

# 新丰县人民政府文件

新府〔2024〕32号

---

## 新丰县人民政府关于公布新丰县 2022 年园、 林、草地分等定级与基准地价评估及 农用地基准地价评估项目 成果的通知

各镇（街）人民政府（办事处），县直（含市属）各单位：

为完善自然资源分等定级体系需要，进一步强化土地资源管理，根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）和《广东省自然资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（粤自然资办函〔2023〕87 号）等有关规定，我县已完成了新丰县 2022

年园、林、草地分等定级与基准地价评估及农用地基准地价评估工作，经县政府第十六届 54 次常务会议审议通过，现将成果予以公布，自公布之日起施行。施行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

附件：新丰县 2022 年园、林、草地分等定级与基准地价  
评估及农用地基准地价评估成果

新丰县人民政府  
2024 年 6 月 27 日

附件

# 新丰县 2022 年园、林、草地分等定级与基准 地价评估及农用地基准地价评估成果

## 一、工作范围及基准地价内涵

### （一）工作范围

按照《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第四期、第五期）要求，本次工作原则上采用 2021 年度国土变更调查成果，也可根据 2022 年度国土变更调查成果完成情况，使用 2022 年度国土变更调查成果作为底图。根据园地、林地、草地、耕地和坑塘水面定级成果情况，本次园地、林地、草地、耕地和坑塘水面基准地价均采用 2021 年度国土变更调查成果为工作底图。其中，林地依据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第六期）》“本次林地定级和基准地价制定工作中，所有林地均可按商品林指标体系定级，并评估其经济价值”要求，对林地定级底图数据和范围进行调整更新。

根据新丰县 2021 年度国土变更调查数据统计，园地基准地价评估范围面积 3841.60 公顷，其中果园 3328.77 公顷、茶园 179.67 公顷、其他园地 333.16 公顷，林地基准地价评估范围面积 171177.06 公顷，草地基准地价评估范围面积 1246.38 公顷，耕地基准地价评估范围面积 10406.77 公顷，坑塘水面基准地价评估范围面积 568.51 公顷。

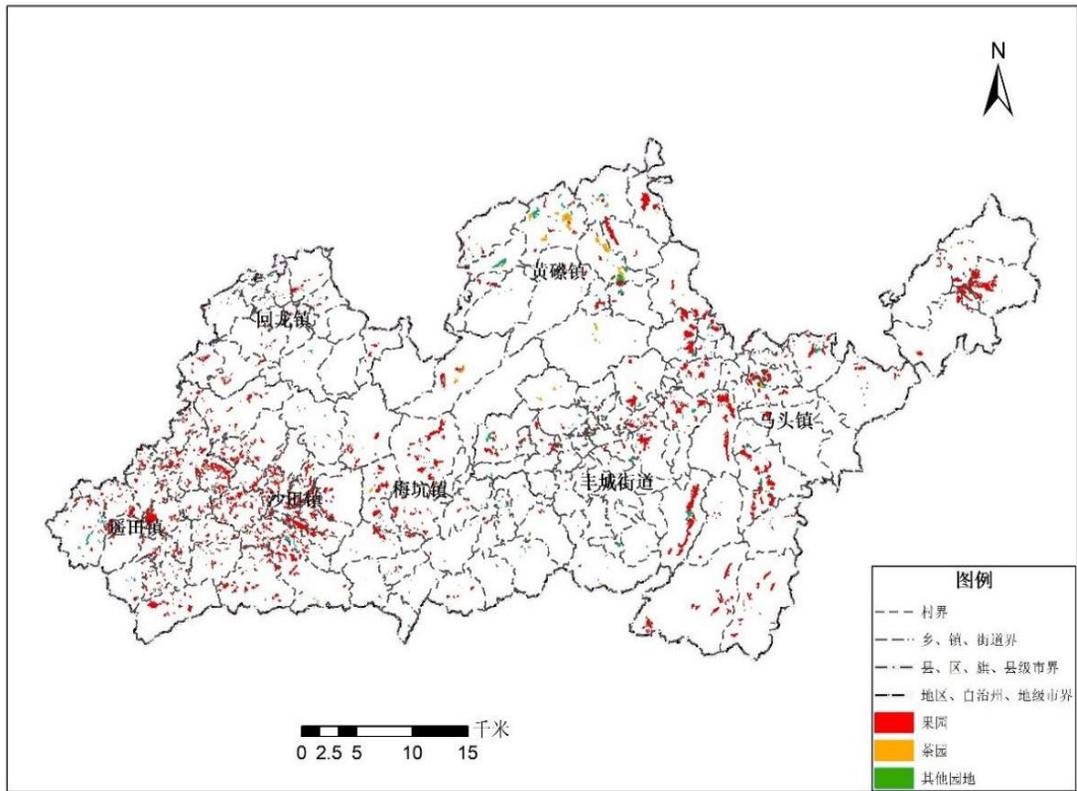


图 1-1-1 新丰县园地定级与基准地价评估工作范围示意图

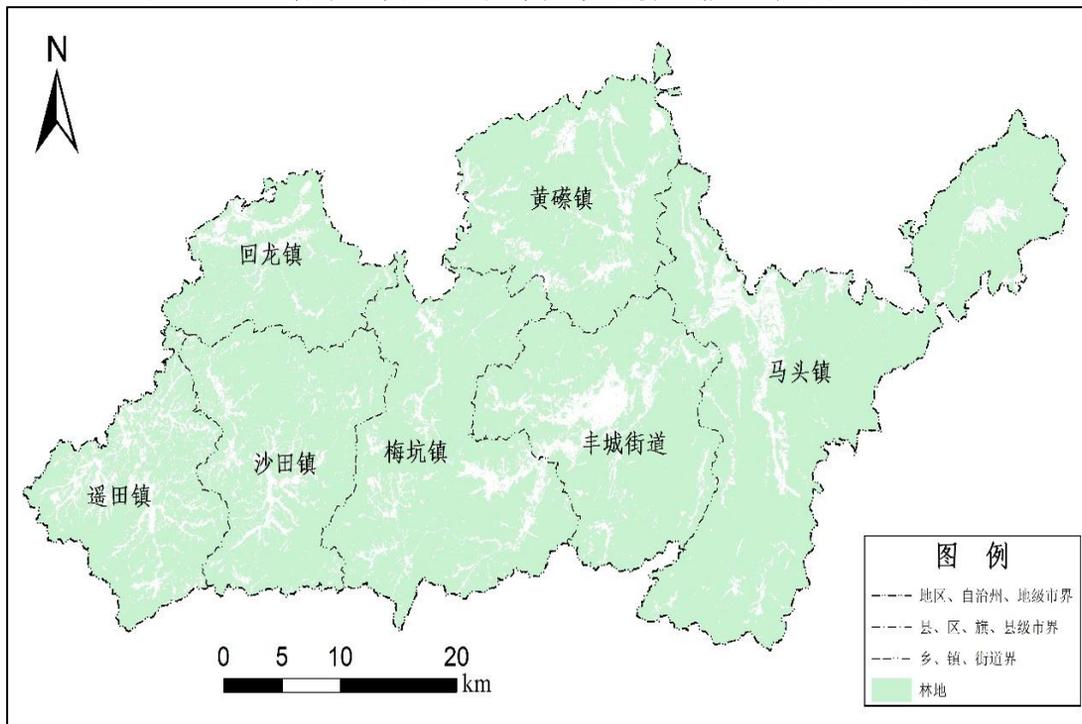


图 1-1-2 新丰县林地定级与基准地价评估工作范围示意图

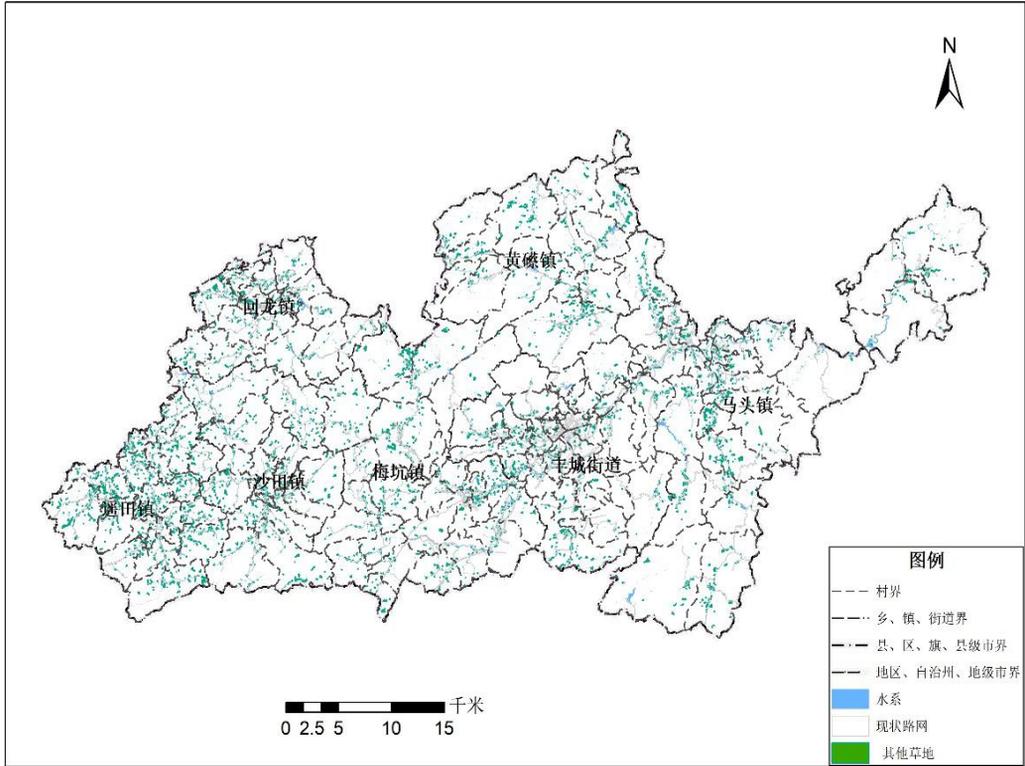


图 1-1-3 新丰县草地定级与基准地价评估工作范围示意图

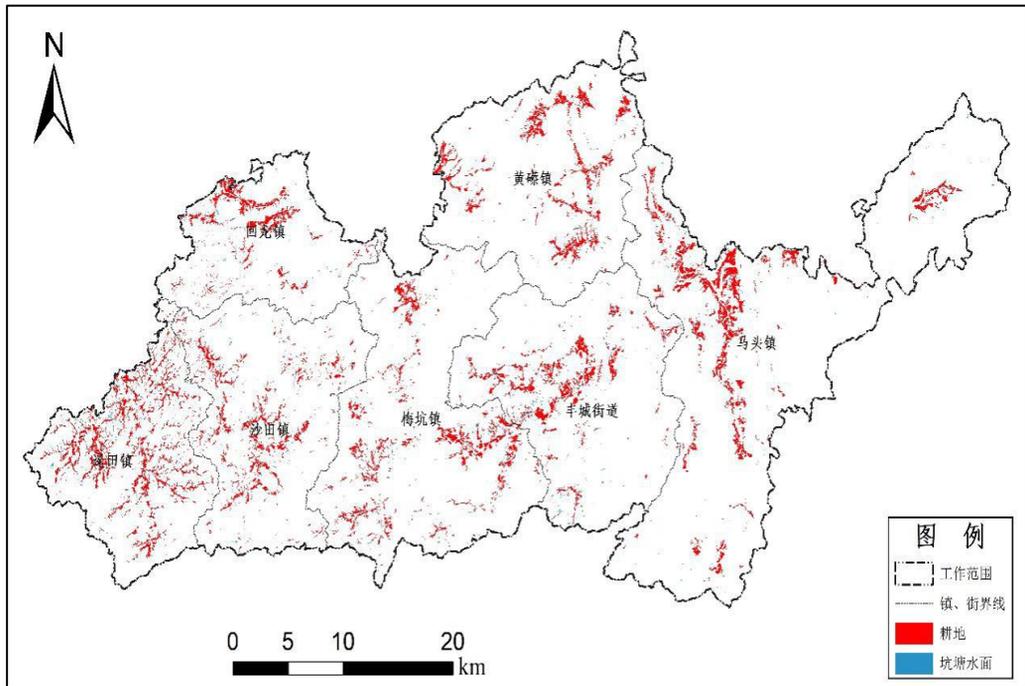


图 1-1-4 新丰县农用地基准地价评估工作范围示意图

## （二）基准地价内涵

园地、林地、草地基准地价定义如下：

园地基准地价：由政府根据管理需要，针对园地不同级别或均质地域，在公开市场水平及平均基础设施条件下，按照不同园地利用类型，评估测算于某一期日一定权利下的平均价格。

林地基准地价：林地基准地价指由政府根据需要，针对林地不同级别或不同均质地域，在正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基础设施条件下，评估确定的某一基准日规定年期的平均价格。

草地基准地价：由政府根据需要，针对草地不同级别或不同均质地域，在公开市场水平及平均基础设施等条件下，按照不同草地类型，评估测算于某一期日一定权利下的平均价格。

本次新丰县园、林、草地及农用地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地、耕地和坑塘水面五种用地类型，具体基准地价内涵如下：

园地：不同园地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整，有基本的排水与灌溉设施的园地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体园地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有园地出让使用权平均价格。

表 1-2-1 新丰县园地基准地价内涵表

基本要素	内涵	
价格种类	经济价值（不含地上作物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体—承包经营权	国有—出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
园地设施状况	宗地所在区域通路，水源供给有保障，宗地内土地较平整，有基本的排水与灌溉设施	

林地：不同林地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路的林地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 70 年的集体林地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有林地出让使用权平均价格。

表 1-2-2 新丰县林地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（含地上林木）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		集体—承包经营权	国有—出让使用权
权利年期		承包经营权 70 年	出让使用权 50 年
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	
地上林木状况 (南方丘陵区)	优势树种	桉树	
	亩均株数	148	
	树种龄组	成熟林（6—7 年）	
	主伐年龄	6 年	

草地：不同草地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路，宗地内土地较平整的草地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体林地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有林地出让使用权平均价格。

表 1-2-3 新丰县草地基准地价内涵表

基本要素	内涵设定	
价格种类	经济价值（不含地上附着物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体—承包经营权	国有—出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域通路、宗地内土地较平整	

耕地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年三熟（甘薯—早稻—晚稻），土地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 1-2-4 新丰县耕地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（不含地上附着物）	
权利	集体—承包经营权	国有—出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
耕作制度	一年三熟（甘薯—早稻—晚稻）	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
基本设施状况	宗地外通路、通电，水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状较规则，有基本的沟渠建设，田间道路密度适中	

坑塘水面：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电，水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则，在正常市场条件，主导养殖四大家鱼，土地估价期日为 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。

表 1-2-5 新丰县坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	集体—承包经营权	国有—出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
主导养殖	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
基本设施状况	宗地红线外通路、通电，水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则	

## 二、基准地价成果

### （一）级别基准地价

表 2-1-1 新丰县园地基准地价结果表

级别	果园基准地价				茶园基准地价				其他园地基准地价			
	集体承包经营权价格		国有出让使用权价格		集体承包经营权价格		国有出让使用权价格		集体承包经营权价格		国有出让使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩										
一级	28.50	1.90	39.45	2.63	37.05	2.47	47.40	3.16	34.20	2.28	43.35	2.89
二级	24.75	1.65	34.50	2.30	32.25	2.15	41.40	2.76	29.70	1.98	37.95	2.53
三级	22.50	1.50	32.25	2.15	29.25	1.95	38.70	2.58	27.00	1.80	35.55	2.37

表 2-1-2 新丰县林地基准地价结果表

级别	林地基准地价			
	集体承包经营权价格		国有出让使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	15.30	1.02	16.50	1.10
二级	13.95	0.93	15.30	1.02
三级	12.75	0.85	13.50	0.90
四级	11.10	0.74	12.00	0.80

表 2-1-3 新丰县草地基准地价结果表

级别	草地基准地价			
	集体承包经营权价格		国有出让使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	10.95	0.73	14.70	0.98
二级	8.10	0.54	11.25	0.75
三级	6.75	0.45	9.30	0.62

表 2-1-4 新丰县耕地基准地价结果表

级别	耕地基准地价			
	集体承包经营权价格		国有出让使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	38.25	2.55	54.75	3.65
二级	33.00	2.20	47.40	3.16
三级	28.50	1.90	40.20	2.68

表 2-1-5 新丰县坑塘水面基准地价结果表

级别	坑塘水面基准地价			
	集体承包经营权价格		国有出让使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	44.7	2.98	72.75	4.85
二级	39.45	2.63	63.00	4.20
三级	33.60	2.24	54.30	3.62

## (二) 各用途基准地价级别面积统计

本次土地面积统计采用公顷为单位，保留两位小数，各级别面积量算结果见表 2-2-1。

表 2-2-1 园、林、草地及农用地各地类级别面积统计表

单位：公顷

地类	一级	二级	三级	四级	总计
果园	401.59	2290.87	636.31	/	3328.77
茶园	106.62	55.42	17.64	/	179.67
其他园地	99.28	225.34	8.54	/	333.16
林地	3795.58	73597.51	87906.20	5877.78	171177.06
草地	726.43	510.95	9.00	/	1246.38
耕地	4037.53	4711.41	1657.83	/	10406.77
坑塘水面	145.2	235.13	188.18	/	568.51
总计	9312.23	81626.63	90423.7	5877.78	187240.3

