

普府〔2019〕13号

普宁市人民政府关于公布普宁市 2017 年 国有农用地基准地价的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，各农场，市府直属各单位：

为加强农用地价格评估与管理，显化维护国有农用地资产，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省国土资源厅关于做好我省国有农用地基准地价制订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）、《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）等有关规定，我市编制了 2017 年国有农用地基准地价，并经市政府十五届 39 次常务会议讨论通过，现予公布，自公布之日起施行。普宁市 2017 年国有农用地基准地价实施过程中遇到的问题，由市自然资源局负责解释。

附件：普宁市 2017 年国有农用地基准地价

普宁市人民政府

2019 年 4 月 4 日

附件

普宁市 2017 年国有农用地基准地价

一、评估范围

普宁市 2017 年国有农用地基准地价制订的工作范围是普宁市行政区内现有的国有农用地和国有宜农未利用地。包括辖区内各种农场、国有林场，及其他国有农用地和宜农未利用地，根据 2016 年土地利用现状数据统计，普宁市国有农用地和宜农未利用地总面积为 10260.09 公顷，其中国有农用地 9980.73 公顷，国有宜农未利用地 279.36 公顷。

二、基准地价内涵

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。本次普宁市 2017 年国有农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面与水库水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

（一）耕地：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给有保障，宗地红线内土地平整、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，耕作制度为一年二熟（早稻-晚稻、春花生-秋甘薯），基准作物设定为水稻-花生，土地估价期日为 2017 年 12 月 1 日，土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

（二）园地：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，宗地红线内土地较平整、有基本的排水与灌溉设

施,在正常市场条件,基准作物设定为柑橘,土地估价期日为 2017 年 12 月 1 日,土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

(三) 林地:土地级别的平均开发程度宗地红线外通路,宗地红线内集材道,在正常市场条件,基准作物设定为松、杉-杂木,土地估价期日为 2017 年 12 月 1 日,土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

(四) 坑塘水面与水库水面: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,宗地红线内大小适中、形状较规则,在正常市场条件,基准作物设定为四大家鱼,土地估价期日为 2017 年 12 月 1 日,土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

表 2-1 普宁市 2017 年国有农用地基准地价内涵表

土地使用权类型	出让使用权价格	
土地出让年期	50 年	
耕地标准耕作制度	早稻-晚稻、春花生-秋甘薯; 一年二熟	
基准作物	耕地	水稻-花生
	园地	柑橘
	林地	松、杉-杂木
	坑塘水面与水库水面	四大家鱼
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、形状较规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中
	园地	宗地外通路、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	宗地外通路,宗地内集材道
	坑塘水面与水库水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障,宗地内大小适中、形状较规则
估价期日	2017 年 12 月 1 日	

三、基准地价成果

表 3-1 普宁市 2017 年国有农用地级别基准地价表

用途 级别	耕地		园地		林地		坑塘水面与水库水面	
	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²
一级	6.50	97.50	4.50	67.50	2.80	42.00	6.60	99.00
二级	5.10	76.50	3.80	57.00	2.30	34.50	5.10	76.50
三级	4.02	60.30	3.00	45.00	1.90	28.50	4.08	61.20

注：其他用地类型参照普宁市国有农用地基准地价用地类型修正系数表进行测算

四、各用途基准地价修正体系

普宁市国有农用地基准地价修正体系包括地价影响因素修正系数、期日修正、使用年期修正等。

基准地价系数修正法的计算公式

$$P = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y$$

式中：

- P —— 待估国有农用地价格
 P_0 —— 级别基准地价
 $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 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 —— 年期修正系数

(一) 耕地基准地价修正体系。

1. 地价影响因素修正。

表 4-1 普宁市国有农用地——一级耕地修正系数说明表

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 (厘米)	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)
表层土壤质地	轻壤、中壤		重壤	砂壤	粘土	砾石土、砂土	
土壤有机质含量	[3%,100%]		[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)	
剖面结构	通体壤、壤/砂/壤		壤/粘/壤、壤/粘/粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	砂粘/粘、粘/砂/粘、通体粘、粘/砂/砂	通体砂、通体砾	
土壤酸碱度	[6.0,7.9)		[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0.4.5), [8.5,14]	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水资源条件	水资源条件优	水资源条件较优	水资源条件一般	水资源条件较差	水资源条件差	
		地下水埋深	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
		地貌类型	平原	盆地	台地	丘陵	山地	
		田面坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,30]	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃年积温(摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)	
	生态环境状况因素	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件	
		田间道路(米/平方米)	[0.3,1)	[0.2,0.3)	[0.1,0.2)	[0.05,0.1)	[0,0.05)	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离(米)	居民点距离地块中心近, [0,200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)	
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则	
		田块大小(亩)	[80,+∞)	[30,80)	[10,30)	[2,10)	[0,2)	
	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒旱地	
		人均耕地(亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
	区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般,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	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,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	镇级区内无农贸市场
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	

