

附件 7

东莞市 2019 年集体农用地基准地价修正体系

一、集体耕地地价修正体系

1.其他个别因素修正

表 1 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
宗地形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.5%	[0.5, 0.7) 或 > 1	0%	[0.3, 0.5)	-0.6%	[0, 0.3)	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	[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。

2.期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地承包经营权最高承包经营年期；

n ——土地剩余承包经营年期； Y ——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 2 耕地剩余承包经营年期修正系数表 (还原率 $r=4.43\%$)

土地剩余承包 经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1141	0.1676	0.2188	0.2678	0.3148	0.3597	0.4028	0.444	0.4834
土地剩余承包 经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5212	0.5574	0.5921	0.6253	0.6571	0.6875	0.7166	0.7445	0.7713	0.7968
土地剩余承包 经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8213	0.8448	0.8673	0.8888	0.9094	0.9291	0.948	0.9661	0.9834	1.0000

4.各因素指标修正

表3 东莞市2019年集体耕地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.86%	[2, 5)	0.43%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.48%	≥15	-0.95%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.63%	[80, 100)	0.32%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.35%	< 30	-0.70%
土壤质地	壤土	0.60%	砂壤土	0.30%	粘土	0%	砂土	-0.34%	砾质土	-0.67%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.44%	[5.5, 6.0)	0.22%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.25%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.49%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.45%	[20, 30)	0.23%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.25%	< 6	-0.50%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	0.91%	水质达到 III 类标准	0.46%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.51%	劣 V 类水质	-1.01%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.36%	基本不发生水土流失	0.18%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.20%	高度易发水土流失	-0.40%
土壤污染	无污染	0.44%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.22%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.25%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.49%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.61%	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	0.31%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.34%	无灌溉系统	-0.68%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.54%	排水条件较好, 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	0.27%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.30%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.60%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.45%	[500, 1000)	0.23%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.25%	≥2000	-0.50%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.52%	[2, 5)	0.26%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.29%	[15, 25]	-0.57%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.28%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.14%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.16%	丢弃或荒弃的耕地	-0.31%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.23%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.12%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.13%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.25%
人均耕地面积（平方米/人）	[0, 20]	0.22%	(20, 40]	0.11%	(40, 60]	0%	(60, 80]	-0.12%	> 80	-0.24%
城镇影响度（m）	[0, 1000)	0.55%	[1000, 2000)	0.28%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.31%	≥5000	-0.61%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.51%	[500, 800)	0.26%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.28%	≥1500	-0.56%
道路通达度	国道、省道能通达	0.55%	县道、乡道能通达	0.28%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.30%	没有道路通达条件	-0.60%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.47%	[1500, 3000)	0.24%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.26%	≥8000	-0.52%

表 4 东莞市 2019 年集体耕地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.92%	[2, 5)	0.46%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.55%	≥15	-1.10%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.68%	[80, 100)	0.34%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.41%	< 30	-0.81%
土壤质地	壤土	0.65%	砂壤土	0.33%	粘土	0%	砂土	-0.39%	砾质土	-0.77%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.48%	[5.5, 6.0)	0.24%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.29%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.57%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.48%	[20, 30)	0.24%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.29%	< 6	-0.58%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	0.98%	水质达到 III 类标准	0.49%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.59%	劣 V 类水质	-1.17%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.39%	基本不发生水土流失	0.20%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.23%	高度易发水土流失	-0.46%
土壤污染	无污染	0.48%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.24%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.29%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.57%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.66%	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	0.33%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.40%	无灌溉系统	-0.79%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.58%	排水条件较好, 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	0.29%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.35%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.69%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.49%	[500, 1000)	0.25%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.29%	≥2000	-0.58%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.56%	[2, 5)	0.28%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.33%	[15, 25]	-0.66%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.30%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.15%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	丢弃或荒弃的耕地	-0.36%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.25%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.13%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.15%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.29%
人均耕地面积（平方米/人）	[0, 20]	0.24%	(20, 40]	0.12%	(40, 60]	0%	(60, 80]	-0.14%	> 80	-0.28%
城镇影响度（m）	[0, 1000)	0.59%	[1000, 2000)	0.30%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.36%	≥5000	-0.71%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.55%	[500, 800)	0.28%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.33%	≥1500	-0.65%
道路通达度	国道、省道能通达	0.59%	县道、乡道能通达	0.30%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.35%	没有道路通达条件	-0.70%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.50%	[1500, 3000)	0.25%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.30%	≥8000	-0.60%

