

翁源县 2026 年国有和集体农用地 基准地价成果

翁源县自然资源局
二〇二六年九月

目 录

第一章 基准地价成果 1

 一、评估范围及对象 1

 二、基准地价内涵 1

 三、基准地价成果 2

第二章 基准地价修正体系 3

 一、期日修正系数 3

 二、使用年期修正系数 3

 三、各因素指标修正系数 5

 四、其他用地类型修正系数 17

 五、宗地地价计算公式 18

第一章 基准地价成果

一、评估范围及对象

本次翁源县国有和集体农用地基准地价工作范围为翁源县（龙仙镇、周陂镇、翁城镇、新江镇、官渡镇、坝仔镇、江尾镇、铁龙镇）全部辖区范围。工作对象为工作范围内 2024 年度国土变更调查中的现状耕地、坑塘水面。分地类统计，耕地 24339.86 公顷，坑塘水面 2976.83 公顷。

二、基准地价内涵

（一）国有农用地基准地价内涵

1.国有耕地基准地价内涵：土地于估价期日 2026 年 1 月 1 日，在平稳正常、公开竞争市场条件下，按照一年两熟耕作制度（早稻—晚稻），设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内场地平整，具备基本排水与灌溉设施、大小适中、形状规则、田间道路密度适中，代表国有耕地各土地级别在土地使用年期 50 年条件下的国有出让使用权平均价格（价格单位：元 /m²，币种：人民币）。

2.国有坑塘水面基准地价内涵：土地于估价期日 2026 年 1 月 1 日，在平稳正常、公开竞争市场条件下，按照四大家鱼养殖利用方式，设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内已通电，具备基本排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表国有坑塘水面各土地级别在土地使用年期 50 年条件下的国有出让使用权平均价格（价格单位：元 /m²，币种：人民币）。

（二）集体农用地基准地价内涵

1.集体耕地基准地价内涵：土地于估价期日 2026 年 1 月 1 日，在平稳正常、特定市场条件下，按照一年两熟耕作制度（早稻—晚稻），设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内场地平整，具备基本排水与灌溉设施、大小适中、形状规则、田间道路密度适中，代表集体耕地各土地级别在土地承包经营权年期 30 年条件下的平均价格（价格单位：元/m²，币种：人民币）。

2.集体坑塘水面基准地价内涵：土地于估价期日 2026 年 1 月 1 日，在平稳正常、特定市场条件下，按照四大家鱼养殖利用方式，设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内已通电，具备基本排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各土地级别在土地承包经营权年期 30 年条件下的平均价格（价格单位：元/m²，币种：人民币）。

具体见下表：

表1 翁源县农用地基准地价内涵表

用地类型	耕地、坑塘水面	
土地使用权类型	国有出让使用权、集体土地承包经营权	
土地使用权年期	国有出让土地使用权年期：50 年	
	集体土地承包经营权年期：30 年	
市场特征	国有：在平稳正常情况、公开竞争市场条件下	
	集体：在平稳正常情况、特定市场条件下	
基准作物及基础设施状况	耕地	按照一年两熟耕作制度（早稻—晚稻），设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内场地平整，具备基本排水与灌溉设施、大小适中、形状规则、田间道路密度适中
	坑塘水面	按照四大家鱼养殖利用方式，设定宗地外道路通达、水源有保障，宗地内已通电，具备基本排水与引水设施、大小适中、形状规则
估价期日	2026 年 1 月 1 日	

注：（1）特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转；

（2）本次农用地基准地价内涵仅考虑土地的生产利用价值，不考虑地上附着物和定着物的价值。

三、基准地价成果

表2 翁源县耕地级别基准地价表

级别	国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格	
	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²
1 级	3.44	51.56	2.68	40.13
2 级	2.97	44.60	2.24	33.67
3 级	2.58	38.69	1.90	28.54

表3 翁源县坑塘水面级别基准地价表

级别	国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格	
	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²
1 级	4.09	61.32	2.95	44.31
2 级	3.43	51.42	2.55	38.21
3 级	2.90	43.48	2.21	33.13

第二章 基准地价修正体系

一、期日修正系数

期日修正是指将估价期日的基准地价，修正到宗地评估基准日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

二、使用年期修正系数

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，当估价对象剩余使用年期不足对应用途设定使用年期时，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——设定使用年期；
N——土地剩余使用权年期/承包经营年期；
Y——使用年期修正系数。

