

博罗县国有农用地定级与基准地
价更新项目
成果汇编及应用指南

博罗县自然资源局
广东恒正土地房地产资产评估有限公司
二〇二四年六月

目录

第一章 概况	1
一、基准地价评估对象与范围	1
二、基准地价内涵设定	2
三、基准地价成果体系	4
第二章 基准地价评估成果	6
第三章 基准地价修正体系	7
一、剩余年期修正	7
二、宗地形状修正	10
三、级别因素修正系数	11
第四章 基准地价评估成果应用及建议	27
一、评估使用说明	27
二、评估应用举例	28
三、其他说明	29
附表一：博罗县国有农用地基准地价汇总表 1	30
附表二：博罗县国有农用地基准地价汇总表 2	30

第一章 概况

一、基准地价评估对象与范围

本次博罗县国有农用地定级与基准地价更新工作范围包括全县范围内现有的农用地（耕地、设施农用地、坑塘水面）和宜农未利用地（内陆滩涂），评估面积共计 46485.53 公顷。本次评价图斑使用博罗县 2021 年度国土变更调查成果的土地利用数据。详见下表：

表 1 基准地价评估对象范围表

序号	一级类	二级类	面积（公顷）
1	耕地	水田	20124.02
		水浇地	5893.31
		旱地	3917.02
小计			29934.35
2	水域及水利设施用地	坑塘水面（含养殖坑塘）	14171.32
小计			14171.32
3	其他土地	设施农用地	1822.16
小计			1822.16
4	湿地	内陆滩涂	557.7
小计			557.7
共计			46485.53

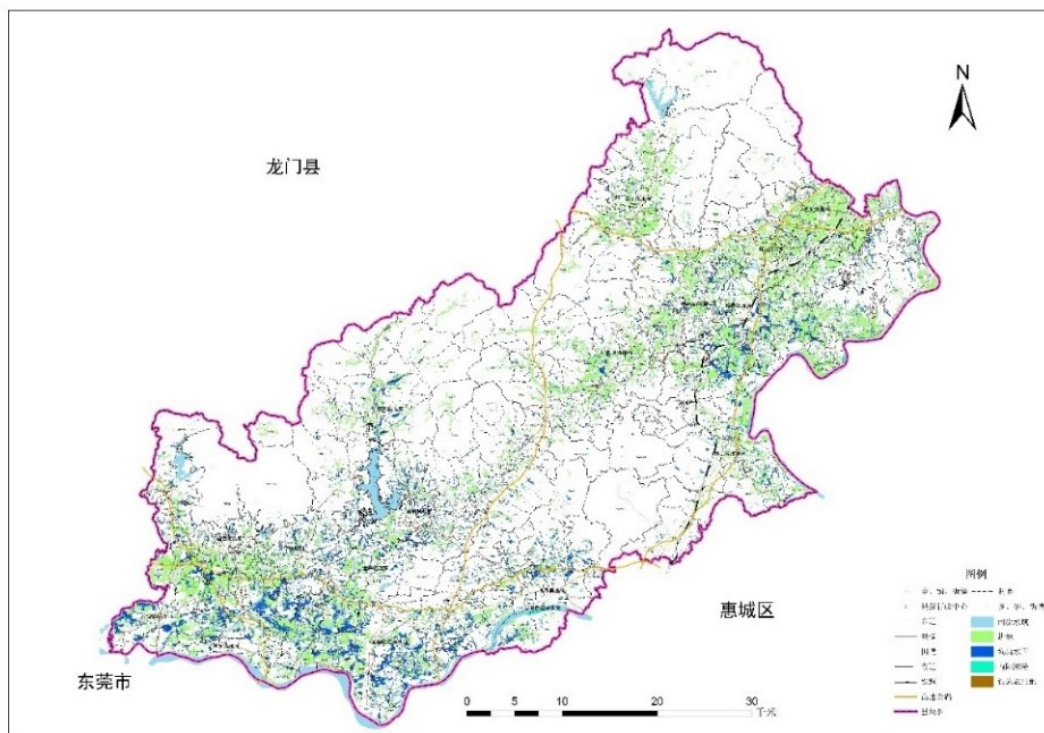


图 1 基准地价评估范围图

二、基准地价内涵设定

（一）估价期日设定

估价期日：2023 年 1 月 1 日。

（二）土地用途设定

土地用途参考了《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），考虑到本次基准地价评估所用基础底图数据（2021 年国土变更调查数据成果）对应用途的衔接关系，本次土地用途的设定根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）标准确定，即土地用途包括：耕地（水田、水浇地和旱地）、坑塘水面、设施农用地和宜农未利用地（内陆滩涂）。