表 4-2 普宁市国有农用地——一级耕地修正系数表

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	0.2584	0.1292	0	-0.1103	-0.2206
		表层土壤质地	0.2492	0.1246	0	-0.1064	-0.2128
		土壤有机质含量	0.2148	0.1074	0	-0.0917	-0.1834
		剖面构型	0.1640	0.0820	0	-0.0700	-0.1400
		土壤酸碱度	0.1500	0.0750	0	-0.0641	-0.1282
	水资源状况	水资源保证率	0.6666	0.3333	0	-0.2846	-0.5692
		地下水埋深	0.2846	0.1423	0	-0.1215	-0.2430
	地形地貌	地形坡度	0.2714	0.1357	0	-0.1159	-0.2318
		地貌类型	0.2394	0.1197	0	-0.1022	-0.2044
		田面坡度	0.1862	0.0931	0	-0.0795	-0.1590
	局部气候差异	年降水量	0.3542	0.1771	0	-0.1512	-0.3024
≥10℃年积温		0.3240	0.1620	0	-0.1383	-0.2766	
生态环境状况因素	土地侵蚀状况	0.4436	0.2218	0	-0.1894	-0.3788	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.5208	0.2604	0	-0.2223	-0.4446
		田间道路	0.3084	0.1542	0	-0.1316	-0.2632
		排水条件	0.2402	0.1201	0	-0.1026	-0.2052
	耕作便利条件	耕作距离	0.3378	0.1689	0	-0.1442	-0.2884
		田块形状	0.2436	0.1218	0	-0.1040	-0.2080
		田块大小	0.2386	0.1193	0	-0.1019	-0.2038
	土地利用状况	利用现状	0.5444	0.2722	0	-0.2324	-0.4648
		人均耕地面积	0.2428	0.1214	0	-0.1036	-0.2072
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5814	0.2907	0	-0.2482	-0.4964
		农贸市场影响度	0.3092	0.1546	0	-0.1320	-0.2640
	交通条件	道路通达度	0.5018	0.2509	0	-0.2142	-0.4284
		对外交通便利度	0.3248	0.1624	0	-0.1386	-0.2772

表 4-3 普宁市国有农用地——二级耕地修正系数说明表

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 (厘米)	[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		表层土壤质地	轻壤、中壤	重壤	砂壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)
		剖面结构	通体壤、壤/砂壤	壤/粘/壤、壤/粘/粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	砂粘/粘、粘/砂/粘、通体粘、粘/砂/砂	通体砂、通体砾
		土壤酸碱度	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5), [8.5,14]

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		水资源条件	水资源条件	水资源条件	水资源条件	水资源条件	水资源条件	水资源条件
自然因素	水资源状况	水资源条件	水资源条件优	水资源条件较优	水资源条件一般	水资源条件较差	水资源条件差	
		地下水埋深	[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)	
	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
		地貌类型	平原	盆地	台地	丘陵	山地	
		田面坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,30]	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃年积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)	
	生态环境状况因素	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
田间道路 (米/平方米)			[0.3,1)	[0.2,0.3)	[0.1,0.2)	[0.05,0.1)	[0,0.05)	
排水条件			排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系	
耕作便利条件		耕作距离 (米)	居民点距离地块中心近, [0,200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)	
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则	
		田块大小 (亩)	[80,+∞)	[30,80)	[10,30)	[2,10)	[0,2)	
土地利用状况		利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒旱地	
		人均耕地 (亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 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	镇级区内无农贸市场	
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 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	

表 4-4 普宁市国有农用地—二级耕地修正系数表

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		0.2332	0.1166	0	-0.0977	-0.1954
		表层土壤质地		0.2250	0.1125	0	-0.0942	-0.1884
		土壤有机质含量		0.1938	0.0969	0	-0.0812	-0.1624
		剖面构型		0.1480	0.0740	0	-0.0620	-0.1240
		土壤酸碱度		0.1354	0.0677	0	-0.0567	-0.1134
	水资源状况	水资源保证率		0.6016	0.3008	0	-0.2520	-0.5040
		地下水埋深		0.2568	0.1284	0	-0.1076	-0.2152
	地形地貌	地形坡度		0.2450	0.1225	0	-0.1026	-0.2052
		地貌类型		0.2160	0.1080	0	-0.0905	-0.1810
		田面坡度		0.1680	0.0840	0	-0.0704	-0.1408
	局部气候差异	年降水量		0.3196	0.1598	0	-0.1339	-0.2678
		≥10℃年积温		0.2924	0.1462	0	-0.1225	-0.2450
生态环境状况因素	土地侵蚀状况		0.4004	0.2002	0	-0.1677	-0.3354	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件		0.4700	0.2350	0	-0.1969	-0.3938
		田间道路		0.2782	0.1391	0	-0.1166	-0.2332
		排水条件		0.2168	0.1084	0	-0.0908	-0.1816
	耕作便利条件	耕作距离		0.3048	0.1524	0	-0.1277	-0.2554
		田块形状		0.2198	0.1099	0	-0.0921	-0.1842
		田块大小		0.2154	0.1077	0	-0.0902	-0.1804
	土地利用状况	利用现状		0.4914	0.2457	0	-0.2058	-0.4116
		人均耕地面积		0.2190	0.1095	0	-0.0918	-0.1836
区位因素	区位条件	城镇影响度		0.5246	0.2623	0	-0.2198	-0.4396
		农贸市场影响度		0.2790	0.1395	0	-0.1169	-0.2338
	交通条件	道路通达度		0.4528	0.2264	0	-0.1897	-0.3794
		对外交通便利度		0.2930	0.1465	0	-0.1228	-0.2456

