

和平县 2022 年园、林、草地分等定级 与基准地价评估项目成果

一、工作范围

园、林、草地基准地价评估的工作范围为和平县县域范围内的所有园地、林地、草地。

二、基准地价内涵

园、林、草地基准地价是县（市、区）政府根据需要针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次园、林、草地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地三种用地类型，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 年的园地承包经营权平均价格。

表 2-1 和平县园地基准地价内涵表

基本要素	内涵
价格种类	经济价值（不含地上附着物）
市场特征	正常市场水平
权利类型	承包经营权
权利年期	30 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日
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 年的林地承包经营权平均价格。

表 2-2 和平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）

基本要素		内涵设定
市场特征		正常市场水平
权利类型		承包经营权
权利年期		70年
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
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

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年的草地承包经营权平均价格。

表 2-3 和平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		承包经营权
权利年期		30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

三、和平县各用途级别基准地价

表 3-1 和平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	
	土地承包经营权价格		土地承包经营权价格		土地承包经营权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	33.15	2.21	39.15	2.61	36.45	2.43
二级	28.95	1.93	34.20	2.28	31.80	2.12
三级	24.00	1.60	28.35	1.89	26.40	1.76

表 3-2 和平县林地基准地价结果表

级别	土地承包经营权价格	
	元/m ²	万元/亩
一级	16.65	1.11
二级	13.20	0.88
三级	10.20	0.68
四级	7.50	0.50

表 3-3 和平县草地基准地价结果表

级别	土地承包经营权价格	
	元/m ²	万元/亩
一级	9.75	0.65
二级	6.45	0.43

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。

4.1 计算公式

(1) 园地、草地基准地价系数修正法的计算公式如下：

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

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）。
- D —— 土地开发程度修正值

(2) 林地基准地价系数修正法的计算公式如下：

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

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；

Kp —— 亩均株数修正系数;

D —— 土地开发程度修正值

4.2 地价影响因素修正系数

4.2.1 园地地价影响因素修正

(1) 果园地价影响因素修正

表 4-2-1 和平县园地——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	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)	≥20	15~20	10~15	5~10	< 5
		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	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率 (%)	≤10	10~20	20~25	25~30	> 3
		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, 人口规模小, 生产水平低
		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, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注: 表格中如无明确规定, 则分级界限下舍上不舍。

表 4-2-2 和平县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	0.9232	0.4616	0	-0.4091	-0.8182
		土壤 pH 值	0.6178	0.3089	0	-0.2738	-0.5476
		土壤有机质含量	0.7612	0.3806	0	-0.3374	-0.6748
		土壤质地	0.5922	0.2961	0	-0.2625	-0.5250

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较差	劣	
社会经济因素	地形	坡度	0.9372	0.4686	0	-0.4154	-0.8308
		坡向	0.7094	0.3547	0	-0.3144	-0.6288
	管理因子	水源保证率	0.8738	0.4369	0	-0.3873	-0.7746
		连片程度	0.5246	0.2623	0	-0.2325	-0.4650
劳作便利因子	田间路网	0.9426	0.4713	0	-0.4177	-0.8354	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5844	0.2922	0	-0.2590	-0.5180
		对外交通便利度	0.6750	0.3375	0	-0.2992	-0.5984
		道路通达度	0.6592	0.3296	0	-0.2921	-0.5842

表 4-2-3 和平县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	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8392	0.4196	0	-0.3881	-0.7762
		土壤 pH 值	0.5616	0.2808	0	-0.2598	-0.5196
		土壤有机质含量	0.6920	0.3460	0	-0.3201	-0.6402
		土壤质地	0.5384	0.2692	0	-0.2490	-0.4980
	地形	坡度	0.8520	0.4260	0	-0.3941	-0.7882
		坡向	0.6448	0.3224	0	-0.2982	-0.5964
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7944	0.3972	0	-0.3674	-0.7348
		连片程度	0.4768	0.2384	0	-0.2205	-0.4410
	劳作便利因子	田间路网	0.8568	0.4284	0	-0.3963	-0.7926
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5312	0.2656	0	-0.2457	-0.4914
		对外交通便利度	0.6136	0.3068	0	-0.2838	-0.5676
		道路通达度	0.5992	0.2996	0	-0.2772	-0.5544