各用途使用年期修正系数详见下表。

表4 国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.05%）

剩余年限	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
剩余年限	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	0.5690	0.5919	0.6140	0.6352
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9316	0.9405	0.9490	0.9572	0.9650	0.9726	0.9799	0.9868	0.9936	1.0000

表5 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.55\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0488	0.0955	0.1401	0.1828	0.2236	0.2627	0.3001	0.3358	0.3700	0.4027
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4339	0.4639	0.4925	0.5198	0.5460	0.5710	0.5950	0.6179	0.6398	0.6607
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6808	0.6999	0.7183	0.7358	0.7526	0.7686	0.7840	0.7986	0.8127	0.8261
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8389	0.8512	0.8630	0.8742	0.8850	0.8952	0.9051	0.9145	0.9235	0.9321
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9403	0.9482	0.9557	0.9629	0.9698	0.9764	0.9827	0.9887	0.9945	1.0000

表6 集体耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.10\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0562	0.1102	0.1621	0.2120	0.2599	0.3058	0.3500	0.3925	0.4332	0.4724
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5100	0.5462	0.5809	0.6142	0.6463	0.6771	0.7066	0.7350	0.7623	0.7885
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8137	0.8379	0.8611	0.8834	0.9048	0.9254	0.9452	0.9642	0.9825	1.0000

表7 集体坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.60\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1704	0.2223	0.2719	0.3194	0.3647	0.4080	0.4495	0.4891
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5270	0.5632	0.5978	0.6309	0.6625	0.6928	0.7217	0.7493	0.7758	0.8010
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8252	0.8483	0.8704	0.8915	0.9117	0.9310	0.9494	0.9670	0.9839	1.0000

三、各因素指标修正系数

表8 国有耕地 1 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.87%	[5.5, 6.0)	0.44%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.44%	、 <4.5 或 ≥8.5	-0.87%
土壤质地	壤土	0.78%	砂壤土	0.39%	黏土	0%	砂土	-0.39%	砾质土	-0.77%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.05%	[30, 40)	0.53%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.52%	[0, 10)	-1.04%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.94%	[80, 100)	0.47%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.47%	[0, 30)	-0.93%
灌溉保证率	充分满足	0.59%	满足	0.30%	基本满足	0%	较不满足	-0.29%	不满足	-0.58%
排水条件	有健全的排水沟 (包括抽排)	0.34%	排水体系 (包括抽排) 基本健全	0.17%	排水体系 (包括抽排) 一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.17%	无任何排水体系	-0.33%
田间道路通达度	≥80%	0.52%	[60%, 80%)	0.26%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.26%	<20%	-0.51%
田块形状系数 k	≥0.9	0.27%	[0.8, 0.9)	0.14%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.14%	<0.3	-0.27%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.48%	[0.3, 0.8)	0.24%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.24%	≥ 3.0	-0.48%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.44%	[0.5, 1.0)	0.22%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.22%	≥2.0	-0.43%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.60%	[1300, 2800)	0.30%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.30%	[7600, ∞)	-0.59%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.47%	4 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.24%	6 公里范围内有一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有一种及以上对外交通方式	-0.23%	8 公里范围外有一种及以上对外交通方式	-0.46%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$, ($K \leq 1$ 时, $k=K$; $K > 1$ 时, $k=1/K$)

表9 国有耕地 2 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.84%	[5.5, 6.0)	0.42%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.42%	、<4.5 或≥8.5	-0.84%
土壤质地	壤土	0.75%	砂壤土	0.38%	黏土	0%	砂土	-0.37%	砾质土	-0.74%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.01%	[30, 40)	0.51%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.50%	[0, 10)	-1.00%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.91%	[80, 100)	0.46%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.45%	[0, 30)	-0.90%
灌溉保证率	充分满足	0.57%	满足	0.29%	基本满足	0%	较不满足	-0.28%	不满足	-0.56%
排水条件	有健全的排水沟 (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	-0.16%	无任何排水体系	-0.32%
田间道路通达度	≥80%	0.50%	[60%, 80%)	0.25%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.25%	<20%	-0.50%
田块形状系数 k	≥0.9	0.26%	[0.8, 0.9)	0.13%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.13%	<0.3	-0.26%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.47%	[0.3, 0.8)	0.24%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.23%	≥ 3.0	-0.46%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.42%	[0.5, 1.0)	0.21%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.21%	≥2.0	-0.42%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.58%	[1300, 2800)	0.29%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.29%	[7600, ∞)	-0.57%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有 两种及以上对外交通方式	0.45%	4 公里范围内有 两种及以上对外交通方式	0.23%	6 公里范围内有 一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有 一种及以上对外交通方式	-0.23%	8 公里范围外有 一种及以上对外交通方式	-0.45%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$, ($K\leq 1$ 时, $k=K$; $K>1$ 时, $k=1/K$)

