

# 江门市市区国有农用地基准地价更新 成果

江门市自然资源局

2021年11月

# 目 录

1.江门市市区 2020 年国有农用地基准地价

2.江门市市区 2020 年国有农用地基准地价图件

# 江门市市区 2020 年国有农用地基准地价

## 一、评估范围及地价内涵

### (一) 工作范围

本次江门市市区国有农用地基准地价更新项目的评估范围是江门市蓬江区、江海区和新会区范围内的全部国有农用地和国有宜农未利用地，包括国有耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、草地、内陆滩涂和沿海滩涂。

### (二) 基准地价内涵

表1-1 江门市市区国有农用地基准地价内涵表

国有农用地类型		农用地	耕地、园地、坑塘水面、林地、设施农用地
		宜农未利用地	草地、沿海滩涂、内陆滩涂
土地使用权类型		国有土地出让使用权	
土地使用权年期		50年	
基本 设施 状况	耕地	水田、 水浇地	按照水田、水浇地种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
		旱地	按照旱地种植类型为春花生-秋甘薯，设定宗地外道路通达、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中。
	园地	按照种植柑橘的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。	
	坑塘水面	按照四大家鱼、对虾或优质鱼的养殖条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。	
	林地	按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达。	
	设施农用地	按照家禽家畜的养殖条件，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施。	
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
	沿海滩涂	现状尚未开发需改造达到养殖条件，设定宗地外道路通达。	
	内陆滩涂	现状尚未开发需改造达到养殖条件，设定宗地外道路通达。	
估价期日		2020年10月1日	
备注		耕地的耕作制度是按照国家的标准耕作制度进行设定。	

## 二、基准地价成果

表2-1 江门市市区各类国有农用地级别基准地价

级别		一级	二级	三级	四级	
耕地	水田、水浇地	元/平方米	74	60	52	47
		万元/亩	4.93	4.00	3.47	3.13
	旱地	元/平方米	67	57	50	45
		万元/亩	4.47	3.80	3.33	3.00
园地		元/平方米	65	55	48	43
		万元/亩	4.33	3.67	3.20	2.87
坑塘水面		元/平方米	85	73	70	65
		万元/亩	5.67	4.87	4.67	4.33
林地		元/平方米	30	24	22	——
		万元/亩	2.00	1.60	1.47	——
设施农用地		元/平方米	87	77	——	——
		万元/亩	5.80	5.13	——	——
草地		元/平方米	36	28	——	——
		万元/亩	2.40	1.87	——	——
沿海滩涂		元/平方米	27	25	——	——
		万元/亩	1.80	1.67	——	——
内陆滩涂		元/平方米	29	——	——	——
		万元/亩	1.93	——	——	——

### 三、基准地价修正体系

#### (一) 江门市市区国有农用地各因素指标修正

##### 1. 耕地各因素指标修正

表3-1 江门市市区国有耕地基准地价一级修正系数表

因素指标	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
地形坡度(°)	[ 0, 2)	2.29%	[ 2, 5)	1.15%	[ 5, 8)	0.00%	[ 8, 15)	-1.22%	[ 15, 25)	-2.43%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.97%	[ 80, 100)	0.48%	[ 60, 80)	0.00%	[ 30, 60)	-0.51%	[ 0, 30)	-1.02%
土壤质地	壤土	0.87%	砂壤土	0.43%	粘土	0.00%	砂土	-0.46%	砾质土	-0.92%
土壤pH值	[ 6.0, 7.9)	0.60%	[ 5.5, 6.0)	0.30%	[ 5.0, 5.5) 或 [ 7.9, 8.5)	0.00%	[ 4.5, 5.0)	-0.32%	[ 0, 4.5)或( 8.5, 14]	-0.63%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.80%	[ 20, 30)	0.40%	[ 10, 20)	0.00%	[ 6, 10)	-0.42%	[ 0, 6)	-0.84%
水质条件	水质达到I类标准	2.25%	水质达到II类标准	1.13%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-1.20%	水质达到V类标准	-2.39%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.55%	基本不发生水土流失	0.27%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.29%	高度易发水土流失	-0.58%
土壤污染	不易发生土壤污染	0.64%	基本不发生土壤污染	0.32%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.34%	高度易发土壤污染	-0.68%

因素指标	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
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	1.54%	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	0.77%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.82%	无灌溉条件	-1.63%
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	1.31%	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	0.65%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.69%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-1.38%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[ 0, 500 )	1.15%	[ 500, 1000 )	0.58%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.61%	≥2000	-1.22%
田块平整度(°)	[ 0, 2 )	1.38%	[ 2, 5 )	0.69%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.73%	[ 15, 25 )	-1.47%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.77%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.38%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.41%	丢弃或荒弃的耕地	-0.81%
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, 无休耕或弃置现象	0.66%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.33%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.35%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.70%
人均耕地面积(m <sup>2</sup> /人)	[ 0, 10 )	0.52%	[ 10, 100 )	0.26%	[ 100, 400 )	0.00%	[ 400, 900 )	-0.28%	≥900	-0.56%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[ 0, 1000 )	1.46%	[ 1000, 2000 )	0.73%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.78%	≥5000	-1.55%

因素指标	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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[ 0, 500 )	1.43%	[ 500, 800 )	0.72%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.76%	≥1500	-1.52%
道路通达度	国道、省道能通达	1.54%	县道、乡道能通达	0.77%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.82%	没有道路通达条件	-1.63%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站出口)(m)	[ 0, 1500 )	1.29%	[ 1500, 3000 )	0.64%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.68%	≥8000	-1.36%

表3-2 江门市市区国有耕地基准地价二级修正系数表

因素指标	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
地形坡度(°)	[ 0, 2 )	2.19%	[ 2, 5 )	1.09%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.18%	[ 15, 25 )	-2.36%
有效土层厚度(cm)	≥100	0.92%	[ 80, 100 )	0.46%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.50%	[ 0, 30 )	-1.00%
土壤质地	壤土	0.83%	砂壤土	0.41%	粘土	0.00%	砂土	-0.45%	砾质土	-0.89%
土壤pH值	[ 6.0, 7.9 )	0.57%	[ 5.5, 6.0 )	0.28%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 )	-0.31%	[ 0, 4.5 ) 或 ( 8.5, 14 ]	-0.61%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.76%	[ 20, 30 )	0.38%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.41%	[ 0, 6 )	-0.82%
水质条件	水质达到I类标准	2.15%	水质达到II类标准	1.08%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-1.16%	水质达到V类标准	-2.32%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.52%	基本不发生水土流失	0.26%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.28%	高度易发水土流失	-0.56%

因素指标	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
土壤污染	不易发生土壤污染	0.61%	基本不发生土壤污染	0.30%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.33%	高度易发土壤污染	-0.66%
灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉农田	1.47%	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	0.73%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.79%	无灌溉条件	-1.59%
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	1.24%	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	0.62%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差，有轻度洪涝	-0.67%	无排水体系(包括抽排)，经常洪涝	-1.35%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.10%	[500, 1000)	0.55%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.59%	≥2000	-1.19%
田块平整度(°)	[0, 2)	1.32%	[2, 5)	0.66%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.71%	[15, 25)	-1.43%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.73%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.37%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.39%	丢弃或荒弃的耕地	-0.79%
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，无休耕或弃置现象	0.63%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.31%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.34%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.68%
人均耕地面积(m <sup>2</sup> /人)	[0, 10)	0.50%	[10, 100)	0.25%	[100, 400)	0.00%	[400, 900)	-0.27%	≥900	-0.54%



因素指标	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
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.40%	[ 1000, 2000 )	0.70%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.75%	≥5000	-1.51%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.37%	[ 500, 800 )	0.68%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.74%	≥1500	-1.48%
道路通达度	国道、省道能通达	1.47%	县道、乡道能通达	0.74%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.79%	没有道路通达条件	-1.59%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站）（m）	[ 0, 1500 )	1.23%	[ 1500, 3000 )	0.61%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.66%	≥8000	-1.33%