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

## (三) 级别分布情况

结合新丰县的实际情况及园、林、草地质量状况，将新丰县的园、林、草地划分为三个级别。各用途基准地级别分布情况见表 2-3-1 至 2-3-7。

## 1. 果园分布情况

新丰县果园总面积 3328.77 公顷，其中，一级果园主要分布在马头镇，面积 213.81 公顷，占比 53.2%；二级主要分布在马头镇，面积 686.74 公顷，占比 30%；三级主要分布在遥田镇，面积 308.02 公顷，占比 48.4%。

表 2-3-1 新丰县各镇街果园级别分布统计表

单位：公顷

镇（街）	一级	二级	三级	总计
丰城街道	79.6	290.12	17.64	387.35
黄礫镇	29.7	193.19	3.06	225.96
马头镇	213.81	686.74	93.99	994.55
梅坑镇	66.01	232.91	12.55	311.47
沙田镇	11.53	571.11	178.61	761.24
遥田镇	0.94	260.19	308.02	569.15
回龙镇	0	56.61	22.43	79.04
合计	401.59	2290.87	636.3	3328.76

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

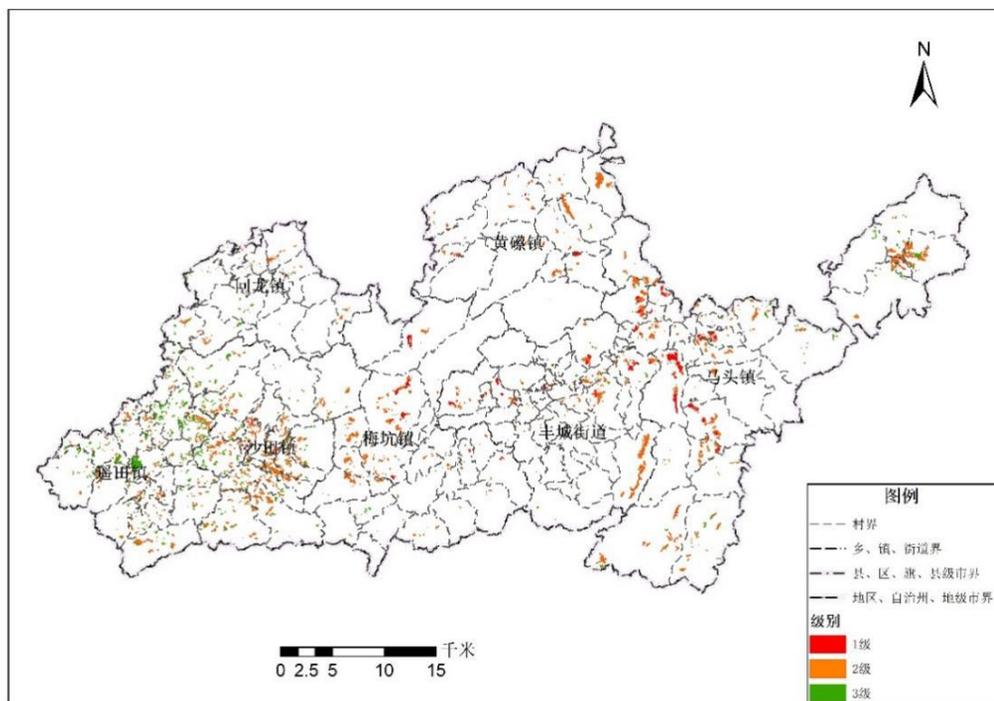


图 2-3-1 新丰县果园级别分布图

## 2. 茶园园地分布情况

新丰县茶园园地总面积 179.67 公顷，其中，一级茶园主要分布在黄礫镇，面积 92.33 公顷；二级主要分布在黄礫镇，面积 33.02 公顷，占比 59.6%；三级主要分布在黄礫镇和遥田镇，面积分别为 4.46 公顷、4.32 公顷，占比分别为 25.3%、24.5%。

表 2-3-2 新丰县各镇街茶园级别分布统计表

单位：公顷

镇（街）	一级	二级	三级	总计
丰城街道	0.29	5.09	2.24	7.62
黄礫镇	92.33	33.02	4.46	129.81
马头镇	0.24	11.62	2.41	14.27
梅坑镇	12.87	4.47	1.72	19.06
沙田镇	0.88	1.22	2.48	4.58
遥田镇	0	0	4.32	4.32
回龙镇	0	0	0	0
合计	106.61	55.42	17.63	179.66

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

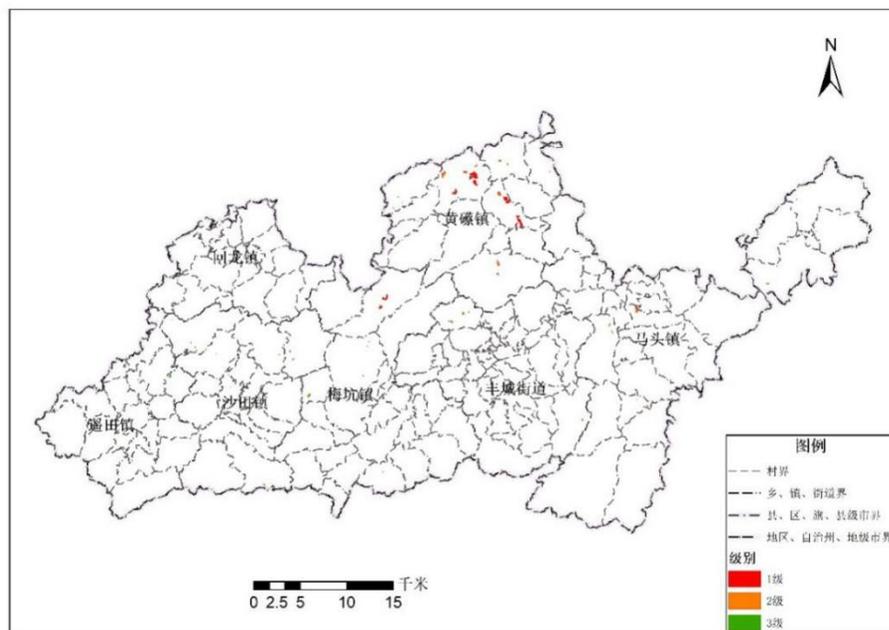


图 2-3-2 新丰县茶园级别分布图

### 3. 其他园地分布情况

新丰县其他园地总面积 333.16 公顷，其中，一级主要分布在黄礫镇，面积 48.19 公顷，占比 48.5%；二级主要分布在丰城街道，面积 60.74 公顷，占比 27.0%；三级主要分布在沙田镇，面积 3.56 公顷，占比 41.7%。

表 2-3-3 新丰县各镇街其他园地级别分布统计表

单位：公顷

镇（街）	一级	二级	三级	总计
丰城街道	28.17	60.74	0	88.91
黄礫镇	48.19	58.41	0.73	107.33
马头镇	11.23	47.8	0.81	59.84
梅坑镇	7.89	0	0.08	16.05
沙田镇	0.61	16.05	3.56	20.21
遥田镇	2.88	25.86	3.24	31.98
回龙镇	0.32	8.4	0.13	8.84
合计	99.29	217.26	8.55	333.16

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

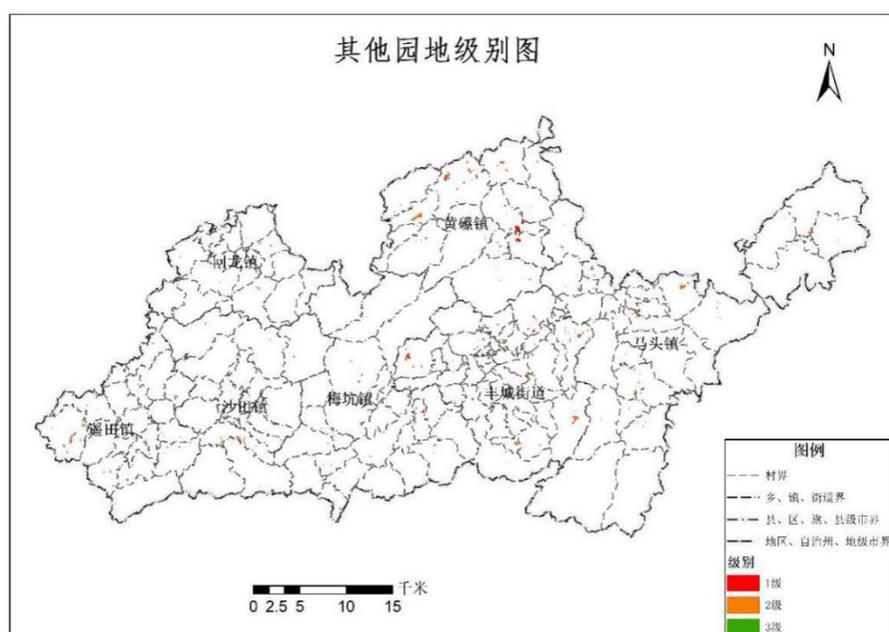


图 2-3-3 新丰县其他园地级别分布图

#### 4. 林地分布情况

新丰县林地总面积 171177.06 公顷，其中，一级主要分布在丰城街道，面积 835.60 公顷，占比 22.0%；二级主要分布在马头镇，面积 16411.19 公顷，占比 22.3%；三级主要分布在马头镇，面积 26656.78 公顷，占比 30.3%；四级主要分布在马头镇，面积 1633.27 公顷，占比 27.8%。

表 2-3-4 新丰县各镇街林地级别分布统计表

单位：公顷

镇（街）	一级	二级	三级	四级	总计
丰城街道	835.60	12539.91	9453.42	491.94	23320.86
黄磔镇	7.11	7112.59	14072.58	1314.37	22506.65
马头镇	514.66	16411.19	26656.78	1633.27	45215.89
梅坑镇	816.72	13862.32	14069.52	980.33	29728.90
沙田镇	460.40	9068.61	10923.93	978.02	21430.96
遥田镇	638.75	8518.29	6308.09	157.27	15622.41
回龙镇	522.34	6084.60	6421.87	322.58	13351.39
合计	3795.58	73597.51	87906.20	5877.78	171177.06

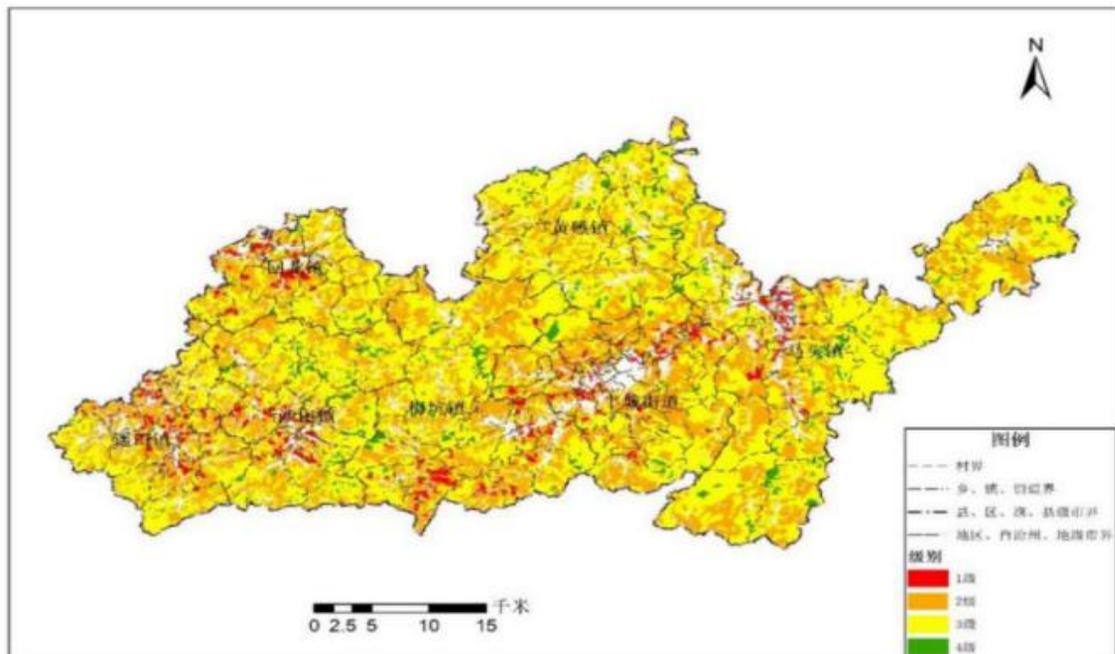


图 2-3-4 新丰县林地级别分布图

## 5. 草地分布情况

新丰县草地总面积为 1246.38 公顷，其中，一级草地主要分布在马头镇、遥田镇，面积分别为 146.29 公顷、135.96 公顷，占比分别为 20.13%、18.71%；二级主要分布在马头镇、遥田镇，面积分别为 97.63 公顷、95.83 公顷，占比分别为 19.11%、18.76%；三级主要分布在丰城街道，面积 3.57 公顷，占比 39.67%。

表 2-3-5 新丰县各镇街草地级别面积占比统计表

单位：公顷

镇（街）	一级	二级	三级	总计
丰城街道	111.23	79.23	3.57	194.04
黄礑镇	81.45	45.89	0.04	127.39
马头镇	146.29	97.63	2.01	245.93
梅坑镇	130.57	64.36	0.97	195.9
沙田镇	65.61	68.78	0.41	134.8
遥田镇	135.96	95.83	0.49	232.27
回龙镇	55.33	59.22	1.49	116.05
合计	726.43	510.95	9	1246.38

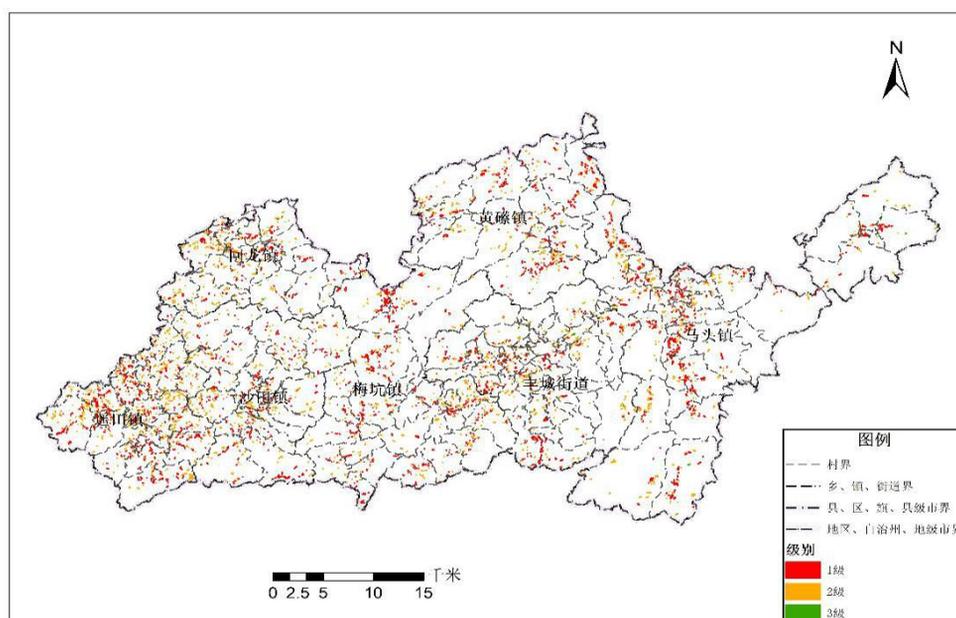


图 2-3-5 新丰县其他草地级别图

## 6. 耕地分布情况

新丰县耕地总面积为 10406.77 公顷，其中一级耕地 4037.53 公顷，占耕地总面积的 38.80%；二级耕地 4711.41 公顷，占耕地总面积的 45.27%；三级耕地 1657.83 公顷，占耕地总面积的 15.93%。

新丰县耕地一级主要分布在遥田镇，其次是马头镇，该级别耕地土壤肥沃，距离中心城区近，区位条件和交通条件好，田块形状适宜耕作，基础设施完善；二级主要分布在马头镇，该级别耕地土壤条件和基础设施条件好，但区位和交通条件较一级耕地略差；三级主要分布在黄磔镇，该级别土壤条件与二级差异不大，但距离城区远，对外交通站点少，区位和交通条件都较差。

表 2-3-6 新丰县各镇街耕地级别分布统计表

镇（街）\级别	一级		二级		三级	
	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比
丰城街道	509.73	12.62%	641.45	13.61%	129.95	7.84%
黄磔镇	84.68	2.10%	576.94	12.25%	738.81	44.56%
回龙镇	175.88	4.36%	548.95	11.65%	141.93	8.56%
马头镇	806.42	19.97%	1102.94	23.41%	319.93	19.30%
梅坑镇	687.81	17.04%	725.73	15.40%	127.85	7.71%
沙田镇	613.22	15.19%	460.13	9.77%	120.81	7.29%
遥田镇	1159.78	28.72%	655.28	13.91%	78.56	4.74%
总计	4037.53	100.00%	4711.41	100.00%	1657.83	100.00%