表 4-5 普宁市国有农用地—三级耕地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)		[100,+∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)
		表层土壤质地		轻壤、中壤	重壤	砂壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量		[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)
		剖面结构		通体壤、壤/ 砂/壤	壤/粘/壤、壤/ 粘/粘	砂/粘/砂、壤/ 砂/砂	砂粘/粘、粘/ 砂/粘、通体 粘、粘/砂/砂	通体砂、通 体砾
		土壤酸碱度		[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5), [8.5,14]
	水资源状况	水资源条件		水资源条件 优	水资源条件 较优	水资源条件 一般	水资源条件 较差	水资源条件 差
		地下水埋深		[80,+∞)	[60,80)	[45,60)	[30,45)	[0,30)

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
		地貌类型	平原	盆地	台地	丘陵	山地	
		田面坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,30]	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃年积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)	
生态环境状况因素	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀		
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件	
		田间道路 (米/平方米)	[0.3,1)	[0.2,0.3)	[0.1,0.2)	[0.05,0.1)	[0,0.05)	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离 (米)	居民点距离地块中心近, [0,200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)	
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则	
		田块大小 (亩)	[80,+∞)	[30,80)	[10,30)	[2,10)	[0,2)	
	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒旱地	
		人均耕地 (亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 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	镇级区内无农贸市场	
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 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	

表 4-6 普宁市国有农用地—三级耕地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
			0.1078	0.0539	0	-0.0772	-0.1544	
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.1040	0.0520	0	-0.0745	-0.149	
		表层土壤质地	0.0896	0.0448	0	-0.0642	-0.1284	
		土壤有机质含量	0.0684	0.0342	0	-0.0490	-0.0980	
		剖面构型	0.0626	0.0313	0	-0.0448	-0.0896	
		土壤酸碱度	0.2780	0.1390	0	-0.1992	-0.3984	
	水资源状况	水资源保证率	0.1186	0.0593	0	-0.0850	-0.1700	
		地下水埋深	0.1132	0.0566	0	-0.0811	-0.1622	
	地形地貌	地形坡度	0.0998	0.0499	0	-0.0715	-0.1430	
		地貌类型	0.0776	0.0388	0	-0.0556	-0.1112	
		田面坡度	0.1478	0.0739	0	-0.1058	-0.2116	
	局部气候差异	年降水量	≥10℃年积温	0.1350	0.0675	0	-0.0968	-0.1936
		生态环境状况因素	土地侵蚀状况	0.1850	0.0925	0	-0.1325	-0.2650
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.2172	0.1086	0	-0.1556	-0.3112	
		田间道路	0.1286	0.0643	0	-0.0921	-0.1842	
		排水条件	0.1002	0.0501	0	-0.0718	-0.1436	
	耕作便利条件	耕作距离	0.1410	0.0705	0	-0.1009	-0.2018	
		田块形状	0.1016	0.0508	0	-0.0728	-0.1456	
		田块大小	0.0996	0.0498	0	-0.0713	-0.1426	
	土地利用状况	利用现状	0.2270	0.1135	0	-0.1627	-0.3254	
		人均耕地面积	0.1012	0.0506	0	-0.0725	-0.1450	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.2424	0.1212	0	-0.1737	-0.3474	
		农贸市场影响度	0.1290	0.0645	0	-0.0924	-0.1848	
	交通条件	道路通达度	0.2094	0.1047	0	-0.1499	-0.2998	
		对外交通便利度	0.1354	0.0677	0	-0.0970	-0.1940	

2. 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 —— 使用年期修正系数
- ml —— 出让使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原利率

表 4-7 普宁市国有农用地—耕地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0440	0.0864	0.1272	0.1665	0.2043	0.2406	0.2756	0.3093	0.3418	0.3730
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4030	0.4319	0.4597	0.4865	0.5123	0.5371	0.5610	0.5840	0.6061	0.6274
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6479	0.6676	0.6866	0.7048	0.7224	0.7393	0.7556	0.7713	0.7864	0.8009
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8149	0.8283	0.8413	0.8537	0.8657	0.8773	0.8884	0.8991	0.9094	0.9193
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9288	0.9380	0.9468	0.9553	0.9635	0.9714	0.9789	0.9862	0.9932	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_n = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算；
②表中为耕地还原利率取 3.9% 条件下的年期修正系数

(二) 园地基准地价修正体系。

1. 地价影响因素修正。

表 4-8 普宁市国有农用地—一级园地修正系数说明表

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 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		表层土壤质地	砂壤	轻壤	中壤	砾石土、砂土	粘土	
		土壤酸碱度	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5), [8.5,14]	
		土壤有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃年积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)	
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	
	地形地貌	地貌类型	丘陵	山地	台地	平原、盆地	——	
		地形坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	