（三）权利类型

依据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）和《自然资源价格评估通则》

(TD/T 1061-2021), 农用地基准地价是指县(市)政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域, 按照不同利用类型, 分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次博罗县国有农用地基准地价的权利类型是国有农用地出让使用权。

(四) 地价表现及表达形式设定

地价表现形式为级别价, 地价表达形式为地面地价。

(五) 年期设定

根据《中华人民共和国土地管理法(2019年修正)》和《中华人民共和国民法典》、《广东省国土资源厅关于做好我省国有农用地基准地价制定发布加强农用地价格评估管理工作的通知》(粤国土资利用发〔2017〕99号)相关要求确定国有农用地使用年期, 即设定国有农用地最高使用年期为50年。

(六) 基准地价内涵设定结果

表2 基准地价内涵设定结果表

国有农用地基准地价内涵		
土地类型	农用地	耕地、坑塘水面、设施农用地
	宜农未利用地	内陆滩涂
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地年期	50年	
耕作制度(耕地)	水田: 两年五熟(早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻) 旱地: 一年两熟(春花生-秋甘薯)	
种养特征	耕地	水稻、番薯、马铃薯、玉米、蔬菜、花生
	坑塘水面	罗非鱼、草鱼、鲫鱼、鲈鱼
	设施农用地	猪、鸡、鸭、温室植蔬
	内陆滩涂	—
土地类型基本情况	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。
	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。
	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。
	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量<10万m ³ 的坑塘常水位岸线所围成的水面。
	设施农用地	指直接用于经营性畜禽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

国有农用地基准地价内涵		
		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。
	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地，包括海岛的内陆滩地，不包括已利用的滩地。
基本设施状况	耕地	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状一般对土地利用无不良影响、有基本的灌排设施、田间道路密度适中。
	坑塘水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地大小适中、形状一般对土地利用无不良影响。
	设施农用地	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状一般对土地利用无不良影响、有基本的灌排设施。
	内陆滩涂	宗地外通路。
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
地价表现形式	级别价	
地价表达形式	地面地价	

三、基准地价成果体系

本轮博罗县国有农用地基准地价更新的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

1、文字成果

博罗县国有农用地基准地价更新工作报告；

博罗县国有农用地基准地价更新成果汇编及应用指南；

博罗县国有农用地基准地价更新技术报告。

2、表格成果

博罗县国有农用地基准地价表；

博罗县国有农用地剩余年期修正系数表；

博罗县国有农用地宗地形状修正系数表；

博罗县国有农用地级别因素修正系数表。

3、图件成果

博罗县耕地级别与基准地价图；

博罗县坑塘水面级别与基准地价图；

博罗县设施农用地级别与基准地价图；

博罗县内陆滩涂级别与基准地价图。

4、数据库成果

博罗县国有农用地基准地价成果数据库。

第二章 基准地价评估成果

表 3 基准地价表 1（单位：元/平方米）

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	74.0	76.0	95.0	32.0
II 级	68.0	69.5	87.0	29.0
III 级	63.0	64.0	79.0	27.0
IV 级	60.5	60.0	/	/

表 4 基准地价表 2（单位：万元/亩）

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	4.93	5.07	6.33	2.13
II 级	4.53	4.63	5.80	1.93
III 级	4.20	4.27	5.27	1.80
IV 级	4.03	4.00	/	/

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、剩余年期修正

年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：

K ——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

（一）耕地

表 5 耕地剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0476	0.0932	0.1369	0.1788	0.2189	0.2573	0.294
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3293	0.3631	0.3954	0.4264	0.4561	0.4845	0.5117
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5378	0.5628	0.5867	0.6097	0.6317	0.6527	0.6729
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6922	0.7107	0.7284	0.7454	0.7616	0.7772	0.7921
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8064	0.8201	0.8333	0.8458	0.8579	0.8694	0.8804

使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.891	0.9012	0.9109	0.9202	0.9291	0.9376	0.9458
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9536	0.9612	0.9683	0.9752	0.9818	0.9881	0.9942
使用年期	50						
修正系数	1						