## 7. 坑塘水面级别分布情况

新丰县坑塘水面总面积为 568.51 公顷，其中一级坑塘水面 145.20 公顷，占坑塘水面总面积的 25.54%；二级坑塘水面 235.13 公顷，占坑塘水面总面积的 41.36%；三级坑塘水面 188.18 公顷，占坑塘水面总面积的 33.10%。

新丰县坑塘水面一级主要分布在马头镇，该级别坑塘水面基础设施完善，距离居民点近，养殖作业便利，距离中心城区近，靠近较大的农贸市场，区位条件和交通条件好；二级主要分布在丰城街道，该级别坑塘水面基础设施条件好，但区位和交通条件较一级略差；三级主要分布在遥田镇、回龙镇，该级别坑塘水面距离中心城区和农贸市场聚集区较远，对外交通站点较少，区位和交通条件较差。

表 2-3-7 新丰县各镇街坑塘水面级别分布统计表

镇（街）\级别	一级		二级		三级	
	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比	面积（公顷）	占比
丰城街道	27.27	18.78%	97.56	41.49%	17.75	9.43%
黄礑镇	12.54	8.63%	28.90	12.29%	4.68	2.49%
回龙镇	1.19	0.82%	6.18	2.63%	46.59	24.76%
马头镇	71.69	49.38%	28.37	12.06%	19.47	10.34%
梅坑镇	32.18	22.16%	39.20	16.67%	1.73	0.92%
沙田镇	0.33	0.23%	18.19	7.73%	33.83	17.98%
遥田镇	0.00	0.00%	16.74	7.12%	64.13	34.08%
总计	145.20	100.00%	235.13	100.00%	188.18	100.00%

## 三、各用途基准地价修正体系

根据规程要求，基准地价修正体系包括地价影响因素修正、交易期日修正、使用年期修正等。

### (一) 基准地价系数修正法的计算公式

1. 园地、草地、耕地和坑塘水面基准地价系数修正法的计算公式如下:

$$P = P_0 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l$$

式中:

$P$  —— 待估土地价格

$P_0$  —— 基准地价

$\sum_{i=1}^n K_i$  —— 宗地地价影响因素修正系数和

$K_t$  —— 交易期日修正系数

$K_y$  —— 使用年期修正系数

$K_l$  —— 用地类型修正系数 (用地类型一致则为 1)

2. 林地基准地价系数修正法的计算公式如下:

$$P = P_0 \times K_m \times \left( 1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l + P_0 \times (1 - K_m) \times K_n \times K_o \times K_p$$

式中:

$P$  —— 待估林地价格 (含林木价格)

$P_0$  —— 基准地价

$K_m$  —— 林地 (不含林木) 修正系数

$\sum_{i=1}^n K_i$  —— 宗地地价影响因素修正系数和

$K_t$  —— 交易期日修正系数

$K_y$  —— 使用年期修正系数

$K_l$  —— 用地类型修正系数 (用地类型一致则为 1)

$K_n$  —— 优势树种修正系数

$K_o$  —— 树龄修正系数

$K_p$  —— 亩均株数修正系数

## (二) 地价影响因素修正系数

按优、较优、一般、较劣、劣确定各地价标准下的修正系数。在此基础上，量化所有影响因素的标准，编制地价影响因素的指标说明和修正系数表。

### 1. 园地地价影响因素修正

#### (1) 果园地价影响因素修正

##### ① 国有果园

表 3-2-1 新丰县园地—果园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	80~100	60~80	40~60	0~40
		土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	< 5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	20~30	10~20	6~10	< 6
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	> 35
		坡向	阳坡、平地	—	半阳坡	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度 (公顷)	≥200	100~200	50~100	10~50	< 10
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密	田间路网较密	田间路网密度中等	田间路网密度较低	田间路网密度低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城市规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口
		道路通达度	临国道、省道, 道路通达度高	临县道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或者村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

表 3-2-2 新丰县国有园地—果园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.9984	0.4992	0	-0.3952	-0.7904
		土壤 pH 值		0.6748	0.3374	0	-0.2671	-0.5342
		土壤有机质含量		0.8448	0.4224	0	-0.3344	-0.6688
		土壤质地		0.6442	0.3221	0	-0.2550	-0.5100
	地形	坡度		1.0148	0.5074	0	-0.4017	-0.8034
		坡向		0.7824	0.3912	0	-0.3097	-0.6194
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.9446	0.4723	0	-0.3739	-0.7478
		连片程度		0.5741	0.2871	0	-0.2273	-0.4545
	劳作便利因子	田间路网		1.0272	0.5136	0	-0.4066	-0.8132
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.6316	0.3158	0	-0.2500	-0.5000
		对外交通便利度		0.7412	0.3706	0	-0.2934	-0.5868
		道路通达度		0.7220	0.3610	0	-0.2858	-0.5716

表 3-2-3 新丰县国有园地—果园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.8944	0.4472	0	-0.3640	-0.7280
		土壤 pH 值		0.6046	0.3023	0	-0.2461	-0.4921
		土壤有机质含量		0.7568	0.3784	0	-0.3080	-0.6160
		土壤质地		0.5771	0.2886	0	-0.2349	-0.4697
	地形	坡度		0.9090	0.4545	0	-0.3700	-0.7399
		坡向		0.7009	0.3505	0	-0.2853	-0.5705
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.8462	0.4231	0	-0.3444	-0.6888
		连片程度		0.5143	0.2572	0	-0.2093	-0.4186
	劳作便利因子	田间路网		0.9202	0.4601	0	-0.3745	-0.7490
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5659	0.2830	0	-0.2303	-0.4606
		对外交通便利度		0.6639	0.3320	0	-0.2702	-0.5404
		道路通达度		0.6467	0.3234	0	-0.2632	-0.5264

表 3-2-4 新丰县国有园地—果园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7696	0.3848	0	-0.3536	-0.7072
		土壤 pH 值		0.4751	0.2376	0	-0.2390	-0.4780
		土壤有机质含量		0.5964	0.2982	0	-0.2992	-0.5984
		土壤质地		0.4980	0.2490	0	-0.2282	-0.4563
	地形	坡度		0.8007	0.4004	0	-0.3594	-0.7188
		坡向		0.6941	0.3471	0	-0.2771	-0.5542
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.4536	0.2268	0	-0.3346	-0.6691
		连片程度		0.6919	0.3460	0	-0.2033	-0.4066
	劳作便利因子	田间路网		0.8828	0.4414	0	-0.3638	-0.7276
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.4891	0.2446	0	-0.2237	-0.4474
		对外交通便利度		0.5750	0.2875	0	-0.2642	-0.5284
		道路通达度		0.5802	0.2901	0	-0.2666	-0.5331

## ②集体果园

表 3-2-5 新丰县集体园地—果园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.9152	0.4576	0	-0.4056	-0.8112
		土壤 pH 值		0.6186	0.3093	0	-0.2742	-0.5484
		土壤有机质含量		0.7744	0.3872	0	-0.3432	-0.6864
		土壤质地		0.5904	0.2952	0	-0.2617	-0.5234
	地形	坡度		0.9302	0.4651	0	-0.4122	-0.8244
		坡向		0.7172	0.3586	0	-0.3179	-0.6358
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.8660	0.4330	0	-0.3838	-0.7676
		连片程度		0.5262	0.2631	0	-0.2332	-0.4664
	劳作便利因子	田间路网		0.9416	0.4708	0	-0.4173	-0.8346
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5790	0.2895	0	-0.2566	-0.5132
		对外交通便利度		0.6794	0.3397	0	-0.3011	-0.6022
		道路通达度		0.6618	0.3309	0	-0.2933	-0.5866

表 3-2-6 新丰县集体园地—果园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8320	0.4160	0	-0.3848	-0.7696
		土壤 pH 值	0.5624	0.2812	0	-0.2601	-0.5202
		土壤有机质含量	0.7040	0.3520	0	-0.3256	-0.6512
		土壤质地	0.5368	0.2684	0	-0.2483	-0.4966
	地形	坡度	0.8456	0.4228	0	-0.3911	-0.7822
		坡向	0.6520	0.3260	0	-0.3016	-0.6032
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7872	0.3936	0	-0.3641	-0.7282
		连片程度	0.4784	0.2392	0	-0.2213	-0.4425
	劳作便利因子	田间路网	0.8560	0.4280	0	-0.3959	-0.7918
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5264	0.2632	0	-0.2435	-0.4870
		对外交通便利度	0.6176	0.3088	0	-0.2856	-0.5712
		道路通达度	0.6016	0.3008	0	-0.2782	-0.5564

表 3-2-7 新丰县集体园地—果园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7280	0.3640	0	-0.3432	-0.6864
		土壤 pH 值	0.4922	0.2461	0	-0.2320	-0.4640
		土壤有机质含量	0.6160	0.3080	0	-0.2904	-0.5808
		土壤质地	0.4698	0.2349	0	-0.2214	-0.4428
	地形	坡度	0.7400	0.3700	0	-0.3488	-0.6976
		坡向	0.5705	0.2853	0	-0.2690	-0.5380
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6888	0.3444	0	-0.3247	-0.6494
		连片程度	0.4186	0.2093	0	-0.1974	-0.3947
	劳作便利因子	田间路网	0.7490	0.3745	0	-0.3531	-0.7062
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4606	0.2303	0	-0.2171	-0.4342
		对外交通便利度	0.5404	0.2702	0	-0.2548	-0.5096
		道路通达度	0.5264	0.2632	0	-0.2482	-0.4964

## (2) 茶园地价影响因素修正

表 3-2-8 新丰县园地—茶园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	80~100	60~80	40~60	0~40
		土壤 pH 值	4.5~5.5	4.0~4.5	5.5~6.0	6.0~6.5	< 4.0 或 ≥6.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	20~30	10~20	6~10	< 6
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	> 35	≤6
		坡向	半阳坡	阳坡、平地	半阴坡	—	阴坡
		海拔 (m)	400~500	300~400	500~700	700~1000	< 300 或 ≥1000
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度 (公顷)	≥20	5~20	2~5	1~2	< 1
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密	田间路网较密	田间路网密度中等	田间路网较低	田间路网密度低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路
		道路通达度	临国道、省道, 道路通达度高	临县道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或者村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注: 如无明确规定, 则分级界限下含上不含; 坡度的分级界限为上含下不含。

## ①国有茶园

表 3-2-9 新丰县国有园地—茶园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.8466	0.4233	0	-0.3367	-0.6734
		土壤 pH 值		0.6802	0.3401	0	-0.2706	-0.5411
		土壤有机质含量		0.7313	0.3656	0	-0.2909	-0.5817
		土壤质地		0.5421	0.2710	0	-0.2156	-0.4312
	地形	坡度		0.5650	0.2825	0	-0.2247	-0.4494
		坡向		0.6362	0.3181	0	—	-0.5061
海拔			0.4638	0.2319	0	-0.1845	-0.3689	
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.8510	0.4255	0	-0.3385	-0.6769
		连片程度		0.5254	0.2627	0	-0.2090	-0.4179
	劳作便利因子	田间路网		0.8985	0.4492	0	-0.3574	-0.7147
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.6213	0.3106	0	-0.2471	-0.4942
		对外交通便利度		0.7190	0.3595	0	-0.2860	-0.5719
		道路通达度		0.7198	0.3599	0	-0.2863	-0.5726

表 3-2-10 新丰县国有园地—茶园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7504	0.3752	0	-0.3078	-0.6157
		土壤 pH 值		0.6029	0.3015	0	-0.2474	-0.4947
		土壤有机质含量		0.6482	0.3241	0	-0.2659	-0.5318
		土壤质地		0.4805	0.2402	0	-0.1971	-0.3942
	地形	坡度		0.5008	0.2504	0	-0.2054	-0.4109
		坡向		0.5639	0.2820	0	—	-0.4627
海拔			0.4111	0.2055	0	-0.1686	-0.3373	
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7543	0.3771	0	-0.3094	-0.6189
		连片程度		0.4657	0.2328	0	-0.1910	-0.3821
	劳作便利因子	田间路网		0.7964	0.3982	0	-0.3267	-0.6534
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5507	0.2753	0	-0.2259	-0.4518
		对外交通便利度		0.6373	0.3186	0	-0.2614	-0.5229
		道路通达度		0.6380	0.3190	0	-0.2618	-0.5235

表 3-2-11 新丰县国有园地——茶园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.6542	0.3271	0	-0.2886	-0.5772
		土壤 pH 值		0.5256	0.2628	0	-0.2319	-0.4638
		土壤有机质含量		0.5651	0.2825	0	-0.2493	-0.4986
		土壤质地		0.4189	0.2094	0	-0.1848	-0.3696
	地形	坡度		0.4366	0.2183	0	-0.1926	-0.3852
		坡向		0.4916	0.2458	0	—	-0.4338
		海拔		0.3584	0.1792	0	-0.1581	-0.3162
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.6576	0.3288	0	-0.2901	-0.5802
		连片程度		0.4060	0.2030	0	-0.1791	-0.3582
	劳作便利因子	田间路网		0.6943	0.3471	0	-0.3063	-0.6126
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.4801	0.2400	0	-0.2118	-0.4236
		对外交通便利度		0.5556	0.2778	0	-0.2451	-0.4902
		道路通达度		0.5562	0.2781	0	-0.2454	-0.4908

## ②集体茶园

表 3-2-12 新丰县集体园地——茶园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7696	0.3848	0	-0.3463	-0.6926
		土壤 pH 值		0.6184	0.3092	0	-0.2783	-0.5566
		土壤有机质含量		0.6648	0.3324	0	-0.2992	-0.5983
		土壤质地		0.4928	0.2464	0	-0.2218	-0.4435
	地形	坡度		0.5136	0.2568	0	-0.2311	-0.4622
		坡向		0.5784	0.2892	0	—	-0.5206
		海拔		0.4216	0.2108	0	-0.1897	-0.3794
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7736	0.3868	0	-0.3481	-0.6962
		连片程度		0.4776	0.2388	0	-0.2149	-0.4298
	劳作便利因子	田间路网		0.8168	0.4084	0	-0.3676	-0.7351
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5648	0.2824	0	-0.2542	-0.5083
		对外交通便利度		0.6536	0.3268	0	-0.2941	-0.5882
		道路通达度		0.6544	0.3272	0	-0.2945	-0.5890

表 3-2-13 新丰县集体园地—茶园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7119	0.3559	0	-0.3271	-0.6542
		土壤 pH 值		0.5720	0.2860	0	-0.2628	-0.5256
		土壤有机质含量		0.6149	0.3075	0	-0.2825	-0.5651
		土壤质地		0.4558	0.2279	0	-0.2094	-0.4189
	地形	坡度		0.4751	0.2375	0	-0.2183	-0.4366
		坡向		0.5350	0.2675	0	—	-0.4916
海拔			0.3900	0.1950	0	-0.1792	-0.3584	
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7156	0.3578	0	-0.3288	-0.6576
		连片程度		0.4418	0.2209	0	-0.2030	-0.4060
	劳作便利因子	田间路网		0.4418	0.2209	0	-0.2030	-0.4060
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.7555	0.3778	0	-0.3471	-0.6943
		对外交通便利度		0.5224	0.2612	0	-0.2400	-0.4801
		道路通达度		0.6046	0.3023	0	-0.2778	-0.5556

表 3-2-14 新丰县集体园地——茶园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.6157	0.3078	0	-0.2886	-0.5772
		土壤 pH 值		0.4947	0.2474	0	-0.2319	-0.4638
		土壤有机质含量		0.5318	0.2659	0	-0.2493	-0.4986
		土壤质地		0.3942	0.1971	0	-0.1848	-0.3696
	地形	坡度		0.4109	0.2054	0	-0.1926	-0.3852
		坡向		0.4627	0.2314	0	—	-0.4338
海拔			0.3373	0.1686	0	-0.1581	-0.3162	
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.6189	0.3094	0	-0.2901	-0.5802
		连片程度		0.3821	0.1910	0	-0.1791	-0.3582
	劳作便利因子	田间路网		0.6534	0.3267	0	-0.3063	-0.6126
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.4518	0.2259	0	-0.2118	-0.4236
		对外交通便利度		0.5229	0.2614	0	-0.2451	-0.4902
		道路通达度		0.5235	0.2618	0	-0.2454	-0.4908

### (3) 其他园地地价影响因素修正

表 3-2-15 新丰县园地—其他园地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
		自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	80~100	60~80	40~60
			土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	< 5.0 或 ≥7.5
			土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	20~30	10~20	6~10	< 6
			土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	> 35	
		坡向	阳坡、平地	—	半阳坡	半阴坡	阴坡	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足	
		连片程度 (公顷)	≥20	10~20	5~10	2~5	< 2	
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密	田间路网较密	田间路网密度中等	田间路网密度较低	田间路网密度低	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城市规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
		对外交通便利度	有车站、高速公路、火车站, 且在周边地区	有车站、高速公路、火车站, 距离较近	有车站、高速公路、火车站, 距离适中	有车站、高速公路、火车站, 距离较远	无车站、高速公路	
		道路通达度	临国道、省道, 道路通达度高	临县道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或者村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