因素			优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般,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	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,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	镇级区内无农贸市场
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次主干道,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

表 4-9 普宁市国有农用地——一级园地修正系数表

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	0.5272	0.2636	0	-0.2206	-0.4412
		表层土壤质地	0.4842	0.2421	0	-0.2025	-0.4050
		土壤酸碱度	0.3352	0.1676	0	-0.1402	-0.2804
		土壤有机质含量	0.3606	0.1803	0	-0.1509	-0.3018
	局部气候差异	年降水量	0.6988	0.3494	0	-0.2923	-0.5846
		≥10℃年积温	0.6046	0.3023	0	-0.2530	-0.5060
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	0.5910	0.2955	0	-0.2472	-0.4944
		水土流失状况	0.5322	0.2661	0	-0.2226	-0.4452
	地形地貌	地貌类型	0.3940	0.1970	0	-0.1648	——
		地形坡度	0.3420	0.1710	0	-0.1431	-0.2862
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.8878	0.4439	0	-0.3715	-0.7430
		利用集约度	0.7928	0.3964	0	-0.3317	-0.6634
	基础设施条件	灌溉条件	0.6918	0.3459	0	-0.2895	-0.5790
		排水条件	0.5410	0.2705	0	-0.2263	-0.4526
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4440	0.2220	0	-0.1857	-0.3714
		农贸市场影响度	0.3470	0.1735	0	-0.1451	-0.2902
		景观及旅游价值	0.3400	0.1700	0	-0.1423	-0.2846
	交通条件	道路通达度	0.4508	0.2254	0	-0.1886	-0.3772
		对外交通便利度	0.4352	0.2176	0	-0.1820	-0.3640

表 4-10 普宁市国有农用地—二级园地修正系数说明表

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 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		表层土壤质地	砂壤	轻壤	中壤	砾石土、砂土	粘土	
		土壤酸碱度	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5), [8.5,14]	
		土壤有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)	
		≥10℃年积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)	
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	
	地形地貌	地貌类型	丘陵	山地	台地	平原、盆地	——	
		地形坡度 (°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]	
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般,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	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,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	镇级区内无农贸市场	
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值	
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次主干道,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	

表 4-11 普宁市国有农用地一二级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	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	0.4626	0.2313	0	-0.1991	-0.3982
		表层土壤质地	0.4248	0.2124	0	-0.1828	-0.3656
		土壤酸碱度	0.2942	0.1471	0	-0.1265	-0.2530
		土壤有机质含量	0.3164	0.1582	0	-0.1362	-0.2724
	局部气候差异	年降水量	0.6132	0.3066	0	-0.2638	-0.5276
		≥10℃年积温	0.5306	0.2653	0	-0.2283	-0.4566
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	0.5186	0.2593	0	-0.2231	-0.4462
		水土流失状况	0.4670	0.2335	0	-0.2009	-0.4018
	地形地貌	地貌类型	0.3458	0.1729	0	-0.1487	——
		地形坡度	0.3002	0.1501	0	-0.1291	-0.2582
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.7792	0.3896	0	-0.3352	-0.6704
		利用集约度	0.6958	0.3479	0	-0.2993	-0.5986
	基础设施条件	灌溉条件	0.6072	0.3036	0	-0.2612	-0.5224
		排水条件	0.4748	0.2374	0	-0.2042	-0.4084
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.3896	0.1948	0	-0.1676	-0.3352
		农贸市场影响度	0.3044	0.1522	0	-0.1310	-0.2620
		景观及旅游价值	0.2984	0.1492	0	-0.1284	-0.2568
	交通条件	道路通达度	0.3956	0.1978	0	-0.1702	-0.3404
		对外交通便利度	0.3818	0.1909	0	-0.1643	-0.3286

表 4-12 普宁市国有农用地一三级园地修正系数说明表

因素		优劣度	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 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		表层土壤质地	砂壤	轻壤	中壤	砾石土、砂土	粘土
		土壤酸碱度	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5), [8.5,14]
		土壤有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2500,+∞)	[2000,2500)	[1600,2000)	[1200,1600)	[0,1200)
		≥10℃年积温 (摄氏度)	[8000,+∞)	[7500,8000)	[7000,7500)	[6800,7000)	[0,6800)
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	水源质量 优	水源质量 较优	水源质量 一般	水源质量 较差	水源质量 差
		水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
	地形地貌	地貌类型	丘陵	山地	台地	平原、盆地	——
		地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15,90]

因素			优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
			优	较优	一般	较劣	劣		
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低		
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低		
	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件		
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系		
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般,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	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,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	镇级区内无农贸市场		
		景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值		
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次主干道,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		