注：1.国有耕地还原率为 4.39%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（二）坑塘水面

表 6 坑塘水面剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0504	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2699	0.308
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3443	0.379	0.4122	0.4438	0.474	0.5028	0.5303
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5566	0.5817	0.6056	0.6285	0.6503	0.6711	0.6909
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7099	0.728	0.7453	0.7618	0.7775	0.7926	0.8069
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8206	0.8337	0.8462	0.8581	0.8695	0.8803	0.8907
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9006	0.91	0.919	0.9276	0.9358	0.9437	0.9512
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948
使用年期	50						
修正系数	1						

注：1.国有坑塘水面还原率为 4.76%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（三）设施农用地

表 7 设施农用地剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0512	0.1	0.1465	0.1909	0.2332	0.2736	0.3121
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3488	0.3838	0.4171	0.449	0.4793	0.5082	0.5358

使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5621	0.5872	0.6111	0.6339	0.6557	0.6764	0.6962
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.715	0.733	0.7502	0.7665	0.7821	0.797	0.8112
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8247	0.8376	0.8499	0.8616	0.8728	0.8834	0.8936
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9033	0.9125	0.9213	0.9297	0.9377	0.9454	0.9527
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9596	0.9662	0.9726	0.9786	0.9843	0.9898	0.995
使用年期	50						
修正系数	1						

注：1.国有设施农用地还原率为 4.87%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（四）内陆滩涂

表 8 内陆滩涂剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0438	0.086	0.1266	0.1657	0.2034	0.2396	0.2745
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3081	0.3405	0.3716	0.4016	0.4304	0.4582	0.485
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5107	0.5355	0.5594	0.5824	0.6045	0.6258	0.6463
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.666	0.685	0.7033	0.721	0.7379	0.7543	0.77
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7851	0.7997	0.8137	0.8272	0.8402	0.8527	0.8648
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8764	0.8876	0.8983	0.9087	0.9186	0.9282	0.9375
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9464	0.9549	0.9632	0.9711	0.9787	0.9861	0.9932
使用年期	50						
修正系数	1						

注：1.国有内陆滩涂还原率为 3.87%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

二、宗地形状修正

宗地的形状越规整且越接近规则的多边形，越有利于灌溉、排水、防风及农业机械作业的需要，确定宗地形状修正系数如下。

表 9 宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06-1.04	1.04-1.02	1.00	0.98-0.96	0.96-0.94

注：1、修正系数区间值含上不含下；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、内陆滩涂不进行该项修正。

三、级别因素修正系数

（一）耕地级别因素修正系数

表 10 I级耕地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	平坦	较平坦	一般	陡峭	较陡峭
	修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0033
土壤条件	因素说明	土壤条件好，有利于农作物生长	土壤条件较好，较有利于农作物生长	土壤条件一般，对农作物生长无不良影响	土壤条件较差，较不利于农作物生长	土壤条件差，不利于农作物生长
	修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0042	-0.0084
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0051
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、灌溉保障率）优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）一般	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较劣	基础设施条件（排水、灌溉保障率）劣
	修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
土地利用状况	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
	修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0037
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.006	0.003	0	-0.0029	-0.0058
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0059	0.003	0	-0.0029	-0.0057

表 11 II级耕地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	平坦	较平坦	一般	陡峭	较陡峭
	修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
土壤条件	因素说明	土壤条件好，有利于农作物生长	土壤条件较好，较有利于农作物生长	土壤条件一般，对农作物生长无不良影响	土壤条件较差，较不利于农作物生长	土壤条件差，不利于农作物生长
	修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0038	-0.0076
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、灌溉保障率）优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）一般	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较劣	基础设施条件（排水、灌溉保障率）劣
	修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038
土地利用状况	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
	修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0034
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0027	-0.0053
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0026	-0.0052

表 12 III 级耕地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	平坦	较平坦	一般	陡峭	较陡峭
	修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0008	-0.0016
土壤条件	因素说明	土壤条件好，有利于农作物生长	土壤条件较好，较有利于农作物生长	土壤条件一般，对农作物生长无不良影响	土壤条件较差，较不利于农作物生长	土壤条件差，不利于农作物生长
	修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0041
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低

因素	—	优	较优	一般	较差	劣
	修正值	0.005	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、灌溉保障率）优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）一般	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较差	基础设施条件（排水、灌溉保障率）劣
	修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0011	-0.0021
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较差	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0011	-0.0021
土地利用状况	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
	修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0009	-0.0018
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0015	-0.0029
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0014	-0.0028

表 13 IV 级耕地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较差	劣
坡度	因素说明	平坦	较平坦	一般	陡峭	较陡峭
	修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0012	-0.0024