注: 如无明确规定, 则分级界限下含上不含; 坡度的分级界限为上含下不含。

### ①国有其他园地

表 3-2-16 新丰县国有园地—其他园地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		1.0648	0.5324	0	-0.4338	-0.8676
		土壤 pH 值		0.7550	0.3775	0	-0.3076	-0.6152
		土壤有机质含量		0.9438	0.4719	0	-0.3846	-0.7692
		土壤质地		0.7322	0.3661	0	-0.2983	-0.5966
	地形	坡度		1.1870	0.5935	0	-0.4836	-0.9672
		坡向		0.8792	—	0	-0.3582	-0.7164
社会经济因素	管理因子	水源保证率		1.0702	0.5351	0	-0.436	-0.8720
		连片程度		0.6534	0.3267	0	-0.2662	-0.5324
	劳作便利因子	田间路网		1.1706	0.5853	0	-0.47695	-0.9539
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.7052	0.3526	0	-0.2873	-0.5746
		对外交通便利度		0.8294	0.4147	0	-0.3379	-0.6758
		道路通达度		0.8090	0.4045	0	-0.3296	-0.6592

表 3-2-17 新丰县国有园地—其他园地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.9466	0.4733	0	-0.3845	-0.7690
		土壤 pH 值		0.6710	0.3355	0	-0.2726	-0.5452
		土壤有机质含量		0.8390	0.4195	0	-0.3409	-0.6818
		土壤质地		0.6508	0.3254	0	-0.2644	-0.5288
	地形	坡度		1.0550	0.5275	0	-0.4286	-0.8572
		坡向		0.7814	—	0	-0.3175	-0.6350
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.9514	0.4757	0	-0.3865	-0.7730
		连片程度		0.5808	0.2904	0	-0.2359	-0.4718
	劳作便利因子	田间路网		1.0406	0.5203	0	-0.4227	-0.8454
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.6268	0.3134	0	-0.2547	-0.5094
		对外交通便利度		0.7372	0.3686	0	-0.2995	-0.599
		道路通达度		0.7190	0.3595	0	-0.2921	-0.5842

表 3-2-18 新丰县国有园地—其他园地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8282	0.4141	0	-0.3747	-0.7494
		土壤 pH 值	0.5872	0.2936	0	-0.2656	-0.5312
		土壤有机质含量	0.7342	0.3671	0	-0.3321	-0.6642
		土壤质地	0.5696	0.2848	0	-0.2576	-0.5152
	地形	坡度	0.9232	0.4616	0	-0.4176	-0.8352
		坡向	0.6838	—	0	-0.3093	-0.6186
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8324	0.4162	0	-0.3766	-0.7532
		连片程度	0.5082	0.2541	0	-0.2299	-0.4598
	劳作便利因子	田间路网	0.9106	0.4553	0	-0.4119	-0.8238
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5486	0.2743	0	-0.2481	-0.4962
		对外交通便利度	0.6452	0.3226	0	-0.2918	-0.5836
		道路通达度	0.6292	0.3146	0	-0.2846	-0.5692

## ②集体其他园地

表 3-2-19 新丰县集体园地—其他园地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.9860	0.4930	0	-0.3944	-0.7888
		土壤 pH 值	0.6990	0.3495	0	-0.2796	-0.5592
		土壤有机质含量	0.8740	0.4370	0	-0.3496	-0.6992
		土壤质地	0.6780	0.3390	0	-0.2712	-0.5424
	地形	坡度	1.0990	0.5495	0	-0.4396	-0.8792
		坡向	0.8140	—	0	-0.3256	-0.6512
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.9910	0.4955	0	-0.3964	-0.7928
		连片程度	0.6050	0.3025	0	-0.2420	-0.484
	劳作便利因子	田间路网	1.0840	0.5420	0	-0.4336	-0.8672
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6530	0.3265	0	-0.2612	-0.5224
		对外交通便利度	0.7680	0.3840	0	-0.3072	-0.6144
		道路通达度	0.7490	0.3745	0	-0.2996	-0.5992

表 3-2-20 新丰县集体园地—其他园地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8874	0.4437	0	-0.4043	-0.8086
		土壤 pH 值	0.6292	0.3146	0	-0.2866	-0.5732
		土壤有机质含量	0.7866	0.3933	0	-0.3583	-0.7166
		土壤质地	0.6102	0.3051	0	-0.2780	-0.5560
	地形	坡度	0.9892	0.4946	0	-0.4506	-0.9012
		坡向	0.7326	—	0	-0.3337	-0.6674
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8920	0.4460	0	-0.4063	-0.8126
		连片程度	0.5444	0.2722	0	-0.2480	-0.4960
	劳作便利因子	田间路网	0.9756	0.4878	0	-0.4444	-0.8888
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5878	0.2939	0	-0.2677	-0.5354
		对外交通便利度	0.6912	0.3456	0	-0.3149	-0.6298
		道路通达度	0.6742	0.3371	0	-0.3071	-0.6142

表 3-2-21 新丰县集体园地—其他园地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7690	0.3845	0	-0.3550	-0.7100
		土壤 pH 值	0.5452	0.2726	0	-0.2516	-0.5032
		土壤有机质含量	0.6816	0.3408	0	-0.3146	-0.6292
		土壤质地	0.5288	0.2644	0	-0.2441	-0.4882
	地形	坡度	0.8572	0.4286	0	-0.3956	-0.7912
		坡向	0.6350	—	0	-0.2930	-0.5860
		海拔	0.7730	0.3865	0	-0.3568	-0.7136
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.4718	0.2359	0	-0.2178	-0.4356
	劳作便利因子	田间路网	0.8454	0.4227	0	-0.3902	-0.7804
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5094	0.2547	0	-0.2351	-0.4702
		对外交通便利度	0.5990	0.2995	0	-0.2765	-0.5530
		道路通达度	0.5842	0.2921	0	-0.2696	-0.5392

## 2. 林地地价影响因素修正

表 3-2-22 新丰县林地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
自然因素	地形因子	坡度 (°)	<5	5~15	15~25	25~35	≥35	
		坡位	平地	谷	下、全坡	中	上、脊	
		坡向	阳坡	半阳坡	无坡向	半阳坡	阳坡	
		地貌类型	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山	
	土壤因子	土层厚度 (cm)	≥80	65~80	50~65	40~50	<40	
		腐殖质厚度 (以植被覆盖类型反映)	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他	
土壤质地		壤土	砂壤土、黏壤土	砂质土	黏质土	砾质土		
社会经济因素	运输条件	可及度	已经具备采、集、运条件,且路况好(路面已硬化)	已经具备采、集、运条件,且路况好(泥路或砂石路)	近期将可具备采、集、运条件	因地形或者经济原因短期内不具备采、集、运条件	难以到达地块进行采集和运输	
		集材距离 (m)	<100	100~200	200~300	300~400	≥400	
		运输距离 (m)	<1000	1000~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000	

注: 如无明确规定, 则分级界限下含上不含; 坡度的分级界限为上含下不含。

## (1) 国有林地

表 3-2-23 新丰县国有林地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.7302	0.3651	0	-0.2887	-0.5774
		坡位	0.6666	0.3333	0	-0.2635	-0.5270
		坡向	0.8798	0.4399	0	-0.3478	-0.6956
		地貌类型	0.6270	0.3135	0	-0.2479	-0.4958
	土壤因子	土层厚度	1.1266	0.5633	0	-0.4454	-0.8908
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.7912	0.3956	0	-0.3128	-0.6256
土壤质地		1.1774	0.5887	0	-0.4655	-0.9310	
社会经济因素	运输条件	可及度	1.0534	0.5267	0	-0.4165	-0.8330
		集材距离	0.8686	0.4343	0	-0.3434	-0.6868
		运输距离	0.6794	0.3397	0	-0.2686	-0.5372

表 3-2-24 新丰县国有林地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.6622	0.3311	0	-0.2674	-0.5348
		坡位	0.6046	0.3023	0	-0.2441	-0.4882
		坡向	0.7980	0.3990	0	-0.3222	-0.6444
		地貌类型	0.5686	0.2843	0	-0.2296	-0.4592
	土壤因子	土层厚度	1.0218	0.5109	0	-0.4126	-0.8252
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.7176	0.3588	0	-0.2898	-0.5796
土壤质地		1.0678	0.5339	0	-0.4312	-0.8624	
社会经济因素	运输条件	可及度	0.9554	0.4777	0	-0.3859	-0.7718
		集材距离	0.7878	0.3939	0	-0.3182	-0.6364
		运输距离	0.6162	0.3081	0	-0.2489	-0.4978

表 3-2-25 新丰县国有林地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.5604	0.2802	0	-0.2632	-0.5264
		坡位	0.5116	0.2558	0	-0.2403	-0.4806
		坡向	0.6752	0.3376	0	-0.3171	-0.6342
		地貌类型	0.4812	0.2406	0	-0.226	-0.452
	土壤因子	土层厚度	0.8646	0.4323	0	-0.4061	-0.8122
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.6072	0.3036	0	-0.2852	-0.5704
土壤质地		0.9036	0.4518	0	-0.4244	-0.8488	
社会经济因素	运输条件	可及度	0.8084	0.4042	0	-0.3797	-0.7594
		集材距离	0.6666	0.3333	0	-0.3131	-0.6262
		运输距离	0.5214	0.2607	0	-0.2449	-0.4898

表 3-2-26 新丰县国有林地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.5094	0.2547	0	-0.2292	-0.4584
		坡位	0.4650	0.2325	0	-0.2093	-0.4186
		坡向	0.6138	0.3069	0	-0.2762	-0.5524
		地貌类型	0.4374	0.2187	0	-0.1968	-0.3936
	土壤因子	土层厚度	0.7860	0.3930	0	-0.3537	-0.7074
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.5520	0.2760	0	-0.2484	-0.4968
土壤质地		0.8214	0.4107	0	-0.3696	-0.7392	
社会经济因素	运输条件	可及度	0.7350	0.3675	0	-0.3307	-0.6614
		集材距离	0.6060	0.3030	0	-0.2727	-0.5454
		运输距离	0.4740	0.2370	0	-0.2133	-0.4266

## (2) 集体林地

表 3-2-27 新丰县集体林地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.6792	0.3396	0	-0.2972	-0.5944
		坡位	0.6200	0.3100	0	-0.2713	-0.5426
		坡向	0.8184	0.4092	0	-0.3581	-0.7162
		地貌类型	0.5832	0.2916	0	-0.2552	-0.5104
	土壤因子	土层厚度	1.0480	0.5240	0	-0.4585	-0.9170
		腐殖质厚度(以植被覆盖类型反映)	0.7360	0.3680	0	-0.3220	-0.6440
		土壤质地	1.0952	0.5476	0	-0.4792	-0.9584
社会经济因素	运输条件	可及度	0.9800	0.4900	0	-0.4288	-0.8576
		集材距离	0.8080	0.4040	0	-0.3535	-0.7070
		运输距离	0.6320	0.316	0	-0.2765	-0.5530

表 3-2-28 新丰县集体林地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.6112	0.3056	0	-0.2844	-0.5688
		坡位	0.5580	0.2790	0	-0.2596	-0.5192
		坡向	0.7366	0.3683	0	-0.3427	-0.6854
		地貌类型	0.5248	0.2624	0	-0.2442	-0.4884
	土壤因子	土层厚度	0.9432	0.4716	0	-0.4389	-0.8778
		腐殖质厚度(以植被覆盖类型反映)	0.6624	0.3312	0	-0.3082	-0.6164
		土壤质地	0.9856	0.4928	0	-0.4586	-0.9172
社会经济因素	运输条件	可及度	0.8820	0.4410	0	-0.4104	-0.8208
		集材距离	0.7272	0.3636	0	-0.3384	-0.6768
		运输距离	0.5688	0.2844	0	-0.2647	-0.5294

表 3-2-29 新丰县集体林地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.5348	0.2674	0	-0.2547	-0.5094
		坡位	0.4882	0.2441	0	-0.2325	-0.4650
		坡向	0.6444	0.3222	0	-0.3069	-0.6138
		地貌类型	0.4592	0.2296	0	-0.2187	-0.4374
	土壤因子	土层厚度	0.8253	0.4127	0	-0.3930	-0.7860
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.5796	0.2898	0	-0.2760	-0.5520
土壤质地		0.8624	0.4312	0	-0.4107	-0.8214	
社会经济因素	运输条件	可及度	0.7718	0.3859	0	-0.3675	-0.7350
		集材距离	0.6364	0.3182	0	-0.3030	-0.6060
		运输距离	0.4978	0.2489	0	-0.2370	-0.4740

表 3-2-30 新丰县集体林地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	地形因子	坡度	0.4754	0.2377	0	-0.2207	-0.4414
		坡位	0.4340	0.2170	0	-0.2015	-0.4030
		坡向	0.5728	0.2864	0	-0.2660	-0.5320
		地貌类型	0.4082	0.2041	0	-0.1895	-0.3790
	土壤因子	土层厚度	0.7336	0.3668	0	-0.3406	-0.6812
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.5152	0.2576	0	-0.2392	-0.4784
土壤质地		0.7666	0.3833	0	-0.3559	-0.7118	
社会经济因素	运输条件	可及度	0.6860	0.3430	0	-0.3185	-0.6370
		集材距离	0.5656	0.2828	0	-0.2626	-0.5252
		运输距离	0.4424	0.2212	0	-0.2054	-0.4108

### 3. 草地地价影响因素修正

表 3-2-31 新丰县草地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度 (°)	<5	5~15	15~25	25~35	≥35	
	土壤因子	土层厚度 (cm)	≥60	50~60	40~50	30~40	0~30	
		土壤有机质 (g/kg)	≥30	20~30	10~20	6~10	<6	
		土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土	
社会经济因素	产草量	产草量 (kg/公顷)	≥2500	2500~2800	2200~2500	1900~2200	0~1900	
	水源状况	距水源地距离 (m)	0~200	200~500	500~1000	1000~2000	≥2000	
	交通状况	道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	临县道，道路通达度较高	临乡道，道路通达度一般	临村道或者村庄道路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

#### (1) 国有草地

表 3-2-32 新丰县国有草地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.9338	0.9669	0	-0.7567	-1.5134
	土壤因子	土层厚度		1.4268	0.7134	0	-0.5584	-1.1168
		土壤有机质		0.7636	0.3818	0	-0.2988	-0.5976
		土壤质地		1.3450	0.6725	0	-0.5263	-1.0526
社会经济因素	产草量	产草量		1.3146	0.6573	0	-0.5144	-1.0288
	水源状况	距水源地距离		1.2760	0.6380	0	-0.4993	-0.9986
	交通状况	道路通达度		1.1398	0.5699	0	-0.4460	-0.8920

表 3-2-33 新丰县国有草地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.7236	0.8618	0	-0.7042	-1.4084
	土壤因子	土层厚度		1.2718	0.6359	0	-0.5196	-1.0392
		土壤有机质		0.6806	0.3403	0	-0.2781	-0.5562
		土壤质地		1.1988	0.5994	0	-0.4898	-0.9796
社会经济因素	产草量	产草量		1.1718	0.5859	0	-0.4787	-0.9574
	水源状况	距水源地距离		1.1374	0.5687	0	-0.4646	-0.9292
	交通状况	道路通达度		1.0160	0.5080	0	-0.4151	-0.8302

表 3-2-34 新丰县国有草地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.4294	0.7147	0	-0.6516	-1.3032
	土壤因子	土层厚度		1.0548	0.5274	0	-0.4808	-0.9616
		土壤有机质		0.5644	0.2822	0	-0.2573	-0.5146
		土壤质地		0.9942	0.4971	0	-0.4532	-0.9064
社会经济因素	产草量	产草量		0.9718	0.4859	0	-0.4430	-0.8860
	水源状况	距水源地距离		0.9432	0.4716	0	-0.4300	-0.8600
	交通状况	道路通达度		0.8426	0.4213	0	-0.3841	-0.7682

## （2）集体草地

表 3-2-35 新丰县集体草地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.7656	0.8828	0	-0.7777	-1.5554
	土壤因子	土层厚度		1.3028	0.6514	0	-0.5739	-1.1478
		土壤有机质		0.6972	0.3486	0	-0.3071	-0.6142
		土壤质地		1.2280	0.6140	0	-0.5409	-1.0818
社会经济因素	产草量	产草量		1.2004	0.6002	0	-0.5287	-1.0574
	水源状况	距水源地距离		1.1650	0.5825	0	-0.5132	-1.0263
	交通状况	道路通达度		1.0408	0.5204	0	-0.4584	-0.9168

表 3-2-36 新丰县集体草地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.5976	0.7988	0	-0.7357	-1.4714
		土壤因子	土层厚度		1.1788	0.5894	0	-0.5429
	土壤有机质		0.6308	0.3154	0	-0.2905	-0.5810	
	土壤质地		1.1112	0.5556	0	-0.5117	-1.0234	
社会经济因素	产草量		1.0860	0.5430	0	-0.5002	-1.0004	
	水源状况	距水源地距离	1.0542	0.5271	0	-0.4855	-0.9710	
	交通状况	道路通达度	0.9416	0.4708	0	-0.4337	-0.8674	