表5 东莞市2019年集体耕地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.81%	[2, 5)	0.41%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.46%	≥15	-0.92%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.60%	[80, 100)	0.30%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.34%	< 30	-0.67%
土壤质地	壤土	0.57%	砂壤土	0.29%	粘土	0%	砂土	-0.33%	砾质土	-0.65%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.42%	[5.5, 6.0)	0.21%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.24%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.48%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.43%	[20, 30)	0.22%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.24%	< 6	-0.48%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	0.86%	水质达到 III 类标准	0.43%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.49%	劣 V 类水质	-0.98%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.34%	基本不发生水土流失	0.17%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.19%	高度易发水土流失	-0.38%
土壤污染	无污染	0.42%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.21%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.24%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.47%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.58%	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	0.29%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.33%	无灌溉系统	-0.66%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.51%	排水条件较好, 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	0.26%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.29%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.58%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.43%	[500, 1000)	0.22%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.25%	≥2000	-0.49%
田面平整度（°）	[0, 2)	0.49%	[2, 5)	0.25%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.28%	[15, 25]	-0.55%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.26%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.15%	丢弃或荒弃的耕地	-0.30%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.22%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.11%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.13%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.25%
人均耕地面积（平方米/人）	[0, 20]	0.21%	(20, 40]	0.11%	(40, 60]	0%	(60, 80]	-0.12%	> 80	-0.24%
城镇影响度（m）	[0, 1000)	0.52%	[1000, 2000)	0.26%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.30%	≥5000	-0.59%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.48%	[500, 800)	0.24%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.28%	≥1500	-0.55%
道路通达度	国道、省道能通达	0.52%	县道、乡道能通达	0.26%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.29%	没有道路通达条件	-0.58%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.44%	[1500, 3000)	0.22%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.25%	≥8000	-0.50%

二、集体园地地价修正体系

1. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地承包经营权最高承包经营年期；

n ——土地剩余承包经营年期； Y ——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 6 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.48\%$ ）

土地剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1147	0.1684	0.2198	0.269	0.3161	0.3612	0.4043	0.4456	0.4851
土地剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5229	0.5591	0.5938	0.6269	0.6587	0.689	0.7181	0.746	0.7726	0.7981
土地剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8225	0.8458	0.8682	0.8896	0.9101	0.9297	0.9484	0.9664	0.9836	1.0000

2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

3. 各因素指标修正

表 7 东莞市 2019 年集体园地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.45%	[2, 5)	0.23%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.21%	≥15	-0.42%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.24%	[80, 100)	0.12%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.23%
土壤质地	壤土	0.23%	砂壤土	0.12%	粘土	0%	砂土	-0.11%	砾质土	-0.21%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.21%	[5.5, 6.5)	0.11%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.10%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.19%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.20%	[20, 30)	0.10%	[10, 20)	0%	[4, 10)	-0.10%	< 4	-0.19%
土壤污染	无污染	0.26%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.13%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.12%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.24%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.24%	基本不发生水土流失	0.12%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.12%	高度易发水土流失	-0.23%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.26%	排水条件较好, 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	0.13%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.12%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.24%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.24%	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	0.12%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.12%	无灌溉系统	-0.23%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.37%	[500, 1000)	0.19%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.18%	≥2000	-0.35%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.20%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.10%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.10%	丢弃或荒弃的园地	-0.19%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布	0.18%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中	0.09%	集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小	-0.09%	集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模	-0.17%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.27%	[1000, 2000)	0.14%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.13%	≥5000	-0.25%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.25%	[500, 800)	0.13%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.12%	≥1500	-0.23%
道路通达度	国道、省道能通达	0.25%	县道、乡道能通达	0.13%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.12%	没有道路通达条件	-0.23%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.23%	[1500, 3000)	0.12%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.11%	≥8000	-0.21%

