

江门市市区 2017 年国有农用地基准地价成果

(征求意见稿)

第一章 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评估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，包括国有耕地、园地、林地、坑塘水面，设施农用地以及宜农未利用地（草地（其他草地）、内陆滩涂和沿海滩涂），合计国有农用地面积为 28369.23 公顷。

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、林地、坑塘水面、设施农用地
	宜农未利用地	草地（其他草地）、内陆滩涂、沿海滩涂
土地使用权类型	出让使用权价格	
土地出让年期	50 年	
基本设施状况	耕地	在合理种植条件下，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
	园地	在合理种植条件下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地有基本的排水与灌溉设施
	坑塘水面	在合理养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内实现通电、大小适中、形状规则、有基本的排水与引水设施
	设施农用地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的农业生产制度下，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。
	林地	宗地外道路通达
	草地	宗地外道路通达、宗地内平整、大小适中、形状规则
	沿海滩涂	宗地外道路通达
	内陆滩涂	宗地外道路通达
估价期日	2017 年 11 月 1 日	

第二章 基准地价成果

表2-1 江门市市区各类农用地级别基准地价

级别		一级	二级	三级	四级	
耕地	水田	元/平方米	72	58	50	45
		万元/亩	4.8	3.87	3.33	3.00
	旱地	元/平方米	64	55	48	43
		万元/亩	4.27	3.67	3.2	2.87
园地	元/平方米	63	53	46	42	
	万元/亩	4.2	3.53	3.07	2.8	
林地	元/平方米	29	23	21	—	
	万元/亩	1.93	1.53	1.4	—	
坑塘水面	元/平方米	81	70	67	62	
	万元/亩	5.4	4.67	4.47	4.13	
设施农用地	元/平方米	86	76	—	—	
	万元/亩	5.73	5.07	—	—	
草地(其他草地)	元/平方米	35	27	—	—	
	万元/亩	2.33	1.8	—	—	
沿海滩涂	元/平方米	26	24	—	—	
	万元/亩	1.73	1.6	—	—	
内陆滩涂	元/平方米	28	—	—	—	
	万元/亩	1.87	—	—	—	

第三章 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

(一) 耕地各因素指标修正

表3-1 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	0.72%	处于平原、丘陵过渡地带	0.36%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.36%	处于山地地带	-0.72%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	0.75%	(2 , 5]	0.38%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.38%	(15 , 90]	-0.75%
田面坡度 (°)	[0 , 2]	0.76%	(2 , 5]	0.38%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.38%	(15 , 90]	-0.76%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.02%	[80 , 100)	0.51%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.51%	[0 , 30)	-1.02%
土壤质地	壤土	0.83%	粘土	0.41%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.41%	砾质土	-0.83%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.50%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.25%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.25%	粘砂砂、通体砾	-0.50%
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)	-0.28%	[0 , 4.5) 或(8.5 , 14]	-0.57%

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
土壤有机质含量(%)	[3 , 100]	0.92%	[2 , 3)	0.46%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.46%	[0 , 0.6)	-0.92%
地下水位深度(厘米)	[60 , +∞)	0.89%	[50 , 60)	0.45%	[40 , 50)	0.00%	[30 , 40)	-0.45%	[0 , 30)	-0.89%
水源类型	河流、大型水库	0.99%	河流	0.50%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.50%	紧依靠地下水	-0.99%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.22%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.61%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.61%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.22%
土壤污染	清洁,无污染,对农田和作物无害	0.81%	清洁,无污染,对农田和作物无大影响	0.41%	有轻微污染,对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染,对农田和作物有影响较大	-0.41%	重度污染	-0.81%
灌溉条件	充分满足	0.92%	基本满足	0.46%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.46%	无灌溉条件	-0.92%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.69%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.35%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.35%	无任何排水体系	-0.69%
田间路网密度(田间路面积占比)	[0.2 , +∞)	0.46%	[0.1 , 0.2)	0.23%	[0.05 , 0.1)	0.00%	[0.01 , 0.05)	-0.23%	[0 , 0.01)	-0.46%

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
农田设施建设	农田设施建设完善	0.45%	农田设施较完善	0.22%	农田设施建设一般	0.00%	农田设施建设较差	-0.22%	农田设施建设差	-0.45%
耕作距离 (距离最近集中居民点)(米)	(0, 500)	0.79%	[500, 1000)	0.40%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.40%	[2000, +∞)	-0.79%
田块形状 (形状系数(K))	[0.8, +∞)	0.68%	[0.7, 0.8)	0.34%	[0.5, 0.7)	0.00%	[0.3, 0.5)	-0.34%	[0, 0.3)	-0.68%
田块大小(平方米)	[15000, +∞)	0.70%	[5500, 15000)	0.35%	[1500, 5500)	0.00%	[700, 1500)	-0.35%	[0, 700)	-0.70%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.48%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.24%	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	-0.24%	丢弃或荒弃的耕地	-0.48%
利用集约度	集约程度高	0.44%	集约程度较高	0.22%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.22%	集约程度差	-0.44%
经营效益	经营效益高	0.44%	经营效益较高	0.22%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.22%	经营效益差	-0.44%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0, 10)	0.37%	[10, 100)	0.18%	[100, 400)	0.00%	[400, 900)	-0.18%	[900, +∞)	-0.37%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.53%	宗地位于潮连、江南、会城，荷塘镇街范围内	0.76%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.76%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.53%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.47%	[500 , 800)	0.74%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.74%	[1500 , +∞)	-1.47%
道路通达度	国道能通达	1.36%	省道能通达	0.68%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.68%	只有村道能通达	-1.36%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.24%	[1500 , 3000)	0.62%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.62%	[8000 , +∞)	-1.24%