表 3-2-37 新丰县集体草地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		1.3664	0.6832	0	-0.6306	-1.2612
		土壤因子	土层厚度		1.0082	0.5041	0	-0.4653
	土壤有机质		0.5396	0.2698	0	-0.2490	-0.4980	
	土壤质地		0.9504	0.4752	0	-0.4386	-0.8772	
社会经济因素	产草量		0.9288	0.4644	0	-0.4287	-0.8574	
	水源状况	距水源地距离	0.9016	0.4508	0	-0.4161	-0.8322	
	交通状况	道路通达度	0.8054	0.4027	0	-0.3717	-0.7434	

#### 4. 耕地地价影响因素修正

表 3-2-38 新丰县耕地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	6.0~7.7	5.5~6.0	5.0~5.5, 7.7~8.5	4.6~5.0	<4.6, ≥8.5	
		土壤质地	中壤、重壤	轻壤、砂壤	粘土	砂土	砾质土	
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥41	35~40	29~35	24~29	<24	
		有效土层厚度 (cm)	≥100	80~100	60~80	30~60	<30	
	地形地貌	坡度 (°)	≤2	2~6	6~15	15~25	>25°	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		灌溉保证率		充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
社会经济因素	基础设施条件	排水条件		有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排),无洪涝灾害	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年后暴雨后有短期洪涝发生(田面积水1天~2天)	排水体系(包括抽排)一般,丰水年后大雨后有洪涝发生(田面积水2天~3天)	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水3天~4天)	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥5天)
		田块形状		形状规则	形状较规则	形状一般规则	形状较不规则	形状极不规则
	耕作便利条件	田面平整度(°)		<2	2~5	5~8	8~15	>15
		耕作距离(m)		<200	200~500	500~800	800~1500	>1500
土地利用状况	人均耕地面积(亩)		≤0.5	0.5~1	1~1.5	1.5~2	>2	
区位因素	区位条件	中心城市影响度		距离城镇中心近,中心城市规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城市规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城市规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城市规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城市规模小,人口规模稀缺,生产水平极低
		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	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离,有规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地较远	镇区内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度		有小型车站、高速路口,且在周边地区	有小型车站、高速路口,距离较近	有小型车站、高速路口,距离适中	有小型车站、高速路口,距离较远	无车站、高速路口
		道路通达度		临国道、省道,道路通达度高	临县道,道路通达度较高	临乡道,道路通达度一般	临村道或者村庄道路,道路通达度较低	不临路,道路通达度低
生态工程因素	生态工程	农田防护与保护生态环境		有做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程、生态拦截沟和防护林等生态环境保护工程	只做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程或者生态拦截沟工程	只做防护林网工程	—	无生态环境保护工程

注:如无明确规定,则分级界限下含上不含;坡度的分级界限为上含下不含。

## (1) 国有耕地

表 3-2-39 新丰县国有耕地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较差	劣	
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6460	0.3230	0	-0.2757	-0.5514
		土壤质地	0.7704	0.3852	0	-0.3288	-0.6576
		土壤有机质含量	0.7704	0.3852	0	-0.3288	-0.6576
		有效土层厚度	0.9224	0.4612	0	-0.3937	-0.7874
	地形地貌	坡度	1.3325	0.6663	0	-0.5688	-1.1376
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4058	0.2029	0	-0.1732	-0.3464
		排水条件	0.3472	0.1736	0	-0.1482	-0.2964
	耕作便利条件	田块形状	0.4275	0.2138	0	-0.1825	-0.3650
		田面平整度	0.3888	0.1944	0	-0.1660	-0.3320
		耕作距离	0.2860	0.1430	0	-0.1221	-0.2442
土地利用状况	人均耕地面积	0.2424	0.1212	0	-0.1035	-0.2070	
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4112	0.2056	0	-0.1755	-0.3510
		农贸市场影响度	0.2630	0.1315	0	-0.1122	-0.2244
	交通条件	对外交通便利度	0.2296	0.1148	0	-0.0980	-0.1960
		道路通达度	0.2261	0.1131	0	-0.0965	-0.1930
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5308	0.2654	0	-0.2266	-0.4532

表 3-2-40 新丰县国有耕地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较差	劣	
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.5830	0.2915	0	-0.2679	-0.5358
		土壤质地	0.6952	0.3476	0	-0.3194	-0.6388
		土壤有机质含量	0.6952	0.3476	0	-0.3194	-0.6388
		有效土层厚度	0.8324	0.4162	0	-0.3825	-0.7650
	地形地貌	坡度	1.2025	0.6013	0	-0.5525	-1.1050
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.3661	0.1831	0	-0.1682	-0.3364
		排水条件	0.3133	0.1567	0	-0.1439	-0.2878
	耕作便利条件	田块形状	0.3858	0.1929	0	-0.1773	-0.3546
		田面平整度	0.3510	0.1755	0	-0.1613	-0.3226
		耕作距离	0.2581	0.1291	0	-0.1186	-0.2372
	土地利用状况	人均耕地面积	0.2188	0.1094	0	-0.1005	-0.2010

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3711	0.1856	0	-0.1705	-0.3410
		农贸市场影响度	0.2373	0.1187	0	-0.1090	-0.2180
	交通条件	对外交通便利度	0.2072	0.1036	0	-0.0952	-0.1904
		道路通达度	0.2040	0.1020	0	-0.0938	-0.1876
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.4789	0.2395	0	-0.2200	-0.4400

表 3-2-41 新丰县国有耕地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.5516	0.2758	0	-0.2521	-0.5042
		土壤质地	0.6576	0.3288	0	-0.3006	-0.6012
		土壤有机质含量	0.6576	0.3288	0	-0.3006	-0.6012
		有效土层厚度	0.7874	0.3937	0	-0.3600	-0.7200
	地形地貌	坡度	1.1376	0.5688	0	-0.5200	-1.0400
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.3464	0.1732	0	-0.1583	-0.3166
		排水条件	0.2964	0.1482	0	-0.1355	-0.2710
	耕作便利条件	田块形状	0.3650	0.1825	0	-0.1668	-0.3336
		田面平整度	0.3320	0.1660	0	-0.1518	-0.3036
		耕作距离	0.2442	0.1221	0	-0.1116	-0.2232
土地利用状况	人均耕地面积	0.2068	0.1034	0	-0.0946	-0.1892	
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3510	0.1755	0	-0.1605	-0.3210
		农贸市场影响度	0.2244	0.1122	0	-0.1026	-0.2052
	交通条件	对外交通便利度	0.1960	0.0980	0	-0.0896	-0.1792
		道路通达度	0.1930	0.0965	0	-0.0882	-0.1764
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.4530	0.2265	0	-0.2071	-0.4142

## （2）集体耕地

表 3-2-42 新丰县集体耕地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6304	0.3152	0	-0.2954	-0.5908
		土壤质地	0.7516	0.3758	0	-0.3523	-0.7046
		土壤有机质含量	0.7516	0.3758	0	-0.3523	-0.7046
		有效土层厚度	0.8998	0.4499	0	-0.4218	-0.8436
	地形地貌	坡度	1.3000	0.6500	0	-0.6094	-1.2188

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率		0.3958	0.1979	0	-0.1855	-0.3710
		排水条件		0.3388	0.1694	0	-0.1588	-0.3176
	耕作便利条件	田块形状		0.4170	0.2085	0	-0.1955	-0.3910
		田面平整度		0.3796	0.1898	0	-0.1779	-0.3558
		耕作距离		0.2790	0.1395	0	-0.1308	-0.2616
	土地利用状况	人均耕地面积		0.2366	0.1183	0	-0.1109	-0.2218
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.4012	0.2006	0	-0.1880	-0.3760
		农贸市场影响度		0.2566	0.1283	0	-0.1202	-0.2404
	交通条件	对外交通便利度		0.2240	0.1120	0	-0.1050	-0.2100
		道路通达度		0.2206	0.1103	0	-0.1034	-0.2068
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.5178	0.2589	0	-0.2427	-0.4854

表 3-2-43 新丰县集体耕地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH		0.6066	0.3033	0	-0.2757	-0.5514
		土壤质地		0.7234	0.3617	0	-0.3288	-0.6576
		土壤有机质含量		0.7234	0.3617	0	-0.3288	-0.6576
		有效土层厚度		0.8662	0.4331	0	-0.3937	-0.7874
	地形地貌	坡度		1.2514	0.6257	0	-0.5688	-1.1376
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率		0.3810	0.1905	0	-0.1732	-0.3464
		排水条件		0.3260	0.1630	0	-0.1482	-0.2964
	耕作便利条件	田块形状		0.4016	0.2008	0	-0.1825	-0.3650
		田面平整度		0.3652	0.1826	0	-0.1660	-0.3320
		耕作距离		0.2686	0.1343	0	-0.1221	-0.2442
	土地利用状况	人均耕地面积		0.2276	0.1138	0	-0.1035	-0.2068
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.3860	0.1930	0	-0.1755	-0.3510
		农贸市场影响度		0.2468	0.1234	0	-0.1122	-0.2244
	交通条件	对外交通便利度		0.2156	0.1078	0	-0.0980	-0.1960
		道路通达度		0.2122	0.1061	0	-0.0965	-0.1930
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.4984	0.2492	0	-0.2265	-0.4530

表 3-2-44 新丰县集体耕地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH		0.5672	0.2836	0	-0.2679	-0.5358
		土壤质地		0.6764	0.3382	0	-0.3194	-0.6388
		土壤有机质含量		0.6764	0.3382	0	-0.3194	-0.6388
		有效土层厚度		0.8098	0.4049	0	-0.3825	-0.7650
	地形地貌	坡度		1.1700	0.5850	0	-0.5525	-1.1050
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率		0.3562	0.1781	0	-0.1682	-0.3364
		排水条件		0.3048	0.1524	0	-0.1439	-0.2878
	耕作便利条件	田块形状		0.3754	0.1877	0	-0.1773	-0.3546
		田面平整度		0.3416	0.1708	0	-0.1613	-0.3226
		耕作距离		0.2512	0.1256	0	-0.1186	-0.2372
土地利用状况	人均耕地面积		0.2128	0.1064	0	-0.1005	-0.2010	
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.3610	0.1805	0	-0.1705	-0.3410
		农贸市场影响度		0.2308	0.1154	0	-0.1090	-0.2180
	交通条件	对外交通便利度		0.2016	0.1008	0	-0.0952	-0.1904
		道路通达度		0.1986	0.0993	0	-0.0937	-0.1876
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.4660	0.2330	0	-0.2201	-0.4402

## 5. 坑塘水面地价影响因素修正

表 3-2-45 新丰县坑塘水面影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源	
	地形地貌	地形条件	平原	盆地	丘陵	—	山地	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	满足养殖供电需求，供电保障率高	基本满足养殖用电需求，供电保障率较高	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施	
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田面积水 1 天~2 天）	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水 2 天~3 天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水 3 天~4 天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水 ≥5 天）	
	养殖便利条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状不规整	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	因素					
区位因素	区位条件	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	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇区内无农贸市场	
		中心城市影响度	距离城镇中心近，中心城市规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城市规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城市规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城市规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城市规模小，人口规模稀缺，生产水平极低	
	交通条件	道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	临县道，道路通达度较高	临乡道，道路通达度一般	临村道或者村庄道路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
		对外交通便利度	有小型车站、高速公路、且在周边地区	有小型车站、高速公路，距离较近	有小型车站、高速公路，距离适中	有小型车站、高速公路，距离较远	无车站、高速公路	

### (1) 国有坑塘水面

表 3-2-46 新丰县国有坑塘水面影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	因素					
自然因素	水资源状况	水源类型	2.3616	1.1808	0	-0.9386	-1.8772	
	地形地貌	地形条件	1.4994	0.7497	0	—	-1.1918	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	1.1883	0.5942	0	-0.4723	-0.9445	
		排水条件	0.9722	0.4861	0	-0.3864	-0.7728	
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.8433	0.4217	0	-0.3352	-0.6703	
		坑塘形状	0.6037	0.3019	0	-0.2399	-0.4798	
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	1.2324	0.6162	0	-0.4898	-0.9796	
		中心城市影响度	0.9727	0.4864	0	-0.3866	-0.7732	
	交通条件	道路通达度	1.0886	0.5443	0	-0.4327	-0.8653	
		对外交通便利度	0.9378	0.4689	0	-0.3727	-0.7454	

表 3-2-47 新丰县国有坑塘水面影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型		2.1396	1.0698	0	-0.8882	-1.7764
	地形地貌	地形条件		1.3584	0.6792	0	—	-1.1277
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		1.0766	0.5383	0	-0.4469	-0.8938
		排水条件		0.8808	0.4404	0	-0.3656	-0.7312
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.7640	0.3820	0	-0.3172	-0.6344
		坑塘形状		0.5470	0.2735	0	-0.2270	-0.4540
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		1.1165	0.5583	0	-0.4635	-0.9270
		中心城市影响度		0.8812	0.4406	0	-0.3658	-0.7316
	交通条件	道路通达度		0.9863	0.4932	0	-0.4094	-0.8188
		对外交通便利度		0.8496	0.4248	0	-0.3527	-0.7054

表 3-2-48 新丰县国有坑塘水面影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型		1.9579	0.9790	0	-0.8276	-1.6552
	地形地貌	地形条件		1.2431	0.6216	0	—	-1.0508
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.9851	0.4926	0	-0.4164	-0.8328
		排水条件		0.8060	0.4030	0	-0.3407	-0.6814
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.6991	0.3496	0	-0.2955	-0.5910
		坑塘形状		0.5005	0.2503	0	-0.2116	-0.4232
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		1.0217	0.5109	0	-0.4319	-0.8638
		中心城市影响度		0.8064	0.4032	0	-0.3409	-0.6818
	交通条件	道路通达度		0.9025	0.4513	0	-0.3815	-0.7630
		对外交通便利度		0.7775	0.3888	0	-0.3286	-0.6572

## (2) 集体坑塘水面

表 3-2-49 新丰县集体坑塘水面影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型		2.2405	1.1203	0	-0.9992	-1.9983
	地形地貌	地形条件		1.4225	0.7113	0	—	-1.2687
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		1.1273	0.5637	0	-0.5028	-1.0056
		排水条件		0.9224	0.4612	0	-0.4113	-0.8226
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.8000	0.4000	0	-0.3568	-0.7136
		坑塘形状		0.5728	0.2864	0	-0.2554	-0.5108
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		1.1692	0.5846	0	-0.5214	-1.0428
		中心城市影响度		0.9228	0.4614	0	-0.4115	-0.8230
	交通条件	道路通达度		1.0328	0.5164	0	-0.4606	-0.9212
		对外交通便利度		0.8897	0.4449	0	-0.3968	-0.7936

表 3-2-50 新丰县集体坑塘水面影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型		2.0185	1.0093	0	-0.9184	-1.8368
	地形地貌	地形条件		1.2815	0.6408	0	—	-1.1662
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		1.0156	0.5078	0	-0.4621	-0.9242
		排水条件		0.8310	0.4155	0	-0.3781	-0.7562
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.7208	0.3604	0	-0.3280	-0.6560
		坑塘形状		0.5160	0.2580	0	-0.2348	-0.4696
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		1.0533	0.5267	0	-0.4793	-0.9586
		中心城市影响度		0.8314	0.4157	0	-0.3783	-0.7566
	交通条件	道路通达度		0.9305	0.4653	0	-0.4234	-0.8468
		对外交通便利度		0.8015	0.4008	0	-0.3647	-0.7294

表 3-2-51 新丰县集体坑塘水面影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型		1.6754	0.8377	0	-0.7771	-1.5542
	地形地貌	地形条件		1.0636	0.5318	0	—	-0.9868
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.8430	0.4215	0	-0.3910	-0.7820
		排水条件		0.6897	0.3449	0	-0.3199	-0.6398
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.5982	0.2991	0	-0.2775	-0.5550
		坑塘形状		0.4283	0.2142	0	-0.1987	-0.3974
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		0.8743	0.4372	0	-0.4056	-0.8112
		中心城市影响度		0.6900	0.3450	0	-0.3201	-0.6402
	交通条件	道路通达度		0.7723	0.3862	0	-0.3583	-0.7166
		对外交通便利度		0.6653	0.3327	0	-0.3086	-0.6172

### （三）使用年期修正系数

#### 1. 国有出让使用权年期修正系数

根据样点地价评估中收益还原法还原率参数，国有果园、茶园、其他园地、林地、草地、耕地和坑塘水面还原率分别为 4.29%、4.37%、4.35%、3.85%、3.65%、4.10%、4.53%，结合新丰县实际情况分析，还原率取值可反映市场风险与收益水平，故本次使用年期修正中还原率取值直接采用收益还原法确定的还原率结果。

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

$K_y$ ——国有出让使用权年期修正系数

$ml$ ——剩余使用年期

$m$ ——最高出让使用年期

$r$ ——还原率

表 3-3-1 新丰县国有果园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0918	0.1349	0.1762	0.2159	0.2539	0.2903	0.3252	0.3587	0.3908
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4216	0.4512	0.4795	0.5066	0.5327	0.5576	0.5816	0.6045	0.6265	0.6476
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6679	0.6873	0.7059	0.7237	0.7408	0.7572	0.7729	0.7880	0.8025	0.8163
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8296	0.8424	0.8546	0.8663	0.8776	0.8883	0.8987	0.9086	0.9181	0.9272
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9359	0.9443	0.9523	0.9600	0.9674	0.9745	0.9813	0.9878	0.9940	1.0000