表3-3 江门市市区国有耕地基准地价三级修正系数表

因素指标	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 )	2.08%	[ 2, 5 )	1.04%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.12%	[ 15, 25 )	-2.24%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.88%	[ 80, 100 )	0.44%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.47%	[ 0, 30 )	-0.94%
土壤质地	壤土	0.79%	砂壤土	0.39%	粘土	0.00%	砂土	-0.42%	砾质土	-0.85%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.54%	[ 5.5, 6.0 )	0.27%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 )	-0.29%	[ 0, 4.5 ) 或 ( 8.5, 14 ]	-0.58%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.72%	[ 20, 30 )	0.36%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.39%	[ 0, 6 )	-0.78%
水质条件	水质达到I类标准	2.05%	水质达到II类标准	1.02%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-1.10%	水质达到V类标准	-2.20%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.50%	基本不发生水土流失	0.25%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.27%	高度易发水土流失	-0.53%
土壤污染	不易发生土壤污染	0.58%	基本不发生土壤污染	0.29%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.31%	高度易发土壤污染	-0.62%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	1.40%	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	0.70%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.75%	无灌溉条件	-1.50%
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	1.19%	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	0.59%	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	0.00%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.64%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-1.27%

因素指标	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 )	1.05%	[ 500, 1000 )	0.52%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.56%	≥2000	-1.13%
田块平整度（°）	[ 0, 2 )	1.26%	[ 2, 5 )	0.63%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.68%	[ 15, 25 )	-1.35%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.70%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.35%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.37%	丢弃或荒弃的耕地	-0.75%
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，无休耕或弃置现象	0.60%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.30%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.32%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.64%
人均耕地面积（m <sup>2</sup> /人）	[ 0, 10 )	0.48%	[ 10, 100 )	0.24%	[ 100, 400 )	0.00%	[ 400, 900 )	-0.26%	≥900	-0.51%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.33%	[ 1000, 2000 )	0.67%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.71%	≥5000	-1.43%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.30%	[ 500, 800 )	0.65%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.70%	≥1500	-1.40%
道路通达度	国道、省道能通达	1.40%	县道、乡道能通达	0.70%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.75%	没有道路通达条件	-1.51%

因素指标	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
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.17%	[ 1500, 3000 )	0.58%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.63%	≥8000	-1.26%

表3-4 江门市市区国有耕地基准地价四级修正系数表

因素指标	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 )	1.98%	[ 2, 5 )	0.99%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.06%	[ 15, 25 )	-2.12%
有效土层厚度（cm）	≥100	0.84%	[ 80, 100 )	0.42%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.45%	[ 0, 30 )	-0.89%
土壤质地	壤土	0.75%	砂壤土	0.38%	粘土	0.00%	砂土	-0.40%	砾质土	-0.80%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.52%	[ 5.5, 6.0 )	0.26%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 )	-0.28%	[ 0, 4.5 ) 或 ( 8.5, 14 ]	-0.55%
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	0.69%	[ 20, 30 )	0.34%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.37%	[ 0, 6 )	-0.74%
水质条件	水质达到I类标准	1.95%	水质达到II类标准	0.97%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-1.04%	水质达到V类标准	-2.09%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.47%	基本不发生水土流失	0.24%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.25%	高度易发水土流失	-0.51%
土壤污染	不易发生土壤污染	0.55%	基本不发生土壤污染	0.28%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.30%	高度易发土壤污染	-0.59%

因素指标	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
灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉农田	1.33%	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	0.67%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.71%	无灌溉条件	-1.42%
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	1.13%	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	0.56%	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	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.60%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-1.21%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[ 0, 500 )	1.00%	[ 500, 1000 )	0.50%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.53%	≥2000	-1.07%
田块平整度(° )	[ 0, 2 )	1.20%	[ 2, 5 )	0.60%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.64%	[ 15, 25 )	-1.28%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.66%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.33%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.35%	丢弃或荒弃的耕地	-0.71%
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，无休耕或弃置现象	0.57%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.28%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.30%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.61%
人均耕地面积（m <sup>2</sup> /人）	[ 0, 10 )	0.45%	[ 10, 100 )	0.23%	[ 100, 400 )	0.00%	[ 400, 900 )	-0.24%	≥900	-0.48%

因素指标	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
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.27%	[ 1000, 2000 )	0.63%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.68%	≥5000	-1.35%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.24%	[ 500, 800 )	0.62%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.66%	≥1500	-1.33%
道路通达度	国道、省道能通达	1.33%	县道、乡道能通达	0.67%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.71%	没有道路通达条件	-1.43%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.11%	[ 1500, 3000 )	0.56%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.60%	≥8000	-1.19%

## 2.园地各因素指标修正

表3-5 江门市市区国有园地基准地价一级修正系数表

因素指标	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)	2.67%	[2, 5)	1.34%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-1.40%	[15, 25)	-2.80%
有效土层厚度(cm)	≥100	1.17%	[80, 100)	0.58%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.61%	[0, 30)	-1.23%
土壤质地	壤土	0.96%	砂壤土	0.48%	粘土	0.00%	砂土	-0.51%	砾质土	-1.01%
土壤pH值	[5.5, 6.0)	0.75%	[6.0, 6.5)	0.38%	[5.0, 5.5)或[6.5, 7.0)	0.00%	[4.5, 5.0)或[7.0, 7.4)	-0.40%	[4.4, 4.5)	-0.79%
土壤有机质含量(g/kg)	≥30	0.99%	[20, 30)	0.49%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.52%	[0, 6)	-1.04%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.05%	基本不发生水土流失	0.52%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.55%	高度易发水土流失	-1.10%
土壤污染	不易发生土壤污染	1.16%	基本不发生土壤污染	0.58%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.61%	高度易发土壤污染	-1.22%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.63%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.81%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.85%	丢弃或荒弃的园地	-1.71%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	1.38%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.69%	区域园地利用一般,集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.72%	区域园地利用较少,集约程度低	-1.45%

因素指标	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
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	1.19%	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	0.59%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.62%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-1.24%
灌溉保证率	充分满足,可随时灌溉农田	1.25%	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	0.62%	一般满足,有灌溉系统,在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.66%	无灌溉条件	-1.31%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.55%	[500, 1000)	0.78%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.81%	≥2000	-1.63%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.50%	[1000, 2000)	0.75%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.79%	≥5000	-1.57%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 500)	1.52%	[500, 800)	0.76%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.80%	≥1500	-1.59%
道路通达度	国道、省道能通达	1.74%	县道、乡道能通达	0.87%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.91%	没有道路通达条件	-1.83%



因素指标	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
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.49%	[ 1500, 3000 )	0.74%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.78%	≥8000	-1.56%

表3-6 江门市市区国有园地基准地价二级修正系数表

因素指标	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 )	2.55%	[ 2, 5 )	1.28%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.33%	[ 15, 25 )	-2.66%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.12%	[ 80, 100 )	0.56%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.58%	[ 0, 30 )	-1.16%
土壤质地	壤土	0.92%	砂壤土	0.46%	粘土	0.00%	砂土	-0.48%	砾质土	-0.96%
土壤pH值	[ 5.5, 6.0 )	0.72%	[ 6.0, 6.5 )	0.36%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 6.5, 7.0 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 ) 或 [ 7.0, 7.4 )	-0.38%	[ 4.4, 4.5 )	-0.75%
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	0.94%	[ 20, 30 )	0.47%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.49%	[ 0, 6 )	-0.98%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.00%	基本不发生水土流失	0.50%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.52%	高度易发水土流失	-1.04%
土壤污染	不易发生土壤污染	1.11%	基本不发生土壤污染	0.56%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.58%	高度易发土壤污染	-1.16%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.56%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.78%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.81%	丢弃或荒弃的园地	-1.62%

因素指标	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	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	1.32%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.66%	区域园地利用一般,集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.69%	区域园地利用较少,集约程度低	-1.37%
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	1.13%	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	0.57%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.59%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-1.18%
灌溉保证率	充分满足,可随时灌溉农田	1.19%	基本满足,有良好的灌溉系统,在关键需水季节有灌溉保证	0.60%	一般满足,有灌溉系统,在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.62%	无灌溉条件	-1.24%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.48%	[500, 1000)	0.74%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.77%	≥2000	-1.54%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.43%	[1000, 2000)	0.72%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.75%	≥5000	-1.49%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 500)	1.45%	[500, 800)	0.73%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.76%	≥1500	-1.51%