表 4-2-4 和平县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	0.7344	0.3672	0	-0.3461	-0.6922
		土壤 pH 值	0.4914	0.2457	0	-0.2317	-0.4634
		土壤有机质含量	0.6056	0.3028	0	-0.2855	-0.5710
		土壤质地	0.4712	0.2356	0	-0.2221	-0.4442
	地形	坡度	0.7456	0.3728	0	-0.3515	-0.7030
		坡向	0.5642	0.2821	0	-0.2660	-0.5320
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6952	0.3476	0	-0.3277	-0.6554
		连片程度	0.4172	0.2086	0	-0.1967	-0.3934
	劳作便利因子	田间路网	0.7498	0.3749	0	-0.3535	-0.7070
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4648	0.2324	0	-0.2191	-0.4382
		对外交通便利度	0.5370	0.2685	0	-0.2531	-0.5062
		道路通达度	0.5244	0.2622	0	-0.2472	-0.4944

(2) 茶园地价影响因素修正

表 4-2-5 和平县园地——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	阳坡	平地	半阳坡	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, ≤10	满足, 10~30	基本满足, 30~50	较不满足, 50~80	不满足, >80	
		连片程度	连片程度高, >10	连片程度较高, 5~10	连片程度中等, 2~5	连片程度较低, 1~2	连片程度低, ≤1	
	劳作便利因子	田间路网	>5	4~5	2~4	1~2	≤1	
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, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

注: 表格中如无明确规定, 则分级界限下舍上不含。

表 4-2-6 和平县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		0.7728	0.3864	0	-0.3478	-0.6956
		土壤 pH 值		0.6176	0.3088	0	-0.2779	-0.5558
		土壤有机质含量		0.6704	0.3352	0	-0.3017	-0.6034
		土壤质地		0.4976	0.2488	0	-0.2239	-0.4478
	地形	坡度		0.5104	0.2552	0	-0.2297	-0.4594
		坡向		0.5792	0.2896	0	-0.2607	-0.5214
		海拔		0.4200	0.2100	0	-0.1890	-0.3780
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7696	0.3848	0	-0.3463	-0.6926
		连平程度		0.4688	0.2344	0	-0.211	-0.422
	劳作便利因子	田间路网		0.8176	0.4088	0	-0.3679	-0.7358
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5672	0.2836	0	-0.2553	-0.5106
		对外交通便利度		0.6544	0.3272	0	-0.2945	-0.5890
		道路通达度		0.6544	0.3272	0	-0.2945	-0.589

表 4-2-7 和平县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		0.7148	0.3574	0	-0.3285	-0.6570
		土壤 pH 值		0.5714	0.2857	0	-0.2625	-0.5250
		土壤有机质含量		0.6202	0.3101	0	-0.2849	-0.5698
		土壤质地		0.4604	0.2302	0	-0.2115	-0.4230
	地形	坡度		0.4722	0.2361	0	-0.2169	-0.4338
		坡向		0.5358	0.2679	0	-0.2462	-0.4924
		海拔		0.3886	0.1943	0	-0.1785	-0.3570
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7120	0.3560	0	-0.3271	-0.6542
		连平程度		0.4336	0.2168	0	-0.1993	-0.3986
	劳作便利因子	田间路网		0.4336	0.2168	0	-0.1993	-0.3986
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.7564	0.3782	0	-0.3475	-0.6950
		对外交通便利度		0.5248	0.2624	0	-0.2411	-0.4822
		道路通达度		0.6054	0.3027	0	-0.2781	-0.5562

表 4-2-8 和平县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		0.6182	0.3091	0	-0.2898	-0.5796
		土壤 pH 值		0.4942	0.2471	0	-0.2316	-0.4632
		土壤有机质含量		0.5364	0.2682	0	-0.2514	-0.5028
		土壤质地		0.3982	0.1991	0	-0.1866	-0.3732
	地形	坡度		0.4084	0.2042	0	-0.1914	-0.3828

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
社会经济因素		坡向	0.4634	0.2317	0	-0.2172	-0.4344
		海拔	0.3360	0.1680	0	-0.1575	-0.3150
	管理因子	水源保证率	0.6158	0.3079	0	-0.2886	-0.5772
		连平程度	0.3750	0.1875	0	-0.1758	-0.3516
	劳作便利因子	田间路网	0.6542	0.3271	0	-0.3066	-0.6132
	区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4538	0.2269	0	-0.2127
对外交通便利度			0.5236	0.2618	0	-0.2454	-0.4908
道路通达度			0.5236	0.2618	0	-0.2454	-0.4908

