

梅州市人民政府办公室

梅市府办函〔2024〕106号

梅州市人民政府办公室关于公布梅州城区 (不含梅县区)农用地定级与基准地价 (2023年版)的通知

各县(市、区)人民政府(管委会),市府直属和中央、省属驻梅各单位:

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定,经市人民政府同意,现将梅州城区(不含梅县区)农用地定级与基准地价(2023年版)予以公布,并就有关事项通知如下:

一、梅州城区(不含梅县区)农用地定级与基准地价(2023年版)自公布之日起施行。原《梅州市自然资源局关于公布梅州城区(不含梅县区)集体农用地基准地价制订项目成果的通告》(梅市自然资〔2021〕27号)和《梅州市自然资源局关于公布梅州城区(不含梅县区)2017年国有农用地基准地价成果的通告》(梅市自然资〔2019〕34号)同时废止。

二、梅州城区(不含梅县区)农用地定级与基准地价(2023年版)的评估范围为梅江区辖区(下辖江南、金山、西郊3个街道和三角、长沙、城北、西阳4个镇)以及梅州高新技术产业园

区、梅西水库管理区的辖区范围。

三、本轮农用地定级与基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

附件：

- 1.梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023 年版）基本内容
- 2.梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023 年版）修正体系
- 3.梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023 年版）成果图册

梅州市人民政府办公室

2024 年 12 月 2 日

附件 1

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与 基准地价（2023 年版）基本内容

一、评估范围、评估对象及地价内涵

（一）评估范围及评估对象。

本次梅州城区（不含梅县区）基准地价制订项目（农用地定级与基准地价工作）的评估范围为梅江区辖区（江南、金山、西郊3个街道和三角、长沙、城北、西阳4个镇）以及梅州高新技术产业园区、梅西水库管理区的辖区范围，本次评估对象为梅州城区（不含梅县区）辖区范围内现有的农用地（不分权属），包括园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地及坑塘水面。

（二）地价内涵。

本次农用地基准地价分两种形式：一是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况确定土地使用年期为 50 年的国有农用地出让使用权平均价格；二是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场（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）条件下，按照各用地类型集体农用地基本设施的平均状况确定的承包经营权年期除林地 70 年外，其余用途均为 30 年的土地承包经营权平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵如下：

表 1 梅州城区（不含梅县区）农用地基准地价内涵表

农用地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地及坑塘水面		
土地权利类型	国有农用地出让使用权		
土地权利年期	50 年	集体农用地承包经营权	
	园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。	
		果园	集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地、集体耕地及集体坑塘水面均为 30 年，集体林地 70 年
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	其他园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。	
基本设施状况	林地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达。	
	草地	平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
	耕地	1.耕地（水田）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。	
		2.耕地（旱地）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。	
坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。		
估价期日	2023 年 1 月 1 日		

注：草地二级地类仅有其他草地，耕地（水田）包含了水田和水浇地。

二、各用途级别基准地价

表2 梅州城区（不含梅县区）各用途农用地级别基准地价成果表

级别		国有农用地出让使用权价格				集体农用地承包经营权价格				
		1级	2级	3级	4级	1级	2级	3级	4级	
园地	果园	元/平方米	63	57	51	—	43	40	34	—
		万元/亩	4.20	3.80	3.40	—	2.87	2.67	2.27	—
	茶园	元/平方米	54	48	—	—	36	31	—	—
		万元/亩	3.60	3.20	—	—	2.40	2.07	—	—
	其他园地	元/平方米	59	54	—	—	39	36	—	—
		万元/亩	3.93	3.60	—	—	2.60	2.40	—	—
	林地	元/平方米	27	23	21	18	24	22	18	16
		万元/亩	1.80	1.53	1.40	1.20	1.60	1.47	1.20	1.07
	草地	元/平方米	25	21	—	—	18	15	—	—
		万元/亩	1.67	1.40	—	—	1.20	1.00	—	—
耕地	水田	元/平方米	72	64	57	—	52	44	38	—
		万元/亩	4.80	4.27	3.80	—	3.47	2.93	2.53	—
	旱地	元/平方米	63	54	49	—	44	41	35	—
		万元/亩	4.20	3.60	3.27	—	2.93	2.73	2.33	—
	坑塘水面	元/平方米	75	70	62	—	53	48	42	—
		万元/亩	5.00	4.67	4.13	—	3.53	3.20	2.80	—

注：草地二级地类仅有其他草地，耕地（水田）包含了水田和水浇地。

附件 2

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与 基准地价（2023 年版）修正体系

一、园地（果园）地价修正体系

（一）园地（果园）地价公式。

1. 国有园地（果园）地价公式。

国有园地（果园）单位面积地价=国有园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有园地（果园）总地价=国有园地（果园）单位面积地价×国有园地（果园）总土地面积

2. 集体园地（果园）地价公式。

集体园地（果园）单位面积地价=集体园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体园地（果园）总地价=集体园地（果园）单位面积地价×集体园地（果园）总土地面积

（二）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市场状况进行期日修正。

（三）土地剩余权利年期修正。

表 1-1 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.27\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0467	0.0915	0.1345	0.1757	0.2153	0.2532	0.2895	0.3244	0.3578	0.3899
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4207	0.4502	0.4785	0.5056	0.5316	0.5566	0.5805	0.6035	0.6255	0.6466
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6668	0.6863	0.7049	0.7227	0.7399	0.7563	0.7721	0.7872	0.8017	0.8156
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8289	0.8417	0.8539	0.8657	0.8770	0.8878	0.8982	0.9081	0.9176	0.9268
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9356	0.9440	0.9520	0.9598	0.9672	0.9743	0.9812	0.9877	0.9940	1

表 1-2 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.47\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1146	0.1683	0.2196	0.2688	0.3158	0.3609	0.4040	0.4453	0.4848
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5226	0.5588	0.5934	0.6266	0.6583	0.6887	0.7178	0.7457	0.7723	0.7978
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8223	0.8456	0.8680	0.8894	0.9099	0.9295	0.9483	0.9663	0.9835	1

(四) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-3 梅州城区(不含梅县区)园地(果园)基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
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)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	(25, 35]	[0, 6]	(35, 90)
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
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 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	[0, 15)
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400

指标标准	因素指标说明				劣
	优	较优	一般	较劣	
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能到达大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能到达一部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能到达少部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求
田块大小(亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[2.5, 5)	[0, 2.5)
中心城市影响度(距镇中心距离)(m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
对外交通便利度(包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度(m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

2. 各因素修正系数。

表 1-4 梅州城区（不含梅县区）园地（果园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
	有效土层厚度	0.40%	0.20%	0%	-0.16%	-0.31%	0.56%	0.28%	0%	-0.30%
土壤 pH 值	0.31%	0.16%	0%	-0.12%	-0.25%	0.45%	0.22%	0%	-0.24%	-0.47%
土壤有机质含量	0.33%	0.16%	0%	-0.13%	-0.26%	0.47%	0.23%	0%	-0.25%	-0.49%
土壤质地	0.28%	0.14%	0%	-0.11%	-0.22%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.42%
坡度	0.49%	0.25%	0%	-0.19%	-0.39%	0.70%	0.35%	0%	-0.37%	-0.74%
坡向	0.42%	0.21%	0%	-0.16%	-0.33%	0.59%	0.30%	0%	-0.31%	-0.62%
水源保证率	0.44%	0.22%	0%	-0.17%	-0.35%	0.62%	0.31%	0%	-0.33%	-0.66%
连片程度	0.22%	0.11%	0%	-0.09%	-0.17%	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.33%
产品认证	0.16%	——	0%	——	——	0.22%	——	0%	——	——
劳作距离	0.29%	0.14%	0%	-0.11%	-0.22%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%
田间路网	0.33%	0.16%	0%	-0.13%	-0.26%	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.49%
田块大小	0.14%	0.07%	0%	-0.06%	-0.11%	0.20%	0.10%	0%	-0.11%	-0.21%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.40%	0.20%	0%	-0.16%	-0.32%	0.57%	0.29%	0%	-0.30%	-0.61%
对外交通便利度 (包括货运站、 高速公路出入口、 火车站等)	0.34%	0.17%	0%	-0.13%	-0.27%	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.51%
道路通达度	0.36%	0.18%	0%	-0.14%	-0.28%	0.50%	0.25%	0%	-0.27%	-0.53%
农贸市场影响度	0.19%	0.10%	0%	-0.08%	-0.15%	0.27%	0.14%	0%	-0.14%	-0.29%

表 1-5 梅州城区（不含梅县区）园地（果园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.67%	0.33%	0%	-0.37%	-0.75%	0.73%	0.37%	0%	-0.46%	-0.93%
土壤 pH 值	0.53%	0.26%	0%	-0.30%	-0.59%	0.58%	0.29%	0%	-0.37%	-0.73%
土壤有机质含量	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.62%	0.61%	0.30%	0%	-0.39%	-0.77%
土壤质地	0.47%	0.24%	0%	-0.27%	-0.53%	0.52%	0.26%	0%	-0.33%	-0.66%
坡度	0.83%	0.41%	0%	-0.47%	-0.93%	0.91%	0.46%	0%	-0.58%	-1.15%
坡向	0.70%	0.35%	0%	-0.39%	-0.79%	0.77%	0.38%	0%	-0.49%	-0.97%
水源保证率	0.74%	0.37%	0%	-0.42%	-0.83%	0.82%	0.41%	0%	-0.52%	-1.03%
连片程度	0.37%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%	0.41%	0.20%	0%	-0.26%	-0.51%
产品认证	0.26%	——	0%	——	——	0.29%	——	0%	——	——
劳作距离	0.48%	0.24%	0%	-0.27%	-0.54%	0.53%	0.26%	0%	-0.33%	-0.67%
田间路网	0.55%	0.27%	0%	-0.31%	-0.62%	0.60%	0.30%	0%	-0.38%	-0.76%
田块大小	0.24%	0.12%	0%	-0.14%	-0.27%	0.26%	0.13%	0%	-0.17%	-0.33%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.68%	0.34%	0%	-0.38%	-0.77%	0.75%	0.37%	0%	-0.47%	-0.95%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.57%	0.28%	0%	-0.32%	-0.64%	0.63%	0.31%	0%	-0.40%	-0.79%
道路通达度	0.60%	0.30%	0%	-0.34%	-0.67%	0.66%	0.33%	0%	-0.42%	-0.83%
农贸市场影响度	0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.37%	0.36%	0.18%	0%	-0.23%	-0.45%

表 1-6 梅州城区（不含梅县区）园地（果园）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
	有效土层厚度	0.73%	0.36%	0%	-0.36%	-0.73%	0.90%	0.45%	0%	-0.68%
土壤 pH 值	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.58%	0.72%	0.36%	0%	-0.54%	-1.08%
土壤有机质含量	0.61%	0.30%	0%	-0.30%	-0.61%	0.75%	0.38%	0%	-0.57%	-1.13%
土壤质地	0.52%	0.26%	0%	-0.26%	-0.52%	0.64%	0.32%	0%	-0.48%	-0.97%
坡度	0.90%	0.45%	0%	-0.45%	-0.91%	1.13%	0.56%	0%	-0.85%	-1.69%
坡向	0.76%	0.38%	0%	-0.38%	-0.77%	0.95%	0.48%	0%	-0.72%	-1.43%
水源保证率	0.81%	0.40%	0%	-0.41%	-0.81%	1.01%	0.50%	0%	-0.76%	-1.51%
连片程度	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.41%	0.50%	0.25%	0%	-0.38%	-0.76%
产品认证	0.29%	—	0%	—	—	0.36%	—	0%	—	—
劳作距离	0.52%	0.26%	0%	-0.26%	-0.53%	0.65%	0.33%	0%	-0.49%	-0.98%
田间路网	0.60%	0.30%	0%	-0.30%	-0.60%	0.75%	0.37%	0%	-0.56%	-1.12%
田块大小	0.26%	0.13%	0%	-0.13%	-0.26%	0.33%	0.16%	0%	-0.25%	-0.49%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.74%	0.37%	0%	-0.37%	-0.75%	0.92%	0.46%	0%	-0.70%	-1.39%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.62%	0.31%	0%	-0.31%	-0.62%	0.77%	0.39%	0%	-0.58%	-1.16%
道路通达度	0.65%	0.33%	0%	-0.33%	-0.66%	0.81%	0.41%	0%	-0.61%	-1.22%
农贸市场影响度	0.35%	0.18%	0%	-0.18%	-0.36%	0.44%	0.22%	0%	-0.33%	-0.66%