表10 国有耕地 3 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.84%	[5.5, 6.0)	0.42%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.42%	、<4.5 或≥8.5	-0.84%
土壤质地	壤土	0.74%	砂壤土	0.37%	黏土	0%	砂土	-0.38%	砾质土	-0.75%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.00%	[30, 40)	0.50%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.51%	[0, 10)	-1.01%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.90%	[80, 100)	0.45%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.46%	[0, 30)	-0.91%
灌溉保证率	充分满足	0.56%	满足	0.28%	基本满足	0%	较不满足	-0.28%	不满足	-0.56%
排水条件	有健全的排水沟(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	-0.16%	无任何排水体系	-0.32%
田间道路通达度	≥80%	0.50%	[60%, 80%)	0.25%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.25%	<20%	-0.50%
田块形状系数 k	≥0.9	0.26%	[0.8, 0.9)	0.13%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.13%	<0.3	-0.26%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.46%	[0.3, 0.8)	0.23%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.24%	≥ 3.0	-0.47%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.42%	[0.5, 1.0)	0.21%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.21%	≥2.0	-0.42%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.57%	[1300, 2800)	0.29%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.29%	[7600, ∞)	-0.57%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.45%	4 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.23%	6 公里范围内有一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有一种及以上对外交通方式	-0.23%	8 公里范围外有一种及以上对外交通方式	-0.45%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$, ($K \leq 1$ 时, $k=K$; $K > 1$ 时, $k=1/K$)

表11 国有坑塘水面 1 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.96%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.48%	岗地、塝田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.47%	行洪区、河道滩地	-0.94%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.70%	水质达到 II 类标准	0.35%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.35%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.69%
水源类型	水库水、湖泊水	0.54%	河流水、山溪水	0.27%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.27%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.53%
水源保证率	充分保障	0.97%	基本保障	0.49%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.48%	无保障	-0.96%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.62%	中壤土	0.31%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.31%	砾质土、卵石层	-0.61%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.77%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.39%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.38%	完全无法通电。	-0.76%
排水条件	有健全的排水沟（包括抽排）	0.39%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.20%	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%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.43%	[1300, 2800)	0.22%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.21%	[7600, ∞)	-0.42%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.64%	[0.5, 0.7)	0.32%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.32%	<0.15	-0.63%
坑塘大小	>50 亩	0.72%	15-50 亩	0.36%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.36%	<1 亩	-0.71%
道路通达度	≥80%	0.98%	[60%, 80%)	0.49%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.48%	<20%	-0.96%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.62%	[1300, 2800)	0.31%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.31%	[7600, ∞)	-0.61%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.52%	[1300, 2800)	0.26%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.26%	[7600, ∞)	-0.51%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

表12 国有坑塘水面 2 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.94%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.47%	岗地、塍田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.46%	行洪区、河道滩地	-0.92%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.68%	水质达到 II 类标准	0.34%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.34%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.67%
水源类型	水库水、湖泊水	0.53%	河流水、山溪水	0.27%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.26%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.52%
水源保证率	充分保障	0.96%	基本保障	0.48%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.47%	无保障	-0.94%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.61%	中壤土	0.31%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.30%	砾质土、卵石层	-0.60%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.76%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.38%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.38%	完全无法通电。	-0.75%
排水条件	有健全的排水沟（包括抽排）	0.38%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.19%	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%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.42%	[1300, 2800)	0.21%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.21%	[7600, ∞)	-0.42%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.63%	[0.5, 0.7)	0.32%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.31%	<0.15	-0.62%
坑塘大小	>50 亩	0.71%	15-50 亩	0.36%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.35%	<1 亩	-0.70%
道路通达度	≥80%	0.96%	[60%, 80%)	0.48%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.47%	<20%	-0.94%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.61%	[1300, 2800)	0.31%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.30%	[7600, ∞)	-0.60%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.51%	[1300, 2800)	0.26%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.25%	[7600, ∞)	-0.50%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