表 8 东莞市 2019 年集体园地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.85%	[2, 5)	0.43%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.32%	≥15	-0.63%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.46%	[80, 100)	0.23%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.17%	[0, 30)	-0.34%
土壤质地	壤土	0.42%	砂壤土	0.21%	粘土	0%	砂土	-0.16%	砾质土	-0.31%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.39%	[5.5, 6.5)	0.20%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.15%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.29%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.38%	[20, 30)	0.19%	[10, 20)	0%	[4, 10)	-0.14%	< 4	-0.28%
土壤污染	无污染	0.49%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.25%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.18%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.36%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.46%	基本不发生水土流失	0.23%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.17%	高度易发水土流失	-0.34%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.49%	排水条件较好, 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	0.25%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.18%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.36%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.46%	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	0.23%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.17%	无灌溉系统	-0.34%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.70%	[500, 1000)	0.35%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.26%	≥2000	-0.52%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.37%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.19%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.14%	丢弃或荒弃的园地	-0.28%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布	0.34%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小	-0.13%	集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模	-0.25%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.50%	[1000, 2000)	0.25%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.19%	≥5000	-0.37%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.46%	[500, 800)	0.23%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.17%	≥1500	-0.34%
道路通达度	国道、省道能通达	0.47%	县道、乡道能通达	0.24%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.18%	没有道路通达条件	-0.35%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.43%	[1500, 3000)	0.22%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.16%	≥8000	-0.32%

表 9 东莞市 2020 年集体园地基准地价三级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.33%	[2, 5)	0.67%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.56%	≥15	-1.11%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.71%	[80, 100)	0.36%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.30%	[0, 30)	-0.60%
土壤质地	壤土	0.66%	砂壤土	0.33%	粘土	0%	砂土	-0.28%	砾质土	-0.55%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.60%	[5.5, 6.5)	0.30%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.26%	< 4.5 或 ≥8.5	-0.51%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.60%	[20, 30)	0.30%	[10, 20)	0%	[4, 10)	-0.25%	< 4	-0.50%
土壤污染	无污染	0.76%	轻污染, 但对农田和农作物无影响	0.38%	轻污染, 但对农田和农作物基本无影响	0%	轻污染, 对农田和农作物有明显影响	-0.32%	重污染, 基本不适宜种植农作物	-0.63%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.71%	基本不发生水土流失	0.36%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.30%	高度易发水土流失	-0.59%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.76%	排水条件较好, 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	0.38%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.32%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.64%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.71%	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	0.36%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.30%	无灌溉系统	-0.60%

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
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	1.09%	[500, 1000)	0.55%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.46%	≥2000	-0.91%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.58%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.29%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.25%	丢弃或荒弃的园地	-0.49%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布	0.53%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中	0.27%	集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小	-0.22%	集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模	-0.44%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.78%	[1000, 2000)	0.39%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.33%	≥5000	-0.65%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.72%	[500, 800)	0.36%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.30%	≥1500	-0.60%
道路通达度	国道、省道能通达	0.73%	县道、乡道能通达	0.37%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.31%	没有道路通达条件	-0.62%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.67%	[1500, 3000)	0.34%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.28%	≥8000	-0.56%

三、集体林地地价修正体系

1. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地承包经营权最高承包经营年期；
 n ——土地剩余承包经营年期； Y ——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 10 林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=3.77\%$ ）