因素	—	优	较优	一般	较差	劣
土壤条件	因素说明	土壤条件好，有利于农作物生长	土壤条件较好，较有利于农作物生长	土壤条件一般，对农作物生长无不良影响	土壤条件较差，较不利于农作物生长	土壤条件差，不利于农作物生长
	修正值	0.0043	0.0022	0	-0.003	-0.006
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较差，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0018	-0.0036
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、灌溉保障率）优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较优	基础设施条件（排水、灌溉保障率）一般	基础设施条件（排水、灌溉保障率）较差	基础设施条件（排水、灌溉保障率）劣
	修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0015	-0.003
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较差	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0015	-0.003
土地利用状况	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
	修正值	0.0019	0.001	0	-0.0014	-0.0027
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.003	0.0015	0	-0.0021	-0.0042
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0021	-0.0041

（二）坑塘水面级别因素修正系数

表 14 I级坑塘水面级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0173	0.0087	0	-0.0087	-0.0173
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、供电保障率）优	基础设施条件（排水、供电保障率）较优	基础设施条件（排水、供电保障率）一般	基础设施条件（排水、供电保障率）较劣	基础设施条件（排水、供电保障率）劣
	修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
劳作便利条件	因素说明	距离居民点近，养殖便利条件优	距离居民点较近，养殖便利条件较优	距居民点距离一般，养殖便利条件一般	距居民点距离较远，养殖便利条件较劣	距居民点距离远，养殖便利条件劣
	修正值	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
土地利用状况	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动，经营效益高	有一定养殖工作和生产、经营活动，经营效益较高	养殖工作和生产、经营活动一般，经营效益一般	养殖工作和生产、经营活动较少，经营效益较低	丢弃或荒弃的坑塘水面，经营效益低
	修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0062

表 15 II级坑塘水面级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0189	0.0095	0	-0.008	-0.016
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、供电保障率）优	基础设施条件（排水、供电保障率）较优	基础设施条件（排水、供电保障率）一般	基础设施条件（排水、供电保障率）较劣	基础设施条件（排水、供电保障率）劣
	修正值	0.0071	0.0036	0	-0.003	-0.006
劳作便利条件	因素说明	距离居民点近，养殖便利条件优	距离居民点较近，养殖便利条件较优	距居民点距离一般，养殖便利条件一般	距居民点距离较远，养殖便利条件较劣	距居民点距离远，养殖便利条件劣
	修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0019	-0.0037
土地利用状况	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动，经营效益高	有一定养殖工作和生产、经营活动，经营效益较高	养殖工作和生产、经营活动一般，经营效益一般	养殖工作和生产、经营活动较少，经营效益较低	丢弃或荒弃的坑塘水面，经营效益低
	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0012	-0.0024

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0031	-0.0062
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0029	-0.0057

表 16 III 级坑塘水面级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0174	0.0087	0	-0.0063	-0.0126
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、供电保障率）优	基础设施条件（排水、供电保障率）较优	基础设施条件（排水、供电保障率）一般	基础设施条件（排水、供电保障率）较劣	基础设施条件（排水、供电保障率）劣
	修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0024	-0.0047
劳作便利条件	因素说明	距离居民点近，养殖便利条件优	距离居民点较近，养殖便利条件较优	距居民点距离一般，养殖便利条件一般	距居民点距离较远，养殖便利条件较劣	距居民点距离远，养殖便利条件劣
	修正值	0.004	0.002	0	-0.0015	-0.0029

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土地利用状况	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动，经营效益高	有一定养殖工作和生产、经营活动，经营效益较高	养殖工作和生产、经营活动一般，经营效益一般	养殖工作和生产、经营活动较少，经营效益较低	丢弃或荒弃的坑塘水面，经营效益低
	修正值	0.0026	0.0013	0	-0.001	-0.0019
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0025	-0.0049
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0023	-0.0045

表 17 IV 级坑塘水面级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（排水、供电保障率）优	基础设施条件（排水、供电保障率）较优	基础设施条件（排水、供电保障率）一般	基础设施条件（排水、供电保障率）较劣	基础设施条件（排水、供电保障率）劣
	修正值	0.005	0.0025	0	-0.0025	-0.005

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
劳作便利条件	因素说明	距离居民点近，养殖便利条件优	距离居民点较近，养殖便利条件较优	距居民点距离一般，养殖便利条件一般	距居民点距离较远，养殖便利条件较劣	距居民点距离远，养殖便利条件劣
	修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
土地利用状况	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动，经营效益高	有一定养殖工作和生产、经营活动，经营效益较高	养殖工作和生产、经营活动一般，经营效益一般	养殖工作和生产、经营活动较少，经营效益较低	丢弃或荒弃的坑塘水面，经营效益低
	修正值	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048