因素指标	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
道路通达度	国道、省道能通达	1.66%	县道、乡道能通达	0.83%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.87%	没有道路通达条件	-1.73%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.42%	[ 1500, 3000 )	0.71%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.74%	≥8000	-1.48%

表3-7 江门市市区国有园地基准地价三级修正系数表

因素指标	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 )	2.43%	[ 2, 5 )	1.21%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.28%	[ 15, 25 )	-2.55%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.06%	[ 80, 100 )	0.53%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.56%	[ 0, 30 )	-1.12%
土壤质地	壤土	0.88%	砂壤土	0.44%	粘土	0.00%	砂土	-0.46%	砾质土	-0.92%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.0 )	0.69%	[ 6.0, 6.5 )	0.34%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 6.5, 7.0 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 ) 或 [ 7.0, 7.4 )	-0.36%	[ 4.4, 4.5 )	-0.72%
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	0.90%	[ 20, 30 )	0.45%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.47%	[ 0, 6 )	-0.94%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.95%	基本不发生水土流失	0.48%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.50%	高度易发水土流失	-1.00%
土壤污染	不易发生土壤污染	1.06%	基本不发生土壤污染	0.53%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.56%	高度易发土壤污染	-1.11%

因素指标	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	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.48%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.74%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.78%	丢弃或荒弃的园地	-1.56%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区, 集约程度高	1.25%	区域园地利用较成规模, 集约程度较高	0.63%	区域园地利用一般, 集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散, 集约程度较低	-0.66%	区域园地利用较少, 集约程度低	-1.32%
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	1.08%	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	0.54%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.57%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-1.13%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	1.14%	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	0.57%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.60%	无灌溉条件	-1.19%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.41%	[500, 1000)	0.71%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.74%	≥2000	-1.48%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.36%	[1000, 2000)	0.68%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.72%	≥5000	-1.43%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 500)	1.38%	[500, 800)	0.69%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.73%	≥1500	-1.45%

因素指标	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
道路通达度	国道、省道能通达	1.58%	县道、乡道能通达	0.79%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.83%	没有道路通达条件	-1.67%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.35%	[ 1500, 3000 )	0.68%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.71%	≥8000	-1.42%

表3-8 江门市市区国有园地基准地价四级修正系数表

因素指标	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 )	2.31%	[ 2, 5 )	1.15%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.22%	[ 15, 25 )	-2.45%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.01%	[ 80, 100 )	0.50%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.54%	[ 0, 30 )	-1.07%
土壤质地	壤土	0.83%	砂壤土	0.42%	粘土	0.00%	砂土	-0.44%	砾质土	-0.88%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.0 )	0.65%	[ 6.0, 6.5 )	0.33%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 6.5, 7.0 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 ) 或 [ 7.0, 7.4 )	-0.35%	[ 4.4, 4.5 )	-0.69%
土壤有机质含量（g/kg）	≥30	0.85%	[ 20, 30 )	0.43%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.45%	[ 0, 6 )	-0.90%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.91%	基本不发生水土流失	0.45%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.48%	高度易发水土流失	-0.96%
土壤污染	不易发生土壤污染	1.01%	基本不发生土壤污染	0.50%	低度易发土壤污染	0.00%	中度易发土壤污染	-0.53%	高度易发土壤污染	-1.07%

因素指标	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	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.41%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.70%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.75%	丢弃或荒弃的园地	-1.49%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区, 集约程度高	1.19%	区域园地利用较成规模, 集约程度较高	0.60%	区域园地利用一般, 集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散, 集约程度较低	-0.63%	区域园地利用较少, 集约程度低	-1.26%
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	1.03%	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	0.51%	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	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.54%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-1.09%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	1.08%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水季节有灌溉保证	0.54%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.57%	无灌溉条件	-1.14%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[ 0, 500 )	1.34%	[ 500, 1000 )	0.67%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.71%	≥2000	-1.42%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[ 0, 1000 )	1.30%	[ 1000, 2000 )	0.65%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.69%	≥5000	-1.37%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[ 0, 500 )	1.31%	[ 500, 800 )	0.66%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.70%	≥1500	-1.39%

因素指标	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
道路通达度	国道、省道能通达	1.51%	县道、乡道能通达	0.75%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.80%	没有道路通达条件	-1.60%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.28%	[ 1500, 3000 )	0.64%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.68%	≥8000	-1.36%

### 3.林地各因素指标修正

表3-9 江门市市区国有林地基准地价一级修正系数表

因素指标	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
地形坡度 (°)	[ 0, 5 )	2.94%	[ 5, 8 )	1.47%	[ 8, 15 )	0.00%	[ 15, 25 )	-1.54%	[ 25, 90 ]	-3.08%
有效土层厚度 (cm)	≥100	1.24%	[ 80, 100 )	0.62%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.65%	[ 0, 30 )	-1.30%
土壤质地	壤土	1.23%	砂壤土	0.62%	粘土	0.00%	砂土	-0.65%	砾质土	-1.29%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	2.03%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	1.02%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-1.06%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-2.13%
水土流失状况	不易发生水土流失	2.39%	基本不发生水土流失	1.20%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-1.25%	高度易发水土流失	-2.51%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.88%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.94%	通达度一般, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.99%	未有道路通达, 需开路	-1.97%
集材距离(距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500 )	1.75%	[ 500, 1500 )	0.88%	[ 1500, 2000 )	0.00%	[ 2000, 3000 )	-0.92%	≥3000	-1.84%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.49%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.75%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.78%	丢弃或荒弃的林地	-1.56%



因素指标	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
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	1.49%	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	0.75%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.78%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.57%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	2.78%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	1.39%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-1.46%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-2.92%
道路通达度	国道、省道能通达	1.46%	县道、乡道能通达	0.73%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.76%	没有道路通达条件	-1.53%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站）（m）	[ 0, 1500 )	1.24%	[ 1500, 3000 )	0.62%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.65%	≥8000	-1.30%

表3-10 江门市市区国有林地基准地价二级修正系数表

因素指标	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
地形坡度（°）	[ 0, 5 )	2.80%	[ 5, 8 )	1.40%	[ 8, 15 )	0.00%	[ 15, 25 )	-1.47%	[ 25, 90 ]	-2.94%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.18%	[ 80, 100 )	0.59%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.62%	[ 0, 30 )	-1.24%
土壤质地	壤土	1.17%	砂壤土	0.59%	粘土	0.00%	砂土	-0.62%	砾质土	-1.23%

因素指标	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
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.94%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.97%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-1.02%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-2.03%
水土流失状况	不易发生水土流失	2.28%	基本不发生水土流失	1.14%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-1.20%	高度易发水土流失	-2.39%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.79%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.90%	通达度一般, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.94%	未有道路通达, 需开路	-1.88%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[ 0, 500 )	1.67%	[ 500, 1500 )	0.83%	[ 1500, 2000 )	0.00%	[ 2000, 3000 )	-0.88%	≥3000	-1.75%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.42%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.71%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.75%	丢弃或荒弃的林地	-1.49%
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	1.42%	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	0.71%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度较低	-0.75%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地, 集聚程度低	-1.49%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观, 生态及旅游价值高	2.65%	区域内生态及人文环境良好, 生态及旅游价值较高	1.33%	区域内旅游资源较少, 生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善, 生态及旅游价值较低	-1.39%	区域内环境受一定污染影响, 生态及旅游价值低	-2.78%
道路通达度	国道、省道能通达	1.39%	县道、乡道能通达	0.69%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.73%	没有道路通达条件	-1.46%

因素指标	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
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.19%	[ 1500, 3000 )	0.59%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.62%	≥8000	-1.24%

表3-11 江门市市区国有林地基准地价三级修正系数表

因素指标	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
地形坡度（°）	[ 0, 5 )	2.67%	[ 5, 8 )	1.33%	[ 8, 15 )	0.00%	[ 15, 25 )	-1.37%	[ 25, 90 ]	-2.74%
有效土层厚度（cm）	≥100	1.12%	[ 80, 100 )	0.56%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.58%	[ 0, 30 )	-1.15%
土壤质地	壤土	1.12%	砂壤土	0.56%	粘土	0.00%	砂土	-0.57%	砾质土	-1.15%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.84%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.92%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.95%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.89%
水土流失状况	不易发生水土流失	2.17%	基本不发生水土流失	1.09%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-1.12%	高度易发水土流失	-2.23%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.71%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.85%	通达度一般, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.88%	未有道路通达, 需开路	-1.75%
集材距离（距离最近集中居民点）（m）	[ 0, 500 )	1.59%	[ 500, 1500 )	0.80%	[ 1500, 2000 )	0.00%	[ 2000, 3000 )	-0.82%	≥3000	-1.63%