表 4-13 普宁市国有农用地—三级园地修正系数表

单位: %

因素			优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
			优	较优	一般	较劣	劣		
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.4196	0.2098	0	-0.1668	-0.3336		
		表层土壤质地	0.3853	0.1927	0	-0.1531	-0.3063		
		土壤酸碱度	0.2668	0.1334	0	-0.1060	-0.2120		
		土壤有机质含量	0.2870	0.1435	0	-0.1141	-0.2282		
	局部气候差异	年降水量	0.5561	0.2781	0	-0.2210	-0.4421		
		≥10℃年积温	0.4813	0.2406	0	-0.1913	-0.3825		
	生态环境状况因素	灌溉水源质量	0.4703	0.2352	0	-0.1869	-0.3739		
		水土流失状况	0.4235	0.2118	0	-0.1683	-0.3367		
	地形地貌	地貌类型	0.3136	0.1568	0	-0.1246	——		
		地形坡度	0.2722	0.1361	0	-0.1082	-0.2164		

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.7067	0.3533	0	-0.2809	-0.5617
		利用集约度	0.6310	0.3155	0	-0.2508	-0.5016
	基础设施条件	灌溉条件	0.5507	0.2753	0	-0.2189	-0.4377
		排水条件	0.4306	0.2153	0	-0.1711	-0.3422
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.3533	0.1767	0	-0.1404	-0.2809
		农贸市场影响度	0.2761	0.1381	0	-0.1097	-0.2195
		景观及旅游价值	0.2707	0.1353	0	-0.1076	-0.2151
	交通条件	道路通达度	0.3588	0.1794	0	-0.1426	-0.2852
		对外交通便利度	0.3463	0.1732	0	-0.1376	-0.2753

2. 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 —— 使用年期修正系数
- ml —— 出让使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原利率

表 4-14 普宁市国有农用地—园地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0920	0.1351	0.1765	0.2162	0.2542	0.2907	0.3256	0.3592	0.3913
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4221	0.4517	0.4800	0.5071	0.5332	0.5581	0.5821	0.6050	0.6270	0.6481
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6684	0.6877	0.7063	0.7242	0.7413	0.7576	0.7734	0.7884	0.8029	0.8167
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8300	0.8427	0.8549	0.8666	0.8778	0.8886	0.8989	0.9088	0.9183	0.9274
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9361	0.9444	0.9524	0.9601	0.9675	0.9746	0.9813	0.9878	0.9940	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

②表中为园地还原利率取 4.3% 条件下的年期修正系数

(三) 林地基准地价修正体系。

1. 地价影响因素修正。

表 4-15 普宁市国有农用地——一级林地修正系数说明表

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(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)	
		土壤酸碱度	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5) , [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5) , [8.5,14)	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,10)	[10,25)	[25,40)	[25,90]	
		地貌类型	丘陵	山地	台地	平原、盆地	——	
	水源状况	水资源条件	水资源条件优	水资源条件较优	水资源条件一般	水资源条件较差	水资源条件差	
	森林资源因素	郁闭度	密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低	
生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度		
社会经济因素	集材便利条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2,3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路,但适宜修建	无集材道路且不容易修建	
		集材距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散	
		生态限制因素	经济林,无生态限制	经济林,有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林,封山育林	
区位因素	生态及旅游价值	生态及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值	
		城镇影响度	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	距离城镇中心一般,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	对外交通便利度	有大型车站、高速公路,且在周边地区	有大型车站、高速公路,距离较近	有小型车站、高速公路,距离适中	有小型车站、高速公路,距离较远	无车站、高速公路	
		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	

表 4-16 普宁市国有农用地——一级林地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.1928	0.0964	0	-0.0723	-0.1446	
		土壤有机质含量	0.1940	0.0970	0	-0.0728	-0.1456	
		土壤酸碱度	0.1566	0.0783	0	-0.0587	-0.1174	
	地形地貌	地形坡度	0.2538	0.1269	0	-0.0952	-0.1904	
		地貌类型	0.1822	0.0911	0	-0.0683	——	
	水源状况	水源保证率	0.4348	0.2174	0	-0.1630	-0.326	
	森林资源因素	郁闭度	0.4206	0.2103	0	-0.1577	-0.3154	
生态环境状况因素	水土流失状况	0.3190	0.1595	0	-0.1196	-0.2392		
社会经济因素	集材便利条件	集材条件	0.4128	0.2064	0	-0.1548	-0.3096	
		集材距离	0.3032	0.1516	0	-0.1137	-0.2274	
	土地利用状况	利用集约度	0.3406	0.1703	0	-0.1277	-0.2554	
		生态限制因素	0.3098	0.1549	0	-0.1162	-0.2324	
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	0.2746	0.1373	0	-0.1030	-0.206	
		城镇影响度	0.1874	0.0937	0	-0.0703	-0.1406	
	交通条件	对外交通便利度	0.2324	0.1162	0	-0.0871	-0.1742	
		道路通达度	0.1856	0.0928	0	-0.0696	-0.1392	

表 4-17 普宁市国有农用地——二级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		有机质含量	[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)	
		土壤酸碱度	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5) , [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5) , [8.5,14)	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,10)	[10,25)	[25,40)	[25,90]	
		地貌类型	丘陵	山地	台地	平原、盆地	——	
	水源状况	水资源条件	水资源条件优	水资源条件较优	水资源条件一般	水资源条件较差	水资源条件差	
	森林资源因素	郁闭度	密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低	
生态环境状况因素	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度		
社会经济因素	集材便利条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路,但适宜修建	无集材道路且不容易修建	
		集材距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	利用集约度	连片	较集中	集中度一般	较分散	离散	
		生态限制因素	经济林,无生态限制	经济林,有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林,封山育林	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		生态及旅游价值	城镇影响度	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	城镇影响度	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
		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	距离城镇中心一般, 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	对外交通便利度	道路通达度	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
		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		