表 3-3-2 新丰县国有茶园出让使用权年期修正系数表

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

表 3-3-3 新丰县国有其他园地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0473	0.0927	0.1361	0.1778	0.2177	0.2559	0.2925	0.3277	0.3613	0.3936
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4245	0.4541	0.4825	0.5097	0.5358	0.5607	0.5847	0.6076	0.6296	0.6507
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6709	0.6902	0.7088	0.7265	0.7436	0.7599	0.7755	0.7905	0.8049	0.8186
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8318	0.8444	0.8566	0.8682	0.8793	0.8900	0.9002	0.9100	0.9193	0.9283
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9369	0.9452	0.9531	0.9607	0.9680	0.9749	0.9816	0.9880	0.9941	1.0000

表 3-3-4 新丰县国有林地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0437	0.0857	0.1262	0.1652	0.2028	0.2390	0.2738	0.3073	0.3396	0.3707
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4006	0.4294	0.4572	0.4839	0.5097	0.5345	0.5583	0.5813	0.6034	0.6247
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6453	0.6650	0.6840	0.7024	0.7200	0.7370	0.7533	0.7691	0.7843	0.7989
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8129	0.8265	0.8395	0.8521	0.8642	0.8758	0.8870	0.8978	0.9082	0.9182
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9278	0.9371	0.9461	0.9547	0.9630	0.9709	0.9786	0.9860	0.9931	1.0000

表 3-3-5 新丰县国有草地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0436	0.0856	0.1260	0.1650	0.2025	0.2386	0.2734	0.3069	0.3392	0.3702
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4001	0.4289	0.4567	0.4834	0.5091	0.5339	0.5578	0.5808	0.6029	0.6242
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6447	0.6645	0.6835	0.7019	0.7195	0.7365	0.7529	0.7686	0.7838	0.7984
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8125	0.8261	0.8391	0.8517	0.8638	0.8755	0.8867	0.8975	0.9080	0.9180
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9276	0.9370	0.9459	0.9545	0.9628	0.9708	0.9786	0.9860	0.9931	1.0000

表 3-3-6 新丰县国有耕地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

表 3-3-7 新丰县国有坑塘水面出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0486	0.0952	0.1397	0.1823	0.2230	0.2620	0.2993	0.3350	0.3691	0.4018
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4330	0.4629	0.4915	0.5188	0.5450	0.5700	0.5939	0.6169	0.6388	0.6597
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6798	0.6990	0.7173	0.7349	0.7517	0.7678	0.7831	0.7978	0.8119	0.8254
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8382	0.8506	0.8623	0.8736	0.8844	0.8947	0.9046	0.9140	0.9231	0.9317
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9400	0.9479	0.9555	0.9627	0.9696	0.9762	0.9826	0.9887	0.9945	1.0000

## 2. 集体承包经营权年期修正系数

### (1) 使用年期修正还原率确定

根据样点地价评估中收益还原法还原率参数，集体果园、茶园、其他园地、林地、草地、耕地、坑塘水面还原率分别为 4.45%、4.53%、4.51%、4.15%、3.95%、4.28%、4.63%，结合

新丰县实际情况分析，还原率取值可反映市场风险与收益水平，故本次使用年期修正中还原率取值直接采用收益还原法确定的还原率结果。

## (2) 使用年期修正系数计算

根据基准地价设定内涵，集体园地、林地、草地承包经营权最高使用年期分别为 30 年、70 年、30 年、30 年、30 年。结合设定使用年期与还原率，计算年期修正系数。当估价对象剩余使用年期小于最高使用年期时，应进行使用年期修正。

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m_l}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

$K_y$ ——承包经营权年期修正系数  
 $m_l$ ——剩余使用年期  
 $m$ ——法定最高承包年限  
 $r$ ——还原率

表 3-3-6 新丰县集体果园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1144	0.1679	0.2192	0.2683	0.3153	0.3603	0.4034	0.4446	0.4841
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5219	0.5581	0.5928	0.6259	0.6577	0.6881	0.7172	0.7451	0.7718	0.7973
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8218	0.8452	0.8676	0.8891	0.9097	0.9293	0.9482	0.9662	0.9835	1.0000

表 3-3-7 新丰县集体茶园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0589	0.1153	0.1693	0.2209	0.2702	0.3175	0.3626	0.4059	0.4472	0.4868
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5246	0.5608	0.5955	0.6286	0.6603	0.6906	0.7196	0.7474	0.7739	0.7993
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8236	0.8469	0.8691	0.8904	0.9107	0.9302	0.9488	0.9666	0.9837	1.0000

表 3-3-8 新丰县集体其他园地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0588	0.1151	0.1689	0.2205	0.2697	0.3169	0.3621	0.4052	0.4466	0.4861
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5239	0.5601	0.5948	0.6279	0.6596	0.6900	0.7190	0.7468	0.7734	0.7988
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8232	0.8465	0.8687	0.8901	0.9105	0.9300	0.9487	0.9665	0.9836	1.0000

表 3-3-9 新丰县集体林地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0423	0.0829	0.1219	0.1594	0.1953	0.2298	0.2630	0.2948	0.3254	0.3547
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3829	0.4099	0.4359	0.4608	0.4848	0.5077	0.5298	0.5510	0.5713	0.5909
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6096	0.6277	0.6449	0.6615	0.6775	0.6928	0.7075	0.7216	0.7352	0.7482
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7607	0.7726	0.7842	0.7952	0.8058	0.8160	0.8258	0.8352	0.8442	0.8529
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8612	0.8692	0.8769	0.8842	0.8913	0.8981	0.9046	0.9109	0.9169	0.9226
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9282	0.9335	0.9386	0.9435	0.9482	0.9527	0.9571	0.9612	0.9652	0.9691
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9728	0.9763	0.9797	0.9830	0.9861	0.9891	0.9920	0.9948	0.9974	1.0000

表 3-3-10 新丰县集体草地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1106	0.1626	0.2126	0.2606	0.3067	0.3509	0.3934	0.4342	0.4734
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5111	0.5472	0.5819	0.6153	0.6473	0.6780	0.7075	0.7359	0.7631	0.7893
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8144	0.8385	0.8617	0.8839	0.9053	0.9258	0.9455	0.9644	0.9826	1.0000

表 3-3-11 新丰县集体耕地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0574	0.1124	0.1651	0.2157	0.2642	0.3107	0.3553	0.3981	0.4391	0.4784
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5162	0.5523	0.5870	0.6203	0.6522	0.6828	0.7121	0.7402	0.7672	0.7931
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8179	0.8417	0.8645	0.8864	0.9073	0.9275	0.9467	0.9652	0.9830	1.0000

表 3-3-12 新丰县集体坑塘水面承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0596	0.1165	0.1709	0.2229	0.2727	0.3202	0.3656	0.4090	0.4504	0.4901
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5280	0.5642	0.5988	0.6319	0.6635	0.6937	0.7226	0.7502	0.7766	0.8018
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8259	0.8489	0.8709	0.8919	0.9121	0.9313	0.9496	0.9672	0.9840	1.0000

#### (四) 期日修正

如估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业、林业等生产总值的平均增长率等多方面综合考虑确定的期日修正系数进行修正，也可根据测算的主导作物（类型）的农产品价格变化指数进行修正。

#### (五) 用地类型修正系数

通过测算分析二级地类之间的价格差异，并参考周边其他城市的用地类型修正情况，制定新丰县林地用地类型修正系数如下：

表 3-4-1 新丰县林地基准地价用地类型修正系数表

用地代码	用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
0301	乔木林地	指乔木郁闭度 $\geq 0.2$ 的林地，不包括森林沼泽。	林地	1.00
0302	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 $\geq 0.2$ 的林地。	林地	0.95
0305	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌木。	林地	0.85
0307	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 $\geq 0.1$ 、 $< 0.2$ 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80

表 3-4-2 新丰县耕地等农用地基准地价用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地,包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。	耕地	1.00
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉,种植旱生农作物(含蔬菜)的耕地,包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地。	耕地	0.95
	旱地	指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地。	耕地	0.92
陆地水域	坑塘水面、养殖坑塘	指人工开挖或天然形成的蓄水量<10万 m <sup>3</sup> 的坑塘正常水位岸线所围成的水面。	坑塘水面	1.00
	沟渠	指人工修建,南方宽度≥1.0m、北方宽度≥2.0m,用于引、排、灌的渠道,包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站。	耕地	1.00
农业设施建设用地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地;直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地;直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地;晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地。	耕地	1.30
	农村道路	在农村范围内,南方宽度≥1.0m、≤8.0m,北方宽度≥2.0m、≤8m,用于村间、田间交通运输,并在国家公路网络体系之外,以服务农村农业生产为主要用途的道路(含机耕道)。	耕地	1.00

## (六) 林地其他系数

### 1. 林地(不含林木)修正

通过测算分析林地(含林木)与林地(不含林木)之间的价格差异,参考周边其他城市的林地(不含林木)修正情况,制定新丰县林地(不含林木)修正系数如下:

表 3-5-1 新丰县林地基准地价（不含林木价值）修正系数表

修正情况	权属	适用基准地价类型	修正系数
林地（不含林木）	集体	林地	0.72~0.80
	国有	林地	0.85~0.89

注：原则上级别越高，林地基准地价修正系数越高。

## 2. 林木地价修正

林地基准地价（不含林木）修正根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第七期）》要求，林地基准地价内涵设定包含地上附着物和定着物价值。通过测算分析含林木与不含林木之间的价格差异，制定新丰县林木价格计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{林木价格} &= \text{林地（含林木）价格} - \text{林地（不含林木）价格} \\ &= \text{林地（含林木）价格} \times [1 - \text{林地（不含林木）修正值}] \end{aligned}$$

## 3. 林地个别因素修正

### （1）优势树种修正

表 3-5-2 优势树种修正系数表

树种	修正系数
桉树	1.00
马尾松	1.20
竹林	0.95
橡胶树	1.05

### （2）树龄修正

表 3-5-3 桉树、马尾松等树种树龄修正系数表

树种	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
桉树	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9~0.95
马尾松	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9~0.95

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 3-5-4 竹林树龄修正系数表

树种	幼龄竹	壮龄竹	老龄竹
桉树	0.5	1.0	0.9~0.95

表 3-5-5 橡胶树树龄修正系数表

树种	产前期	初产期	盛产期	衰产期
橡胶树	0.4	0.8	1.0	0.9~0.95

### (3) 亩均株数修正

#### ① 桉树

表 3-5-6 桉树亩均株数修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	≥140	100~140	70~100	40~70	< 40
修正系数	1.0	0.7~1.0	0.5~0.7	0.3~0.5	0~0.3

注：亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0。

#### ② 马尾松

表 3-5-7 马尾松亩均株数修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	≥160	110~160	80~110	50~80	< 50
修正系数	1.0	0.7~1.0	0.5~0.7	0.3~0.5	0~0.3

注：亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0。

#### ③ 竹林

表 3-5-8 竹林亩均株数修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	≥240	190~240	160~190	130~160	< 130
修正系数	1.0	0.8~1.0	0.65~0.8	0.55~0.65	0~0.55

注：亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0。

#### ④ 灌木类

根据当地种植标准及实际种植情况比例取值。

#### ⑤ 橡胶树

表 3-5-9 橡胶树亩均株数修正系数表

亩均株数	≥30	15~30	<15
修正系数	1.0	0.5~1	0~0.5

注：亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0。

## 四、成果应用举例

### （一）基准地价系数修正法应用说明

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用其级别基准地价和地价修正系数表等评估成果，基于替代原则，在充分对比分析待估对象与参照标准在内涵、影响因素等方面差异的基础上，经综合修正调整，估算待估对象价格的方法。应用步骤如下：

#### 1. 收集现有基准地价资料

包括基准地价报告、基准地价图、宗地地价修正体系及各种地价影响因素等资料。

#### 2. 确定待估对象所处级别和基准地价

根据当地基准地价评估报告、基准地价图和有关基准地价批文，确定待估对象级别和基准地价，并说明基准地价内涵。

#### 3. 确定待估对象价格影响因素指标情况和修正系数

依据说明表中的影响因素指标调查待估对象的各因素状况，并对各因素状况进行准确描述。根据各影响因素状况，按照影响因素指标说明表，确定各因素的级别，并查阅修正系数表确定修正系数。

#### 4. 期日修正

待估对象的估价期日与基准地价的估价期日若不相同，则需根据地价的变化程度进行期日修正。

#### 5. 年期修正

当待估对象使用年期与基准地价内涵确定的年期不一致时，需要进行年期修正。

## 6. 用地类型修正

当待估对象用地类型与基准地价设定地类不一致时，需要进行用地类型修正。

## 7. 计算待估对象价格

在确定好各修正系数后，按照前述基准地价修正系数法公式计算待估对象价格。待估对象存在确需修正但基准地价修正体系未包含的因素时，应遵循前述估价方法基本原理测算。

### （二）基准地价系数修正法应用示例

#### 1. 园地基准地价应用示例

##### （1）待估宗地情况

待估宗地位于丰城街道，地类为果园，面积约为 42 亩，2020 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 30 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状种植荔枝，处于成熟期，位置所处有效土层厚度为 72cm，土壤 pH 值为 5.4，土壤有机质含量约 32g/kg，土壤质地为壤质土，坡度 7°，坡向为半阴坡，水源保证率为充分满足，连片程度为 200，田间路网密，中心城市影响度优，对外有交通便利度优，道路通达度优。

##### （2）待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的承包经营权价格。

①确定待估宗地所处级别和基准地价

根据收集的果园级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体果园二级，基准地价 1.65 万元/亩。

②确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

因素优劣度		修正系数	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	72	一般	0.0000
		土壤 pH 值	5.4	一般	0.0000
		土壤有机质含量 (g/kg)	32	优	0.7040
		土壤质地	壤质土	较优	0.2684
	地形条件	坡度 (°)	7	优	0.8456
		坡向	半阴坡	较劣	-0.3016
社会经济因素	劳作便利因子	水源保证率	充分满足	优	0.7872
		连片程度	200	优	0.4784
	管理因子	田间路网	田间路网密	优	0.8560
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	优	0.5264
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	优	0.6176
		道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	优	0.6016
合计 ( $\sum_{i=1}^n k_i$ )					5.3836

③确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定

估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

④确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营年期为 30 年，剩余使用年期 27 年，确定年期修正系数为 0.9482。

⑤用地类型修正

待估宗地地类为果园，与果园基准地价用地类型一致，确定用地类型修正系数为 1。

⑥计算待估宗地价格

$$\text{计算公式: } P = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$$

待估宗地价格=级别基准地价×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数

$$= 1.65 \times (1 + 5.3836\%) \times 1 \times 0.9482 \times 1$$

$$= 1.64 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

$$= 1.64 \times 42$$

$$= 69.30 \text{ (万元)}$$

## 2. 林地基准地价应用示例

### (1) 待估宗地情况

待估宗地位于丰城街道龙文村，地类为竹林地，面积为 27 亩，2013 年 1 月 1 日取得出让使用权，年期为 50 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状种植绿化树，处于成熟期，位置所处坡度 2°，坡位为下坡位、阳坡坡向，土层厚度为 65cm，

腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）为竹林，土壤质地为砂壤土，可及度已经具备采、集、运条件，且路况好（路面已硬底化），集材距离为 80m，运输距离约 1200m。

## （2）待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的出让使用权价格。

### ①确定待估宗地所处级别和基准地价

根据收集的林地级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为国有林地二级，基准地价 1.02 万元/亩。

### ②确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

因素		优劣度	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	地形因子	坡度 (°)	2	优	0.6622
		坡位	下坡位	一般	0.0000
		坡向	阳坡	优	0.7980
		地貌类型	平原	优	0.5686
	土壤因子	土层厚度 (cm)	64	一般	0.0000
		腐殖质厚度 (以植被覆盖类型反映)	竹林	较劣	-0.2898
土壤质地		砂壤土	较优	0.5339	
社会经济因素	运输条件	可及度	已经具备采、集、运条件，且路况好（路面已硬底化）	优	0.9554
		集材距离 (m)	80	优	0.7878
		运输距离 (m)	1200	较优	0.3081
合计 ( $\sum_{i=1}^n k_i$ )					4.3242

③确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

④确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地出让使用年期为 50 年，剩余使用年期 40 年，确定年期修正系数为 0.9182。

⑤用地类型修正

待估宗地地类为竹林地，根据林地基准地价用地类型修正系数表，确定用地类型修正系数为 0.95。

⑥林地（不含林木）修正

根据林地基准地价林地（不含林木）修正系数表，确定用地类型修正系数为 0.73。

⑦优势树种修正

待估宗地优势树种为竹，根据林地基准地价优势树种修正系数表，确定优势树种修正系数为 0.60。

⑧树龄修正

待估宗地树龄处于壮龄竹，根据林地基准地价树龄修正系数表，确定树龄修正系数为 1.00。

⑨亩均株数修正

待估宗地亩均株数为 245，根据林地基准地价亩均株数系数表，确定亩均株数修正系数为 1.00。

⑩计算待估宗地价格

计算公式:

$$P = P_0 \times K_m \times \left( 1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l + P_0 \times (1 - K_m) \times K_n \times K_o \times K_p$$

