14%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.09%	无灌溉条件	-0.18%	一般	0
排水条件	健全的排水沟道 (包括抽排)	0.23%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.12%	排水体系 (包括抽排) 一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.08%	无任何排水体系	-0.15%	一般	0
田间路网密度 (田间路面积占比)	[0.2, 0.3)	0.17%	[0.1, 0.2)	0.09%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.06%	(0, 0.01)	-0.12%	较优	0.09%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.22%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.11%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.08%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-0.15%	一般	0
耕作距离 (距离最近集中居民点) (米)	(0, 500)	0.24%	[500, 1000)	0.12%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.08%	[2000, +∞)	-0.16%	一般	0
田面平整度	[0, 2)	0.20%	[2, 5)	0.10%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.07%	[15, 25)	-0.14%	较优	0.10%
田块形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.16%	[0.7, 0.8)	0.08%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.06%	(0, 0.3)	-0.11%	较优	0.08%
田块大小 (平方米)	[15000, +∞)	0.16%	[5500, 15000)	0.08%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.06%	(0, 700)	-0.11%	较优	0.08%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.25%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.09%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.17%	优	0.25%

利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布，无休耕或弃置现象	0.23%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.12%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.08%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.16%	较优	0.12%
人均耕地面积 (平方米/人)	(0, 10)	0.20%	[10, 100)	0.10%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.07%	[900, +∞)	-0.14%	一般	0
城镇影响度 (距城区或镇中心距离) (米)	(0, 1000)	0.43%	[1000, 2000)	0.22%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.15%	[5000, +∞)	-0.29%	一般	0
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0, 500)	0.42%	[500, 800)	0.21%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.14%	[1500, +∞)	-0.28%	一般	0
道路通达度	国道能通达	0.45%	省道能通达	0.23%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.15%	仅村道能通达	-0.30%	较差	-0.15%
对外交通便利度 (距离最近物流中心、货运中心、高速路口) (米)	(0, 1500)	0.42%	[1500, 3000)	0.21%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.14%	[8000, +∞)	-0.28%	劣	-0.28%
合计												1.05%

(以下空白)

（2）确定日期修正系数

基准地价估价期日为2020年12月31日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为1。

（3）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年期为20年，与基准地价的定义不一致，根据《恩平市国有农用地使用年限修正系数（耕地）》，确定其修正系数为0.6332。

第四步：计算

通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

水田单位面积地价=水田级别基准地价×（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

$$=63 \times (1+1.05\%) \times 1 \times 0.6332 \approx 40.31 \text{ (元/平方米)}$$

水田总地价=水田单位面积地价×水田总土地面积
 $=40.31 \times 6667/10000=26.87 \text{ (万元)}$