表 4-18 普宁市国有农用地一二级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣		
		土壤条件	地形地貌	水源状况	森林资源因素	生态环境状况因素	集材便利条件	土地利用状况	区位条件	交通条件
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	土壤有机质含量	土壤酸碱度	地形坡度	地貌类型	水源保证率	郁闭度	水土流失状况	
		0.1664	0.1676	0.1352	0.2192	0.1574	0.3754	0.3632	0.2756	
		0.0832	0.0838	0.0676	0.1096	0.0787	0.1877	0.1816	0.1378	
	地形地貌	地形坡度	地貌类型	水源保证率	郁闭度	水土流失状况	集材条件	集材距离	利用集约度	生态限制因素
		0.2192	0.1096	0.0676	0.1574	0.0787	0.3754	0.1877	0.1816	0.3632
		0.0832	0.0838	0.0676	0.2192	0.1096	0.1574	0.0787	0.3754	0.1877
		0.1877	0.1816	0.3632	0.2756	0.1378	0.0	-0.1433	-0.2866	-0.2772
水源状况	水源保证率	郁闭度	水土流失状况	集材条件	集材距离	利用集约度	生态限制因素	生态及旅游价值	城镇影响度	
	0.3754	0.1877	0.1816	0.3632	0.2756	0.1378	0.0	-0.1051	-0.2102	
森林资源因素	郁闭度	水土流失状况	集材条件	集材距离	利用集约度	生态限制因素	生态及旅游价值	城镇影响度	对外交通便利度	
	0.3632	0.1816	0.3632	0.2756	0.1378	0.0	-0.1051	-0.2102	0.2006	
生态环境状况因素	水土流失状况	集材条件	集材距离	利用集约度	生态限制因素	生态及旅游价值	城镇影响度	对外交通便利度	道路通达度	
	0.2756	0.1378	0.0	-0.1051	-0.2102	0.2372	0.1186	0.0	-0.0905	
集材便利条件	集材条件	集材距离	利用集约度	生态限制因素	生态及旅游价值	城镇影响度	对外交通便利度	道路通达度		
	0.3564	0.1782	0.0	-0.1360	-0.2720	0.1618	0.0809	0.0	-0.0618	
土地利用状况	利用集约度	生态限制因素	生态及旅游价值	城镇影响度	对外交通便利度	道路通达度				
	0.2942	0.1471	0.0	-0.1122	-0.2244	0.2006	0.1003	0.0	-0.0766	
区位因素	生态及旅游价值	城镇影响度	对外交通便利度	道路通达度						
	0.2372	0.1186	0.0	-0.0905	-0.1810	0.1604	0.0802	0.0	-0.0612	

表 4-19 普宁市国有农用地一三级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣	
		土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	有机质含量	土壤酸碱度	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (厘米)	有机质含量	土壤酸碱度	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		[3%,100%]	[2%,3%)	[1%,2%)	[0.6%,1%)	[0,0.6%)			
		[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5) , [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5) , [8.5,14)			

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	地形地貌	地形坡度 (°)		[0,5)	[5,10)	[10,25)	[25,40)	[25,90]
		地貌类型		丘陵	山地	台地	平原、盆地	——
	水源状况	水资源条件		水资源条件优	水资源条件较优	水资源条件一般	水资源条件较差	水资源条件差
	森林资源因素	郁闭度		密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低
	生态环境状况因素	水土流失状况		无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	集材便利条件	集材条件		有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路, 但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		集材距离		距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远
	土地利用状况	利用集约度		连片	较集中	集中度一般	较分散	离散
		生态限制因素		经济林, 无生态限制	经济林, 有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林, 封山育林
区位因素	区位条件	生态及旅游价值		旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值
		城镇影响度		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	距离城镇中心一般, 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	对外交通便利度		有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路
		道路通达度		临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 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

表 4-20 普宁市国有农用地—三级林地修正系数表

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		0.1486	0.0743	0	-0.0534	-0.1068
		土壤有机质含量		0.1423	0.0711	0	-0.0511	-0.1023
		土壤酸碱度		0.1174	0.0587	0	-0.0422	-0.0844
	地形地貌	地形坡度		0.1774	0.0887	0	-0.0638	-0.1275
		地貌类型		0.1386	0.0693	0	-0.0498	——
	水源状况	水源保证率		0.3230	0.1615	0	-0.1161	-0.2322
	森林资源因素	郁闭度		0.2816	0.1408	0	-0.1012	-0.2024
生态环境状况因素	水土流失状况		0.2094	0.1047	0	-0.0753	-0.1506	

