

紫金县国有农用地和集体农用地基准地价更新项目成果

一、工作范围

本次农用地基准地价使用 2022 年度国土变更调查成果作为工作底图，工作范围为紫金县行政辖区范围内的耕地和坑塘水面。根据紫金县 2022 年度国土变更调查成果数据统计，耕地基准地价评估范围面积为 19624.87 公顷；坑塘水面基准地价评估范围面积为 1755.02 公顷。

二、基准地价内涵

耕地基准地价内涵：是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（早稻-晚稻-冬甘薯），土地估价期日为 2024 年 7 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。

坑塘水面基准地价内涵：是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 2024 年 7 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 2-1 紫金县耕地基准地价内涵表

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
耕作制度	一年三熟（早稻-晚稻-冬甘薯）	
估价期日	2024 年 7 月 1 日	
基本设施状况	宗地外通路、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	

表 2-2 紫金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	2024 年 7 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	

三、基准地价成果

表 3-1 紫金县耕地基准地价结果表

级别	耕地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	46.20	3.08	59.10	3.94
2 级	41.25	2.75	54.75	3.65
3 级	37.20	2.48	49.80	3.32

表 3-2 紫金县坑塘水面基准地价结果表

级别	坑塘水面基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	50.10	3.34	62.70	4.18
2 级	44.70	2.98	55.80	3.72
3 级	37.80	2.52	47.40	3.16

四、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

基准地价系数修正法的计算公式如下：

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

式中：

P —— 待估土地价格；
 $P0$ —— 基准地价；
 $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和；
 Kt —— 交易期日修正系数；
 Ky —— 使用年期修正系数；
 Kl —— 用地类型修正系数（用地类型一致则为 1）。

（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，如下所示：

1、耕地地价影响因素修正

表 4-1 紫金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	6.0~7.9	5.5~6.0	5.0~5.5	4.6~5.0	<4.5, ≥8.5
		土壤质地	壤土	黏土	砂土	砾质土	——
		土壤有机质含量	≥20	——	10~20	——	<10
		有效土层厚度 (cm)	≥120	100~120	80~100	60~80	<60
	地形地貌	坡度 (°)	≤2	2~6	6~15	15~25	>25°
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	充分满足	基本满足	一般满足	不能满足	——
		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 ≥4 天)
	耕作便利条件	田块形状	≥0.9	0.8~0.9	0.6~0.8	0.3~0.6	<0.3
		田面平整度	<2°	2°~6°	6°~15°	15°~25°	>25°
		耕作距离 (m)	<100m	——	100m~200m	——	≥200m
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	<0.6	0.6~0.8	0.8~1.35	0.9~1.35	≥1.35

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
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
		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，有小型规模的农贸市场	有小型规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇区内无农贸市场
	交通条件	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	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

注：①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。

②田块形状计算公式为计算公式如下： $k = 4\sqrt{s}/L$

式中： k 为形状系数； s 为田块形状的面积； L 为田块形状的周长。

(1) 国有耕地

表 4-2 紫金县国有耕地影响因素修正系数表（1 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	0.6183	0.3092	0.0000	-0.2445	-0.4889
		土壤质地	0.6553	0.3277	0.0000	-0.2591	——
		土壤有机质含量	0.6605	——	0.0000	——	-0.5222
		有效土层厚度 (cm)	0.6717	0.3358	0.0000	-0.2655	——
	地形地貌	坡度 (°)	1.8542	0.9271	0.0000	-0.7330	-1.4661
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4515	0.2258	0.0000	-0.1785	——
		排水条件	0.3853	0.1926	0.0000	-0.1523	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2769	0.1385	0.0000	-0.1095	-0.2190
		田面平整度	0.3079	0.1539	0.0000	-0.1217	-0.2434
		耕作距离 (m)	0.3070	——	0.0000	——	-0.2428
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.7585	0.3793	0.0000	-0.2999	-0.5998