待估宗地价格=级别基准地价×林地（不含林木）修正系数×  
地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类  
型修正系数+级别基准地价×〔1-林地（不含林木）修正系数〕×  
优势树种修正系数×树龄修正系数×亩均株数修正系数

$$\begin{aligned} &= 1.02 \times 0.73 \times (1 + 4.3242\%) \times 1 \times 0.9182 \times 0.95 + 1.02 \times \\ &\quad (1 - 0.73) \times 0.60 \times 1 \\ &= 0.84 \text{ 万元/亩} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估宗地总价} &= \text{待估宗地价格} \times \text{土地面积} \\ &= 0.84 \times 27 \\ &= 22.68 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### 3. 草地基准地价应用示例

#### (1) 待估宗地情况

待估宗地位于丰城街道，地类为其他草地，面积为 32 亩，2021 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 30 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地位置所处坡度 2°，土层厚度为 80cm，土壤有机质为 23g/kg，土壤质地为壤质土，产草量 2470kg/公顷，距水源地距离约 30m，道路通达度高。

#### (2) 待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023

年 1 月 1 日的承包经营权价格。

①确定待估宗地所处级别和基准地价

根据收集的草地级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体草地一级，基准地价 0.73 万元/亩。

②确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

因素		优劣度	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	地形因子	坡度 (°)	2	优	1.7656
	土壤因子	土层厚度 (cm)	80	优	1.3028
		土壤有机质 (g/kg)	23	较优	0.3486
		土壤质地	壤质土	优	1.2280
社会经济因素	产草量	产草量 (kg/公顷)	2470	较优	0.6002
	水源状况	距水源地距离 (m)	30	优	1.1650
	交通状况	道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	优	1.0408
合计 ( $\sum_{i=1}^n k_i$ )					7.4510

③确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

④确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营年期为 30 年，剩余使用年期 28 年，确定年期修正系数为 0.9633。

⑤用地类型修正

待估宗地地类为其他草地，与草地基准地价用地类型一致，确定用地类型修正系数为 1。

⑥计算待估宗地价格

计算公式：
$$P = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$$

待估宗地价格=级别基准地价×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数

$$=0.73 \times (1+7.4510\%) \times 1 \times 0.9633 \times 1$$

$$=0.76 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

$$=0.76 \times 32$$

$$=24.32 \text{ (万元)}$$

#### 4. 耕地基准地价应用示例

##### (1) 待估宗地情况

待估宗地位于新丰县丰城街道会前村，地类为耕地，面积约为 44.55 亩，2023 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 30 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状种植水稻，处于生长期，位置所处地土壤条件和地形条件较好，灌溉水源充分满足，排水和耕作条件好，区位条件较好，道路通达度较高，农田无生态环境保护工程。

##### (2) 待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的承包经营权价格。

①确定待估宗地所处级别和基准地价

根据耕地级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体耕地一级，基准地价 2.55 万元/亩。

②确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

表 1-4 待估宗地各项影响因素情况说明及修正系数表

因素优劣度		修正系数	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	土壤条件	土壤 pH	5.5	较优	0.3152
		土壤质地	黏质土	较优	0.3758
		土壤有机质含量 (g/kg)	42.01	优	0.7516
		有效土层厚度 (cm)	95	较优	0.4499
	地形地貌	坡度 (°)	≤2	优	1.3000
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	满足	较优	0.1979
		排水条件	排水体系基本健全	较优	0.1694
	耕作便利条件	田块形状	规则	优	0.4170
		田面平整度	1.5	优	0.3796
		耕作距离	小于 500m	较优	0.1395
土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.5 亩	优	0.2366	
区位因素	区位条件	中心城市影响度	距离城镇中心较近，中心城市规模较大，人口规模较大，生产水平较高	较优	0.2006
		农贸市场影响度	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	一般	0
	交通条件	对外交通便利度	有小型车站、高速路口，距离适中	一般	0
		道路通达度	临县道，道路通达度较高	较优	0.1120
生态因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	无生态环境保护工程	劣	-0.4854
合计 ( $1 + \sum_{i=1}^n k_i$ )					4.5597

### (3) 确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

### (4) 确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营年期为 30 年，剩余使用年期 30 年，确定年期修正系数为 1。

### (5) 用地类型修正

待估宗地地类为水田，根据耕地基准地价用地类型修正系数表，确定用地类型修正系数为 1。

### (6) 计算待估宗地价格

$$\text{计算公式: } P = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$$

待估宗地价格=级别基准地价×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数

$$= 2.55 \times (1 + 4.5597\%) \times 1 \times 1 \times 1$$

$$= 2.67 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

$$= 2.67 \times 44.55$$

$$= 118.95 \text{ (万元, 保留两位小数)}$$

## 5. 坑塘水面基准地价应用示例

### (1) 待估宗地情况

待估宗地位于新丰县马头镇雅坑村，地类为坑塘水面，面积约为 9 亩，2023 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 30 年。

经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状主要养殖四大家鱼，位置所处地水源类型为地表水，地形平坦，排水和供电设施健全，坑塘形状规整，邻近居民点，交通条件较好，距离镇中心较近。

## (2) 待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的承包经营权价格。

### ① 确定待估宗地所处级别和基准地价

根据坑塘水面级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体坑塘水面一级，基准地价 2.98 万元/亩。

### ② 确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

表 1-5 待估宗地各项影响因素情况说明及修正系数表

因素优劣度		修正系数	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	水源状况	水源类型	紧邻地表水	优	2.2405
	地形地貌	地形条件	平原	优	1.4225
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	基本满足养殖用电需求，供电保障率较高	较优	0.5637
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	优	0.9224
	养殖便利条件	养殖作业距离 (m)	在居民点周边	优	0.8000
		坑塘形状	坑塘形状规整	优	0.5728
区位因素	区位条件	中心城市影响度	距离镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	较优	0.4614
		农贸市场影响度	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	较优	0.5846
	交通条件	对外交通便利度	有小型车站、高速路口，距离适中	一般	0
		道路通达度	临县道，道路通达度较高	较优	0.5164
合计 ( $\sum_{i=1}^n k_i$ )				8.0843	

(3) 确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

(4) 确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营年期为 30 年，剩余使用年期 30 年，确定年期修正系数为 1。

(5) 计算待估宗地价格

计算公式：
$$P = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$$

待估宗地价格=级别基准地价×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数

$$= 2.98 \times (1 + 8.0843\%) \times 1 \times 1 \times 1$$

$$= 3.22 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

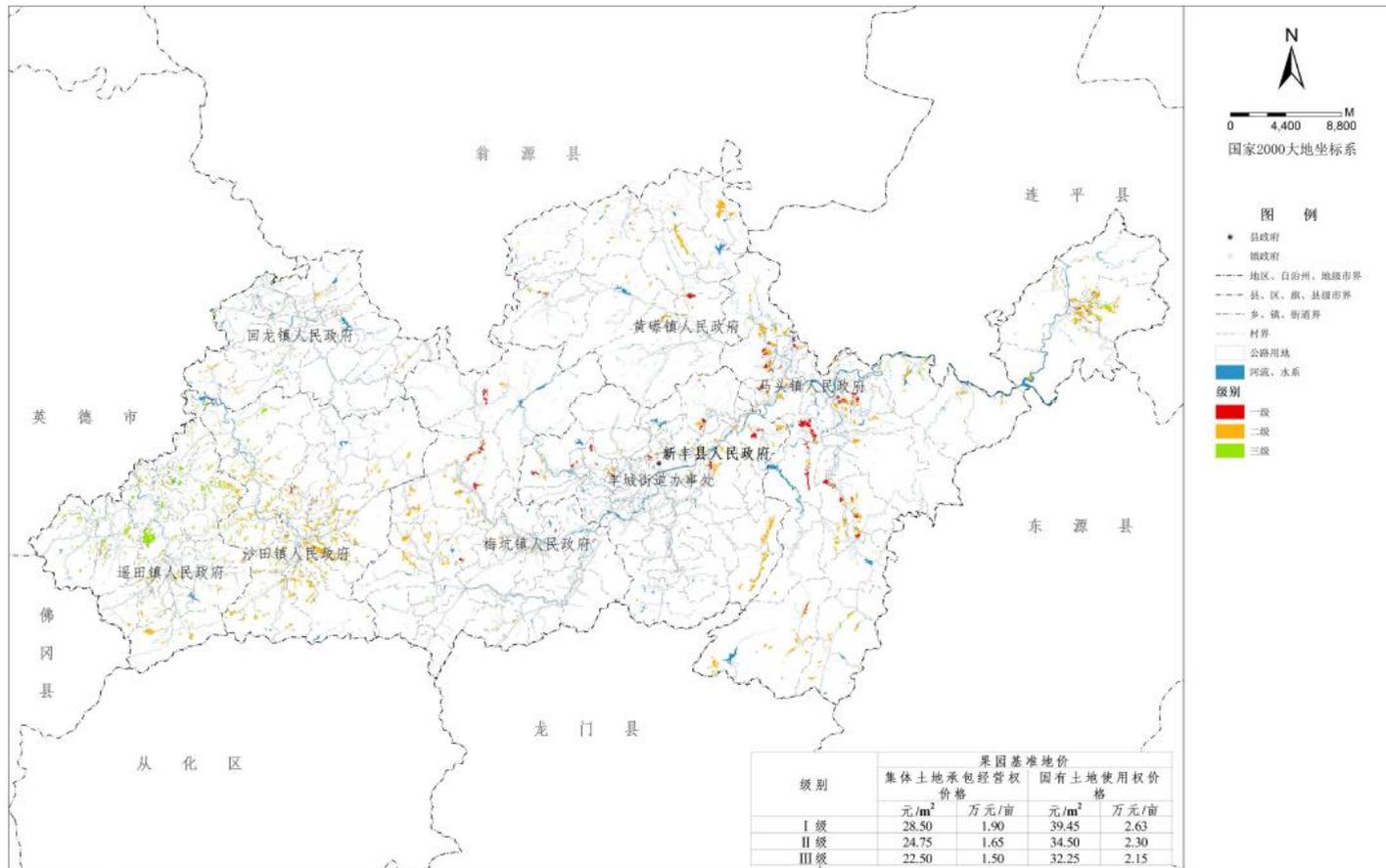
$$= 3.22 \times 9$$

$$= 28.98 \text{ (万元, 保留两位小数)}$$

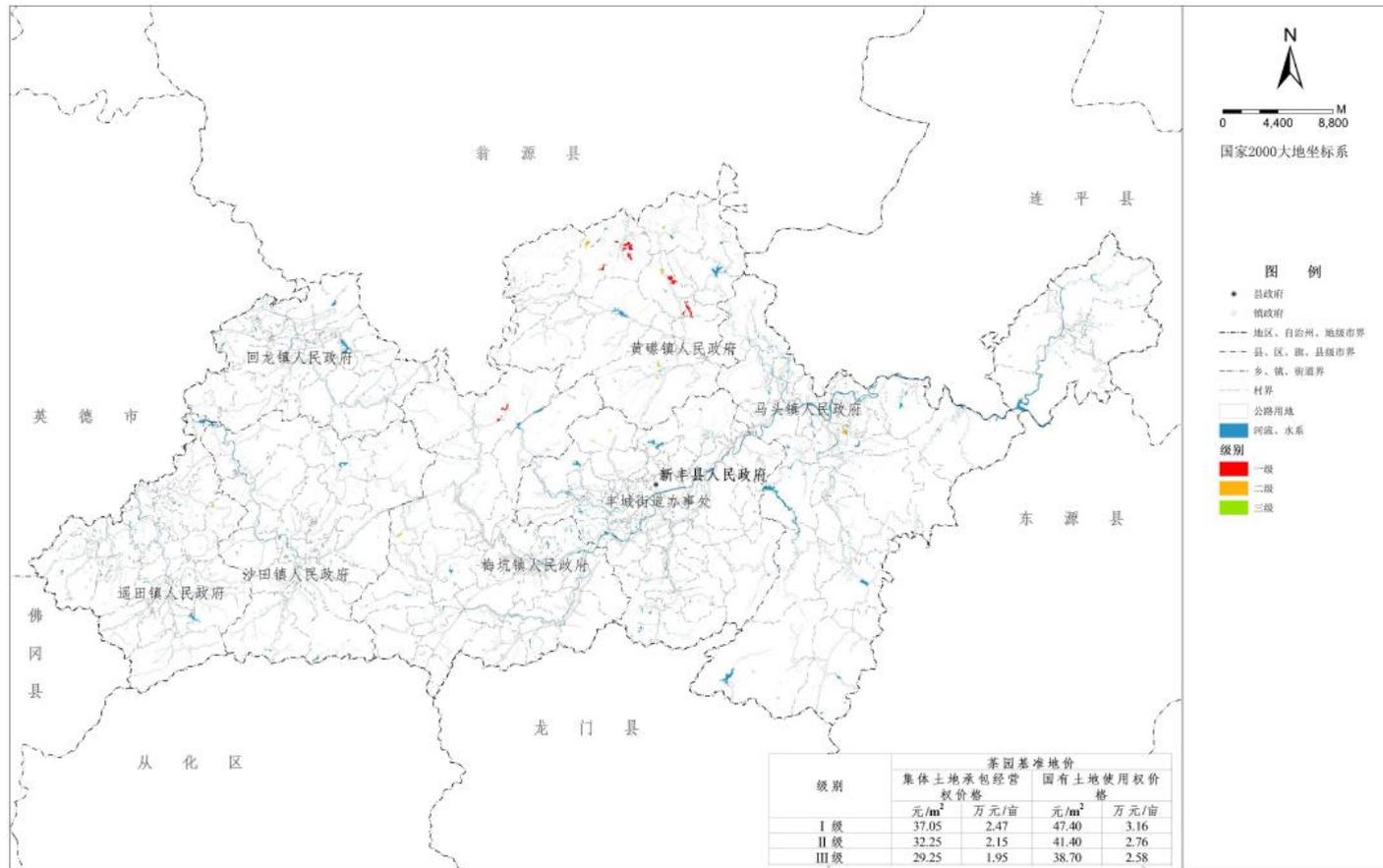
## 五、附图

序号	图名
1	新丰县果园定级与基准地价图
2	新丰县茶园定级与基准地价图
3	新丰县其他园地定级与基准地价图
4	新丰县林地定级与基准地价图
5	新丰县草地定级与基准地价图
6	新丰县耕地定级与基准地价图
7	新丰县坑塘水面定级与基准地价图