二、园地（茶园）地价修正体系

（一）园地（茶园）地价公式。

1. 国有园地（茶园）地价公式。

国有园地（茶园）单位面积地价=国有园地（茶园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有园地（茶园）总地价=国有园地（茶园）单位面积地价×国有园地（茶园）总土地面积

2. 集体园地（茶园）地价公式。

集体园地（茶园）单位面积地价=集体园地（茶园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体园地（茶园）总地价=集体园地（茶园）单位面积地价×集体园地（茶园）总土地面积

（二）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市场状况进行期日修正。

（三）土地剩余权利年期修正。

表 1-7 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.32%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0471	0.0922	0.1355	0.1770	0.2168	0.2549	0.2914	0.3264	0.3600	0.3922
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4231	0.4526	0.4810	0.5082	0.5342	0.5592	0.5831	0.6061	0.6281	0.6491
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6694	0.6887	0.7073	0.7251	0.7422	0.7585	0.7742	0.7893	0.8037	0.8175
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8434	0.8556	0.8672	0.8784	0.8891	0.8994	0.9093	0.9187	0.9278
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9364	0.9447	0.9527	0.9604	0.9677	0.9747	0.9814	0.9879	0.9941	1

表 1-8 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.52\%$ ）

剩余承包 经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0589	0.1152	0.1691	0.2207	0.2700	0.3172	0.3623	0.4056	0.4469	0.4864
剩余承包 经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5243	0.5605	0.5951	0.6283	0.6600	0.6903	0.7193	0.7471	0.7737	0.7991
剩余承包 经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8234	0.8467	0.8689	0.8902	0.9106	0.9301	0.9487	0.9666	0.9837	1

(四) 各因素指标修正。

表 1-9 梅州城区（不含梅县区）园地（茶园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
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)	[0, 4.0) 或 [6.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	(25, 35]	(35, 90)	[0, 6]
坡向	西南、西、西北 (半阳坡)	南 (阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
海拔 (m)	[400, 500)	[300, 400)	[500, 700)	[700, 1000)	[0, 300) 或 ≥1000
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 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	[0, 15)
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400

指标标准	因素指标说明			
	优	较优	一般	较差
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能到达大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能到达一部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[0, 2.5)
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有3种(含3种)以上对外交通方式	5公里范围内有2种对外交通方式	5公里范围内有1种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达
农贸市场影响度 (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)
				≥8000

表 1-10 梅州城区（不含梅县区）园地（茶园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
有效土层厚度	0.34%	0.17%	0%	-0.40%	-0.79%		0.62%	0.31%	0%	-0.40%	-0.81%	
土壤 pH 值	0.28%	0.14%	0%	-0.33%	-0.65%		0.51%	0.25%	0%	-0.33%	-0.66%	
土壤有机质含量	0.29%	0.15%	0%	-0.34%	-0.68%		0.53%	0.27%	0%	-0.35%	-0.69%	
土壤质地	0.26%	0.13%	0%	-0.31%	-0.62%		0.49%	0.24%	0%	-0.32%	-0.63%	
坡度	0.26%	0.13%	0%	-0.31%	-0.62%		0.49%	0.24%	0%	-0.32%	-0.63%	
坡向	0.27%	0.14%	0%	-0.32%	-0.65%		0.51%	0.25%	0%	-0.33%	-0.66%	
海拔	0.21%	0.11%	0%	-0.25%	-0.50%		0.39%	0.19%	0%	-0.25%	-0.50%	
水源保证率	0.32%	0.16%	0%	-0.38%	-0.76%		0.60%	0.30%	0%	-0.39%	-0.78%	
连片程度	0.24%	0.12%	0%	-0.28%	-0.56%		0.43%	0.22%	0%	-0.28%	-0.56%	
产品认证	0.12%	——	0%	——	——		0.22%	——	0%	——	——	
劳作距离	0.22%	0.11%	0%	-0.25%	-0.51%		0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.52%	
田间路网	0.25%	0.13%	0%	-0.30%	-0.60%		0.47%	0.23%	0%	-0.30%	-0.61%	
田块大小	0.10%	0.05%	0%	-0.12%	-0.24%		0.19%	0.09%	0%	-0.12%	-0.24%	
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.24%	0.12%	0%	-0.29%	-0.57%		0.45%	0.22%	0%	-0.29%	-0.58%	
对外交通便利度(包 括货运站、高速公路 出入口、火车站等)	0.30%	0.15%	0%	-0.35%	-0.70%		0.55%	0.27%	0%	-0.36%	-0.71%	
道路通达度	0.27%	0.13%	0%	-0.32%	-0.63%		0.49%	0.25%	0%	-0.32%	-0.64%	
农贸市场影响度	0.15%	0.07%	0%	-0.17%	-0.35%		0.27%	0.14%	0%	-0.18%	-0.35%	

表 1-11 梅州城区（不含梅县区）园地（茶园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.50%	0.25%	0%	-0.38%	-0.75%	0.79%	0.39%	0%	-0.51%	-1.03%
土壤 pH 值	0.41%	0.20%	0%	-0.31%	-0.62%	0.64%	0.32%	0%	-0.42%	-0.84%
土壤有机质含量	0.43%	0.21%	0%	-0.32%	-0.65%	0.68%	0.34%	0%	-0.44%	-0.89%
土壤质地	0.39%	0.20%	0%	-0.30%	-0.59%	0.62%	0.31%	0%	-0.40%	-0.81%
坡度	0.39%	0.20%	0%	-0.30%	-0.59%	0.62%	0.31%	0%	-0.40%	-0.81%
坡向	0.41%	0.20%	0%	-0.31%	-0.62%	0.64%	0.32%	0%	-0.42%	-0.84%
海拔	0.31%	0.16%	0%	-0.24%	-0.47%	0.49%	0.25%	0%	-0.32%	-0.64%
水源保证率	0.48%	0.24%	0%	-0.36%	-0.73%	0.76%	0.38%	0%	-0.50%	-0.99%
连片程度	0.35%	0.17%	0%	-0.26%	-0.53%	0.55%	0.28%	0%	-0.36%	-0.72%
产品认证	0.18%	—	0%	—	—	0.28%	—	0%	—	—
劳作距离	0.32%	0.16%	0%	-0.24%	-0.48%	0.50%	0.25%	0%	-0.33%	-0.66%
田间路网	0.38%	0.19%	0%	-0.28%	-0.57%	0.59%	0.30%	0%	-0.39%	-0.78%
田块大小	0.15%	0.08%	0%	-0.11%	-0.23%	0.24%	0.12%	0%	-0.16%	-0.31%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.36%	0.18%	0%	-0.27%	-0.55%	0.57%	0.28%	0%	-0.37%	-0.74%
对外交通便利度(包 括货运站、高速公路 出入口、火车站等)	0.44%	0.22%	0%	-0.33%	-0.67%	0.70%	0.35%	0%	-0.46%	-0.91%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.30%	-0.60%	0.63%	0.31%	0%	-0.41%	-0.82%
农贸市场影响度	0.22%	0.11%	0%	-0.16%	-0.33%	0.34%	0.17%	0%	-0.23%	-0.45%

三、园地（其他园地）地价修正体系

（一）园地（其他园地）地价公式。

1. 国有园地（其他园地）地价公式。

国有园地（其他园地）单位面积地价=国有园地（其他园地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有园地（其他园地）总地价=国有园地（其他园地）单位面积地价×国有园地（其他园地）总土地面积

2. 集体园地（其他园地）地价公式。

集体园地（其他园地）单位面积地价=集体园地（其他园地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体园地（其他园地）总地价=集体园地（其他园地）单位面积地价×集体园地（其他园地）总土地面积

（二）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市场状况进行期日修正。

（三）土地剩余权利年期修正。

表 1-12 国有园地(其他园地)剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.31%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0470	0.0921	0.1353	0.1767	0.2165	0.2545	0.2910	0.3260	0.3596	0.3917
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4226	0.4521	0.4805	0.5076	0.5337	0.5587	0.5826	0.6055	0.6275	0.6486
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6689	0.6882	0.7068	0.7246	0.7417	0.7581	0.7738	0.7888	0.8033	0.8171
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8304	0.8431	0.8553	0.8669	0.8781	0.8889	0.8992	0.9090	0.9185	0.9276
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9363	0.9446	0.9526	0.9602	0.9676	0.9746	0.9814	0.9878	0.9941	1

表 1-13 集体园地(其他园地)剩余承包经营权年期修正系数表(还原率 $r=4.51\%$)

剩余承包 经营权年期	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
剩余承包 经营权年期	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
剩余承包 经营权年期	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

(四) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-14 梅州城区（不含梅县区）园地（其他园地）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
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)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	(25, 35]	[0, 6]	(35, 90)
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
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 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	[0, 15)
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械能到达大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能到达一部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械能到达少部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[2.5, 5)	[0, 2.5)
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥12000
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有3种 (含3种) 以上对外交通方式	5公里范围内有2种对外交通方式	5公里范围内有1种对外交通方式	8公里范围内有1种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度 (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥8000

2. 各因素修正系数。

表 1-15 梅州城区（不含梅县区）园地（其他园地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.60%	0.30%	0%	-0.31%	-0.62%	1.08%	0.54%	0%	-0.35%	-0.70%
土壤 pH 值	0.50%	0.25%	0%	-0.26%	-0.51%	0.89%	0.45%	0%	-0.29%	-0.58%
土壤有机质含量	0.50%	0.25%	0%	-0.26%	-0.51%	0.89%	0.45%	0%	-0.29%	-0.58%
土壤质地	0.42%	0.21%	0%	-0.21%	-0.43%	0.74%	0.37%	0%	-0.24%	-0.48%
坡度	0.73%	0.36%	0%	-0.37%	-0.75%	1.31%	0.65%	0%	-0.42%	-0.84%
坡向	0.66%	0.33%	0%	-0.34%	-0.68%	1.18%	0.59%	0%	-0.38%	-0.76%
水源保证率	0.55%	0.27%	0%	-0.28%	-0.56%	0.98%	0.49%	0%	-0.32%	-0.63%
连片程度	0.38%	0.19%	0%	-0.19%	-0.39%	0.68%	0.34%	0%	-0.22%	-0.44%
产品认证	0.19%	——	0%	——	——	0.34%	——	0%	——	——
劳作距离	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.41%	0.72%	0.36%	0%	-0.23%	-0.46%
田间路网	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%	0.83%	0.41%	0%	-0.27%	-0.53%
田块大小	0.19%	0.09%	0%	-0.10%	-0.19%	0.33%	0.17%	0%	-0.11%	-0.22%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.52%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%	0.94%	0.47%	0%	-0.30%	-0.61%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%	0.82%	0.41%	0%	-0.27%	-0.53%
道路通达度	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%	0.86%	0.43%	0%	-0.28%	-0.55%
农贸市场影响度	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.27%	0.48%	0.24%	0%	-0.15%	-0.31%

表 1-16 梅州城区（不含梅县区）园地（其他园地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.64%	0.32%	0%	-0.38%	-0.76%	0.74%	0.37%	0%	-0.52%	-1.05%
土壤 pH 值	0.53%	0.27%	0%	-0.32%	-0.63%	0.61%	0.31%	0%	-0.43%	-0.87%
土壤有机质含量	0.53%	0.27%	0%	-0.32%	-0.63%	0.62%	0.31%	0%	-0.43%	-0.87%
土壤质地	0.44%	0.22%	0%	-0.26%	-0.53%	0.51%	0.26%	0%	-0.36%	-0.72%
坡度	0.78%	0.39%	0%	-0.46%	-0.92%	0.90%	0.45%	0%	-0.63%	-1.27%
坡向	0.70%	0.35%	0%	-0.42%	-0.84%	0.81%	0.41%	0%	-0.57%	-1.15%
水源保证率	0.58%	0.29%	0%	-0.35%	-0.69%	0.67%	0.34%	0%	-0.47%	-0.95%
连片程度	0.40%	0.20%	0%	-0.24%	-0.48%	0.46%	0.23%	0%	-0.33%	-0.66%
产品认证	0.20%	——	0%	——	——	0.23%	——	0%	——	——
劳作距离	0.43%	0.21%	0%	-0.25%	-0.51%	0.49%	0.25%	0%	-0.35%	-0.70%
田间路网	0.49%	0.25%	0%	-0.29%	-0.58%	0.57%	0.28%	0%	-0.40%	-0.80%
田块大小	0.20%	0.10%	0%	-0.12%	-0.24%	0.23%	0.12%	0%	-0.16%	-0.32%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.56%	0.28%	0%	-0.33%	-0.66%	0.65%	0.32%	0%	-0.46%	-0.91%
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.49%	0.24%	0%	-0.29%	-0.58%	0.56%	0.28%	0%	-0.40%	-0.80%
道路通达度	0.51%	0.26%	0%	-0.30%	-0.61%	0.59%	0.29%	0%	-0.42%	-0.83%
农贸市场影响度	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.34%	0.33%	0.16%	0%	-0.23%	-0.46%