表13 国有坑塘水面 3 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.87%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.44%	岗地、塍田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.43%	行洪区、河道滩地	-0.86%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.63%	水质达到 II 类标准	0.32%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.32%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.63%
水源类型	水库水、湖泊水	0.49%	河流水、山溪水	0.25%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.24%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.48%
水源保证率	充分保障	0.88%	基本保障	0.44%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.44%	无保障	-0.87%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.56%	中壤土	0.28%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.28%	砾质土、卵石层	-0.55%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.70%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.35%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.35%	完全无法通电。	-0.69%
排水条件	有健全的排水沟（包括抽排）	0.35%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.18%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.18%	无任何排水体系	-0.35%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.39%	[1300, 2800)	0.20%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.20%	[7600, ∞)	-0.39%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.58%	[0.5, 0.7)	0.29%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.29%	<0.15	-0.58%
坑塘大小	>50 亩	0.66%	15-50 亩	0.33%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.33%	<1 亩	-0.65%
道路通达度	≥80%	0.88%	[60%, 80%)	0.44%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.44%	<20%	-0.88%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.57%	[1300, 2800)	0.29%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.28%	[7600, ∞)	-0.56%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.47%	[1300, 2800)	0.24%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.23%	[7600, ∞)	-0.46%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

表14 集体耕地 1 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	1.04%	[5.5, 6.0)	0.52%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.52%	、<4.5 或≥8.5	-1.04%
土壤质地	壤土	0.92%	砂壤土	0.46%	黏土	0%	砂土	-0.46%	砾质土	-0.92%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.25%	[30, 40)	0.63%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.62%	[0, 10)	-1.24%
有效土层厚度(cm)	≥100	1.12%	[80, 100)	0.56%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.56%	[0, 30)	-1.12%
灌溉保证率	充分满足	0.70%	满足	0.35%	基本满足	0%	较不满足	-0.35%	不满足	-0.69%
排水条件	有健全的排水沟(包括抽排)	0.40%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.20%	排水体系(包括抽排)一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.20%	无任何排水体系	-0.40%
田间道路通达度	≥80%	0.62%	[60%, 80%)	0.31%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.31%	<20%	-0.62%
田块形状系数 k	≥0.9	0.32%	[0.8, 0.9)	0.16%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.16%	<0.3	-0.32%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.58%	[0.3, 0.8)	0.29%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.29%	≥ 3.0	-0.57%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.52%	[0.5, 1.0)	0.26%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.26%	≥2.0	-0.52%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.71%	[1300, 2800)	0.36%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.36%	[7600, ∞)	-0.71%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.56%	4 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.28%	6 公里范围内有一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有一种及以上对外交通方式	-0.28%	8 公里范围外有一种及以上对外交通方式	-0.56%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$, ($K \leq 1$ 时, $k=K$; $K > 1$ 时, $k=1/K$)

表15 集体耕地 2 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	1.04%	[5.5, 6.0)	0.52%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.52%	、<4.5 或≥8.5	-1.03%
土壤质地	壤土	0.92%	砂壤土	0.46%	黏土	0%	砂土	-0.46%	砾质土	-0.92%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.24%	[30, 40)	0.62%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.62%	[0, 10)	-1.24%
有效土层厚度(cm)	≥100	1.12%	[80, 100)	0.56%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.56%	[0, 30)	-1.11%
灌溉保证率	充分满足	0.69%	满足	0.35%	基本满足	0%	较不满足	-0.35%	不满足	-0.69%
排水条件	有健全的排水沟(包括抽排)	0.40%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.20%	排水体系(包括抽排)一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.20%	无任何排水体系	-0.40%
田间道路通达度	≥80%	0.62%	[60%, 80%)	0.31%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.31%	<20%	-0.61%
田块形状系数 k	≥0.9	0.32%	[0.8, 0.9)	0.16%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.16%	<0.3	-0.32%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.57%	[0.3, 0.8)	0.29%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.29%	≥ 3.0	-0.57%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.52%	[0.5, 1.0)	0.26%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.26%	≥2.0	-0.52%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.71%	[1300, 2800)	0.36%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.35%	[7600, ∞)	-0.70%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.56%	4 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.28%	6 公里范围内有一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有一种及以上对外交通方式	-0.28%	8 公里范围外有一种及以上对外交通方式	-0.55%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$ ，($K \leq 1$ 时， $k=K$ ； $K > 1$ 时， $k=1/K$)