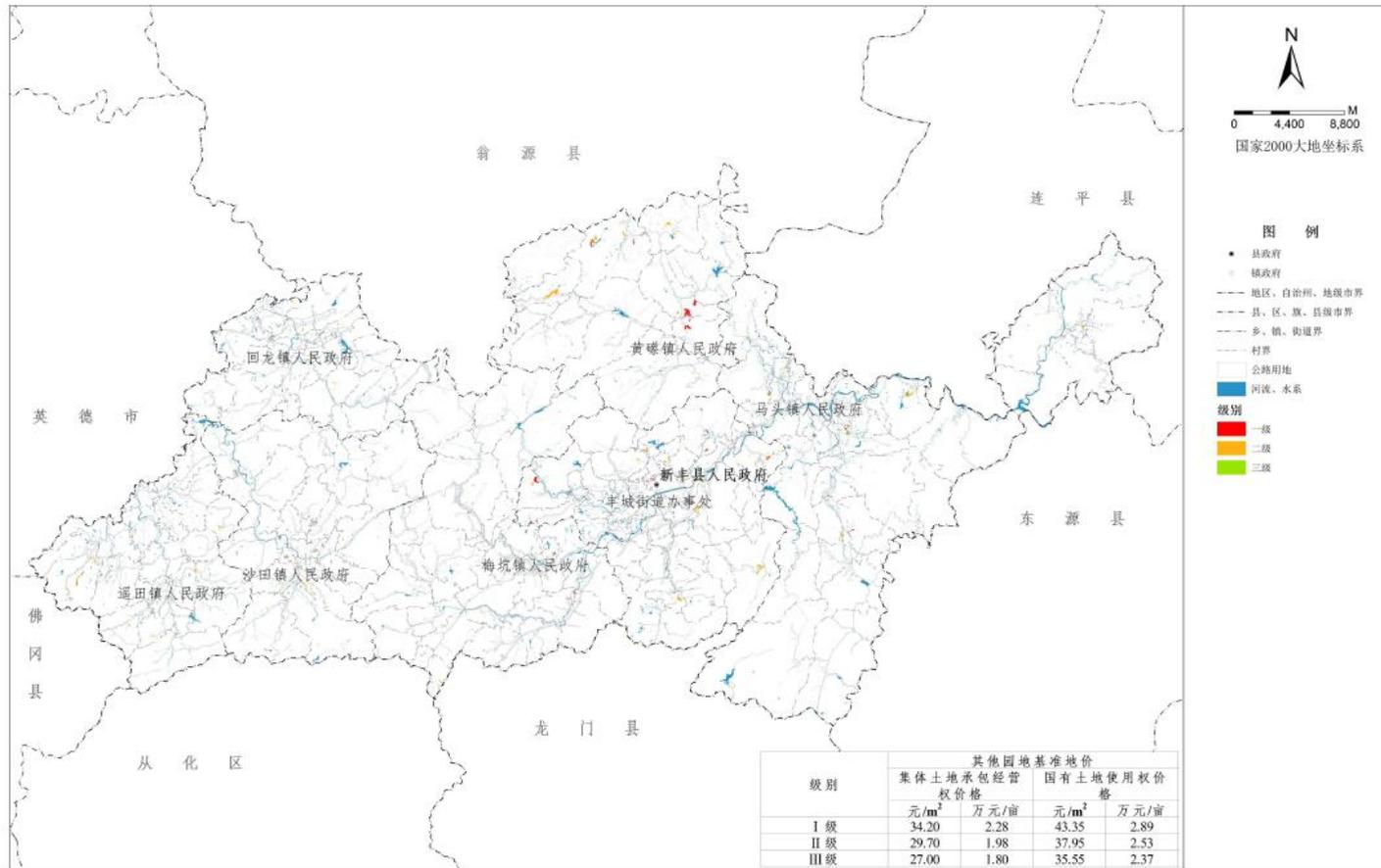
### 附图 1 新丰县果园定级与基准地价图



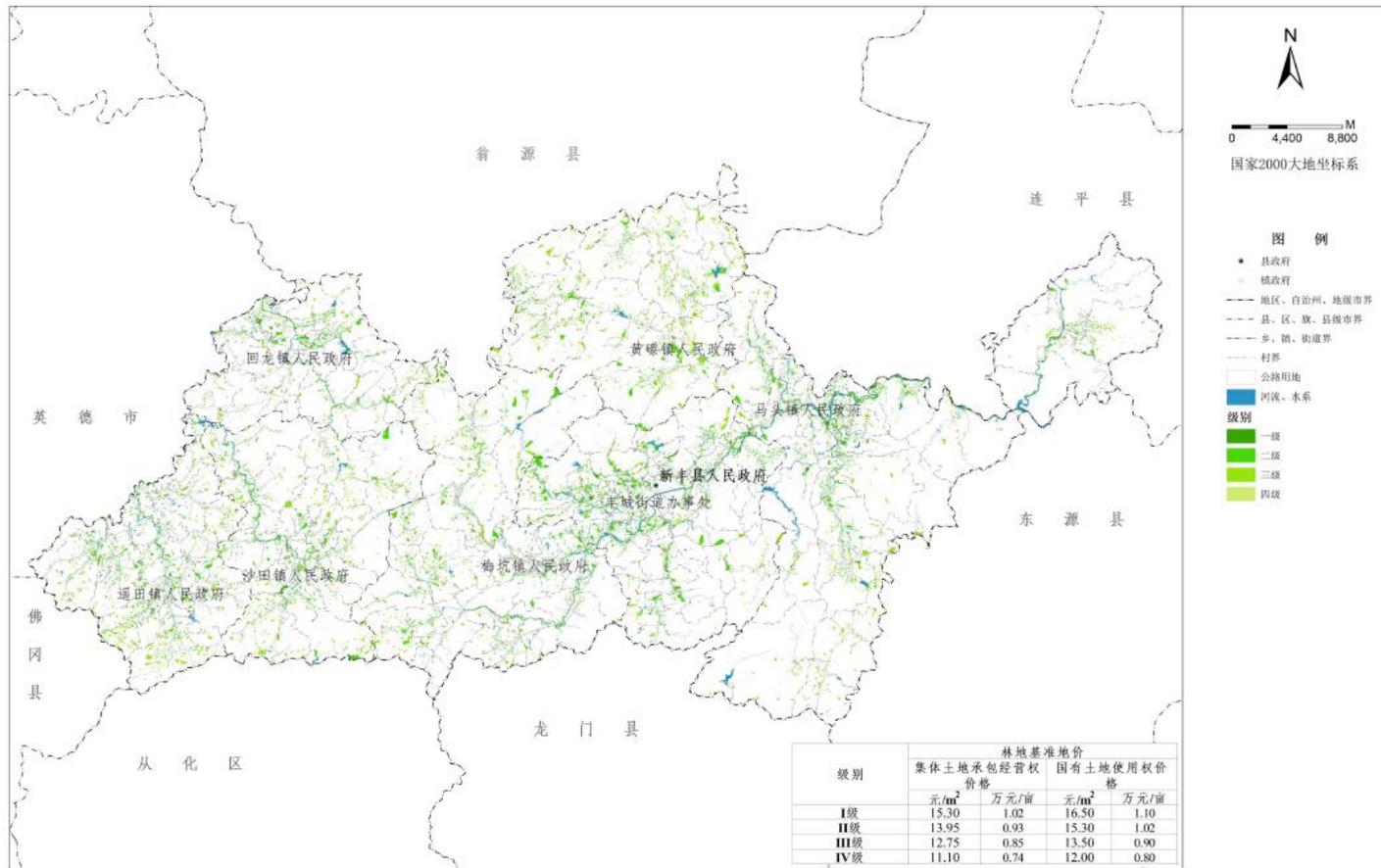
## 附图 2 新丰县茶园定级与基准地价图



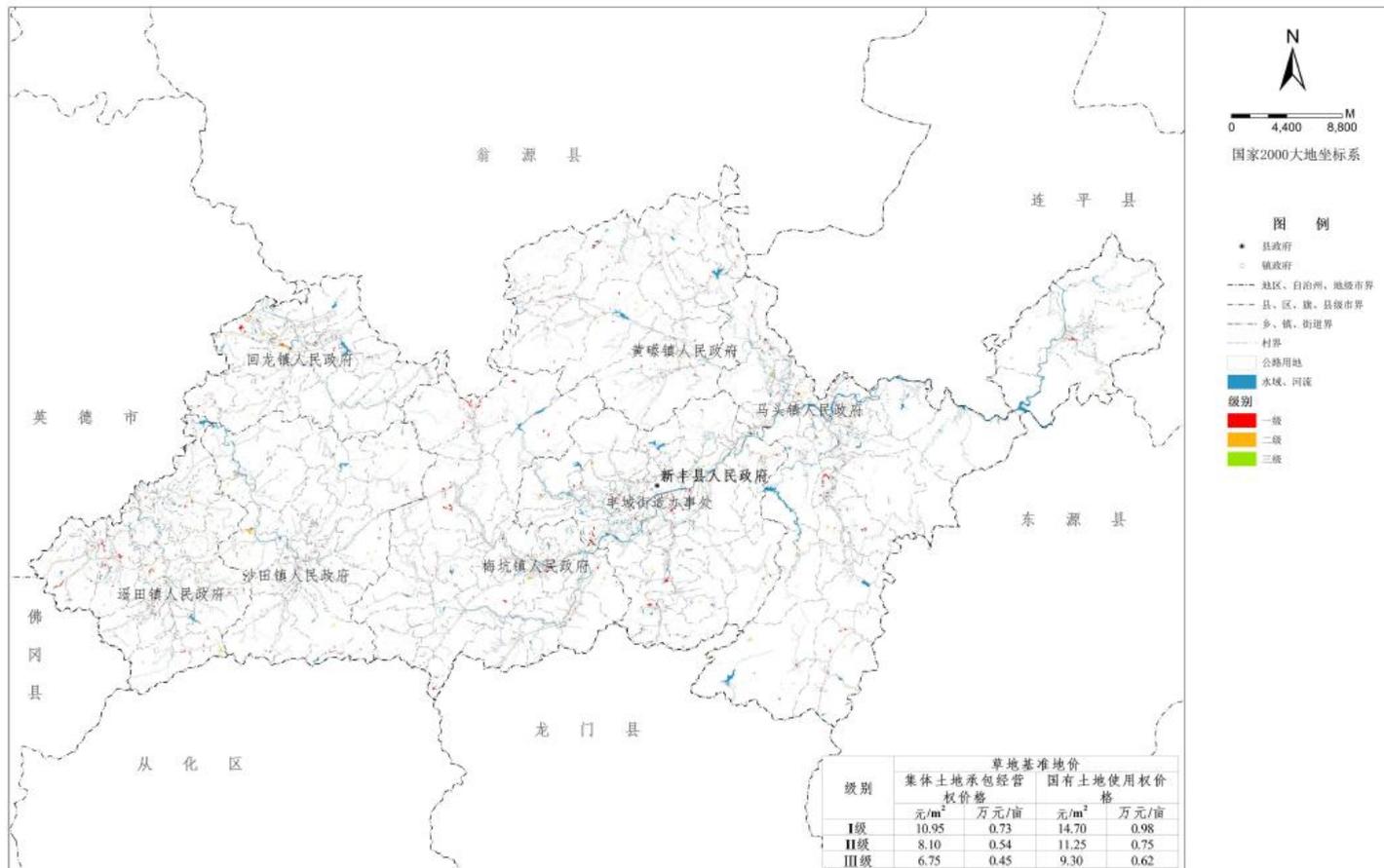
### 附图 3 新丰县其他园地定级与基准地价图



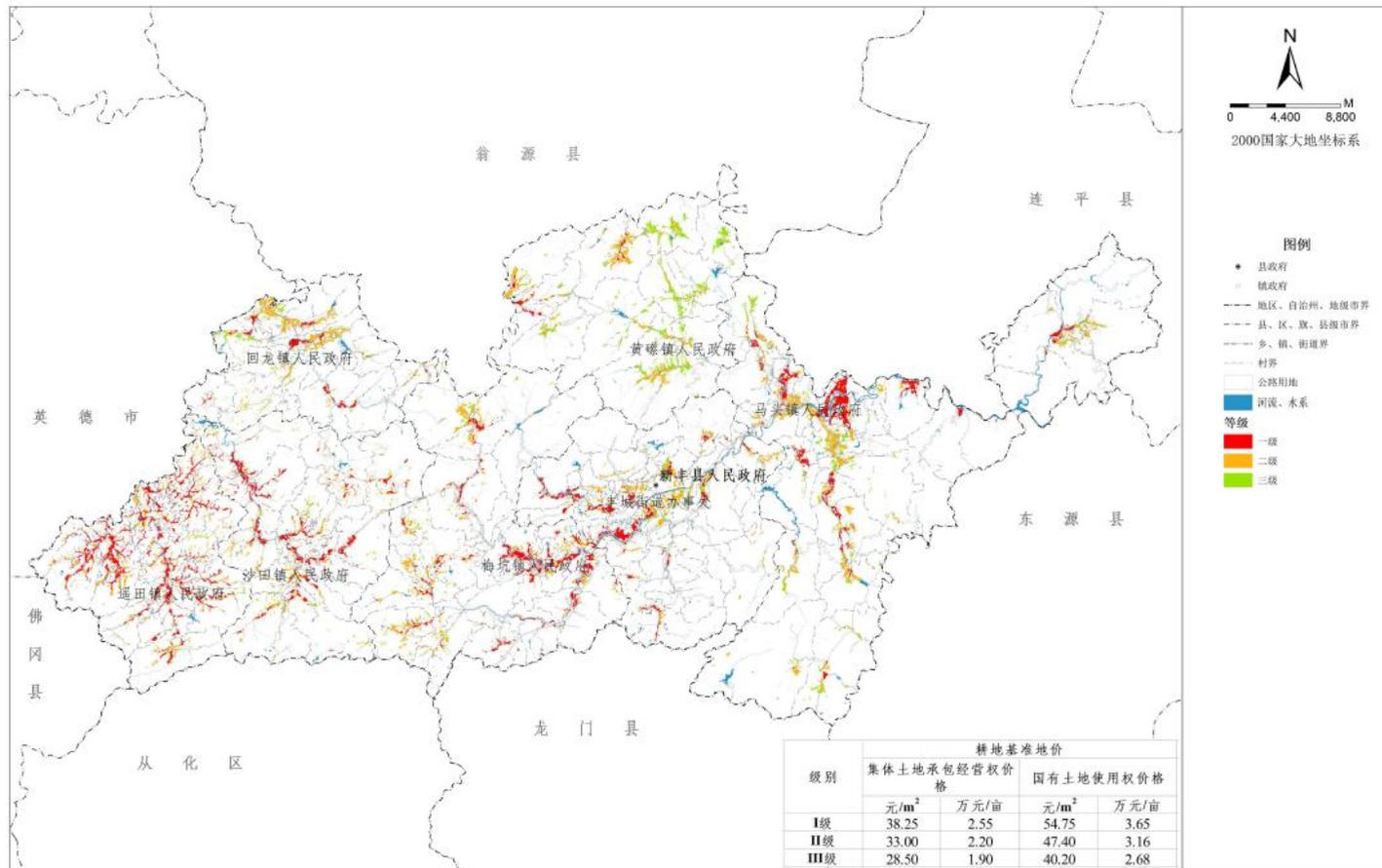
### 附图 4 新丰县林地定级与基准地价图



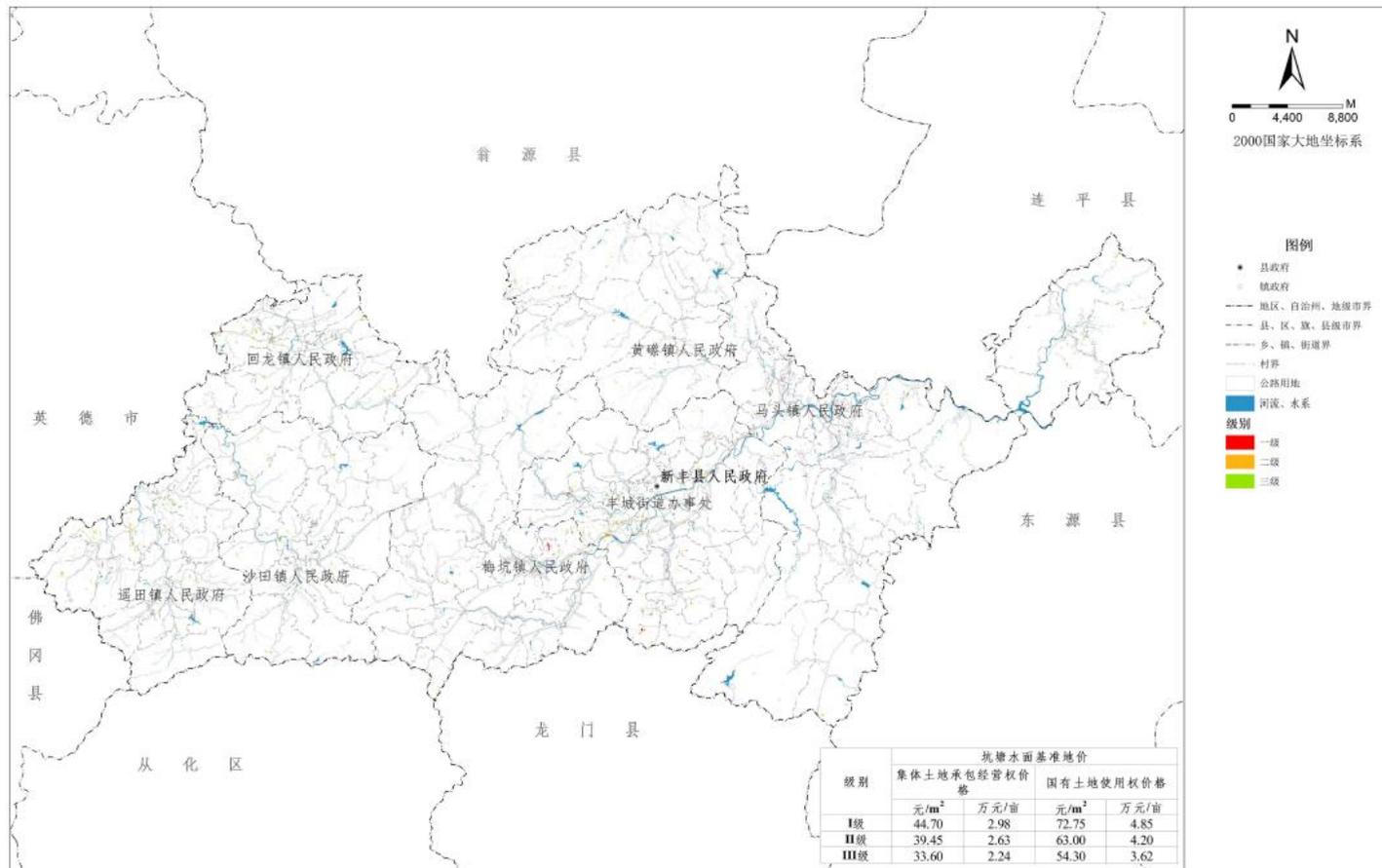
### 附图 5 新丰县草地定级与基准地价图



附图 6 新丰县耕地定级与基准地价图



附图 7 新丰县坑塘水面定级与基准地价图



公开方式：主动公开

---

抄送：县委各部委办局，人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，  
县检察院。

---

新丰县人民政府办公室

2024年6月27日印发

---