土地剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0393	0.0771	0.1136	0.1487	0.1826	0.2153	0.2467	0.277	0.3062	0.3344
土地剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3615	0.3877	0.4128	0.4371	0.4605	0.4831	0.5048	0.5257	0.5459	0.5653
土地剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5841	0.6021	0.6195	0.6363	0.6525	0.668	0.683	0.6975	0.7114	0.7249
土地剩余承包经营年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7378	0.7503	0.7623	0.7739	0.785	0.7958	0.8062	0.8161	0.8258	0.835
土地剩余承包经营年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.844	0.8526	0.8609	0.8689	0.8766	0.884	0.8912	0.8981	0.9047	0.9111
土地剩余承包经营年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9173	0.9233	0.929	0.9345	0.9398	0.945	0.9499	0.9547	0.9593	0.9637
土地剩余承包经营年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.968	0.9721	0.976	0.9798	0.9835	0.9871	0.9905	0.9938	0.9969	1.0000

2. 期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

3. 各因素指标修正

表 11 东莞市 2019 年集体林地基准地价一级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.22%	[5, 8)	0.11%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.05%	≥25	-0.11%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.20%	[80, 100)	0.10%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.05%	< 30	-0.10%
土壤质地	壤土	0.15%	砂壤土	0.08%	粘土	0%	砂土	-0.04%	砾质土	-0.08%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	0.20%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.10%	灌溉水源一般	0%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.05%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.10%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.18%	基本不发生水土流失	0.09%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.05%	高度易发水土流失	-0.09%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.18%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.09%	宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差	-0.05%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.09%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.16%	[500, 1000)	0.08%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.04%	≥2000	-0.08%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.12%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.06%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.03%	丢弃或荒弃的林地	-0.06%

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
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.12%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.06%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.03%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-0.06%
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.13%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.07%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.03%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.07%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.11%	[1000, 2000)	0.05%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.03%	≥5000	-0.05%
道路通达度	国道、省道能通达	0.12%	水泥村道能通达	0.06%	非水泥村道能通达	0%	村道能通达	-0.03%	没有道路通达条件	-0.06%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.11%	[1500, 3000)	0.05%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.03%	≥8000	-0.05%

表 12 东莞市 2019 年集体林地基准地价二级修正系数表

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
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.44%	[5, 8)	0.22%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.27%	≥25	-0.55%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.39%	[80, 100)	0.20%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.24%	< 30	-0.49%
土壤质地	壤土	0.30%	砂壤土	0.15%	粘土	0%	砂土	-0.19%	砾质土	-0.38%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	0.39%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.20%	灌溉水源一般	0%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.24%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.49%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.37%	基本不发生水土流失	0.18%	低度易发水土流失	0%	中度易发水土流失	-0.23%	高度易发水土流失	-0.46%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.37%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.18%	宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差	-0.23%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.46%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.32%	[500, 1000)	0.16%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.20%	≥2000	-0.40%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.24%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.12%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.15%	丢弃或荒弃的林地	-0.30%

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
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	0.24%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.12%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.15%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-0.30%
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.26%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.13%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.16%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.33%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.22%	[1000, 2000)	0.11%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.14%	≥5000	-0.27%
道路通达度	国道、省道能通达	0.25%	水泥村道能通达	0.12%	非水泥村道能通达	0%	村道能通达	-0.16%	没有道路通达条件	-0.31%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.22%	[1500, 3000)	0.11%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.14%	≥8000	-0.27%

四、集体坑塘水面地价修正体系

1.其他个别因素修正

表 13 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))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.5%	[0.5, 0.7) 或 >1	0%	[0.3, 0.5)	-0.6%	[0, 0.3)	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	[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为坑塘地块的面积，L为坑塘地块的周长。

2.期日修正

期日修正是指将估价期日时点的基准地价，修正到宗地估价期日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、农产品价格变化等多方面因素综合考虑，参考物价指数变动情况来确定期日修正系数。

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地承包经营权最高承包经营年期；

n ——土地剩余承包经营年期； Y ——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 14 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率 $r=4.66\%$ ）

土地剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1169	0.1714	0.2236	0.2734	0.321	0.3665	0.4099	0.4514	0.4911
土地剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.529	0.5652	0.5998	0.6329	0.6645	0.6946	0.7235	0.751	0.7774	0.8025
土地剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8265	0.8495	0.8715	0.8924	0.9125	0.9316	0.9499	0.9674	0.984	1.0000