四、林地地价修正体系

（一）林地地价公式。

1. 国有林地地价公式

国有林地单位面积地价=国有林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有林地总地价=国有林地单位面积地价×国有林地总土地面积

2. 集体林地地价公式

集体林地单位面积地价=集体林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体林地总地价=集体林地单位面积地价×集体林地总土地面积

（二）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市场状况进行期日修正。

（三）土地剩余权利年期修正。

表 1-17 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.53\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0414	0.0814	0.1200	0.1573	0.1934	0.2282	0.2618	0.2943	0.3257	0.3559
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3852	0.4135	0.4408	0.4672	0.4926	0.5172	0.5410	0.5640	0.5861	0.6076
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6282	0.6482	0.6675	0.6862	0.7042	0.7216	0.7384	0.7546	0.7703	0.7854
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8000	0.8142	0.8278	0.8410	0.8537	0.8660	0.8779	0.8894	0.9004	0.9111
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9215	0.9315	0.9411	0.9504	0.9594	0.9681	0.9765	0.9846	0.9924	1

表 1-18 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=3.68\%$ ）

剩余承包 经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0386	0.0758	0.1116	0.1462	0.1796	0.2118	0.2429	0.2728	0.3017	0.3296
剩余承包 经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3564	0.3823	0.4073	0.4314	0.4547	0.4771	0.4988	0.5196	0.5397	0.5592
剩余承包 经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5779	0.5959	0.6133	0.6301	0.6463	0.662	0.677	0.6916	0.7056	0.7191
剩余承包 经营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7322	0.7447	0.7569	0.7686	0.7799	0.7907	0.8012	0.8114	0.8211	0.8306
剩余承包 经营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8397	0.8484	0.8569	0.865	0.8729	0.8805	0.8878	0.8948	0.9016	0.9082
剩余承包 经营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9145	0.9207	0.9265	0.9322	0.9377	0.943	0.9481	0.953	0.9577	0.9623
剩余承包 经营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9667	0.971	0.9751	0.979	0.9829	0.9865	0.9901	0.9935	0.9968	1

(四) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-19 梅州城区 (不含梅县区) 林地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
坡度 (°)	[0, 5)	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	[35, 90)
坡位	处在平原和台地上的样地	谷	山坡三等分的下坡位、全坡	山坡三等分的中坡位	脊、山坡三等分后的最上等分部位
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
土层厚度 (cm)	≥80	[65, 80)	[50, 65)	[40, 50)	[0, 40)
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	[4.0, 5.0)	[3.0, 4.0)	[2.0, 3.0)	[0, 2.0)
可及度	已经具备采、集、运条件, 且路况较好 (路面已硬化)	已经具备采、集、运条件, 但路况一般好 (泥路或砂石路)	近期将具备采、集、运条件	因地形或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)	[0, 200)	[200, 500)	[500, 800)	[800, 1500)	≥1500
运输距离 (m)	[0, 4000)	[4000, 7000)	[7000, 10000)	[10000, 15000)	≥15000

2.各因素修正系数。

表 1-20 梅州城区（不含梅县区）林地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
坡度	0.78%	0.39%	0%	-0.49%	-0.98%		0.72%	0.36%	0%	-0.36%	-0.72%	
坡位	0.60%	0.30%	0%	-0.38%	-0.75%		0.55%	0.28%	0%	-0.28%	-0.56%	
坡向	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.47%		0.34%	0.17%	0%	-0.17%	-0.35%	
土层厚度	1.02%	0.51%	0%	-0.64%	-1.28%		0.94%	0.47%	0%	-0.47%	-0.95%	
腐殖质厚度	0.86%	0.43%	0%	-0.54%	-1.08%		0.79%	0.39%	0%	-0.40%	-0.79%	
可及度	0.92%	0.46%	0%	-0.58%	-1.16%		0.85%	0.43%	0%	-0.43%	-0.86%	
集材距离	0.83%	0.42%	0%	-0.52%	-1.04%		0.77%	0.38%	0%	-0.39%	-0.77%	
运输距离	0.78%	0.39%	0%	-0.49%	-0.99%		0.72%	0.36%	0%	-0.36%	-0.73%	

表 1-21 梅州城区（不含梅县区）林地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
坡度	0.91%	0.46%	0%	-0.50%	-1.01%		0.69%	0.35%	0%	-0.32%	-0.64%	
坡位	0.70%	0.35%	0%	-0.39%	-0.78%		0.53%	0.27%	0%	-0.24%	-0.49%	
坡向	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.48%		0.33%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%	
土层厚度	1.19%	0.60%	0%	-0.66%	-1.32%		0.90%	0.45%	0%	-0.42%	-0.83%	
腐殖质厚度	1.00%	0.50%	0%	-0.55%	-1.11%		0.76%	0.38%	0%	-0.35%	-0.70%	
可及度	1.08%	0.54%	0%	-0.60%	-1.20%		0.82%	0.41%	0%	-0.38%	-0.75%	
集材距离	0.97%	0.49%	0%	-0.54%	-1.08%		0.74%	0.37%	0%	-0.34%	-0.68%	
运输距离	0.92%	0.46%	0%	-0.51%	-1.02%		0.70%	0.35%	0%	-0.32%	-0.64%	

表 1-22 梅州城区（不含梅县区）林地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
坡度	0.72%	0.36%	0%	-0.42%	-0.85%		0.93%	0.46%	0%	-0.45%	-0.90%	
坡位	0.56%	0.28%	0%	-0.33%	-0.65%		0.71%	0.36%	0%	-0.35%	-0.69%	
坡向	0.35%	0.17%	0%	-0.20%	-0.40%		0.44%	0.22%	0%	-0.22%	-0.43%	
土层厚度	0.95%	0.47%	0%	-0.55%	-1.11%		1.22%	0.61%	0%	-0.59%	-1.18%	
腐殖质厚度	0.80%	0.40%	0%	-0.47%	-0.93%		1.02%	0.51%	0%	-0.50%	-0.99%	
可及度	0.86%	0.43%	0%	-0.50%	-1.00%		1.10%	0.55%	0%	-0.53%	-1.07%	
集材距离	0.77%	0.39%	0%	-0.45%	-0.90%		0.99%	0.50%	0%	-0.48%	-0.96%	
运输距离	0.73%	0.36%	0%	-0.43%	-0.85%		0.94%	0.47%	0%	-0.45%	-0.91%	

表 1-23 梅州城区（不含梅县区）林地基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
坡度	0.67%	0.33%	0%	-0.34%	-0.67%		0.91%	1.22%	0%	-1.33%	-1.00%	
坡位	0.51%	0.26%	0%	-0.26%	-0.52%		0.70%	0.93%	0%	-1.02%	-0.77%	
坡向	0.32%	0.16%	0%	-0.16%	-0.32%		0.44%	0.58%	0%	-0.64%	-0.48%	
土层厚度	0.87%	0.44%	0%	-0.44%	-0.88%		1.19%	1.59%	0%	-1.74%	-1.31%	
腐殖质厚度	0.73%	0.37%	0%	-0.37%	-0.74%		1.00%	1.34%	0%	-1.47%	-1.10%	
可及度	0.79%	0.40%	0%	-0.40%	-0.79%		1.08%	1.44%	0%	-1.58%	-1.18%	
集材距离	0.71%	0.36%	0%	-0.36%	-0.72%		0.97%	1.30%	0%	-1.42%	-1.07%	
运输距离	0.67%	0.34%	0%	-0.34%	-0.68%		0.92%	1.22%	0%	-1.34%	-1.01%	

五、草地地价修正体系

(一) 草地地价公式。

1. 国有草地地价公式。

国有草地单位面积地价=国有草地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有草地总地价=国有草地单位面积地价×国有草地总土地面积

2. 集体草地地价公式。

集体草地单位面积地价=集体草地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体草地总地价=集体草地单位面积地价×集体草地总土地面积

(二) 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市场状况进行期日修正。

(三) 土地剩余权利年期修正。

表 1-24 国有草地剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=4.08%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0453	0.0889	0.1308	0.1710	0.2096	0.2467	0.2824	0.3167	0.3496	0.3812
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4116	0.4408	0.4689	0.4958	0.5218	0.5466	0.5705	0.5935	0.6156	0.6368
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6572	0.6768	0.6956	0.7136	0.7310	0.7477	0.7637	0.7791	0.7939	0.8081
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8218	0.8349	0.8475	0.8597	0.8713	0.8825	0.8932	0.9035	0.9135	0.9230
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9322	0.9410	0.9494	0.9575	0.9653	0.9728	0.9800	0.9870	0.9936	1

表 1-25 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表 (还原率 r=4.23%)

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0570	0.1118	0.1643	0.2147	0.2630	0.3094	0.3538	0.3965	0.4375	0.4768
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5145	0.5506	0.5853	0.6186	0.6505	0.6812	0.7106	0.7388	0.7659	0.7918
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8167	0.8406	0.8635	0.8855	0.9067	0.9269	0.9463	0.9650	0.9828	1

(四) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-26 梅州城区（不含梅县区）草地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明			
	优	较优	一般	较差
土层厚度 (cm)	≥60	[50, 60)	[40, 50)	[30, 40)
土壤有机质 (g/kg)	≥20	[17, 20)	[13, 17)	[10, 13)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土
坡度 (°)	[0, 5)	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)
产草量 (kg/公顷)	≥1500	[1000, 1500)	[500, 1000)	[300, 500)
距水源地距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达
				没有道路通达条件
				≥400

2. 各因素修正系数。

表 1-27 梅州城区（不含梅县区）草地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有						集体			
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
土层厚度	0.96%	0.48%	0%	-0.55%	-1.09%	0.93%	0.46%	0%	-0.47%	-0.93%
土壤有机质	0.68%	0.34%	0%	-0.39%	-0.77%	0.65%	0.33%	0%	-0.33%	-0.66%
土壤质地	0.41%	0.20%	0%	-0.23%	-0.46%	0.39%	0.20%	0%	-0.20%	-0.40%
坡度	1.29%	0.65%	0%	-0.73%	-1.47%	1.24%	0.62%	0%	-0.63%	-1.25%
产草量	0.91%	0.45%	0%	-0.52%	-1.03%	0.87%	0.44%	0%	-0.44%	-0.88%
距水源地距离	0.74%	0.37%	0%	-0.42%	-0.84%	0.71%	0.35%	0%	-0.36%	-0.72%
道路通达度	0.66%	0.33%	0%	-0.38%	-0.75%	0.63%	0.32%	0%	-0.32%	-0.64%

表 1-28 梅州城区（不含梅县区）草地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	0.91%	0.45%	0%	-0.57%	-1.14%	0.96%	0.48%	0%	-0.55%	-1.10%
土壤有机质	0.64%	0.32%	0%	-0.40%	-0.81%	0.68%	0.34%	0%	-0.39%	-0.77%
土壤质地	0.38%	0.19%	0%	-0.24%	-0.48%	0.41%	0.20%	0%	-0.23%	-0.46%
坡度	1.22%	0.61%	0%	-0.77%	-1.53%	1.29%	0.65%	0%	-0.74%	-1.47%
产草量	0.86%	0.43%	0%	-0.54%	-1.08%	0.91%	0.45%	0%	-0.52%	-1.03%
距水源地距离	0.70%	0.35%	0%	-0.44%	-0.87%	0.74%	0.37%	0%	-0.42%	-0.84%
道路通达度	0.62%	0.31%	0%	-0.39%	-0.78%	0.66%	0.33%	0%	-0.38%	-0.75%

六、耕地地价修正体系

（一）耕地地价公式。

1. 国有耕地（水田）地价公式。

国有耕地（水田）单位面积地价=国有耕地（水田）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有耕地（水田）总地价=国有耕地（水田）单位面积地价×国有耕地（水田）总土地面积

2. 集体耕地（水田）地价公式。

集体耕地（水田）单位面积地价=集体耕地（水田）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体耕地（水田）总地价=集体耕地（水田）单位面积地价×集体耕地（水田）总土地面积

3. 国有耕地（旱地）地价公式。

国有耕地（旱地）单位面积地价=国有耕地（旱地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有耕地（旱地）总地价=国有耕地（旱地）单位面积地价×国有耕地（旱地）总土地面积