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3999	0.2000	0.0000	-0.1581	-0.3162
		农贸市场影响度	0.4429	0.2215	0.0000	-0.1751	-0.3502
	交通条件	对外交通便利度	0.3904	0.1952	0.0000	-0.1544	-0.3087
		道路通达度	0.4197	0.2098	0.0000	-0.1659	-0.3318

表 4-3 紫金县国有耕地影响因素修正系数表（2 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	0.5608	0.2804	0.0000	-0.2265	-0.4530
		土壤质地	0.5944	0.2972	0.0000	-0.2400	——
		土壤有机质含量	0.5990	——	0.0000	——	-0.4838
		有效土层厚度（cm）	0.6092	0.3046	0.0000	-0.2460	——
	地形地貌	坡度（°）	1.6817	0.8408	0.0000	-0.6791	-1.3583
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4095	0.2048	0.0000	-0.1654	——
		排水条件	0.3494	0.1747	0.0000	-0.1411	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2512	0.1256	0.0000	-0.1014	-0.2029
		田面平整度	0.2792	0.1396	0.0000	-0.1128	-0.2255
		耕作距离（m）	0.2785	——	0.0000	——	-0.2249
区位因素	土地利用状况	人均耕地面积（亩）	0.6880	0.3440	0.0000	-0.2778	-0.5557
	区位条件	中心城市影响度	0.3627	0.1814	0.0000	-0.1465	-0.2930
		农贸市场影响度	0.4017	0.2009	0.0000	-0.1622	-0.3245
	交通条件	对外交通便利度	0.3541	0.1771	0.0000	-0.1430	-0.2860
		道路通达度	0.3806	0.1903	0.0000	-0.1537	-0.3074

表 4-4 紫金县国有耕地影响因素修正系数表（3 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	0.4745	0.2373	0.0000	-0.2229	-0.4458
		土壤质地	0.5029	0.2515	0.0000	-0.2362	——
		土壤有机质含量	0.5069	——	0.0000	——	-0.4762
		有效土层厚度（cm）	0.5155	0.2577	0.0000	-0.2421	——
	地形地貌	坡度（°）	1.4230	0.7115	0.0000	-0.6684	-1.3367
社会经济	基础设施	灌溉保证率	0.3465	0.1733	0.0000	-0.1628	——

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
因素	条件	排水条件	0.2957	0.1478	0.0000	-0.1389	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2125	0.1063	0.0000	-0.0998	-0.1996
		田面平整度	0.2363	0.1181	0.0000	-0.1110	-0.2220
		耕作距离 (m)	0.2356	——	0.0000	——	-0.2213
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.5821	0.2911	0.0000	-0.2734	-0.5468
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3069	0.1535	0.0000	-0.1442	-0.2883
		农贸市场影响度	0.3399	0.1700	0.0000	-0.1597	-0.3193
	交通条件	对外交通便利度	0.2996	0.1498	0.0000	-0.1407	-0.2815
		道路通达度	0.3221	0.1610	0.0000	-0.1513	-0.3026

(2) 集体耕地

表 4-5 紫金县集体耕地影响因素修正系数表 (1 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	0.5752	0.2876	0.0000	-0.2517	-0.5033
		土壤质地	0.6096	0.3048	0.0000	-0.2667	——
		土壤有机质含量	0.6144	——	0.0000	——	-0.5376
		有效土层厚度 (cm)	0.6248	0.3124	0.0000	-0.2734	——
	地形地貌	坡度 (°)	1.7248	0.8624	0.0000	-0.7546	-1.5092
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4200	0.2100	0.0000	-0.1838	——
		排水条件	0.3584	0.1792	0.0000	-0.1568	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2576	0.1288	0.0000	-0.1127	-0.2254
		田面平整度	0.2864	0.1432	0.0000	-0.1253	-0.2506
		耕作距离 (m)	0.2856	——	0.0000	——	-0.2499
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.7056	0.3528	0.0000	-0.3087	-0.6174
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3720	0.1860	0.0000	-0.1628	-0.3255
		农贸市场影响度	0.4120	0.2060	0.0000	-0.1803	-0.3605
	交通条件	对外交通便利度	0.3632	0.1816	0.0000	-0.1589	-0.3178
		道路通达度	0.3904	0.1952	0.0000	-0.1708	-0.3416