表16 集体耕地 3 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
土壤 pH 值	[6.0, 7.5)	0.90%	[5.5, 6.0)	0.45%	[7.5, 8.5)	0%	[4.5, 5.5)	-0.46%	、<4.5 或≥8.5	-0.92%
土壤质地	壤土	0.80%	砂壤土	0.40%	黏土	0%	砂土	-0.41%	砾质土	-0.82%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥40	1.08%	[30, 40)	0.54%	[20, 30)	0%	[10, 20)	-0.55%	[0, 10)	-1.10%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.98%	[80, 100)	0.49%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.50%	[0, 30)	-0.99%
灌溉保证率	充分满足	0.61%	满足	0.31%	基本满足	0%	较不满足	-0.31%	不满足	-0.62%
排水条件	有健全的排水沟(包括抽排)	0.35%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.18%	排水体系(包括抽排)一般	0%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.18%	无任何排水体系	-0.35%
田间道路通达度	≥80%	0.54%	[60%, 80%)	0.27%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.28%	<20%	-0.55%
田块形状系数 k	≥0.9	0.28%	[0.8, 0.9)	0.14%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.15%	<0.3	-0.29%
田块平整度或高程标准差 (m)	< 0.3	0.50%	[0.3, 0.8)	0.25%	[0.8, 1.5)	0%	[1.5, 3.0)	-0.26%	≥ 3.0	-0.51%
人均耕地面积 (亩/人)	<0.5	0.45%	[0.5, 1.0)	0.23%	[1.0, 1.5)	0%	[1.5, 2.0)	-0.23%	≥2.0	-0.46%
中心城市影响度 (m)	[0, 1300)	0.62%	[1300, 2800)	0.31%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.32%	[7600, ∞)	-0.63%
对外交通便利度 (m)	2 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.49%	4 公里范围内有两种及以上对外交通方式	0.25%	6 公里范围内有一种及以上对外交通方式	0%	8 公里范围内有一种及以上对外交通方式	-0.25%	8 公里范围外有一种及以上对外交通方式	-0.49%

注：形状系数 $K=4\sqrt{\text{面积}/\text{周长}}$, ($K \leq 1$ 时, $k=K$; $K > 1$ 时, $k=1/K$)

表17 集体坑塘水面 1 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.80%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.40%	岗地、塍田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.40%	行洪区、河道滩地	-0.80%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.58%	水质达到 II 类标准	0.29%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.29%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.58%
水源类型	水库水、湖泊水	0.45%	河流水、山溪水	0.23%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.23%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.45%
水源保证率	充分保障	0.81%	基本保障	0.41%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.41%	无保障	-0.81%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.51%	中壤土	0.26%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.26%	砾质土、卵石层	-0.51%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.64%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.32%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.32%	完全无法通电。	-0.64%
排水条件	有健全的排水沟（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	-0.16%	无任何排水体系	-0.32%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.36%	[1300, 2800)	0.18%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.18%	[7600, ∞)	-0.36%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.54%	[0.5, 0.7)	0.27%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.27%	<0.15	-0.54%
坑塘大小	>50 亩	0.60%	15-50 亩	0.30%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.30%	<1 亩	-0.60%
道路通达度	≥80%	0.81%	[60%, 80%)	0.41%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.41%	<20%	-0.81%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.52%	[1300, 2800)	0.26%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.26%	[7600, ∞)	-0.52%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.43%	[1300, 2800)	0.22%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.22%	[7600, ∞)	-0.43%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

表18 集体坑塘水面 2 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.78%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.39%	岗地、塍田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.38%	行洪区、河道滩地	-0.76%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.57%	水质达到 II 类标准	0.29%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.28%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.56%
水源类型	水库水、湖泊水	0.44%	河流水、山溪水	0.22%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.22%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.43%
水源保证率	充分保障	0.80%	基本保障	0.40%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.39%	无保障	-0.78%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.51%	中壤土	0.26%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.25%	砾质土、卵石层	-0.49%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.63%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.32%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.31%	完全无法通电。	-0.62%
排水条件	有健全的排水沟（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	-0.16%	无任何排水体系	-0.31%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.35%	[1300, 2800)	0.18%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.17%	[7600, ∞)	-0.34%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.53%	[0.5, 0.7)	0.27%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.26%	<0.15	-0.51%
坑塘大小	>50 亩	0.59%	15-50 亩	0.30%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.29%	<1 亩	-0.58%
道路通达度	≥80%	0.80%	[60%, 80%)	0.40%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.39%	<20%	-0.78%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.51%	[1300, 2800)	0.26%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.25%	[7600, ∞)	-0.50%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.42%	[1300, 2800)	0.21%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.21%	[7600, ∞)	-0.41%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