备注：1、田间路网密度是指为了满足耕作、农机具的应用及农资运输等生产活动需要而修建的道路占田块面积的比重，反映出耕地地块内部耕作便利情况；

2、田块形状(形状系数(K))计算公式为 $K = \frac{L}{\sqrt{S}}$ ，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长；

3、人均耕地面积计算公式为：人均耕地面积 = 所在区(行政区)域耕地总面积 ÷ 农业户籍人口数。(下同)

表3-2 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	0.69%	处于平原、丘陵过渡地带	0.34%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.34%	处于山地地带	-0.69%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	0.72%	(2 , 5]	0.36%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.36%	(15 , 90]	-0.72%
田面坡度 (°)	[0 , 2]	0.73%	(2 , 5]	0.36%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.36%	(15 , 90]	-0.73%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	0.97%	[80 , 100)	0.49%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.49%	[0 , 30)	-0.97%
土壤质地	壤土	0.79%	粘土	0.40%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.40%	砾质土	-0.79%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.47%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.24%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.24%	粘砂砂、通体砾	-0.47%
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)	-0.27%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.54%
土壤有机质含量 (%)	[3 , 100]	0.87%	[2 , 3)	0.44%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.44%	[0 , 0.6)	-0.87%
地下水位深度 (厘米)	[60 , +∞)	0.85%	[50 , 60)	0.43%	[40 , 50)	0.00%	[30 , 40)	-0.43%	[0 , 30)	-0.85%
水源类型	河流、大型水库	0.95%	河流	0.47%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.47%	紧依靠地下水	-0.95%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.16%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.58%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.58%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.16%

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
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.78%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.39%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有较大影响	-0.39%	重度污染	-0.78%
灌溉条件	充分满足	0.87%	基本满足	0.44%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.44%	无灌溉条件	-0.87%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.66%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.33%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.33%	无任何排水体系	-0.66%
田间路网密度 (田间路面积占比)	[0.2 , +∞)	0.44%	[0.1 , 0.2)	0.22%	[0.05 , 0.1)	0.00%	[0.01 , 0.05)	-0.22%	[0 , 0.01)	-0.44%
农田设施建设	农田设施建设完善	0.43%	农田设施较完善	0.21%	农田设施建设一般	0.00%	农田设施建设较差	-0.21%	农田设施建设差	-0.43%
耕作距离(距离最近集中居民点)(米)	(0 , 500)	0.76%	[500 , 1000)	0.38%	[1000 , 1500)	0.00%	[1500 , 2000)	-0.38%	[2000 , +∞)	-0.76%
田块形状 (形状系数(K))	[0.8 , +∞)	0.65%	[0.7 , 0.8)	0.32%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.32%	[0 , 0.3)	-0.65%
田块大小(平方米)	[15000 , +∞)	0.67%	[5500 , 15000)	0.33%	[1500 , 5500)	0.00%	[700 , 1500)	-0.33%	[0 , 700)	-0.67%

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	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.46%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.23%	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	-0.23%	丢弃或荒弃的耕地	-0.46%
利用集约度	集约程度高	0.42%	集约程度较高	0.21%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.21%	集约程度差	-0.42%
经营效益	经营效益高	0.42%	经营效益较高	0.21%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.21%	经营效益差	-0.42%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0 , 10)	0.35%	[10 , 100)	0.17%	[100 , 400)	0.00%	[400 , 900)	-0.17%	[900 , +∞)	-0.35%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.46%	宗地位于潮连、江南、会城、荷塘镇街范围内	0.73%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.73%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.46%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	[0 , 500)	1.40%	[500 , 800)	0.70%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.70%	[1500 , +∞)	-1.40%
道路通达度	国道能通达	1.30%	省道能通达	0.65%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.65%	只有村道能通达	-1.30%

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
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (米)	[0 , 1500)	1.18%	[1500 , 3000)	0.59%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.59%	[8000 , +∞)	-1.18%

表3-3 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	0.65%	处于平原、丘陵过渡地带	0.33%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.33%	处于山地地带	-0.65%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	0.68%	(2 , 5]	0.34%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.34%	(15 , 90]	-0.68%
田面坡度 (°)	[0 , 2]	0.69%	(2 , 5]	0.35%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.35%	(15 , 90]	-0.69%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	0.93%	[80 , 100)	0.46%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.46%	[0 , 30)	-0.93%
土壤质地	壤土	0.75%	粘土	0.38%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.38%	砾质土	-0.75%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.45%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.23%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.23%	粘砂砂、通体砾	-0.45%
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)	-0.26%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.52%