因素指标	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	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.35%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.68%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.70%	丢弃或荒弃的林地	-1.39%
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	1.36%	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	0.68%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.70%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.39%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	2.53%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	1.26%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-1.30%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-2.59%
道路通达度	国道、省道能通达	1.32%	县道、乡道能通达	0.66%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.68%	没有道路通达条件	-1.36%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.13%	[ 1500, 3000 )	0.56%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.58%	≥8000	-1.16%

#### 4.坑塘水面各因素指标修正

表3-12 江门市市区国有坑塘水面基准地价一级修正系数表

因素指标	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
水质条件	水质达到I类标准	1.71%	水质达到II类标准	0.85%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.89%	水质达到V类标准	-1.78%
水源类型	河流、大型水库(西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库等)	1.34%	河流	0.67%	湖泊、水库(大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库)	0.00%	其他小型水库	-0.70%	仅依靠地下水	-1.40%
保水能力	塘底为粘土,保水性好	1.49%	塘底为壤粘土,保水性较好	0.75%	塘底为砂壤土,保水性一般	0.00%	塘底为砂土,保水性较差	-0.78%	塘底为砾质土,保水性差	-1.56%
地貌类型	处于平原地带	2.36%	处于平原、丘陵过渡地带	1.18%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.23%	处于山地地带	-2.46%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	1.23%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.61%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.64%	无供电条件	-1.28%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	1.22%	排灌体系基本健全	0.61%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.64%	无任何排水体系	-1.27%
距居民点距离(m)	[0, 500)	2.12%	[500, 800)	1.06%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-1.11%	≥1500	-2.21%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.95%	有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好	0.47%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.49%	丢弃或荒废	-0.99%

因素指标	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
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.79%	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.40%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.41%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.83%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.24%	[ 1000, 2000 )	0.62%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.65%	≥5000	-1.29%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.24%	[ 500, 800 )	0.62%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.64%	≥1500	-1.29%
道路通达度	国道、省道能通达	1.28%	县道、乡道能通达	0.64%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.67%	没有道路通达条件	-1.33%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.12%	[ 1500, 3000 )	0.56%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.58%	≥8000	-1.17%

表3-13 江门市市区国有坑塘水面基准地价二级修正系数表

因素指标	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
水质条件	水质达到I类标准	1.63%	水质达到II类标准	0.81%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.83%	水质达到V类标准	-1.65%

因素指标	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
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库等）	1.28%	河流	0.64%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-0.65%	仅依靠地下水	-1.30%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.42%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.71%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.72%	塘底为砾质土，保水性差	-1.45%
地貌类型	处于平原地带	2.25%	处于平原、丘陵过渡地带	1.12%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.14%	处于山地地带	-2.29%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	1.17%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.59%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.60%	无供电条件	-1.19%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	1.16%	排灌体系基本健全	0.58%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.59%	无任何排水体系	-1.18%
距居民点距离(m)	[0, 500)	2.02%	[500, 800)	1.01%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-1.03%	≥1500	-2.06%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.90%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.45%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.46%	丢弃或荒废	-0.92%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.76%	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.38%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.39%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.77%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(m)	[0, 1000)	1.18%	[1000, 2000)	0.59%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.60%	≥5000	-1.20%

因素指标	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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.18%	[ 500, 800 )	0.59%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.60%	≥1500	-1.20%
道路通达度	国道、省道能通达	1.22%	县道、乡道能通达	0.61%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.62%	没有道路通达条件	-1.24%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	1.07%	[ 1500, 3000 )	0.53%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.54%	≥8000	-1.09%



表3-14 江门市市区国有坑塘水面基准地价三级修正系数表

因素指标	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
水质条件	水质达到I类标准	1.51%	水质达到II类标准	0.75%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.78%	水质达到V类标准	-1.55%
水源类型	河流、大型水库(西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库等)	1.19%	河流	0.59%	湖泊、水库(大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库)	0.00%	其他小型水库	-0.61%	仅依靠地下水	-1.22%
保水能力	塘底为粘土,保水性好	1.32%	塘底为壤粘土,保水性较好	0.66%	塘底为砂壤土,保水性一般	0.00%	塘底为砂土,保水性较差	-0.68%	塘底为砾质土,保水性差	-1.36%
地貌类型	处于平原地带	2.09%	处于平原、丘陵过渡地带	1.04%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.07%	处于山地地带	-2.15%
供电保障率	供电设备完善,充分满足用电需求	1.09%	供电设备较完善,基本满足用电需求	0.54%	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位,供电保障较差	-0.56%	无供电条件	-1.12%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	1.08%	排灌体系基本健全	0.54%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.56%	无任何排水体系	-1.11%
距居民点距离(m)	[0, 500)	1.88%	[500, 800)	0.94%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.97%	≥1500	-1.93%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.84%	有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好	0.42%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.43%	丢弃或荒废	-0.86%

因素指标	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	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.70%	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.35%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.36%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.72%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[ 0, 1000 )	1.10%	[ 1000, 2000 )	0.55%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.56%	≥5000	-1.13%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	1.09%	[ 500, 800 )	0.55%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.56%	≥1500	-1.12%
道路通达度	国道、省道能通达	1.13%	县道、乡道能通达	0.57%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.58%	没有道路通达条件	-1.17%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	[ 0, 1500 )	0.99%	[ 1500, 3000 )	0.50%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.51%	≥8000	-1.02%

表3-15 江门市市区国有坑塘水面基准地价四级修正系数表

因素指标	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
水质条件	水质达到I类标准	1.43%	水质达到II类标准	0.72%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.72%	水质达到V类标准	-1.44%

因素指标	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
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库等）	1.13%	河流	0.56%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-0.57%	仅依靠地下水	-1.14%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.25%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.63%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.63%	塘底为砾质土，保水性差	-1.26%
地貌类型	处于平原地带	1.98%	处于平原、丘陵过渡地带	0.99%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.00%	处于山地地带	-2.00%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	1.03%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.52%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.52%	无供电条件	-1.04%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	1.03%	排灌体系基本健全	0.51%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.52%	无任何排水体系	-1.03%
距居民点距离(m)	[0, 500)	1.78%	[500, 800)	0.89%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.90%	≥1500	-1.80%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.80%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.40%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.40%	丢弃或荒废	-0.80%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.67%	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.33%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.34%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.67%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(m)	[0, 1000)	1.04%	[1000, 2000)	0.52%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.52%	≥5000	-1.05%

因素指标	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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[ 0, 500 )	1.04%	[ 500, 800 )	0.52%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.52%	≥1500	-1.05%
道路通达度	国道、省道能通达	1.08%	县道、乡道能通达	0.54%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.54%	没有道路通达条件	-1.08%
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站点)(m)	[ 0, 1500 )	0.94%	[ 1500, 3000 )	0.47%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.47%	≥8000	-0.95%

## 5.设施农用地各因素指标修正

表3-16 江门市市区国有设施农用地基准地价一级修正系数表

因素指标	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 )	0.64%	[ 2, 5 )	0.32%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.41%	[ 15, 90 ]	-0.71%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.21%	[ 80, 100 )	0.10%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.14%	[ 0, 30 )	-0.23%
土壤质地	壤土	0.18%	砂壤土	0.09%	粘土	0.00%	砂土	-0.12%	砾质土	-0.20%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.16%	[ 5.5, 6.0 )	0.08%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 )	-0.11%	[ 0, 4.5 ) 或 ( 8.5, 14 ]	-0.18%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.19%	[ 20, 30 )	0.09%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.12%	[ 0, 6 )	-0.21%
水质条件	水质达到I类标准	0.53%	水质达到II类标准	0.27%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.35%	水质达到V类标准	-0.60%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.23%	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	0.11%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.15%	无灌溉条件	-0.26%
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	0.20%	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	0.10%	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	0.00%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.13%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.22%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.22%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.11%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.15%	无供电条件	-0.25%