(3) 其他园地地价影响因素修正

表 4-2-9 和平县园地——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, ≤10	满足, 10~30	基本满足, 30~50	较不满足, 50~80	不满足, > 80
		连片程度 (公顷)	连片程度高, ≥20	连片程度较高, 10~20	连片程度中等, 5~10	连片程度较低, 2~5	连片程度低, < 2
	劳作便利因子	田间路网密度 (%)	> 10	8~10	7~8	5~7	≤5
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, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注: 表格中如无明确规定, 则分级界限下舍上不含。

表 4-2-10 和平县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	较差	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.9890	0.4945	0	-0.3956	-0.7912
		土壤 pH 值	0.7100	0.3550	0	-0.2840	-0.5680
		土壤有机质含量	0.8770	0.4385	0	-0.3508	-0.7016
		土壤质地	0.6790	0.3395	0	-0.2716	-0.5432
	地形	坡度	1.0860	0.5430	0	-0.4344	-0.8688
		坡向	0.8090	0.4045	0	-0.3236	-0.6472
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.9850	0.4925	0	-0.3940	-0.7880
		连片程度	0.6100	0.3050	0	-0.2440	-0.4880
	劳作便利因子	田间路网	1.0850	0.5425	0	-0.4340	-0.8680
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6600	0.3300	0	-0.2640	-0.5280
		对外交通便利度	0.7640	0.3820	0	-0.3056	-0.6112
		道路通达度	0.7460	0.3730	0	-0.2984	-0.5968

表 4-2-11 和平县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	较差	劣	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8902	0.4451	0	-0.4055	-0.8110
		土壤 pH 值	0.6390	0.3195	0	-0.2911	-0.5822
		土壤有机质含量	0.7894	0.3947	0	-0.3596	-0.7192
		土壤质地	0.6112	0.3056	0	-0.2784	-0.5568
	地形	坡度	0.9774	0.4887	0	-0.4453	-0.8906
		坡向	0.7282	0.3641	0	-0.3317	-0.6634
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8866	0.4433	0	-0.4039	-0.8078
		连片程度	0.5490	0.2745	0	-0.2501	-0.5002
	劳作便利因子	田间路网	0.9766	0.4883	0	-0.4449	-0.8898
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5940	0.2970	0	-0.2706	-0.5412
		对外交通便利度	0.6876	0.3438	0	-0.3133	-0.6266
		道路通达度	0.6714	0.3357	0	-0.3059	-0.6118

表 4-2-12 和平县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	较差	劣
		优	较差					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7714	0.3857	0	-0.3561	-0.7122
		土壤 pH 值		0.5538	0.2769	0	-0.2556	-0.5112
		土壤有机质含量		0.6842	0.3421	0	-0.3157	-0.6314
		土壤质地		0.5296	0.2648	0	-0.2445	-0.4890
	地形	坡度		0.8472	0.4236	0	-0.3910	-0.7820
		坡向		0.6310	0.3155	0	-0.2913	-0.5826
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7684	0.3842	0	-0.3546	-0.7092
		连片程度		0.4758	0.2379	0	-0.2196	-0.4392
	劳作便利因子	田间路网		0.8464	0.4232	0	-0.3906	-0.7812
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5148	0.2574	0	-0.2376	-0.4752
		对外交通便利度		0.5960	0.2980	0	-0.2751	-0.5502
		道路通达度		0.5820	0.2910	0	-0.2686	-0.5372

4.2.2 林地地价影响因素修正

表 4-2-13 和平县林地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
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	半阴坡	阴坡
		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	70~80	50~70	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（路面已硬底化）	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：表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 4-2-14 和平县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	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.9048	0.4524	0	-0.3959	-0.7918
		坡位	0.7072	0.3536	0	-0.3094	-0.6188
		坡向	0.7088	0.3544	0	-0.3101	-0.6202
		地貌类型	0.5288	0.2644	0	-0.2314	-0.4628
	土壤因子	土层厚度	1.1048	0.5524	0	-0.4834	-0.9668
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.9032	0.4516	0	-0.3952	-0.7904
社会经济因素	运输条件	土壤质地	0.6512	0.3256	0	-0.2849	-0.5698
		可及度	1.0008	0.5004	0	-0.4379	-0.8758
		集材距离	0.8304	0.4152	0	-0.3633	-0.7266
		运输距离	0.6600	0.3300	0	-0.2888	-0.5776