4. 集体耕地（旱地）地价公式。

集体耕地（旱地）单位面积地价=集体耕地（旱地）级别基

准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体耕地(旱地)总地价=集体耕地(旱地)单位面积地价×集体耕地(旱地)总土地面积

(二) 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市场状况进行期日修正。

(三) 土地剩余权利年期修正。

表 1-29 国有耕地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=4.21%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0463	0.0907	0.1333	0.1742	0.2135	0.2511	0.2873	0.3220	0.3552	0.3872
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4178	0.4472	0.4755	0.5025	0.5285	0.5535	0.5774	0.6003	0.6224	0.6435
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6638	0.6833	0.7020	0.7199	0.7371	0.7536	0.7695	0.7847	0.7992	0.8132
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8267	0.8396	0.8519	0.8638	0.8752	0.8861	0.8966	0.9067	0.9163	0.9256
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9345	0.9430	0.9512	0.9591	0.9666	0.9739	0.9808	0.9875	0.9939	1

表 1-30 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表(还原率 r=4.46%)

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0585	0.1145	0.1681	0.2194	0.2685	0.3156	0.3606	0.4037	0.4449	0.4844
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5223	0.5584	0.5931	0.6263	0.6580	0.6884	0.7175	0.7454	0.7721	0.7976
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8220	0.8454	0.8678	0.8893	0.9098	0.9294	0.9483	0.9663	0.9835	1

(四) 其他个别因素修正。

表 1-31 耕地个别因素修正系数表

指标标准	优			较优			一般			较劣			劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状(形状系数(K))	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3)		或 >1			-1%
宗地大小(亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)					-1%

注：形状系数(K)计算公式为 $K = 4\sqrt{S/L}$ ，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。

(五) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-32 梅州城区(不含梅县区)耕地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明					
	优	较优	一般	较劣	劣	
坡度(°)	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	[25, 90)	
有效土层厚度(cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[30, 60)	[0, 30)	
土壤质地	砂壤土	壤质土	黏质土	砂质土	砾质土	
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [7.9, 14]	
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	[0, 6)	
水源质量	水质达到 I、II 类标准或以上，且水源无污染、水源洁净	水质达到 III 类标准	水质达到 IV 标准，且水源有轻度污染	水质标准属于 V 类水质标准，且水源有中度污染	水质标准属于劣 V 类水质标准，且水源有重度污染	
土壤环境质量	土壤环境质量优	土壤环境质量较优	土壤环境质量一般	土壤环境质量较差	土壤环境质量差	

因素指标说明

指标标准	因素指标说明			劣	
	优	较优	一般		较劣
灌溉保证率	充分满足, 包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证的水浇地	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉的水浇地	无灌溉设施
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2~3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 ≥ 5 天)
耕作距离(m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥ 400
田面平整度(°)	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	[25, 90)
利用集约度(同一利用类型地块的相连程度)(亩)	≥ 50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	[0, 15)
中心城市影响度(距镇中心距离)(m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)	≥ 12000
农贸市场影响度(m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)	[6000, 8000)	≥ 8000
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
对外交通便利度(包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有3种(含3种)以上对外交通方式	5公里范围内有2种对外交通方式	5公里范围内有1种对外交通方式	8公里范围内有1种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

2. 各因素修正系数。

表 1-33 梅州城区（不含梅县区）耕地（水田）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.68%	0.34%	0%	-0.29%	-0.58%	0.64%	0.32%	0%	-0.32%	-0.64%
有效土层厚度	0.31%	0.15%	0%	-0.13%	-0.26%	0.29%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%
土壤质地	0.28%	0.14%	0%	-0.12%	-0.24%	0.27%	0.13%	0%	-0.13%	-0.27%
土壤 pH 值	0.21%	0.11%	0%	-0.09%	-0.18%	0.20%	0.10%	0%	-0.10%	-0.20%
土壤有机质含量	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.19%	0.21%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%
水源质量	0.67%	0.33%	0%	-0.28%	-0.57%	0.63%	0.31%	0%	-0.31%	-0.63%
土壤环境质量	0.23%	0.11%	0%	-0.10%	-0.19%	0.21%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%
灌溉保证率	0.52%	0.26%	0%	-0.22%	-0.44%	0.49%	0.24%	0%	-0.24%	-0.49%
排水条件	0.35%	0.18%	0%	-0.15%	-0.30%	0.33%	0.16%	0%	-0.17%	-0.33%
耕作距离	0.33%	0.17%	0%	-0.14%	-0.28%	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.31%
田面平整度	0.27%	0.13%	0%	-0.11%	-0.23%	0.25%	0.13%	0%	-0.13%	-0.25%
利用集约度	0.23%	0.12%	0%	-0.10%	-0.20%	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.56%	0.28%	0%	-0.24%	-0.48%	0.52%	0.26%	0%	-0.26%	-0.53%
农贸市场影响度	0.45%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.42%	0.21%	0%	-0.21%	-0.42%
道路通达度	0.51%	0.25%	0%	-0.22%	-0.43%	0.48%	0.24%	0%	-0.24%	-0.48%
对外交通便利度(距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.35%	0.17%	0%	-0.15%	-0.30%	0.33%	0.16%	0%	-0.16%	-0.33%

表 1-34 梅州城区（不含梅县区）耕地（水田）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.74%	0.37%	0%	-0.38%	-0.75%	0.81%	0.41%	0%	-0.42%	-0.85%
有效土层厚度	0.33%	0.17%	0%	-0.17%	-0.34%	0.37%	0.18%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.31%	0.15%	0%	-0.16%	-0.31%	0.34%	0.17%	0%	-0.18%	-0.35%
土壤 pH 值	0.23%	0.12%	0%	-0.12%	-0.23%	0.25%	0.13%	0%	-0.13%	-0.27%
土壤有机质含量	0.24%	0.12%	0%	-0.12%	-0.25%	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.28%
水源质量	0.72%	0.36%	0%	-0.37%	-0.74%	0.79%	0.40%	0%	-0.42%	-0.83%
土壤环境质量	0.25%	0.12%	0%	-0.13%	-0.25%	0.27%	0.14%	0%	-0.14%	-0.28%
灌溉保证率	0.56%	0.28%	0%	-0.29%	-0.57%	0.62%	0.31%	0%	-0.32%	-0.65%
排水条件	0.38%	0.19%	0%	-0.19%	-0.39%	0.42%	0.21%	0%	-0.22%	-0.44%
耕作距离	0.36%	0.18%	0%	-0.18%	-0.37%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.41%
田面平整度	0.29%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.33%
利用集约度	0.25%	0.13%	0%	-0.13%	-0.26%	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.61%	0.30%	0%	-0.31%	-0.62%	0.67%	0.33%	0%	-0.35%	-0.70%
农贸市场影响度	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%	0.53%	0.26%	0%	-0.28%	-0.55%
道路通达度	0.55%	0.27%	0%	-0.28%	-0.56%	0.60%	0.30%	0%	-0.32%	-0.63%
对外交通便利度(距最近离货站、高速公路出入口、火车站等)	0.38%	0.19%	0%	-0.19%	-0.38%	0.41%	0.21%	0%	-0.22%	-0.43%

表 1-35 梅州城区（不含梅县区）耕地（水田）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
坡度	0.80%	0.40%	0%	-0.43%	-0.86%		0.62%	0.31%	0%	-0.35%	-0.70%	
有效土层厚度	0.36%	0.18%	0%	-0.19%	-0.39%		0.28%	0.14%	0%	-0.16%	-0.31%	
土壤质地	0.33%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%		0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%	
土壤 pH 值	0.25%	0.12%	0%	-0.13%	-0.27%		0.19%	0.10%	0%	-0.11%	-0.22%	
土壤有机质含量	0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.28%		0.20%	0.10%	0%	-0.11%	-0.23%	
水源质量	0.78%	0.39%	0%	-0.42%	-0.84%		0.61%	0.30%	0%	-0.34%	-0.68%	
土壤环境质量	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%		0.21%	0.10%	0%	-0.12%	-0.23%	
灌溉保证率	0.61%	0.30%	0%	-0.33%	-0.65%		0.48%	0.24%	0%	-0.27%	-0.53%	
排水条件	0.41%	0.21%	0%	-0.22%	-0.44%		0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.36%	
耕作距离	0.39%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%		0.30%	0.15%	0%	-0.17%	-0.34%	
田面平整度	0.31%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%		0.24%	0.12%	0%	-0.14%	-0.27%	
利用集约度	0.27%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%		0.21%	0.11%	0%	-0.12%	-0.24%	
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.66%	0.33%	0%	-0.35%	-0.70%		0.51%	0.26%	0%	-0.29%	-0.57%	
农贸市场影响度	0.52%	0.26%	0%	-0.28%	-0.56%		0.41%	0.20%	0%	-0.23%	-0.45%	
道路通达度	0.59%	0.30%	0%	-0.32%	-0.64%		0.46%	0.23%	0%	-0.26%	-0.52%	
对外交通便利度(距最近离货站、高速公路出入口、火车站等)	0.41%	0.20%	0%	-0.22%	-0.44%		0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.35%	

表 1-36 梅州城区（不含梅县区）耕地（旱地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
	坡度	0.95%	0.48%	0%	-0.40%	-0.80%	0.72%	0.36%	0%	-0.42%
有效土层厚度	0.43%	0.22%	0%	-0.18%	-0.36%	0.32%	0.16%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.33%	0.30%	0.15%	0%	-0.17%	-0.35%
土壤 pH 值	0.30%	0.15%	0%	-0.12%	-0.25%	0.22%	0.11%	0%	-0.13%	-0.26%
土壤有机质含量	0.31%	0.16%	0%	-0.13%	-0.26%	0.24%	0.12%	0%	-0.14%	-0.28%
水源质量	0.93%	0.47%	0%	-0.39%	-0.78%	0.70%	0.35%	0%	-0.41%	-0.82%
土壤环境质量	0.32%	0.16%	0%	-0.13%	-0.27%	0.24%	0.12%	0%	-0.14%	-0.28%
灌溉保证率	0.73%	0.36%	0%	-0.31%	-0.61%	0.55%	0.27%	0%	-0.32%	-0.64%
排水条件	0.49%	0.25%	0%	-0.21%	-0.41%	0.37%	0.18%	0%	-0.22%	-0.43%
耕作距离	0.46%	0.23%	0%	-0.20%	-0.39%	0.35%	0.17%	0%	-0.20%	-0.41%
田面平整度	0.37%	0.19%	0%	-0.16%	-0.31%	0.28%	0.14%	0%	-0.16%	-0.33%
利用集约度	0.33%	0.16%	0%	-0.14%	-0.27%	0.25%	0.12%	0%	-0.14%	-0.29%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.78%	0.39%	0%	-0.33%	-0.66%	0.59%	0.29%	0%	-0.34%	-0.69%
农贸市场影响度	0.62%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%	0.47%	0.23%	0%	-0.27%	-0.55%
道路通达度	0.71%	0.35%	0%	-0.30%	-0.59%	0.53%	0.27%	0%	-0.31%	-0.62%
对外交通便利度(距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.49%	0.24%	0%	-0.20%	-0.41%	0.37%	0.18%	0%	-0.21%	-0.43%

表 1-37 梅州城区（不含梅县区）耕地（旱地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.05%	0.52%	0%	-0.46%	-0.92%	0.77%	0.38%	0%	-0.47%	-0.94%
有效土层厚度	0.47%	0.24%	0%	-0.21%	-0.42%	0.35%	0.17%	0%	-0.21%	-0.42%
土壤质地	0.44%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.32%	0.16%	0%	-0.19%	-0.39%
土壤 pH 值	0.33%	0.16%	0%	-0.14%	-0.29%	0.24%	0.12%	0%	-0.15%	-0.29%
土壤有机质含量	0.34%	0.17%	0%	-0.15%	-0.30%	0.25%	0.13%	0%	-0.15%	-0.31%
水源质量	1.03%	0.51%	0%	-0.45%	-0.90%	0.75%	0.37%	0%	-0.46%	-0.92%
土壤环境质量	0.35%	0.18%	0%	-0.15%	-0.31%	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.31%
灌溉保证率	0.80%	0.40%	0%	-0.35%	-0.70%	0.58%	0.29%	0%	-0.36%	-0.71%
排水条件	0.54%	0.27%	0%	-0.24%	-0.47%	0.40%	0.20%	0%	-0.24%	-0.48%
耕作距离	0.51%	0.26%	0%	-0.22%	-0.45%	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%
田面平整度	0.41%	0.21%	0%	-0.18%	-0.36%	0.30%	0.15%	0%	-0.18%	-0.37%
利用集约度	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.31%	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.32%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.86%	0.43%	0%	-0.38%	-0.76%	0.63%	0.31%	0%	-0.38%	-0.77%
农贸市场影响度	0.68%	0.34%	0%	-0.30%	-0.60%	0.50%	0.25%	0%	-0.31%	-0.61%
道路通达度	0.78%	0.39%	0%	-0.34%	-0.68%	0.57%	0.28%	0%	-0.35%	-0.70%
对外交通便利度(距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.54%	0.27%	0%	-0.23%	-0.47%	0.39%	0.20%	0%	-0.24%	-0.48%