表 4-6 紫金县集体耕地影响因素修正系数表（2 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	0.5177	0.2588	0.0000	-0.2409	-0.4817
		土壤质地	0.5486	0.2743	0.0000	-0.2553	——
		土壤有机质含量	0.5530	——	0.0000	——	-0.5146
		有效土层厚度 (cm)	0.5623	0.2812	0.0000	-0.2616	——
	地形地貌	坡度 (°)	1.5523	0.7762	0.0000	-0.7223	-1.4445
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.3780	0.1890	0.0000	-0.1759	——
		排水条件	0.3226	0.1613	0.0000	-0.1501	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2318	0.1159	0.0000	-0.1079	-0.2157
		田面平整度	0.2578	0.1289	0.0000	-0.1199	-0.2399
		耕作距离 (m)	0.2570	——	0.0000	——	-0.2392
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.6350	0.3175	0.0000	-0.2955	-0.5909
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3348	0.1674	0.0000	-0.1558	-0.3116
		农贸市场影响度	0.3708	0.1854	0.0000	-0.1725	-0.3451
	交通条件	对外交通便利度	0.3269	0.1634	0.0000	-0.1521	-0.3042
		道路通达度	0.3514	0.1757	0.0000	-0.1635	-0.3270

表 4-7 紫金县集体耕地影响因素修正系数表（3 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	0.4530	0.2265	0.0000	-0.2157	-0.4314
		土壤质地	0.4801	0.2400	0.0000	-0.2286	——
		土壤有机质含量	0.4838	——	0.0000	——	-0.4608
		有效土层厚度 (cm)	0.4920	0.2460	0.0000	-0.2343	——
	地形地貌	坡度 (°)	1.3583	0.6791	0.0000	-0.6468	-1.2936
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.3308	0.1654	0.0000	-0.1575	——
		排水条件	0.2822	0.1411	0.0000	-0.1344	——
	耕作便利条件	田块形状	0.2029	0.1014	0.0000	-0.0966	-0.1932
		田面平整度	0.2255	0.1128	0.0000	-0.1074	-0.2148
		耕作距离 (m)	0.2249	——	0.0000	——	-0.2142
	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	0.5557	0.2778	0.0000	-0.2646	-0.5292

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.2930	0.1465	0.0000	-0.1395	-0.2790
		农贸市场影响度	0.3245	0.1622	0.0000	-0.1545	-0.3090
	交通条件	对外交通便利度	0.2860	0.1430	0.0000	-0.1362	-0.2724
		道路通达度	0.3074	0.1537	0.0000	-0.1464	-0.2928

2、坑塘水面地价影响因素修正

表 4-8 紫金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	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	地表水	——	浅层地下水	——	深层地下水
	地形地貌	地形条件	平原、河谷、盆地	——	低山丘陵	——	中高山区
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)	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 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≥4 天)
	养殖便利条件	养殖作业距离(m)	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
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
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 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

(1) 国有坑塘水面

表 4-9 紫金县国有坑塘水面影响因素修正系数表（1 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	1.5824	——	0.0000	——	-1.3868
	地形地貌	地形条件	1.1196	——	0.0000	——	-0.9812
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.7351	0.3676	0.0000	-0.3221	-0.6443
		排水条件	0.7084	0.3542	0.0000	-0.3104	——
	养殖便利条件	养殖作业距离（m）	0.8491	0.4245	0.0000	-0.3721	-0.7441
		坑塘形状	0.5741	0.2870	0.0000	-0.2516	——
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.8820	0.4410	0.0000	-0.3865	-0.7730
		中心城市影响度	0.8695	0.4348	0.0000	-0.3810	-0.7621
	交通条件	道路通达度	0.8055	0.4027	0.0000	-0.3530	-0.7059
		对外交通便利度	0.7743	0.3872	0.0000	-0.3393	-0.6786