（三）设施农用地级别因素修正系数

表 18 I级设施农用地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	因素说明	平原地带	丘陵地带	丘陵、山地过渡地带	山地	台地
	修正值	0.0178	0.0089	0	-0.0084	-0.0167

因素	—	优	较优	一般	较差	劣
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）一般	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较低	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）低
	修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较差	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
土地利用状况	因素说明	经常进行种植工作和生产、经营活动，集约度高	有一定种植工作和生产、经营活动，集约度较高	种植工作和生产、经营活动一般，集约度一般	种植工作和生产、经营活动较少，集约度较低	丢弃或荒弃的荒地，集约度低
	修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0025
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0065
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0031	-0.0061

表 19 II级设施农用地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	因素说明	平原地带	丘陵地带	丘陵、山地过渡地带	山地	台地
	修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0092	-0.0183
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）一般	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较低	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）低
	修正值	0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
土地利用状况	因素说明	经常进行种植工作和生产、经营活动，集约度高	有一定种植工作和生产、经营活动，集约度较高	种植工作和生产、经营活动一般，集约度一般	种植工作和生产、经营活动较少，集约度较低	丢弃或荒弃的荒地，集约度低
	修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0014	-0.0027
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0034	-0.0067

表 20 III 级设施农用地级别因素修正系数表

因素	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	因素说明	平原地带	丘陵地带	丘陵、山地过渡地带	山地	台地
	修正值	0.0201	0.0101	0	-0.0107	-0.0214
基础设施条件	因素说明	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较优	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）一般	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）较低	基础设施条件（供水、排水、供电保障率）低
	修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0041	-0.0082
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.0049
土地利用状况	因素说明	经常进行种植工作和生产、经营活动，集约度高	有一定种植工作和生产、经营活动，集约度较高	种植工作和生产、经营活动一般，集约度一般	种植工作和生产、经营活动较少，集约度较低	丢弃或荒弃的荒地，集约度低
	修正值	0.003	0.0015	0	-0.0016	-0.0032
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0042	-0.0083
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0039	-0.0078

(四) 内陆滩涂级别因素修正系数

表 21 I级内陆滩涂级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较劣，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0234	0.0117	0	-0.0115	-0.023
管理因子	因素说明	土地连片程度高，有利于规模化开发和利用	土地连片程度较高，较有利于规模化开发和利用	土地连片程度一般，对开发利用无不良影响	土地连片程度较低，较不利于规模化开发和利用	土地连片程度低，不利于规模化开发和利用
	修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0044	-0.0087
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0043	-0.0086
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0045	-0.0089
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0042	-0.0083

表 22 II级内陆滩涂级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较差	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较差，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.026	0.013	0	-0.0117	-0.0234
管理因子	因素说明	土地连片程度高，有利于规模化开发和利用	土地连片程度较高，较有利于规模化开发和利用	土地连片程度一般，对开发利用无不良影响	土地连片程度较低，较不利于规模化开发和利用	土地连片程度低，不利于规模化开发和利用
	修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0044	-0.0088
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较差	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0044	-0.0087
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0046	-0.0091
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0042	-0.0084

表 23 III级内陆滩涂级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较差	劣
水资源状况	因素说明	水体水质优，水资源保障程度高	水体水质较优，水资源保障程度较高	水体水质一般，水资源保障程度一般	水体水质较差，水资源保障程度较低	水体水质劣，水资源保障程度低
	修正值	0.0265	0.0133	0	-0.0138	-0.0276

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
管理因子	因素说明	土地连片程度高，有利于规模化开发和利用	土地连片程度较高，较有利于规模化开发和利用	土地连片程度一般，对开发利用无不良影响	土地连片程度较低，较不利于规模化开发和利用	土地连片程度低，不利于规模化开发和利用
	修正值	0.01	0.005	0	-0.0052	-0.0104
耕作便利条件	因素说明	距离居民点近，耕作便利条件优	距离居民点较近，耕作便利条件较优	距居民点距离一般，耕作便利条件一般	距居民点距离较远，耕作便利条件较劣	距居民点距离远，耕作便利条件劣
	修正值	0.0099	0.005	0	-0.0052	-0.0103
区位条件	因素说明	距中心城镇、农贸市场距离近	距中心城镇、农贸市场距离较近	距中心城镇、农贸市场距离一般	距中心城镇、农贸市场距离较远	距中心城镇、农贸市场距离远
	修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0054	-0.0107
交通条件	因素说明	周边路网密集，四通八达	周边路网较密集，交通便利	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	周边路网较稀疏	周边路网稀疏，交通出入较困难
	修正值	0.0096	0.0048	0	-0.005	-0.01