表 1-38 梅州城区（不含梅县区）耕地（旱地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.85%	0.42%	0%	-0.48%	-0.96%	0.93%	0.46%	0%	-0.48%	-0.97%
有效土层厚度	0.38%	0.19%	0%	-0.22%	-0.43%	0.42%	0.21%	0%	-0.22%	-0.44%
土壤质地	0.35%	0.18%	0%	-0.20%	-0.40%	0.39%	0.19%	0%	-0.20%	-0.40%
土壤 pH 值	0.27%	0.13%	0%	-0.15%	-0.30%	0.29%	0.14%	0%	-0.15%	-0.30%
土壤有机质含量	0.28%	0.14%	0%	-0.16%	-0.32%	0.30%	0.15%	0%	-0.16%	-0.32%
水源质量	0.83%	0.42%	0%	-0.47%	-0.94%	0.91%	0.45%	0%	-0.47%	-0.95%
土壤环境质量	0.28%	0.14%	0%	-0.16%	-0.32%	0.31%	0.15%	0%	-0.16%	-0.32%
灌溉保证率	0.65%	0.32%	0%	-0.37%	-0.73%	0.71%	0.35%	0%	-0.37%	-0.74%
排水条件	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.50%	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.50%
耕作距离	0.41%	0.21%	0%	-0.23%	-0.47%	0.45%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%
田面平整度	0.33%	0.17%	0%	-0.19%	-0.38%	0.36%	0.18%	0%	-0.19%	-0.38%
利用集约度	0.29%	0.15%	0%	-0.16%	-0.33%	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.33%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.70%	0.35%	0%	-0.39%	-0.79%	0.76%	0.38%	0%	-0.40%	-0.79%
农贸市场影响度	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.63%	0.60%	0.30%	0%	-0.32%	-0.63%
道路通达度	0.63%	0.32%	0%	-0.36%	-0.71%	0.69%	0.34%	0%	-0.36%	-0.72%
对外交通便利度(距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等)	0.43%	0.22%	0%	-0.25%	-0.49%	0.47%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%

七、坑塘水面地价修正体系

（一）坑塘水面地价公式。

1. 国有坑塘水面地价公式。

国有坑塘水面单位面积地价=国有坑塘水面级别基准地价×
(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系
数之和)×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有坑塘水面总地价=国有坑塘水面单位面积地价×国有坑
塘水面总土地面积

2. 集体坑塘水面地价公式。

集体坑塘水面单位面积地价=集体坑塘水面级别基准地价×
(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素指标修正系
数之和)×期日修正系数×剩余承包经营权年期修正系数

集体坑塘水面总地价=集体坑塘水面单位面积地价×集体坑
塘水面总土地面积

（二）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市场状况进行期日修正。

（三）土地剩余权利年期修正。

表 1-39 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.40%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0477	0.0934	0.1371	0.1790	0.2192	0.2576	0.2944	0.3297	0.3635	0.3959
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4269	0.4565	0.4850	0.5122	0.5383	0.5633	0.5873	0.6102	0.6322	0.6532
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6734	0.6927	0.7112	0.7289	0.7458	0.7621	0.7776	0.7926	0.8068	0.8205
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8336	0.8462	0.8582	0.8697	0.8807	0.8913	0.9014	0.9111	0.9204	0.9293
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9378	0.9460	0.9538	0.9613	0.9684	0.9753	0.9819	0.9882	0.9942	1

表 1-40 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 r=4.57%）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1158	0.1699	0.2217	0.2712	0.3185	0.3638	0.4071	0.4485	0.4881
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5260	0.5622	0.5968	0.6299	0.6616	0.6919	0.7208	0.7485	0.7750	0.8003
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8245	0.8477	0.8698	0.8910	0.9113	0.9306	0.9492	0.9669	0.9838	1

（四）其他个别因素修正。

表 1-41 坑塘水面个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状 (形状系数 (K))	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1%

注：形状系数（K）计算公式为 $K = 4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为地块的面积，L为地块的周长。

(五) 各因素指标修正。

1. 各因素修正指标说明。

表 1-42 梅州城区 (不含梅县区) 坑塘水面基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明			
	优	较优	一般	较差
水源质量	水质达到 I、II 类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净	水质达到 III 类标准	水质达到 IV 标准, 且水源有轻度污染	水质标准属于 V 类水质标准, 且水源有重度污染
水源类型	大型河流、水库水面	中型河流	中小型水库、小型河流	湖泊
保水能力	塘底为黏土, 保水性好	塘底为壤黏土, 保水性较好	塘底为壤质土, 保水性一般	塘底为砂土, 保水性差
地形条件	平原地区	丘陵地区 (海拔 200-300 米)	丘陵地区 (海拔 300-400 米)	山地 (海拔大于 500 米)
供电条件	供电设施完善, 充分满足用地需求	供电设备较完善, 基本满足用电需求	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	无供电设备配置, 供电保障差
排水条件	有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险 (持续时间不足 1 小时)	排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险 (天数少于 0.5 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) (持续时间大于 1 天)
养殖作业距离 (m)	[0, 100)	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)
利用集约度 (同一利用类型地块的相连程度) (亩)	≥ 15	[13, 15)	[10, 13)	[8, 10)
中心城市影响度 (距镇中心距离) (m)	[0, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 8000)	[8000, 12000)
				≥ 12000

指标标准	因素指标说明		
	优	较优	一般
农贸市场影响度 (m)	[0, 2000)	[2000, 4000)	[4000, 6000)
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式
			非水泥村道能通达
			8公里范围内有一种对外交通方式
			8公里范围内无对外交通方式

2. 各因素修正系数。

表 1-43 梅州城区 (不含梅县区) 坑塘水面基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.68%	0.34%	0%	-0.33%	-0.66%	0.81%	0.40%	0%	-0.31%	-0.62%
水源类型	0.49%	0.24%	0%	-0.24%	-0.47%	0.58%	0.29%	0%	-0.22%	-0.44%
保水能力	0.44%	0.22%	0%	-0.21%	-0.42%	0.52%	0.26%	0%	-0.20%	-0.40%
地形条件	0.91%	0.46%	0%	-0.45%	-0.89%	1.09%	0.54%	0%	-0.42%	-0.84%
供电条件	0.46%	0.23%	0%	-0.22%	-0.44%	0.54%	0.27%	0%	-0.21%	-0.42%
排水条件	0.37%	0.19%	0%	-0.18%	-0.36%	0.44%	0.22%	0%	-0.17%	-0.34%
养殖作业距离	0.65%	0.33%	0%	-0.32%	-0.63%	0.77%	0.39%	0%	-0.30%	-0.60%
利用集约度 (亩)	0.54%	0.27%	0%	-0.26%	-0.53%	0.64%	0.32%	0%	-0.25%	-0.50%
中心城市影响度 (距镇中心距离)	0.54%	0.27%	0%	-0.27%	-0.53%	0.65%	0.32%	0%	-0.25%	-0.50%
农贸市场影响度	0.42%	0.21%	0%	-0.20%	-0.41%	0.50%	0.25%	0%	-0.19%	-0.38%
道路通达度	0.42%	0.21%	0%	-0.21%	-0.41%	0.50%	0.25%	0%	-0.19%	-0.39%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.36%	0.18%	0%	-0.17%	-0.35%	0.43%	0.21%	0%	-0.16%	-0.33%

表 1-44 梅州城区（不含梅县区）坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

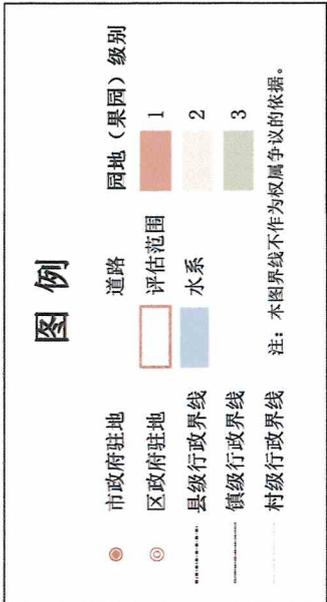
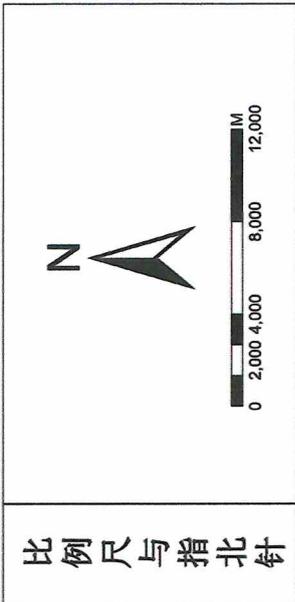
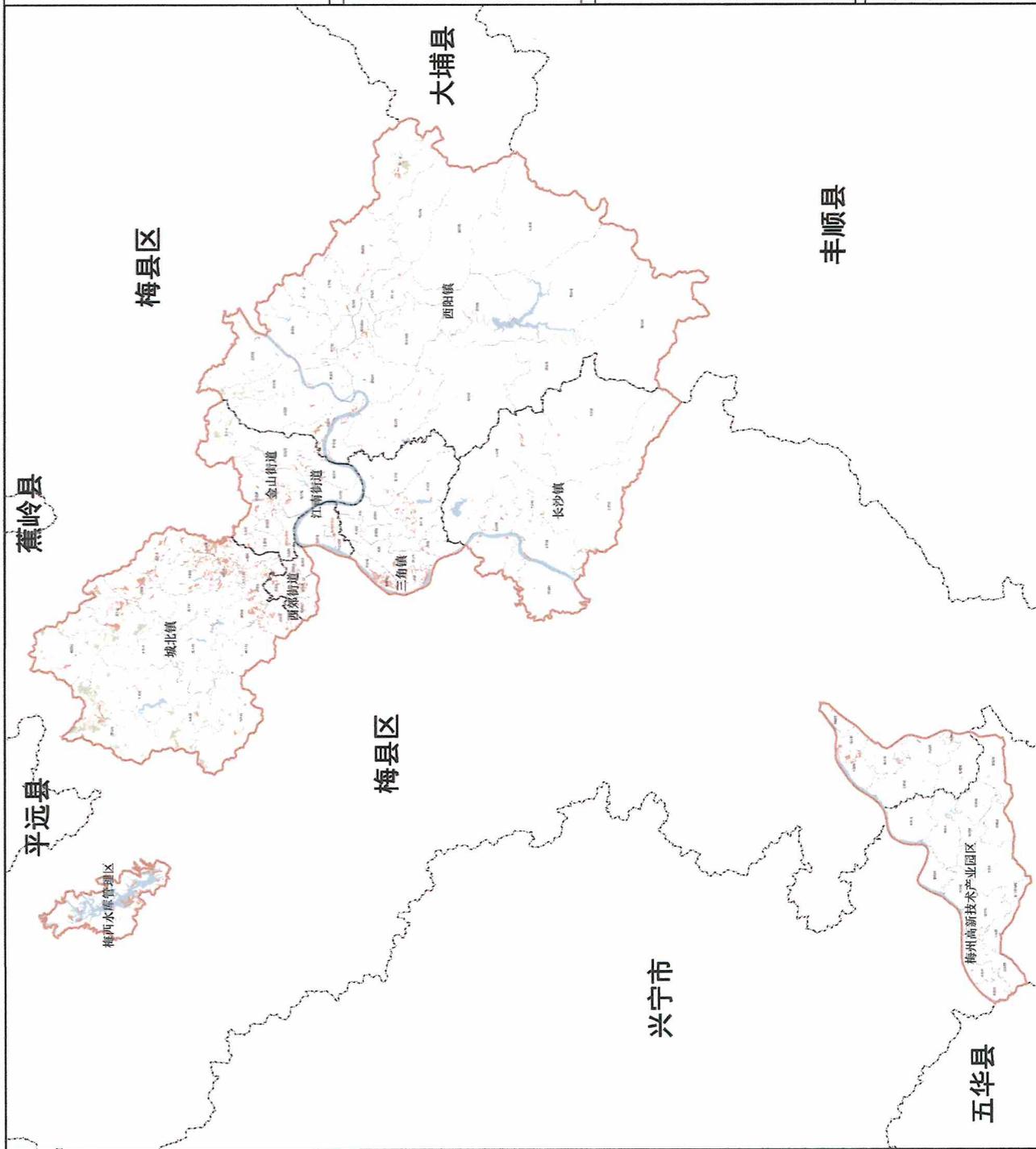
指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.66%	0.33%	0%	-0.43%	-0.86%	0.60%	0.30%	0%	-0.40%	-0.81%
水源类型	0.47%	0.23%	0%	-0.31%	-0.61%	0.43%	0.22%	0%	-0.29%	-0.57%
保水能力	0.42%	0.21%	0%	-0.27%	-0.55%	0.39%	0.19%	0%	-0.26%	-0.51%
地形条件	0.88%	0.44%	0%	-0.58%	-1.15%	0.81%	0.41%	0%	-0.54%	-1.08%
供电条件	0.44%	0.22%	0%	-0.29%	-0.57%	0.40%	0.20%	0%	-0.27%	-0.54%
排水条件	0.36%	0.18%	0%	-0.23%	-0.47%	0.33%	0.16%	0%	-0.22%	-0.44%
养殖作业距离	0.63%	0.31%	0%	-0.41%	-0.82%	0.58%	0.29%	0%	-0.38%	-0.77%
利用集约度（亩）	0.52%	0.26%	0%	-0.34%	-0.68%	0.48%	0.24%	0%	-0.32%	-0.64%
中心城市影响度（距镇中心距离）	0.52%	0.26%	0%	-0.34%	-0.69%	0.48%	0.24%	0%	-0.32%	-0.64%
农贸市场影响度	0.40%	0.20%	0%	-0.26%	-0.53%	0.37%	0.19%	0%	-0.25%	-0.49%
道路通达度	0.41%	0.20%	0%	-0.27%	-0.53%	0.37%	0.19%	0%	-0.25%	-0.50%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.34%	0.17%	0%	-0.23%	-0.45%	0.32%	0.16%	0%	-0.21%	-0.42%