4.各因素指标修正

表 15 东莞市 2019 年集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	2.09%	处于平原、丘陵过渡地带	1.05%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.15%	处于山地地带	-2.29%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.43%	水质达到 III 类标准	0.72%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.79%	劣 V 类水质	-1.57%
水源类型	大型河流、水库水面	1.03%	中型河流	0.52%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.57%	仅依靠地下水	-1.13%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.03%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.52%	塘底为砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.57%	塘底为砾质土，保水性差	-1.13%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.71%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.36%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.39%	无供电条件	-0.78%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.74%	排水条件较好，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	0.37%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.41%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.81%
距居民点距离（m）	[0, 500)	1.04%	[500, 800)	0.52%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.57%	≥1500	-1.14%

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
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.56%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.28%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.31%	丢弃或荒废	-0.61%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.52%	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.26%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.29%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.57%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.76%	[1000, 2000)	0.38%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.42%	≥5000	-0.83%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.76%	[500, 800)	0.38%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.42%	≥1500	-0.83%
道路通达度	国道、省道能通达	0.76%	水泥村道能通达	0.38%	非水泥村道能通达	0%	村道能通达	-0.42%	没有道路通达条件	-0.83%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.65%	[1500, 3000)	0.33%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.36%	≥8000	-0.71%

表 16 东莞市 2019 年集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	2.07%	处于平原、丘陵过渡地带	1.04%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.89%	处于山地地带	-1.77%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.41%	水质达到 III 类标准	0.71%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.61%	劣 V 类水质	-1.21%
水源类型	大型河流、水库水面	1.02%	中型河流	0.51%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.44%	仅依靠地下水	-0.87%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.02%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.51%	塘底为砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.44%	塘底为砾质土，保水性差	-0.87%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.70%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.35%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.30%	无供电条件	-0.60%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.73%	排水条件较好，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	0.37%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.31%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.62%
距居民点距离（m）	[0, 500)	1.03%	[500, 800)	0.52%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.44%	≥1500	-0.88%

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
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.55%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.28%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.24%	丢弃或荒废	-0.47%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.51%	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.26%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.22%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.44%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.75%	[1000, 2000)	0.38%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.32%	≥5000	-0.64%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.75%	[500, 800)	0.38%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.32%	≥1500	-0.64%
道路通达度	国道、省道能通达	0.75%	水泥村道能通达	0.38%	非水泥村道能通达	0%	村道能通达	-0.32%	没有道路通达条件	-0.64%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.64%	[1500, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.28%	≥8000	-0.55%

表 17 东莞市 2019 年集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	1.79%	处于平原、丘陵过渡地带	0.90%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.05%	处于山地地带	-2.10%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.22%	水质达到 III 类标准	0.61%	水质达到 IV 类标准	0%	水质达到 V 类标准	-0.72%	劣 V 类水质	-1.44%
水源类型	大型河流、水库水面	0.88%	中型河流	0.44%	中小型水库、小型河流	0%	湖泊	-0.52%	仅依靠地下水	-1.03%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.88%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.44%	塘底为砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.52%	塘底为砾质土，保水性差	-1.04%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.61%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.31%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.36%	无供电条件	-0.71%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.63%	排水条件较好，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	0.32%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.37%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.74%
距居民点距离（m）	[0, 500)	0.89%	[500, 800)	0.45%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.52%	≥1500	-1.04%

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
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.48%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.24%	养殖工作和生产活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.28%	丢弃或荒废	-0.56%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.44%	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.22%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.26%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.52%
城镇影响度（距城区或镇街中心距离）（m）	[0, 1000)	0.65%	[1000, 2000)	0.33%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.38%	≥5000	-0.76%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.65%	[500, 800)	0.33%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.38%	≥1500	-0.76%
道路通达度	国道、省道能通达	0.65%	水泥村道能通达	0.33%	非水泥村道能通达	0%	村道能通达	-0.38%	没有道路通达条件	-0.76%
对外交通便利度（距最近货运站、高速公路出入口、火车站等）（m）	[0, 1500)	0.55%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.33%	≥8000	-0.65%