因素指标	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）	0.51%	〔 500， 1000）	0.25%	〔 1000， 1500）	0.00%	〔 1500， 2000）	-0.33%	≥2000	-0.57%
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	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.17%	丢弃或荒弃的设施农用地	-0.29%
利用集约度	区域形成大规模农业科技园区，集约程度高	0.23%	区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高	0.12%	有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般	0.00%	分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差	-0.15%	管理较粗放，投入较少，集约程度差	-0.26%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	〔 0， 1000）	0.31%	〔 1000， 2000）	0.16%	〔 2000， 3000）	0.00%	〔 3000， 5000）	-0.20%	≥5000	-0.35%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	〔 0， 500）	0.30%	〔 500， 800）	0.15%	〔 800， 1200）	0.00%	〔 1200， 1500）	-0.20%	≥1500	-0.34%
道路通达度	国道、省道能通达	0.31%	县道、乡道能通达	0.15%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.20%	没有道路通达条件	-0.35%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）（m）	〔 0， 1500）	0.26%	〔 1500， 3000）	0.13%	〔 3000， 5000）	0.00%	〔 5000， 8000）	-0.17%	≥8000	-0.29%

表3-17 江门市市区国有设施农用地基准地价二级修正系数表

因素指标	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 )	0.42%	[ 2, 5 )	0.20%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.41%	[ 15, 90 ]	-0.70%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.14%	[ 80, 100 )	0.07%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.14%	[ 0, 30 )	-0.23%
土壤质地	壤土	0.12%	砂壤土	0.06%	粘土	0.00%	砂土	-0.12%	砾质土	-0.20%
土壤 pH 值	[ 6.0, 7.9 )	0.11%	[ 5.5, 6.0 )	0.05%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 7.9, 8.5 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 )	-0.11%	[ 0, 4.5 ) 或 ( 8.5, 14 ]	-0.18%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.12%	[ 20, 30 )	0.06%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.12%	[ 0, 6 )	-0.20%
水质条件	水质达到I类标准	0.35%	水质达到II类标准	0.17%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.35%	水质达到V类标准	-0.59%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.15%	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	0.07%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.15%	无灌溉条件	-0.25%
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	0.13%	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	0.06%	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	0.00%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.13%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.22%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.15%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.07%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.14%	无供电条件	-0.24%
耕作距离 (距离最近集中居民点) (m)	( 0, 500 )	0.33%	[ 500, 1000 )	0.16%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.33%	≥2000	-0.56%

因素指标	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	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.17%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.08%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.17%	丢弃或荒弃的设施农用地	-0.29%
利用集约度	区域形成大规模农业科技园区，集约程度高	0.15%	区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高	0.07%	有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般	0.00%	分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差	-0.15%	管理较粗放，投入较少，集约程度差	-0.26%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.20%	[ 1000, 2000 )	0.10%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.20%	≥5000	-0.34%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.20%	[ 500, 800 )	0.10%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.20%	≥1500	-0.33%
道路通达度	国道、省道能通达	0.20%	县道、乡道能通达	0.10%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.20%	没有道路通达条件	-0.34%
对外交通便利度 (距离火车站、高速公路出入口、客运站点) (m)	[ 0, 1500 )	0.17%	[ 1500, 3000 )	0.08%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.17%	≥8000	-0.29%



## 6.草地各因素指标修正

表3-18 江门市市区国有草地基准地价一级修正系数表

因素指标	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
地形坡度 (°)	[ 0, 2 )	2.74%	[ 2, 5 )	0.92%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-0.99%	[ 15, 90 ]	-2.86%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.85%	[ 80, 100 )	0.29%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.31%	[ 0, 30 )	-0.89%
土壤质地	壤土	0.82%	砂壤土	0.28%	粘土	0.00%	砂土	-0.30%	砾质土	-0.86%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.0 )	0.60%	[ 6.0, 6.5 )	0.20%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 6.5, 7.0 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 ) 或 [ 7.0, 7.4 )	-0.22%	[ 4.4, 4.5 )	-0.63%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.63%	[ 20, 30 )	0.21%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.23%	[ 0, 6 )	-0.66%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	3.71%	有一定种植工作和生产、经营活动	1.25%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-1.34%	丢弃或荒弃的草地	-3.87%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1500 )	1.54%	[ 1500, 3000 )	0.52%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 7000 )	-0.56%	≥7000	-1.61%
道路通达度	国道、省道能通达	0.78%	县道、乡道能通达	0.26%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.28%	只有村道能通达	-0.81%

因素指标	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
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站）(m)	[ 0, 1500 )	0.77%	[ 1500, 3000 )	0.26%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.28%	≥8000	-0.80%

表3-19 江门市市区国有草地基准地价二级修正系数表

因素指标	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
地形坡度 (°)	[ 0, 2 )	2.58%	[ 2, 5 )	1.16%	[ 5, 8 )	0.00%	[ 8, 15 )	-1.21%	[ 15, 90 ]	-2.64%
有效土层厚度 (cm)	≥100	0.80%	[ 80, 100 )	0.36%	[ 60, 80 )	0.00%	[ 30, 60 )	-0.38%	[ 0, 30 )	-0.82%
土壤质地	壤土	0.77%	砂壤土	0.35%	粘土	0.00%	砂土	-0.36%	砾质土	-0.79%
土壤 pH 值	[ 5.5, 6.0 )	0.57%	[ 6.0, 6.5 )	0.26%	[ 5.0, 5.5 ) 或 [ 6.5, 7.0 )	0.00%	[ 4.5, 5.0 ) 或 [ 7.0, 7.4 )	-0.27%	[ 4.4, 4.5 )	-0.58%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.59%	[ 20, 30 )	0.27%	[ 10, 20 )	0.00%	[ 6, 10 )	-0.28%	[ 0, 6 )	-0.61%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	3.49%	有一定种植工作和生产、经营活动	1.57%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-1.64%	丢弃或荒弃的草地	-3.58%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）(m)	[ 0, 1500 )	1.45%	[ 1500, 3000 )	0.65%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 7000 )	-0.68%	≥7000	-1.49%

因素指标	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
道路通达度	国道、省道能通达	0.73%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.34%	只有村道能通达	-0.75%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站点）(m)	[ 0, 1500 )	0.72%	[ 1500, 3000 )	0.32%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.34%	≥8000	-0.74%

## 7.沿海滩涂各因素指标修正

表3-20 江门市市区国有沿海滩涂基准地价一级修正系数表

因素指标	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
土壤自净能力	土壤自净能力强	1.30%	土壤自净能力较强	0.42%	土壤自净能力一般	0.00%	土壤自净能力较低	-0.50%	土壤自净能力低	-1.40%
水产资源条件	区域内水产资源丰富	1.40%	区域内水产资源较丰富	0.46%	区域内水产资源一般	0.00%	区域内水产资源较缺乏	-0.53%	区域内水产资源缺乏	-1.50%
水质条件	海水水质为第一类，且在海上自然保护区和珍稀濒危海洋生物保护区内	1.40%	海水水质为第一类，适用于海洋渔业水域	0.46%	海水水质为第二类，适用于水产养殖区	0.00%	海水水质为第三类，适用于一般工业用水区	-0.53%	海水水质为第四类，适用于海洋港口水域	-1.50%
距居民点距离(m)	[ 0, 500 )	0.59%	[ 500, 800 )	0.19%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.23%	≥1500	-0.64%
利用现状	经常进行养殖工作或生产活动	0.67%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.22%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.25%	完全没有养殖或生产活动	-0.72%
利用集约度	沿海滩涂养殖集聚程度高	0.57%	沿海滩涂养殖集聚程度较高	0.18%	沿海滩涂养殖集聚程度一般	0.00%	沿海滩涂养殖集聚程度较低	-0.22%	沿海滩涂养殖集聚程度低	-0.61%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[ 0, 1000 )	0.63%	[ 1000, 2000 )	0.21%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.24%	≥5000	-0.68%

因素指标	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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[ 0, 500 )	0.62%	[ 500, 800 )	0.20%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.24%	≥1500	-0.67%
道路通达度	国道、省道能通达	0.62%	县道、乡道能通达	0.20%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.24%	没有道路通达条件	-0.67%
对外交通便利度（距离火车站、高速公路出入口、客运站）（m）	[ 0, 1500 )	0.58%	[ 1500, 3000 )	0.19%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.22%	≥8000	-0.63%