表 1-45 梅州城区（不含梅县区）坑塘水面基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有						集体					
	优	较优	一般	较劣	劣		优	较优	一般	较劣	劣	
水源质量	0.69%	0.35%	0%	-0.38%	-0.75%		0.79%	0.39%	0%	-0.53%	-1.07%	
水源类型	0.49%	0.25%	0%	-0.27%	-0.54%		0.56%	0.28%	0%	-0.38%	-0.76%	
保水能力	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.48%		0.50%	0.25%	0%	-0.34%	-0.68%	
地形条件	0.93%	0.46%	0%	-0.51%	-1.01%		1.05%	0.53%	0%	-0.72%	-1.43%	
供电条件	0.46%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%		0.53%	0.26%	0%	-0.36%	-0.71%	
排水条件	0.38%	0.19%	0%	-0.20%	-0.41%		0.43%	0.21%	0%	-0.29%	-0.58%	
养殖作业距离	0.66%	0.33%	0%	-0.36%	-0.72%		0.75%	0.38%	0%	-0.51%	-1.02%	
利用集约度（亩）	0.55%	0.28%	0%	-0.30%	-0.60%		0.63%	0.31%	0%	-0.42%	-0.85%	
中心城市影响度 （距镇中心距离）	0.55%	0.28%	0%	-0.30%	-0.60%		0.63%	0.31%	0%	-0.43%	-0.85%	
农贸市场影响度	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.46%		0.48%	0.24%	0%	-0.33%	-0.65%	
道路通达度	0.43%	0.21%	0%	-0.23%	-0.47%		0.49%	0.24%	0%	-0.33%	-0.66%	
对外交通便利度（包括 货运站、高速公路出入 口、火车站等）	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.40%		0.41%	0.21%	0%	-0.28%	-0.56%	

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

园地（果园）级别与基准地价成果图



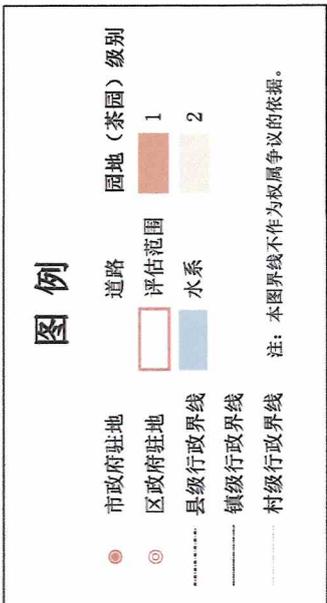
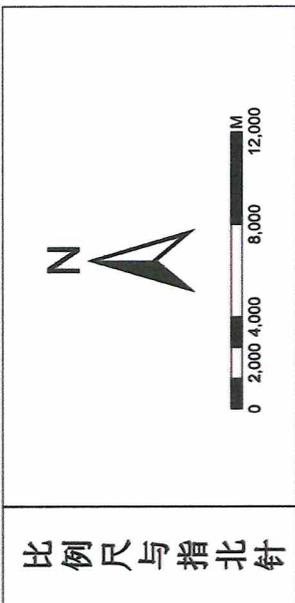
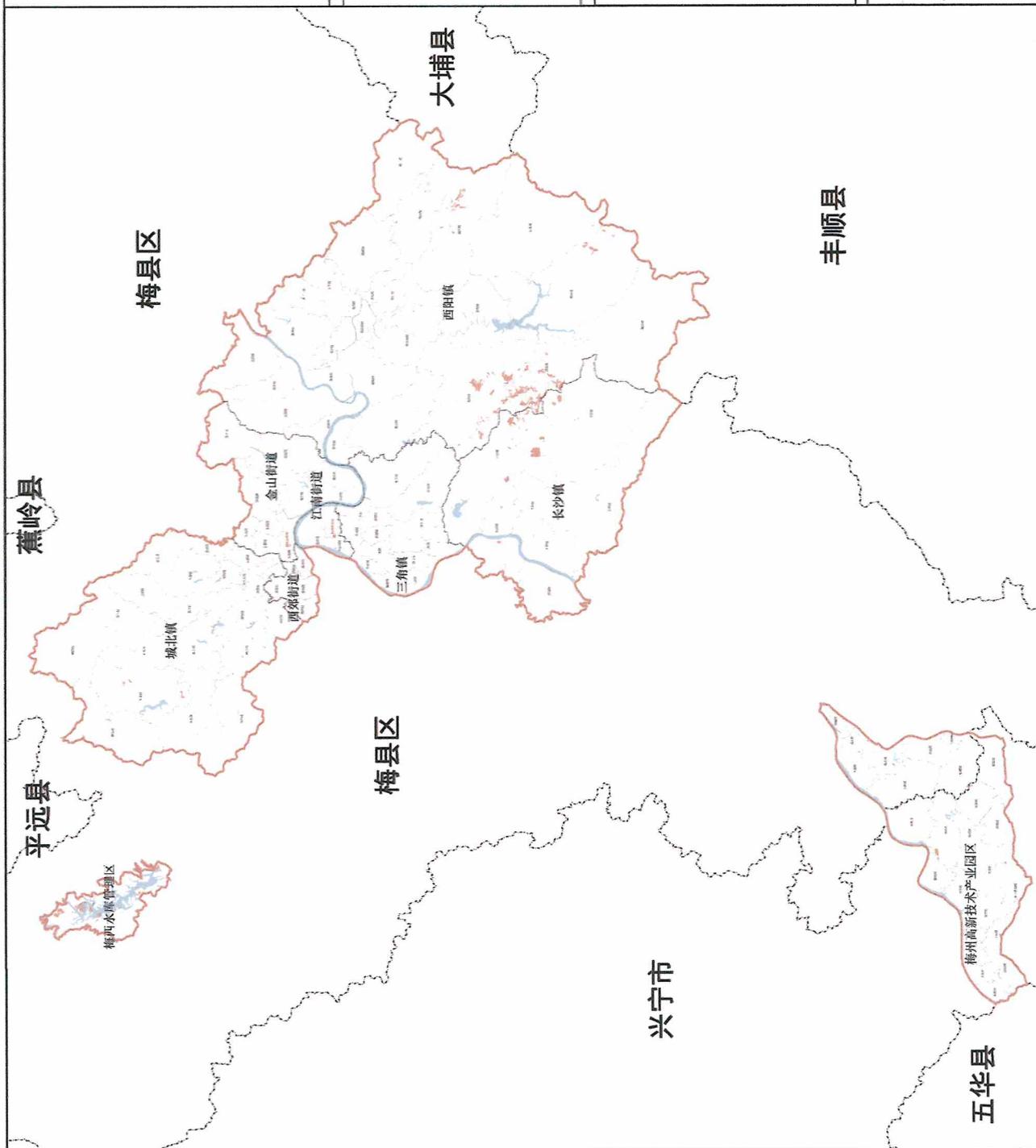
农用地类型	级别	国有		集体	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地 (果园)	1级	63	4.20	43	2.87
	2级	57	3.80	40	2.67
	3级	51	3.40	34	2.27

制图日期：二〇二四年九月
制图单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

审图号：粤MS（2024）013号

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

园地（茶园）级别与基准地价成果图



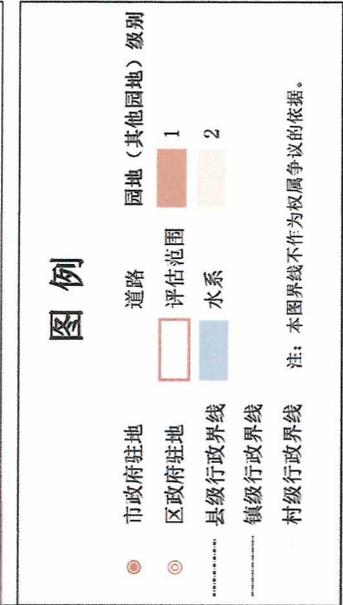
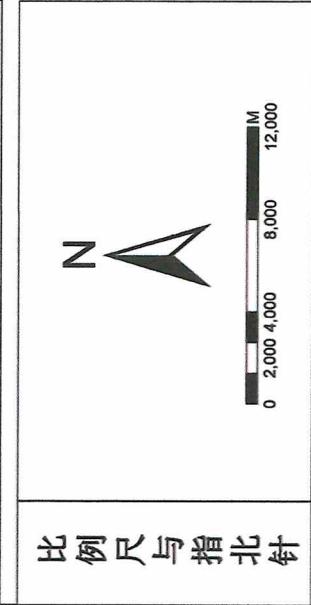
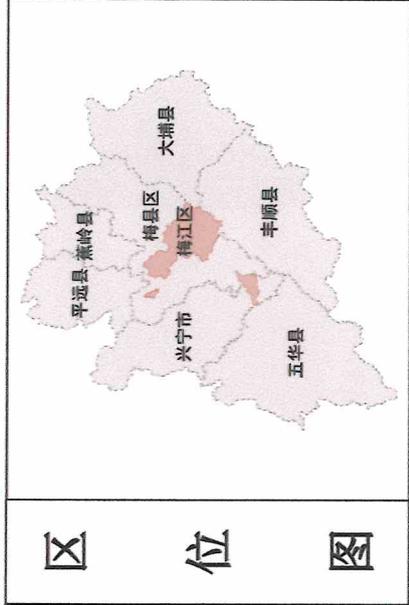
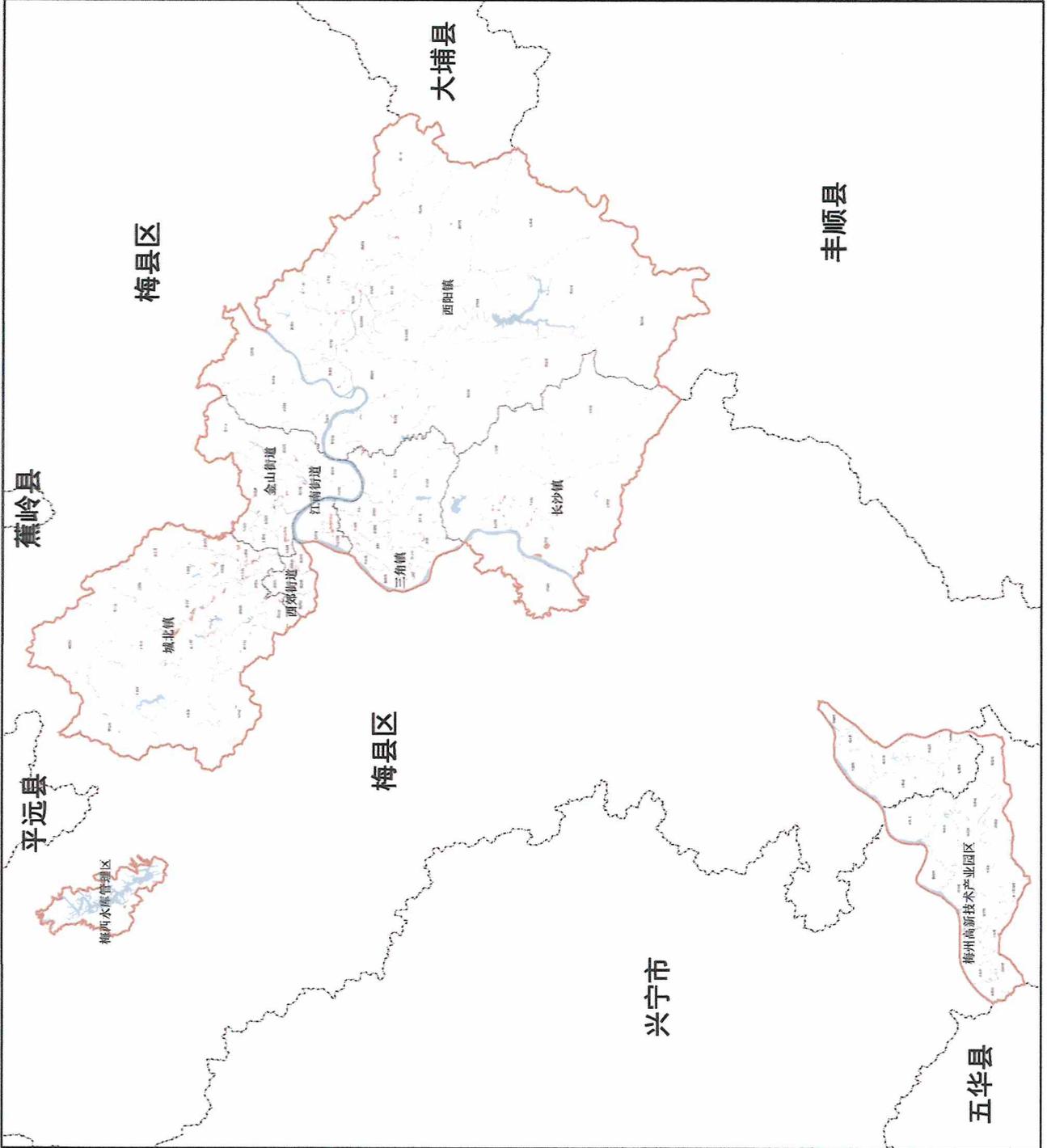
农用地类型	级别	国有		集体	
		元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩
园地 (茶园)	1级	54	3.60	36	2.40
	2级	48	3.20	31	2.07