第四章 基准地价评估成果应用及建议

一、评估使用说明

应用基准地价系数修正法评估国有农用地地价，是利用国有农用地基准地价和国有农用地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估农用地区域条件和自身条件与其所处级别的平均条件相比较，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，从而求取得待估农用地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、农用地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估农用地所处的级别基准地价

确定待估农用地所在的位置，确定待估农用地对应的级别基准地价，选择相应的农用地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）获取农用地地价影响因素的指标条件

（1）根据出让资料（如出让合同）或转让资料（如国土证/不动产权证）等，确定剩余年期、土地用途、土地面积等因素。

（2）对于相关级别修正因素的获取，如社会经济因素中的基础设施条件、水资源状况、土壤条件等，则可通过征询当地农户结合实地调查判断等方法确定因素情况。

（四）确定修正系数

将农用地的剩余年期、宗地形状和级别因素指标条件与修正体系中的剩余年期、宗地形状和级别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定剩余年期、宗地形状和级别因素修正系数。

(五) 计算农用地地价

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。

二、评估应用举例

耕地、坑塘水面、设施农用地的计算公式为：

地面单价=级别价×剩余年期修正系数×宗地形状修正系数×（1+级别因素修正系数）（公式 1）

总地价=地面单价×土地总面积（公式 2）

内陆滩涂的计算公式为：

地面单价=级别价×剩余年期修正系数×（1+级别因素修正系数）（公式 3）

总地价=地面单价×土地总面积（公式 4）

耕地地价测算案例：

耕地地价测算假设案例								
待估农用地状况								
有一块国有农用地位于博罗县罗阳街道，土地用途为耕地，宗地形状一般、对土地利用无不良影响，面积为 1000 平方米。土地剩余年限为 40 年。评估该农用地在 2023 年 1 月 1 日的国有农用地出让使用权价格。待估农用地各项指标如下：： 坡度：平坦 土壤条件：土壤条件一般，对农作物生长无不良影响 水资源状况：水体水质一般，水资源保障程度一般； 基础设施条件：基础设施条件（排水、灌溉保障率）一般； 耕作便利条件：距离居民点近，耕作便利条件优； 土地利用状况：目前使用中的水田； 区位条件：距中心城镇、农贸市场距离较近； 交通条件：周边路网密较密集，交通便利； 细分用途：水田。 通过资料收集和调查可知：该农用地位于耕地 I 级范围内，级别价为 74 元/平方米。								
测算过程								
级别因素修正								
因子	坡度	土壤条件	水资源状况	基础设施条件	耕作便利条件	土地利用状况	区位条件	交通条件
指标状况	优	一般	一般	一般	优	优	较优	较优
修正值	0.0034	0	0	0	0.0043	0.0039	0.003	0.003
Σ级别因素修正系数=0.0176								

个别因素修正			
耕地级别	I级	级别价（P、元/平方米）	74
修正项		待估农用地情况	修正系数
①期日		2023 年 1 月 1 日	1
②剩余年期		40 年	0.9291
③宗地形状		一般	1
④级别因素		$1 + \sum \text{区域因素修正系数}$	1.0176
待估农用地价格（地面地价）= $P * ① * ② * ③ * ④$			
待估农用地价格（地面地价、元/平方米）			69.96
总地价（万元）			6.996

三、其他说明

（一）基准地价应用范围说明

本基准地价成果仅适用于评估土地性质为国有且土地用途不得改变条件下的农用地使用权价格参考。

（二）跨级别农用地价格评估

遇到跨级别农用地价格评估时，按照高级别确定基准地价进行评估。

附表一：博罗县国有农用地基准地价汇总表 1

(单位：元/平方米)

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	74.0	76.0	95.0	32.0
II 级	68.0	69.5	87.0	29.0
III 级	63.0	64.0	79.0	27.0
IV 级	60.5	60.0	/	/

附表二：博罗县国有农用地基准地价汇总表 2

(单位：万元/亩)

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	4.93	5.07	6.33	2.13
II 级	4.53	4.63	5.80	1.93
III 级	4.20	4.27	5.27	1.80
IV 级	4.03	4.00	/	/