表3-21 江门市市区国有沿海滩涂基准地价二级修正系数表

因素指标	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
土壤自净能力	土壤自净能力强	1.30%	土壤自净能力较强	0.42%	土壤自净能力一般	0.00%	土壤自净能力较低	-0.48%	土壤自净能力低	-1.38%
水产资源条件	区域内水产资源丰富	1.40%	区域内水产资源较丰富	0.45%	区域内水产资源一般	0.00%	区域内水产资源较缺乏	-0.52%	区域内水产资源缺乏	-1.48%
水质条件	海水水质为第一类，且在海上自然保护区和珍稀濒危海洋生物保护区内	1.40%	海水水质为第一类，适用于海洋渔业水域	0.45%	海水水质为第二类，适用于水产养殖区	0.00%	海水水质为第三类，适用于一般工业用水区	-0.52%	海水水质为第四类，适用于海洋港口水域	-1.48%

因素指标	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
距居民点距离 (m)	[ 0, 500 )	0.59%	[ 500, 800 )	0.19%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.22%	≥1500	-0.63%
利用现状	经常进行养殖工作或生产活动	0.67%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.22%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.25%	完全没有养殖或生产活动	-0.70%
利用集约度	沿海滩涂养殖集聚程度高	0.56%	沿海滩涂养殖集聚程度较高	0.18%	沿海滩涂养殖集聚程度一般	0.00%	沿海滩涂养殖集聚程度较低	-0.21%	沿海滩涂养殖集聚程度低	-0.60%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	0.63%	[ 1000, 2000 )	0.20%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.23%	≥5000	-0.67%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[ 0, 500 )	0.62%	[ 500, 800 )	0.20%	[ 800, 1200 )	0.00%	[ 1200, 1500 )	-0.23%	≥1500	-0.65%
道路通达度	国道、省道能通达	0.62%	县道、乡道能通达	0.20%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.23%	没有道路通达条件	-0.65%
对外交通便利度 (距离火车站、高速公路出入口、客运站点) (m)	[ 0, 1500 )	0.58%	[ 1500, 3000 )	0.19%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.22%	≥8000	-0.62%

## 8.内陆滩涂各因素指标修正

表3-22 江门市市区国有内陆滩涂基准地价一级修正系数表

因素指标	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
地貌类型	处于平原地带	0.83%	处于平原、丘陵过渡地带	0.30%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.31%	处于山地地带	-0.85%
土壤养分	土壤养分高	1.91%	土壤养分较高	0.69%	土壤养分一般	0.00%	土壤养分较低	-0.71%	土壤养分低	-1.94%
水质条件	水质达到I类标准	1.37%	水质达到II类标准	0.50%	水质达到III类标准	0.00%	水质达到IV类标准	-0.51%	水质达到V类标准	-1.39%
距居民点距离 (m)	[ 0, 500 )	1.95%	[ 500, 1000 )	0.71%	[ 1000, 1500 )	0.00%	[ 1500, 2000 )	-0.72%	≥2000	-1.98%
利用现状	经常进行养殖工作或生产活动	0.89%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.33%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.33%	完全没有养殖或生产活动	-0.91%
利用集约度	内陆滩涂集中连片, 利用程度高	0.83%	内陆滩涂较为集中连片, 利用程度较高	0.30%	内陆滩涂集中连片一般, 利用程度一般	0.00%	内陆滩涂集中连片较差, 利用程度较低	-0.31%	内陆滩涂分散不连片, 利用程度低	-0.85%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[ 0, 1000 )	1.63%	[ 1000, 2000 )	0.60%	[ 2000, 3000 )	0.00%	[ 3000, 5000 )	-0.60%	≥5000	-1.66%
道路通达度	国道、省道能通达	0.72%	县道、乡道能通达	0.26%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.27%	没有道路通达条件	-0.74%

因素指标	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
对外交通便利度(距离火车站、高速公路出入口、客运站点)(m)	[ 0, 1500 )	0.68%	[ 1500, 3000 )	0.25%	[ 3000, 5000 )	0.00%	[ 5000, 8000 )	-0.25%	≥8000	-0.69%



(二) 江门市市区国有农用地使用年期修正

表3-23 江门市市区国有耕地剩余使用年期修正系数表 (还原率  $r=4.43\%$ )

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0479	0.0938	0.1377	0.1798	0.2200	0.2586	0.2956	0.3309	0.3648	0.3972
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4283	0.4580	0.4865	0.5138	0.5399	0.5649	0.5888	0.6117	0.6337	0.6547
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6748	0.6941	0.7126	0.7303	0.7472	0.7634	0.7789	0.7938	0.808	0.8216
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8347	0.8472	0.8592	0.8706	0.8816	0.8921	0.9022	0.9118	0.9210	0.9299
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9383	0.9464	0.9542	0.9616	0.9687	0.9755	0.9820	0.9883	0.9943	1

表3-24 江门市市区国有园地剩余使用年期修正系数表 (还原率  $r=4.50\%$ )

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.2610	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.4900	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1

表3-25 江门市市区国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.05%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0451	0.0885	0.1302	0.1702	0.2087	0.2457	0.2813	0.3154	0.3483	0.3799
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4102	0.4393	0.4674	0.4943	0.5202	0.5451	0.5690	0.5919	0.6140	0.6352
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6556	0.6752	0.6941	0.7122	0.7296	0.7463	0.7624	0.7778	0.7927	0.8069
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8207	0.8338	0.8465	0.8587	0.8704	0.8816	0.8924	0.9028	0.9128	0.9224
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9316	0.9405	0.9490	0.9572	0.9650	0.9726	0.9799	0.9868	0.9936	1

表3-26 江门市市区国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.65%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0495	0.0969	0.1421	0.1853	0.2266	0.2661	0.3038	0.3399	0.3743	0.4072
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4386	0.4687	0.4974	0.5248	0.5511	0.5761	0.6001	0.6229	0.6448	0.6657
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6856	0.7047	0.7229	0.7404	0.7570	0.7729	0.7881	0.8026	0.8165	0.8297

剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8424	0.8545	0.8661	0.8771	0.8877	0.8978	0.9075	0.9167	0.9255	0.9339
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9419	0.9496	0.9570	0.9640	0.9707	0.9771	0.9832	0.9891	0.9947	1

表3-27 江门市市区国有设施农用地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.45%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0481	0.0941	0.1381	0.1803	0.2206	0.2593	0.2963	0.3317	0.3657	0.3981
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4292	0.4590	0.4875	0.5148	0.5409	0.5659	0.5898	0.6128	0.6347	0.6557
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6758	0.6951	0.7135	0.7312	0.7481	0.7643	0.7798	0.7946	0.8088	0.8224
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8354	0.8479	0.8598	0.8712	0.8822	0.8926	0.9026	0.9122	0.9214	0.9302
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9386	0.9467	0.9544	0.9618	0.9689	0.9757	0.9822	0.9884	0.9943	1

表3-28 江门市市区国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.51%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0485	0.0949	0.1393	0.1818	0.2224	0.2613	0.2986	0.3342	0.3682	0.4009
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4321	0.4619	0.4905	0.5178	0.5440	0.5690	0.5929	0.6158	0.6378	0.6587
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6788	0.6980	0.7164	0.7340	0.7508	0.7669	0.7823	0.7970	0.8111	0.8246
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8375	0.8499	0.8617	0.8730	0.8838	0.8942	0.9041	0.9136	0.9227	0.9313
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9397	0.9476	0.9552	0.9625	0.9694	0.9761	0.9825	0.9886	0.9944	1

表3-29 江门市市区国有沿海滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.75%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0503	0.0983	0.1441	0.1879	0.2296	0.2695	0.3076	0.3439	0.3786	0.4117
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4433	0.4735	0.5023	0.5298	0.5561	0.5812	0.6051	0.6280	0.6498	0.6706
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6905	0.7094	0.7276	0.7449	0.7614	0.7771	0.7922	0.8065	0.8202	0.8333
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8458	0.8578	0.8692	0.8800	0.8904	0.9003	0.9098	0.9188	0.9274	0.9357
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9435	0.9510	0.9582	0.9650	0.9715	0.9778	0.9837	0.9894	0.9948	1