表 4-2-15 和平县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	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.8144	0.4072	0	0.3789	0.7578
		坡位	0.6366	0.3183	0	0.2962	0.5924
		坡向	0.6380	0.3190	0	0.2968	0.5936
		地貌类型	0.4760	0.2380	0	0.2215	0.4430
	土壤因子	土层厚度	0.9944	0.4972	0	0.4627	0.9254
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.8130	0.4065	0	0.3782	0.7564
社会经济因素	运输条件	土壤质地	0.5862	0.2931	0	0.2727	0.5454
		可及度	0.9008	0.4504	0	0.4191	0.8382
		集材距离	0.7474	0.3737	0	0.3478	0.6956
		运输距离	0.5940	0.2970	0	0.2764	0.5528

表 4-2-16 和平县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	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.7126	0.3563	0	-0.3393	-0.6786
		坡位	0.5570	0.2785	0	-0.2652	-0.5304
		坡向	0.5582	0.2791	0	-0.2658	-0.5316
		地貌类型	0.4164	0.2082	0	-0.1983	-0.3966
	土壤因子	土层厚度	0.8700	0.4350	0	-0.4143	-0.8286
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.7114	0.3557	0	-0.3387	-0.6774
社会经济因素	运输条件	土壤质地	0.5128	0.2564	0	-0.2442	-0.4884
		可及度	0.7882	0.3941	0	-0.3753	-0.7506
		集材距离	0.6540	0.3270	0	-0.3114	-0.6228
		运输距离	0.5198	0.2599	0	-0.2475	-0.4950

表 4-2-17 和平县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	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.6334	0.3167	0	-0.2941	-0.5882
		坡位	0.4950	0.2475	0	-0.2299	-0.4598
		坡向	0.4962	0.2481	0	-0.2304	-0.4608
		地貌类型	0.3702	0.1851	0	-0.1719	-0.3438
	土壤因子	土层厚度	0.7734	0.3867	0	-0.3591	-0.7182
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.6322	0.3161	0	-0.2936	-0.5872
社会经济因素	运输条件	土壤质地	0.4558	0.2279	0	-0.2117	-0.4234
		可及度	0.7006	0.3503	0	-0.3253	-0.6506
		集材距离	0.5814	0.2907	0	-0.2699	-0.5398
		运输距离	0.4620	0.2310	0	-0.2145	-0.4290

4.2.3 草地地价影响因素修正

表 4-2-18 和平县草地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度(°)	<6°	6°~15°	15~25	25~35	≥35
	土壤因子	土层厚度(cm)	≥60	50~60	40~50	30~40	<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)	≥3200	2900~3200	2600~2900	2300~2600	<2300
	水源状况	距水源地距离(m)	<500	500~700	700~800	800~1000	≥1000
	交通状况	道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	临县道，道路通达度高	临乡道，道路通达度一般	临村道，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

注：表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 4-2-19 和平县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	较差	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.7480	0.8740	0	-0.7700	-1.5400
		土层厚度	1.2936	0.6468	0	-0.5698	-1.1396
	土壤因子	土壤有机质	1.2348	0.6174	0	-0.5439	-1.0878
		土壤质地	0.6964	0.3482	0	-0.3068	-0.6136
社会经济因素	产草量	产草量	1.2046	0.6023	0	-0.5306	-1.0612
	水源状况	距水源地距离	1.1618	0.5809	0	-0.5117	-1.0234
	交通状况	道路通达度	1.0610	0.5305	0	-0.4673	-0.9346

表 4-2-20 和平县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
		地形因子	坡度					
自然因素	地形因子	坡度		1.5816	0.7908	0	-0.7284	-1.4568
		土壤因子	土层厚度		1.1704	0.5852	0	-0.5390
	土壤有机质			1.1172	0.5586	0	-0.5145	-1.0290
	土壤质地			0.6300	0.3150	0	-0.2902	-0.5804
社会经济因素	产草量	产草量		1.0898	0.5449	0	-0.5019	-1.0038
	水源状况	距水源地距离		1.0512	0.5256	0	-0.4841	-0.9682
	交通状况	道路通达度		0.9600	0.4800	0	-0.4421	-0.8842

4.3 开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度如不一致时，由估价师根据宗地实际情况考虑确定。