表 4-10 紫金县国有坑塘水面影响因素修正系数表（2 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	1.4580	——	0.0000	——	-1.2090
	地形地貌	地形条件	1.0316	——	0.0000	——	-0.8554
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.6773	0.3387	0.0000	-0.2808	-0.5617
		排水条件	0.6527	0.3264	0.0000	-0.2706	——
	养殖便利条件	养殖作业距离（m）	0.7823	0.3911	0.0000	-0.3244	-0.6487
		坑塘形状	0.5289	0.2645	0.0000	-0.2193	——
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.8126	0.4063	0.0000	-0.3369	-0.6739
		中心城市影响度	0.8011	0.4006	0.0000	-0.3322	-0.6644
	交通条件	道路通达度	0.7421	0.3711	0.0000	-0.3077	-0.6154
		对外交通便利度	0.7134	0.3567	0.0000	-0.2958	-0.5916

表 4-11 紫金县国有坑塘水面影响因素修正系数表（3 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	1.3868	——	0.0000	——	-1.1379
	地形地貌	地形条件	0.9812	——	0.0000	——	-0.8051
社会经济	基础设施条	供电条件	0.6443	0.3221	0.0000	-0.2643	-0.5286

因素			优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
因素	件	排水条件		0.6209	0.3104	0.0000	-0.2547	——
	养殖便利条件	养殖作业距离(m)		0.7441	0.3721	0.0000	-0.3053	-0.6106
		坑塘形状		0.5031	0.2516	0.0000	-0.2064	——
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		0.7730	0.3865	0.0000	-0.3171	-0.6342
		中心城市影响度		0.7621	0.3810	0.0000	-0.3126	-0.6253
	交通条件	道路通达度		0.7059	0.3530	0.0000	-0.2896	-0.5792
		对外交通便利度		0.6786	0.3393	0.0000	-0.2784	-0.5568

(2) 集体坑塘水面

表 4-12 紫金县集体坑塘水面影响因素修正系数表 (1 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		1.4935	——	0.0000	——	-1.2802
	地形地貌	地形条件		1.0567	——	0.0000	——	-0.9058
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.6938	0.3469	0.0000	-0.2974	-0.5947
		排水条件		0.6686	0.3343	0.0000	-0.2866	——
	养殖便利条件	养殖作业距离(m)		0.8014	0.4007	0.0000	-0.3434	-0.6869
		坑塘形状		0.5418	0.2709	0.0000	-0.2322	——
区位因素	区位条件	农贸市场影响度		0.8324	0.4162	0.0000	-0.3568	-0.7135
		中心城市影响度		0.8207	0.4103	0.0000	-0.3517	-0.7034
	交通条件	道路通达度		0.7602	0.3801	0.0000	-0.3258	-0.6516
		对外交通便利度		0.7308	0.3654	0.0000	-0.3132	-0.6264

表 4-13 紫金县集体坑塘水面影响因素修正系数表 (2 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		1.3868	——	0.0000	——	-1.1735
	地形地貌	地形条件		0.9812	——	0.0000	——	-0.8303
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.6443	0.3221	0.0000	-0.2726	-0.5452
		排水条件		0.6209	0.3104	0.0000	-0.2627	——
	养殖便利条件	养殖作业距离(m)		0.7441	0.3721	0.0000	-0.3148	-0.6296
		坑塘形状		0.5031	0.2516	0.0000	-0.2129	——