制图日期：二〇二四年九月
制图单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

审图号：粤MS（2024）013号

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

园地（其他园地）级别与基准地价成果图



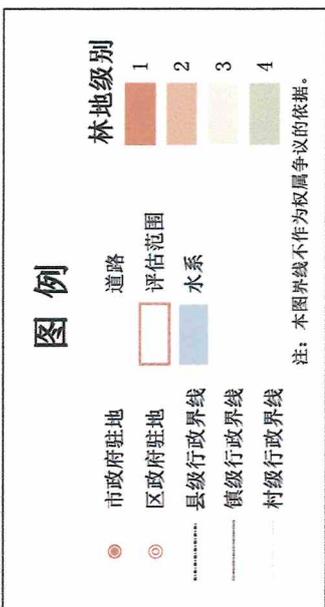
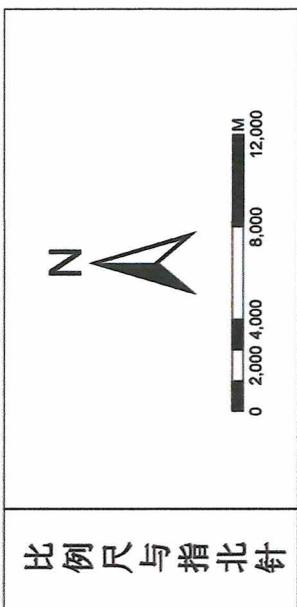
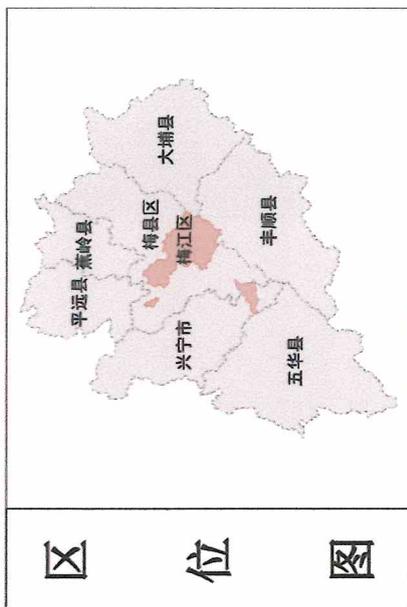
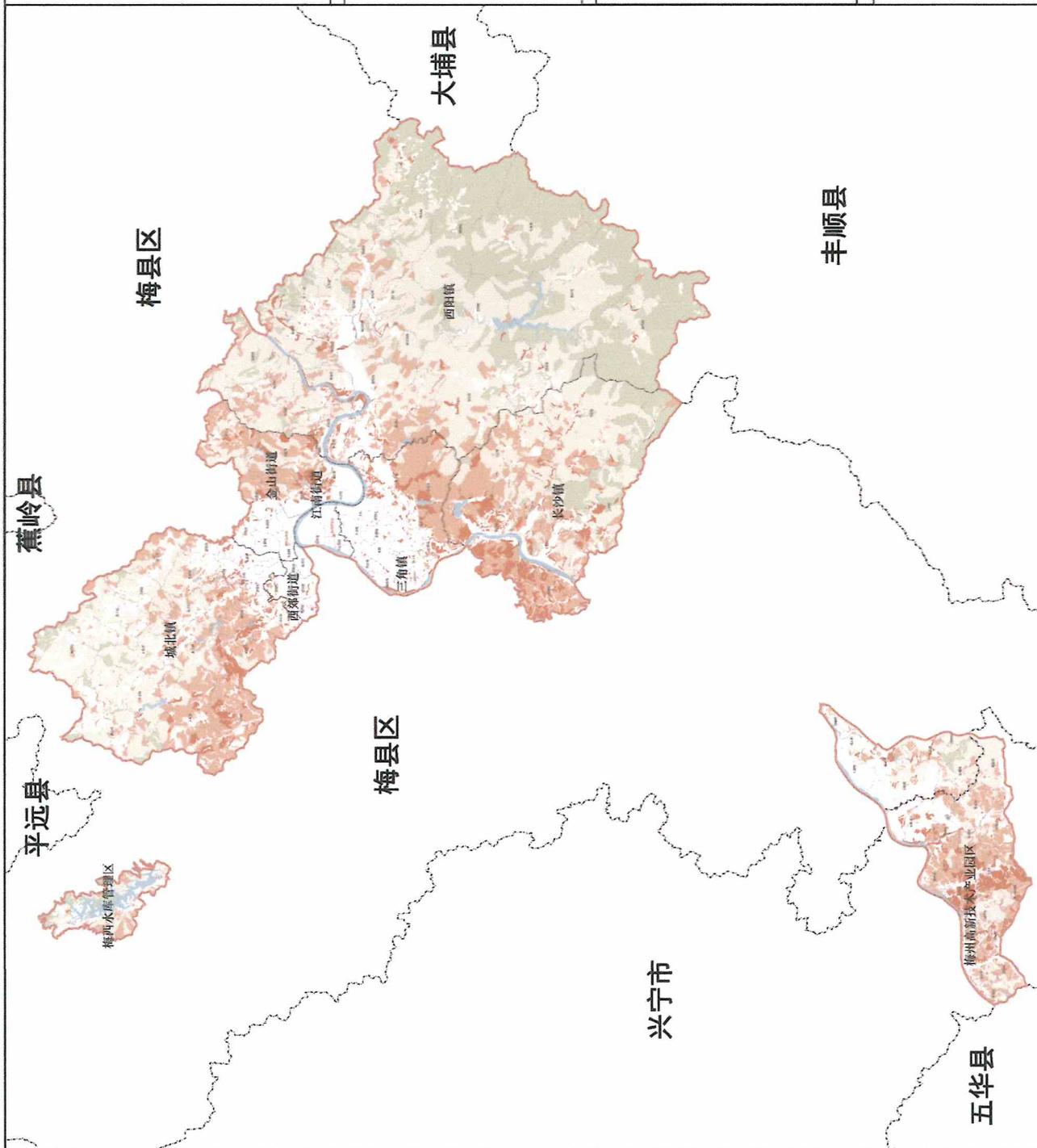
梅州城区（不含梅县区）农用地级别基准地价表

农用地类型	级别	国有		集体	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地 (其他园地)	1级	59	3.93	39	2.60
	2级	54	3.60	36	2.40

注：本图界线不作为权属争议的依据。

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

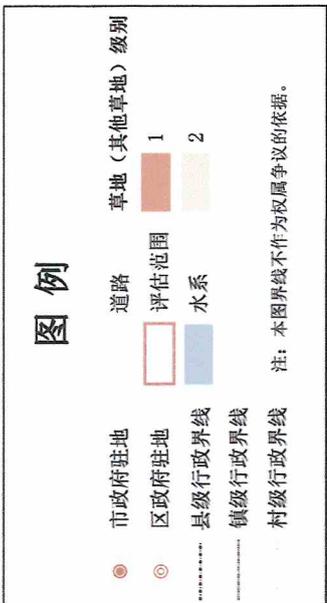
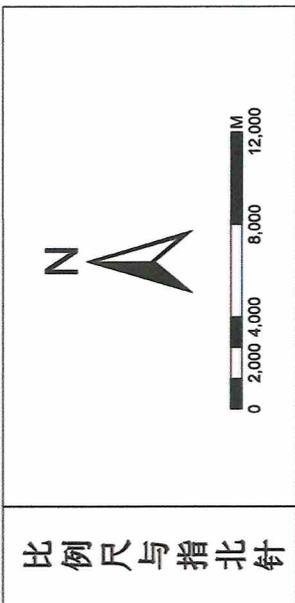
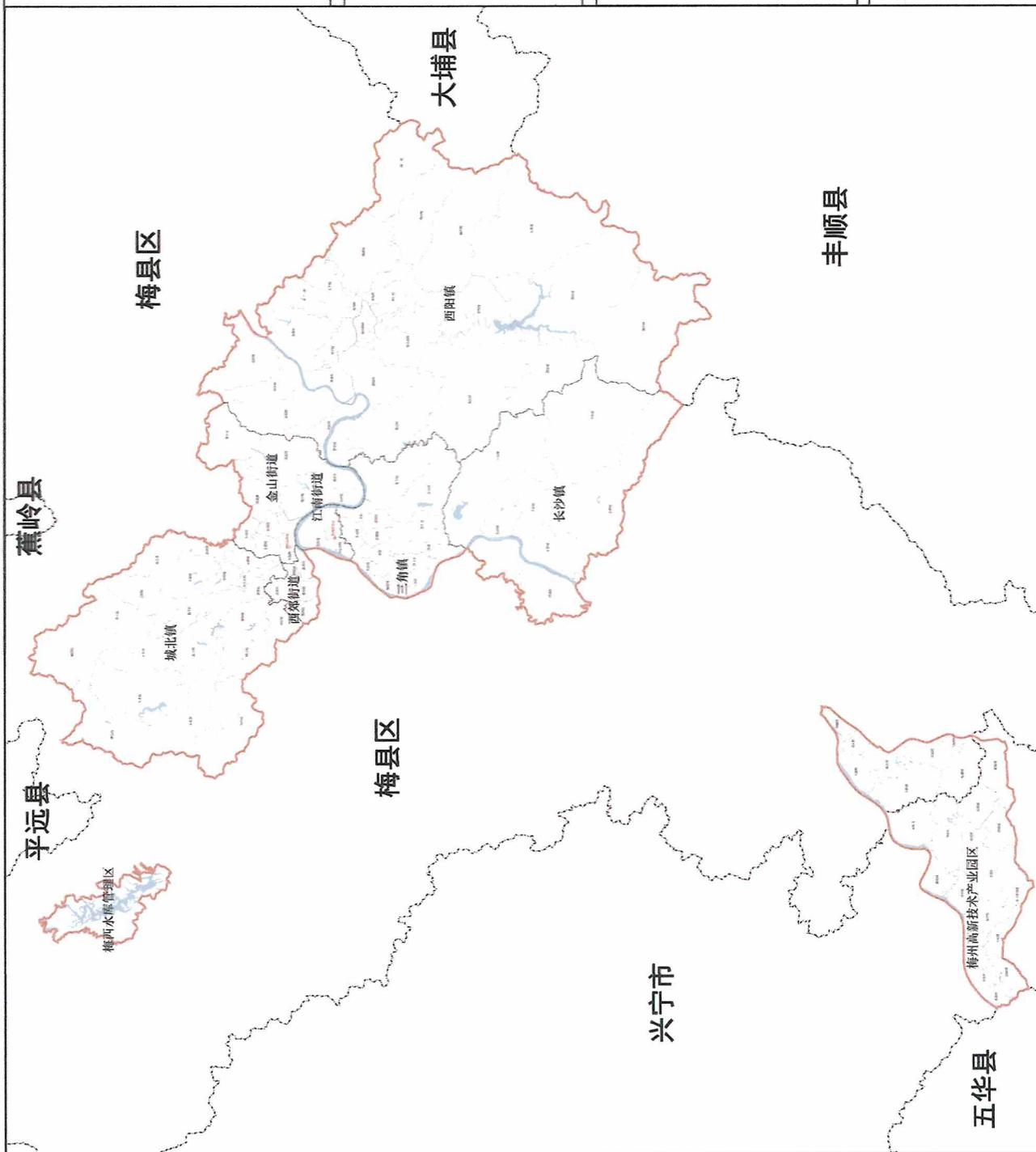
林地级别与基准地价成果图