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
社会经济因素	集材便利条件	集材条件	0.3028	0.1514	0	-0.1088	-0.2176
		集材距离	0.2084	0.1042	0	-0.0749	-0.1498
	土地利用状况	利用集约度	0.2476	0.1238	0	-0.0890	-0.1780
		生态限制因素	0.2258	0.1129	0	-0.0811	-0.1623
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	0.1987	0.0993	0	-0.0714	-0.1428
		城镇影响度	0.1346	0.0673	0	-0.0484	-0.0967
	交通条件	对外交通便利度	0.1877	0.0938	0	-0.0675	-0.1349
		道路通达度	0.1560	0.0780	0	-0.0561	-0.1121

2. 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 —— 使用年期修正系数

ml —— 出让使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 4-21 普宁市国有农用地—林地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0412	0.0810	0.1194	0.1566	0.1925	0.2272	0.2607	0.2931	0.3243	0.3546
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3838	0.4120	0.4392	0.4656	0.4910	0.5156	0.5394	0.5623	0.5845	0.6059
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6266	0.6466	0.6660	0.6846	0.7027	0.7201	0.7369	0.7532	0.7689	0.7841
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7988	0.8130	0.8267	0.8399	0.8527	0.8651	0.8770	0.8885	0.8997	0.9104
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9208	0.9309	0.9406	0.9500	0.9591	0.9678	0.9763	0.9845	0.9924	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

②表中为林地还原利率取 3.5% 条件下的年期修正系数

（四）坑塘水面与水库水面基准地价修正体系。

1. 地价影响因素修正。

表 4-22 普宁市——一级坑塘水面与水库水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，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	距离城镇中心一般，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，人口规模稀疏，生产水平极低	
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，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	镇级区内无农贸市场	
	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	临交通型次主干道，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	
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差，存在轻微污染	水源质量差，污染较严重	
	地形地貌	地形地貌	平原	盆地	台地	丘陵	山地	
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境较差，附近存在污染源	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站，供电设施完善，供电满足	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施	
		供水情况	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件	
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理	
		规模集聚度	大规模集聚度	较大规模集聚度	集聚度一般	集聚度较低	集聚度离散	
	耕作便利条件	耕作距离	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	坑塘形状极不规整	
坑塘大小		坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小		

表 4-23 普宁市国有农用地——一级坑塘水面与水库水面修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
区位因素	区位条件	城镇影响度		1.3212	0.6606	0	-0.5307	-1.0614
		农贸市场影响度		1.2754	0.6377	0	-0.5123	-1.0246
	交通条件	对外交通便利度		1.3582	0.6791	0	-0.5455	-1.0910
		道路通达度		1.0902	0.5451	0	-0.4379	-0.8758
自然因素	水资源状况	水源条件		1.2062	0.6031	0	-0.4845	-0.9690
		水源质量		0.8486	0.4243	0	-0.3408	-0.6816
	地形地貌	地形地貌		1.0518	0.5259	0	-0.4224	-0.8448
	生态环境状况因素	生态条件		0.8404	0.4202	0	-0.3376	-0.6752
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.6834	0.3417	0	-0.2744	-0.5488
		供水状况		0.6074	0.3037	0	-0.2439	-0.4878
	土地利用状况	利用现状		0.6362	0.3181	0	-0.2555	-0.5110
		规模集聚度		0.4640	0.2320	0	-0.1864	-0.3728
	耕作便利条件	耕作距离		0.3508	0.1754	0	-0.1409	-0.2818
		坑塘形状		0.2380	0.1190	0	-0.0956	-0.1912
		坑塘大小		0.2282	0.1141	0	-0.0917	-0.1834

表 4-24 普宁市国有农用地——二级坑塘水面与水库水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	劣					
区位因素	区位条件	城镇影响度		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	距离城镇中心一般，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		距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，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	镇级区内无农贸市场
	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
自然因素	水资源状况	水源条件		紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
		水源质量		水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差，存在轻微污染	水源质量差，污染较严重
	地形地貌	地形地貌		平原	盆地	台地	丘陵	山地
	生态环境状况因素	生态条件		生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境较差，附近存在污染源

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站, 供电设施完善, 供电满足	附近有水电站, 供电设施一般, 供电基本满足	供电一般满足	有供电设施, 但供电保证率低	无供电设施
		供水情况	有灌溉设施, 水源充分满足	有灌溉设施, 水源基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	大规模集聚度	较大规模集聚度	集聚度一般	集聚度较低	集聚度离散
	耕作便利条件	耕作距离	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	坑塘形状极不规整
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小