表3-30 江门市市区国有内陆滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.48%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0945	0.1387	0.1810	0.2215	0.2603	0.2974	0.3330	0.3670	0.3995
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4306	0.4604	0.4890	0.5163	0.5424	0.5674	0.5914	0.6143	0.6362	0.6572

剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6773	0.6966	0.7150	0.7326	0.7494	0.7656	0.7810	0.7958	0.8100	0.8235
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8365	0.8489	0.8608	0.8721	0.8830	0.8934	0.9034	0.9129	0.9220	0.9308
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9392	0.9472	0.9548	0.9622	0.9692	0.9759	0.9823	0.9885	0.9944	1

### (三) 江门市市区国有农用地其他个别因素修正

#### 1. 耕地其他个别因素修正

表3-31 个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状 (形状系数 K)	指标说明	≥ 0.8	[ 0.7, 0.8 )	[ 0.5, 0.7 )	[ 0.3, 0.5 )	[ 0, 0.3 )
	修正系数	0.8%	0.5%	0%	-0.6%	-1%
宗地 大小 (m <sup>2</sup> )	指标说明	≥ 15000	[ 5500, 15000 )	[ 1500, 5500 )	[ 700, 1500 )	[ 0, 700 )
	修正系数	0.8%	0.5%	0%	-0.6%	-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. 坑塘水面其他个别因素修正

表3-32 个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状(形 状系数 K)	指标说明	≥ 0.8	[ 0.7, 0.8 )	[ 0.5, 0.7 )	[ 0.3, 0.5 )	[ 0, 0.3 )
	修正系数	0.8%	0.5%	0%	-0.6%	-1%
宗地大小 (m <sup>2</sup> )	指标说明	≥ 15000	[ 5500, 15000 )	[ 1500, 5500 )	[ 700, 1500 )	[ 0, 700 )
	修正系数	0.8%	0.5%	0%	-0.6%	-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。

### (四) 江门市市区国有农用地种植修正系数

通过本次项目的外业调查发现，江门市市区多数耕地（水田、水浇地、旱地）已改变当地标准耕作制度，种植收益更高的柑橘等经济作物，故编制在标准耕作制度外的二级修正系数，具体如下：

表3-33 耕地用地类型种植修正系数（水田、水浇地、旱地）

耕地	水田、水浇地种植柑橘等	旱地种植柑橘等
		修正系数: 1.35

注：1.种植柑橘等水田、水浇地的地价与种植标准耕作制度下水稻的水田、水浇地地价之比等于该二级修正系数，旱地同理。

2.种植修正系数仅适用于新会区。

当耕地用作种植柑橘等作物时，宗地地价需利用在标准耕作制度外的二级修正系数进行价格修正。

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（耕地）



## 国有耕地基准地价

		级别地价	
		(元/平方米)	(万元/亩)
I 级地	水田、水浇地	74	4.93
	旱地	67	4.47
II 级地	水田、水浇地	60	4.00
	旱地	57	3.80
III 级地	水田、水浇地	52	3.47
	旱地	50	3.33
IV 级地	水田、水浇地	47	3.13
	旱地	45	3.00

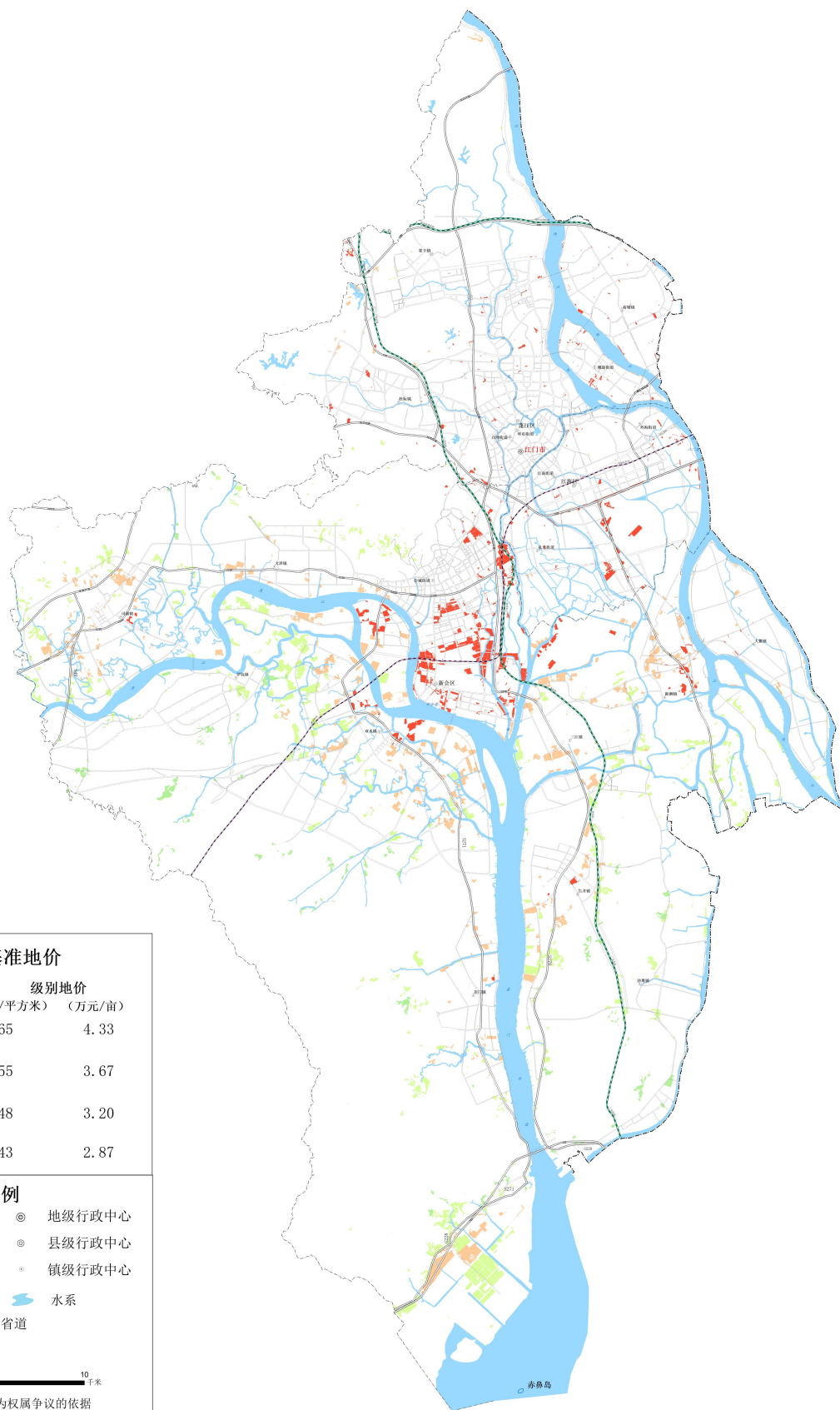
## 图例

- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路      水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（园地）