4.4 使用年期修正系数

(1) 使用年期修正还原率确定

本次使用年期修正中还原率取值，果园、茶园、其他园地、林地、草地还原率分别为 4.20%、4.29%、4.33%、3.60%、3.05%

(2) 使用年期修正系数计算

根据基准地价设定内涵，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。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 4-4-1 和平县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	0.0569	0.1114	0.1638	0.2140	0.2623	0.3085	0.3530	0.3956	0.4365	0.4758
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5134	0.5496	0.5843	0.6176	0.6496	0.6802	0.7097	0.7379	0.7650	0.7911

剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8160	0.8400	0.8630	0.8851	0.9062	0.9266	0.9461	0.9648	0.9828	1.0000

表 4-4-2 和平县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	0.0574	0.1125	0.1653	0.2159	0.2644	0.3110	0.3556	0.3984	0.4394	0.4788
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5165	0.5527	0.5874	0.6206	0.6525	0.6831	0.7124	0.7405	0.7675	0.7933
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8181	0.8419	0.8647	0.8865	0.9075	0.9276	0.9468	0.9653	0.9830	1.0000

表 4-4-3 和平县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	0.0577	0.1130	0.1659	0.2167	0.2654	0.3121	0.3568	0.3996	0.4407	0.4801
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5179	0.5540	0.5887	0.6220	0.6538	0.6843	0.7136	0.7417	0.7686	0.7943
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8190	0.8427	0.8654	0.8872	0.9080	0.9280	0.9472	0.9655	0.9831	1.0000

表 4-4-4 和平县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	0.0379	0.0746	0.1099	0.1440	0.1770	0.2088	0.2394	0.2691	0.2977	0.3252
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3519	0.3776	0.4024	0.4264	0.4495	0.4718	0.4934	0.5142	0.5342	0.5536
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5723	0.5904	0.6078	0.6246	0.6408	0.6565	0.6716	0.6862	0.7003	0.7139
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7271	0.7397	0.7520	0.7638	0.7752	0.7862	0.7968	0.8071	0.8170	0.8265
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8357	0.8446	0.8532	0.8615	0.8695	0.8772	0.8847	0.8919	0.8988	0.9055
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9120	0.9183	0.9243	0.9301	0.9357	0.9412	0.9464	0.9515	0.9563	0.9610
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9656	0.9700	0.9742	0.9783	0.9822	0.9860	0.9897	0.9933	0.9967	1.0000

表 4-4-5 和平县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	0.0498	0.0982	0.1451	0.1906	0.2348	0.2777	0.3193	0.3597	0.3989	0.4369
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4738	0.5096	0.5444	0.5781	0.6108	0.6425	0.6734	0.7033	0.7323	0.7604
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.7878	0.8143	0.8400	0.8650	0.8892	0.9127	0.9355	0.9577	0.9792	1.0000
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

4.5 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、林业等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。

4.6 用地类型修正

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，制定和平县林地用地类型修正系数如下：

表 4-6-1 和平县林地基准地价用地类型修正系数表（含林木）

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 ≥ 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 ≥ 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 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80

4.7 林地其他修正系数

4.7.1 林地（不含林木）修正

和平县林地（不含林木）修正系数如下：

表 4-7-1 和平县林地基准地价（不含林木价值）修正系数表

修正情况	适用基准地价类型	修正系数
林地（不含林木）	林地	0.71

4.7.2 林木地价修正

林木价格=林地（含林木）价格-林地（不含林木）价格
=林地（含林木）价格 \times （1-林地（不含林木）修正值）

4.7.3 林木个别因素修正

（1）优势树种修正

表 4-7-2 优势树种修正系数表

树种	修正系数
桉树	1.00
马尾松	1.20

(2) 树龄修正

表 4-7-3 桉树、马尾松、灌木类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

表 4-7-4 竹林树龄修正系数表

树种	幼龄竹	壮龄竹	老龄竹
竹	0.5	1.0	0.9~0.95

(3) 亩均株数修正

1) 桉树

表 4-7-5 桉树亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥140	100~140	70~100	40~70	<40
修正系数	1.0	0.9~1.0	0.6~0.9	0.3~0.6	0~0.3

2) 马尾松

表 4-7-6 马尾松亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥160	110~160	80~110	50~80	<50
修正系数	1.0	0.8~1.0	0.6~0.8	0.4~0.6	0~0.4

3) 竹林

表 4-7-7 竹林亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥240	190~240	160~190	130~160	<130
修正系数	1.0	0.9~1.0	0.7~0.9	0.5~0.7	0~0.5

4) 灌木类 (经济类)

根据当地种植标准及实际种植情况比例取值。