农用地类型	级别	国有				集体			
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
林地	1级	27	1.80	24	1.60	27	1.80	24	1.60
	2级	23	1.53	22	1.47	23	1.53	22	1.47
	3级	21	1.40	18	1.20	21	1.40	18	1.20
	4级	18	1.20	16	1.07	18	1.20	16	1.07

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

草地（其他草地）级别与基准地价成果图

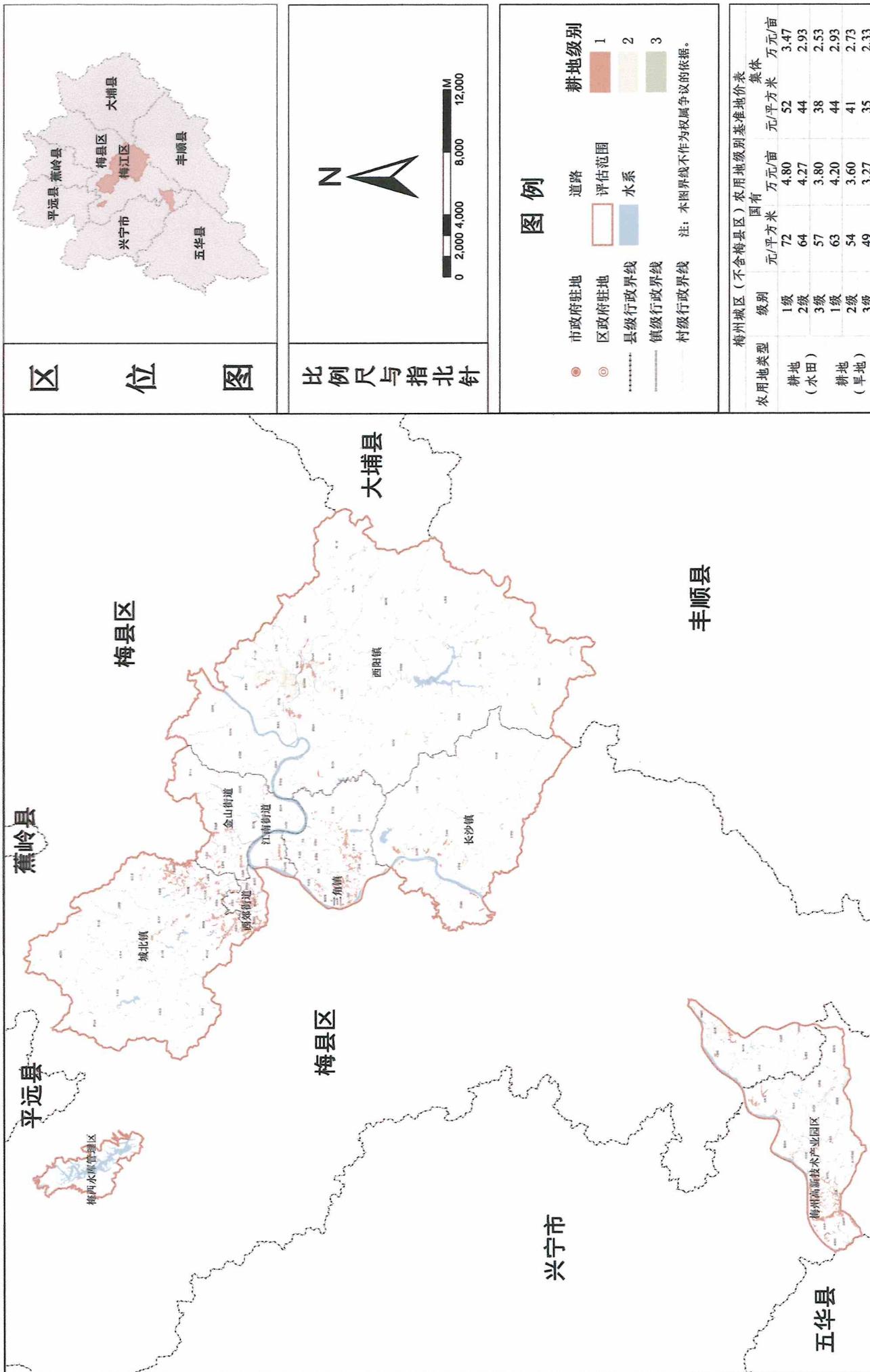


梅州城区（不含梅县区）农用地级别基准地价表

农用地类型	级别	国有		集体	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
草地 (其他草地)	1级	25	1.67	18	1.20
	2级	21	1.40	15	1.00

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

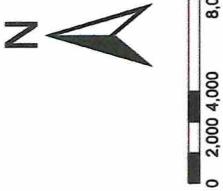
耕地级别与基准地价成果图



区位图



比例尺与指北针



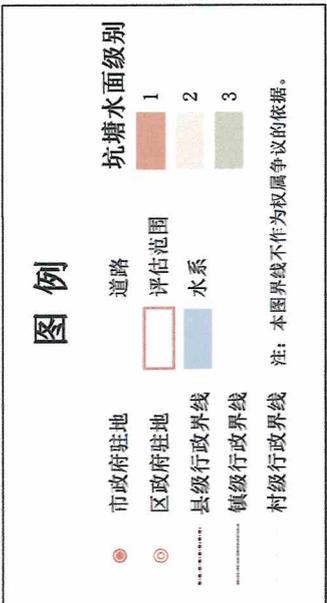
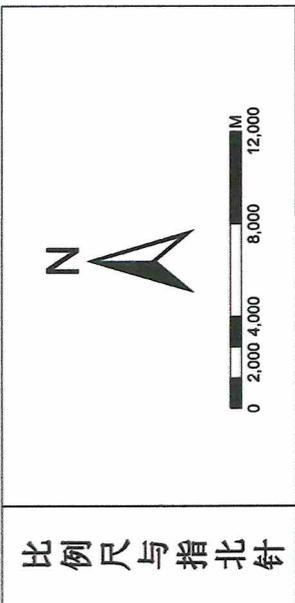
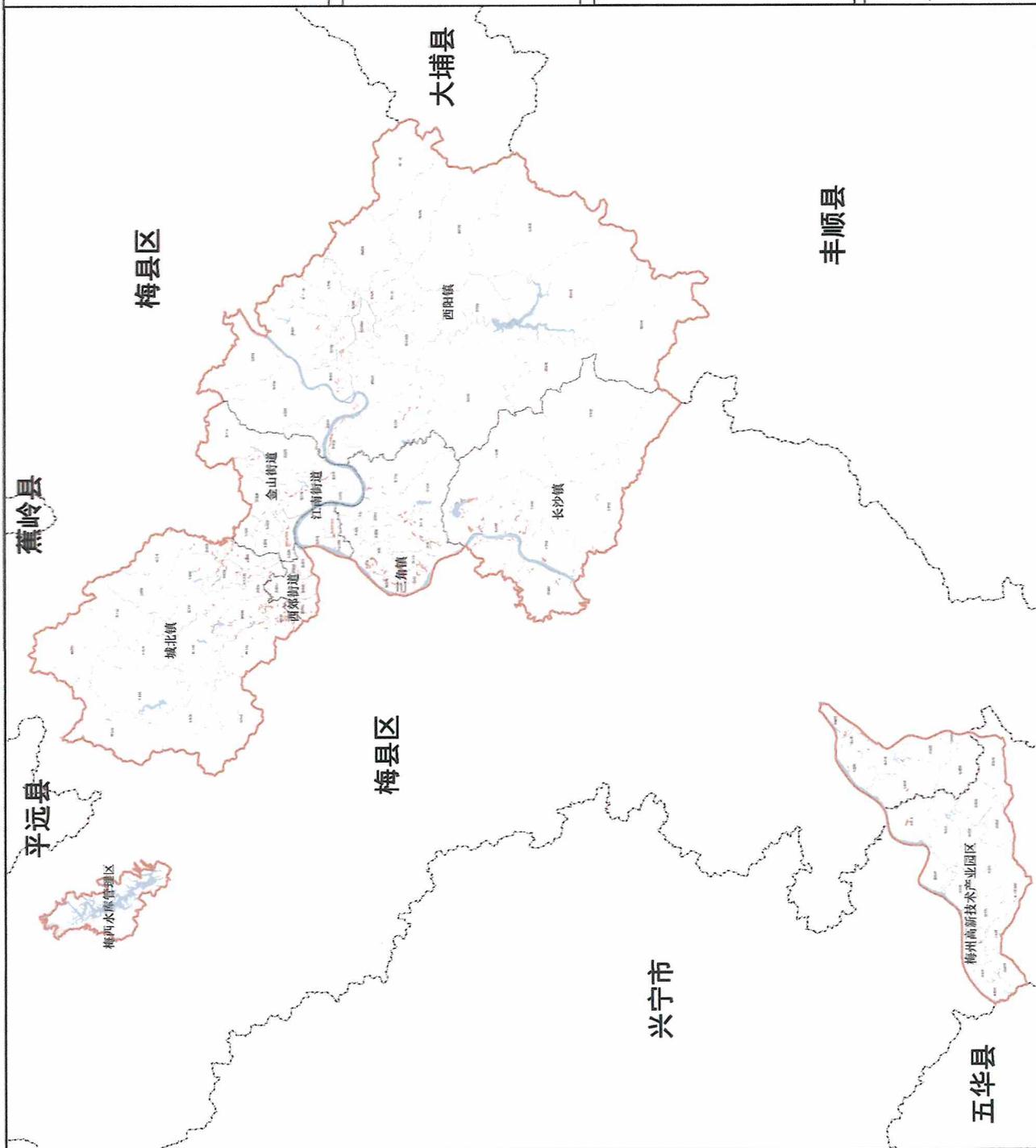
图例

- 市政府驻地
 - ⊙ 区政府驻地
 - 县级行政界线
 - 镇级行政界线
 - 村级行政界线
 - 道路
 - 评估范围
 - 水系
 - 耕地级别 1
 - 耕地级别 2
 - 耕地级别 3
- 注：本图界线不作为权属争议的依据。

农用地类型	级别	国有		集体	
		元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩
耕地 (水田)	1级	72	4.80	52	3.47
	2级	64	4.27	44	2.93
	3级	57	3.80	38	2.53
耕地 (旱地)	1级	63	4.20	44	2.93
	2级	54	3.60	41	2.73
	3级	49	3.27	35	2.33

梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价（2023年版）成果图册

坑塘水面级别与基准地价成果图



梅州城区（不含梅县区）农用地级别基准地价表

农用地类型	级别	国有			集体		
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
坑塘水面	1级	75	5.00	53	48	3.53	
	2级	70	4.67	48	42	3.20	
	3级	62	4.13	42	42	2.80	

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门、市人大常委会办公室、市政协办公室、
市纪委办公室、梅州军分区、市法院、市检察院。