## 国有园地基准地价

	级别地价	
	(元/平方米)	(万元/亩)
I 级地	65	4.33
II 级地	55	3.67
III 级地	48	3.20
IV 级地	43	2.87

## 图例

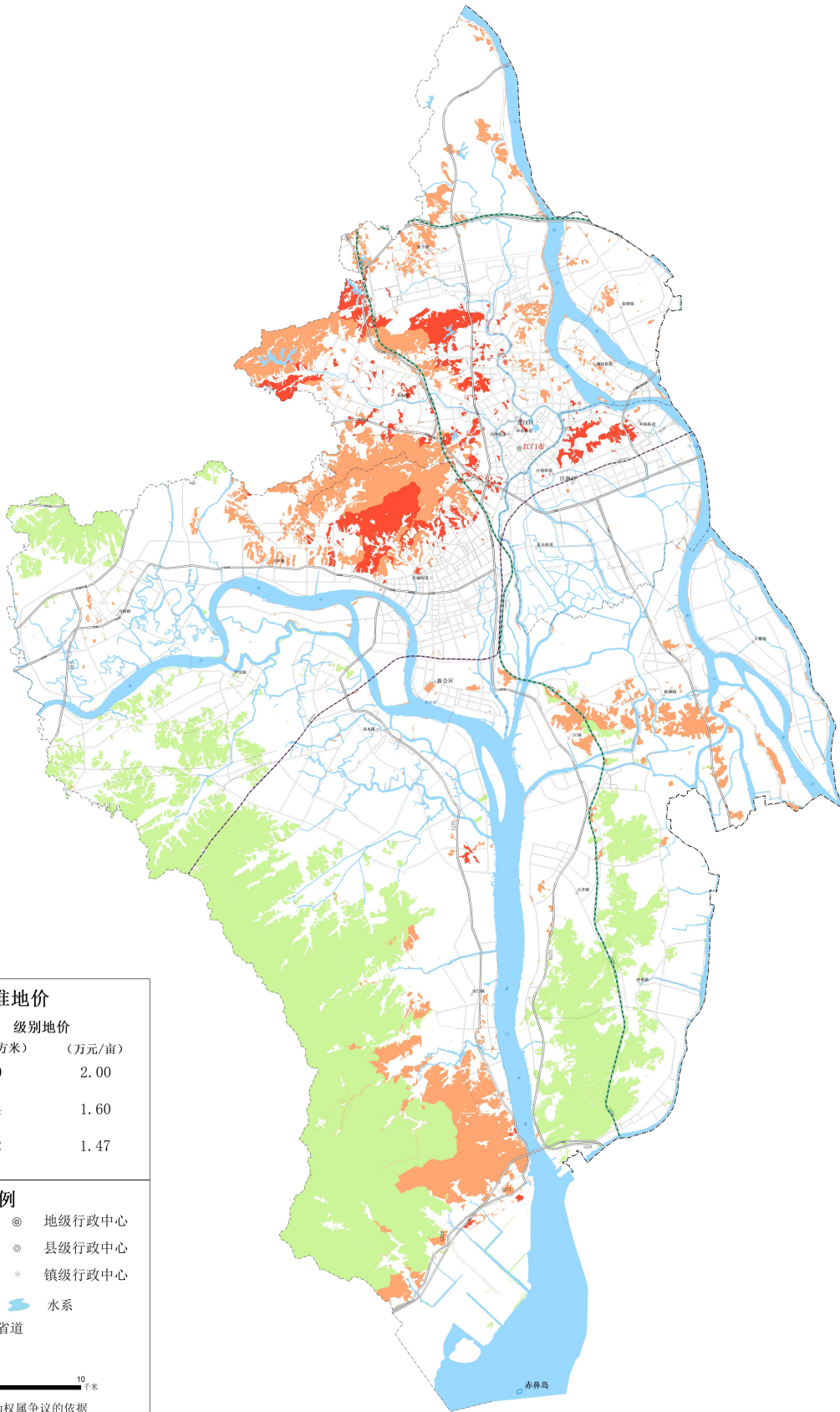
- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路      水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据



# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（林地）



## 国有林地基准地价

### 级别地价

(元/平方米)      (万元/亩)

<span style="color: red;">■</span> I级地	30	2.00
<span style="color: orange;">■</span> II级地	24	1.60
<span style="color: lightgreen;">■</span> III级地	22	1.47

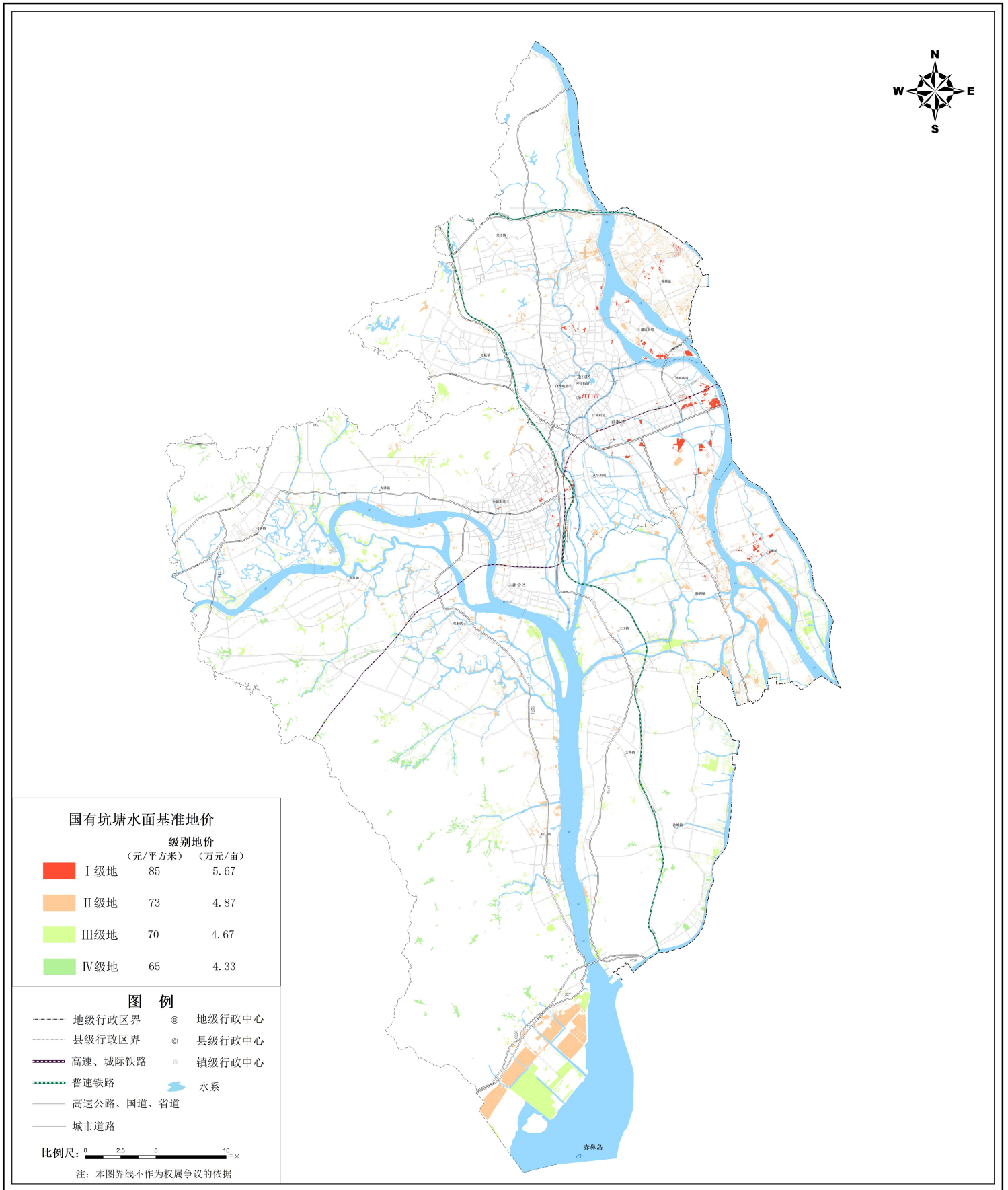
## 图例

- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路      水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（坑塘水面）



# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（设施农用地）



## 国有设施农用地基准地价

### 级别地价

(元/平方米) (万元/亩)

<span style="color: red;">■</span> I级地	87	5.80
<span style="color: lightgreen;">■</span> II级地	77	5.13

### 图例

- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路      水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（草地）



## 国有草地基准地价

级别地价  
(元/平方米) (万元/亩)

<span style="color: red;">■</span> I级地	36	2.40
<span style="color: lightgreen;">■</span> II级地	28	1.87

## 图例

- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路
- 水系

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（内陆滩涂）



审图号: 粤S(2021)13-002号  
 制图日期: 2021年9月

制图单位: 江门市自然资源局  
 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

# 江门市市区2020年国有农用地基准地价级别图（沿海滩涂）



## 国有沿海滩涂基准地价

### 级别地价

(元/平方米)      (万元/亩)

<span style="color: red;">■</span> I级地	27	1.80
<span style="color: green;">■</span> II级地	25	1.67

### 图例

- 地级行政区界      ⊙ 地级行政中心
- 县级行政区界      ⊙ 县级行政中心
- 高速、城际铁路      ⊙ 镇级行政中心
- 普速铁路      水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2.5 5 10 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据