表 4-25 普宁市国有农用地一二级坑塘水面与水库水面修正系数表

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.1264	0.5632	0	-0.5036	-1.0072
		农贸市场影响度	1.0872	0.5436	0	-0.4861	-0.9722
	交通条件	对外交通便利度	1.1578	0.5789	0	-0.5176	-1.0352
		道路通达度	0.9294	0.4647	0	-0.4155	-0.8310
自然因素	水资源状况	水源条件	1.0284	0.5142	0	-0.4598	-0.9196
		水源质量	0.7234	0.3617	0	-0.3234	-0.6468
	地形地貌	地形地貌	0.8966	0.4483	0	-0.4009	-0.8018
生态环境状况因素	生态条件	0.7164	0.3582	0	-0.3204	-0.6408	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.5824	0.2912	0	-0.2604	-0.5208
		供水状况	0.5178	0.2589	0	-0.2315	-0.4630
	土地利用状况	利用现状	0.5422	0.2711	0	-0.2425	-0.4850
		规模集聚度	0.3956	0.1978	0	-0.1768	-0.3536
	耕作便利条件	耕作距离	0.2990	0.1495	0	-0.1337	-0.2674
		坑塘形状	0.2028	0.1014	0	-0.0907	-0.1814
		坑塘大小	0.1946	0.0973	0	-0.0870	-0.1740

表 4-26 普宁市国有农用地一三级坑塘水面与水库水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	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	距离城镇中心一般, 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

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 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	镇级区内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路, 且在周边地区	有大型车站、高速公路, 距离较近	有小型车站、高速公路, 距离适中	有小型车站、高速公路, 距离较远	无车站、高速公路
		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
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差, 存在轻微污染	水源质量差, 污染较严重
	地形地貌	地形地貌	平原	盆地	台地	丘陵	山地
	生态环境状况因素	生态条件	生态环境优, 水源保护涵养区	生态环境较好, 水源保护涵养区	生态环境一般, 一般水源区	生态环境较差	生态环境较差, 附近存在污染源
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	附近有水电站, 供电设施完善, 供电满足	附近有水电站, 供电设施一般, 供电基本满足	供电一般满足	有供电设施, 但供电保证率低	无供电设施
		供水情况	有灌溉设施, 水源充分满足	有灌溉设施, 水源基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	大规模集聚度	较大规模集聚度	集聚度一般	集聚度较低	集聚度离散
	耕作便利条件	耕作距离	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	坑塘形状极不规整
坑塘大小		坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	

表 4-27 普宁市国有农用地一三级坑塘水面与水库水面修正系数表

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.8556	0.4278	0	-0.4657	-0.9314
		农贸市场影响度	0.8260	0.4130	0	-0.4496	-0.8992
	交通条件	对外交通便利度	0.8794	0.4397	0	-0.4787	-0.9574
		道路通达度	0.7060	0.3530	0	-0.3843	-0.7686

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源条件		0.7812	0.3906	0	-0.4252	-0.8504
		水源质量		0.5494	0.2747	0	-0.2991	-0.5982
	地形地貌	地形地貌		0.6810	0.3405	0	-0.3707	-0.7414
	生态环境状况因素	生态条件		0.5442	0.2721	0	-0.2962	-0.5924
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.4424	0.2212	0	-0.2408	-0.4816
		供水状况		0.3934	0.1967	0	-0.2141	-0.4282
	土地利用状况	利用现状		0.4120	0.2060	0	-0.2242	-0.4484
		规模集聚度		0.3004	0.1502	0	-0.1635	-0.3270
	耕作便利条件	耕作距离		0.2272	0.1136	0	-0.1237	-0.2474
		坑塘形状		0.1540	0.0770	0	-0.0839	-0.1678
坑塘大小			0.1478	0.0739	0	-0.0805	-0.1610	

2. 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 —— 使用年期修正系数

ml —— 出让使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 4-28 普宁市国有农用地—坑塘水面与水库水面使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
②表中为坑塘水面与水库水面还原利率取 4.1% 条件下的年期修正系数

(五) 其他用地类型修正系数。

在实际评估工作中常常会遇到除耕地、园地、坑塘水面、林地等用地外的其他类型的用地，如沟渠、裸地等。

结合普宁市实际情况，分析普宁市不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定普宁市其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 4-29 普宁市 2017 年国用农用地基准地价土地利用类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	耕地	1.00
	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	0.95
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	耕地	0.90
园地	果园	指种植果树的园地（除优良品种的蕉柑、青梅、青榄）	园地	1.00
		指种植优良品种蕉柑的园地，如“南3号”、“孚优选”等	园地	1.30
		指种植优良品种青梅的园地，如“软枝大粒梅”、“白粉梅”等	园地	1.40
		指种植优良品种青榄的园地，如“三棱榄”等	园地	1.80
	茶园	指种植茶树的园地	园地	1.50
其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地	园地	1.20	
林地	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
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	林地	1.20
	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.85
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、小于0.2的林地）、未成林地、迹地等林地，不包括苗圃	林地	0.90
		苗圃	耕地	1.20
坑塘水面与水库水面	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面与水库水面	1.00
	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	坑塘水面与水库水面	0.85
其他农用地	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	1.50
	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.45

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
其他农用地	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8.0\text{m}$ ，北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，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	1.30
	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎	耕地	0.95
宜农未利用地	其他草地	指树木郁闭度 < 0.1 ，表层为土质，不用于放牧的草地	林地	0.80
	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地	林地	0.80

注：国有耕地、园地、林地、坑塘水面与水库水面以外的用地类型，以相邻地块级别为参考

五、附则

普宁市 2017 年国有农用地基准地价公布之后，市政府将根据土地市场变化，委托市自然资源局适时对基准地价进行调整更新。