表19 集体坑塘水面 3 级宗地地价影响因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数	指标说明	修正系数
地形部位与防洪条件	平坦平原、高位台地	0.75%	宽谷阶地、丘陵坡麓	0.38%	岗地、塝田	0%	低洼地、山谷洼地	-0.37%	行洪区、河道滩地	-0.74%
水源水质	水质达到 I 类标准	0.55%	水质达到 II 类标准	0.28%	水质达到 III 类标准	0%	水质达到 IV 类标准	-0.27%	水质达到 V 类、劣 V 类标准	-0.54%
水源类型	水库水、湖泊水	0.42%	河流水、山溪水	0.21%	灌溉渠水、浅层地下水	0%	天然降水（雨养型）	-0.21%	污水处理厂尾水、矿坑水等	-0.42%
水源保证率	充分保障	0.76%	基本保障	0.38%	一般保障	0%	保障程度较低	-0.38%	无保障	-0.75%
土壤质地（保水能力）	重壤土、粘土	0.48%	中壤土	0.24%	轻壤土、砂壤土	0%	砂土	-0.24%	砾质土、卵石层	-0.48%
供电条件	完全满足设备运行，无停电顾虑。	0.61%	设备需错峰运行，偶尔通知停电。	0.31%	常见电压不稳定，需自备发电机。	0%	接电极其困难，完全依赖发电机。	-0.30%	完全无法通电。	-0.60%
排水条件	有健全的排水沟（包括抽排）	0.30%	排水体系（包括抽排）基本健全	0.15%	排水体系（包括抽排）一般	0%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.15%	无任何排水体系	-0.30%
养殖作业距离(m)	[0, 1300)	0.34%	[1300, 2800)	0.17%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.17%	[7600, ∞)	-0.33%
坑塘形状系数(K)	≥0.7	0.50%	[0.5, 0.7)	0.25%	[0.3, 0.5)	0%	[0.15, 0.3)	-0.25%	<0.15	-0.50%
坑塘大小	>50 亩	0.57%	15-50 亩	0.29%	5-15 亩	0%	1-5 亩	-0.28%	<1 亩	-0.56%
道路通达度	≥80%	0.76%	[60%, 80%)	0.38%	[40%, 60%)	0%	[20%, 40%)	-0.38%	<20%	-0.75%
中心城市影响度(m)	[0, 1300)	0.49%	[1300, 2800)	0.25%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.24%	[7600, ∞)	-0.48%
农贸市场影响度(m)	[0, 1300)	0.41%	[1300, 2800)	0.21%	[2800, 4900)	0%	[4900, 7600)	-0.20%	[7600, ∞)	-0.40%

注：形状系数 $K = (4 \times \pi \times \text{坑塘面积}) / \text{坑塘周长}^2$

四、其他用地类型修正系数

在实际评估工作中，耕地、坑塘水面不同的二级类型价格往往会有所差异，如耕地的水田、水浇地及旱地。水田主要种植水稻、水浇地主要种植花生、大豆、辣椒等农作物、旱地适合种植旱生农作物。结合翁源县实际情况，分析翁源县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定翁源县其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表20 翁源县农用地基准地价土地利用类型修正系数表

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
	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化的大棚用地。	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	0.9
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 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面。	坑塘水面	1
	沟渠	指人工修建，南方宽度≥1.0 米、北方宽度≥2.0 米用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护路林及小型泵站。	耕地	1
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生产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所等规模化粮食生产所必需的配套设施用地。	耕地	1.3

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
	农村道路	在农村范围内，南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8 米，北方宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8 米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）。	耕地	1

注：二级用地类型含义沿用《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）。

五、宗地地价计算公式

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用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：

（一）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。

（二）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。

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

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

（四）确定修正系数

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

（五）计算宗地地价

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

宗地单位面积地价=级别基准地价 $\times$ （1+各因素指标修正系数之和） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地单位面积地价 $\times$ 宗地总土地面积