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.7730	0.3865	0.0000	-0.3270	-0.6541
		中心城市影响度	0.7621	0.3810	0.0000	-0.3224	-0.6448
	交通条件	道路通达度	0.7059	0.3530	0.0000	-0.2987	-0.5973
		对外交通便利度	0.6786	0.3393	0.0000	-0.2871	-0.5742

表 4-14 紫金县集体坑塘水面影响因素修正系数表（3 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	1.3157	——	0.0000	——	-1.1379
	地形地貌	地形条件	0.9309	——	0.0000	——	-0.8051
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.6112	0.3056	0.0000	-0.2643	-0.5286
		排水条件	0.5890	0.2945	0.0000	-0.2547	——
	养殖便利条件	养殖作业距离（m）	0.7060	0.3530	0.0000	-0.3053	-0.6106
		坑塘形状	0.4773	0.2387	0.0000	-0.2064	——
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.7333	0.3667	0.0000	-0.3171	-0.6342
		中心城市影响度	0.7230	0.3615	0.0000	-0.3126	-0.6253
	交通条件	道路通达度	0.6697	0.3349	0.0000	-0.2896	-0.5792
		对外交通便利度	0.6438	0.3219	0.0000	-0.2784	-0.5568

（三）使用年期修正系数

1、国有出让使用权年期修正系数

（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，国有耕地、国有坑塘水面还原率分别为 4.15%、4.38%，结合紫金县实际情况分析，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，国有耕地、坑塘水面最高使用年期设定为 50 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：

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

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 4-15 紫金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	0.0458	0.0899	0.1321	0.1727	0.2117	0.2491	0.2850	0.3195	0.3526	0.3844
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4150	0.4443	0.4724	0.4995	0.5254	0.5503	0.5742	0.5972	0.6193	0.6404
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6608	0.6803	0.6990	0.7170	0.7343	0.7509	0.7668	0.7821	0.7968	0.8109
剩余使用年限	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	0.9150	0.9244
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9334	0.9421	0.9504	0.9584	0.9660	0.9734	0.9805	0.9872	0.9937	1.0000

表 4-16 紫金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	0.0475	0.0931	0.1367	0.1785	0.2186	0.2569	0.2937	0.3289	0.3626	0.3949
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4259	0.4556	0.4840	0.5112	0.5373	0.5623	0.5862	0.6092	0.6311	0.6522
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6724	0.6917	0.7102	0.7279	0.7449	0.7612	0.7768	0.7917	0.8060	0.8198
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8329	0.8455	0.8575	0.8691	0.8802	0.8908	0.9009	0.9106	0.9200	0.9289
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9375	0.9457	0.9535	0.9610	0.9682	0.9752	0.9818	0.9881	0.9942	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，集体耕地、坑塘水面还原率分别为 4.34%、4.55%，结合紫金县实际情况分析，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，集体耕地、坑塘水面承包经营权最高使用年期分别为 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：

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

式中：

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

表 4-17 紫金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	0.0577	0.1131	0.1661	0.2169	0.2656	0.3123	0.3571	0.4000	0.4411	0.4804
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5182	0.5544	0.5891	0.6223	0.6541	0.6847	0.7139	0.7420	0.7688	0.7946
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8193	0.8429	0.8656	0.8873	0.9082	0.9281	0.9473	0.9656	0.9832	1.0000

表 4-18 紫金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	0.0591	0.1156	0.1696	0.2213	0.2707	0.3180	0.3632	0.4065	0.4479	0.4874
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5253	0.5615	0.5961	0.6292	0.6609	0.6912	0.7202	0.7479	0.7745	0.7998
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8241	0.8473	0.8695	0.8907	0.9110	0.9304	0.9490	0.9668	0.9837	1.0000

（四）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业生产总值的平均增长率等多方面综合考虑确定期日修正系数进行修正，也可测算主导作物（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，及参考周边其他城市的用地类型修正情况，制定紫金县其他农用地基准地价用地类型修正系数如下：

表 4-19 紫金县其他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	0.98
	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 ³ 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，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.00