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
土壤有机质含量 (%)	[3.0 , 100]	0.83%	[2.0 , 3.0)	0.42%	[1.0 , 2.0)	0.00%	[0.6 , 1.0)	-0.42%	[0 , 0.6)	-0.83%
地下水位深度 (厘米)	[60 , +∞)	0.81%	[50 , 60)	0.41%	[40 , 50)	0.00%	[30 , 40)	-0.41%	[0 , 30)	-0.81%
水源类型	河流、大型水库	0.90%	河流	0.45%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.45%	紧依靠地下水	-0.90%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.11%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.55%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.55%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.11%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.74%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.37%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.37%	重度污染	-0.74%
灌溉条件	充分满足	0.83%	基本满足	0.42%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.42%	无灌溉条件	-0.83%
排水条件	有健全的排水沟道 (包括抽排)	0.63%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.31%	排水体系 (包括抽排) 一般	0.00%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.31%	无任何排水体系	-0.63%
田间路网密度 (田间路面积占比)	[0.2 , +∞)	0.42%	[0.1 , 0.2)	0.21%	[0.05 , 0.1)	0.00%	[0.01 , 0.05)	-0.21%	[0 , 0.01)	-0.42%

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
农田设施建设	农田设施建设完善	0.41%	农田设施较完善	0.20%	农田设施建设一般	0.00%	农田设施建设较差	-0.20%	农田设施建设差	-0.41%
耕作距离(距离最近集中居民点)(米)	(0, 500)	0.72%	[500 ,1000)	0.36%	[1000 , 1500)	0.00%	[1500 , 2000)	-0.36%	[2000 , +∞)	-0.72%
田块形状(形状系数(K))	[0.8 , +∞)	0.62%	[0.7 , 0.8)	0.31%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.31%	[0 , 0.3)	-0.62%
田块大小(平方米)	[15000 , +∞)	0.64%	[5500 , 15000)	0.32%	[1500 , 5500)	0.00%	[700 , 1500)	-0.32%	[0 , 700)	-0.64%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.44%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.22%	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	-0.22%	丢弃或荒弃的耕地	-0.44%
利用集约度	集约程度高	0.40%	集约程度较高	0.20%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.20%	集约程度差	-0.40%
经营效益	经营效益高	0.40%	经营效益较高	0.20%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.20%	经营效益差	-0.40%
人均耕地面积(平方米/人)	[0 , 10)	0.33%	[10 , 100)	0.17%	[100 ,400)	0.00%	[400 , 900)	-0.17%	[900 ,+∞)	-0.33%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.39%	宗地位于潮连、江南、会城、荷塘镇街范围内	0.70%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.70%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内、崖门	-1.39%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.34%	[500 , 800)	0.67%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.67%	[1500 , +∞)	-1.34%
道路通达度	国道能通达	1.24%	省道能通达	0.62%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.62%	只有村道能通达	-1.24%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.13%	[1500 , 3000)	0.56%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.56%	[8000 , +∞)	-1.13%

表3-4 江门市市区 2017 年国有耕地基准地价四级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.62%	处于平原、丘陵过渡地带	0.31%	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	-0.62%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	0.65%	(2 , 5]	0.32%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.32%	(15 , 90]	-0.65%
田面坡度 (°)	[0 , 2]	0.66%	(2 , 5]	0.33%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.33%	(15 , 90]	-0.66%

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
有效土层厚度(厘米)	[100 , + ∞)	0.88%	[80 , 100)	0.44%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.44%	[0 , 30)	-0.88%
土壤质地	壤土	0.72%	粘土	0.36%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.36%	砾质土	-0.72%
剖面构型	通体壤、 壤砂壤	0.43%	壤粘壤、砂粘 粘、壤粘粘	0.21%	粘砂粘、 通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂 砂	-0.21%	粘砂砂、通 体砾	-0.43%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	0.49%	[5.5 , 6.0)	0.25%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.25%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.49%
土壤有机质含量(%)	[3 , 100]	0.79%	[2 , 3)	0.40%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.40%	[0 , 0.6)	-0.79%
地下水位深度(厘米)	[60 ,+∞)	0.77%	[50 , 60)	0.39%	[40 , 50)	0.00%	[30 , 40)	-0.39%	[0 , 30)	-0.77%
水源类型	河流、大 型水库	0.86%	河流	0.43%	小型水 库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.43%	紧依靠地下 水	-0.86%
水源水质	水质达到 I 或 II 类 标准	1.05%	水质达到III 或IV类标准	0.53%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但 不黑臭	-0.53%	水质达到劣 V 类标准且 黑臭	-1.05%
土壤污染	清洁, 无 污染, 对 农田和作 物无害	0.70%	清洁, 无污 染, 对农田和 作物无大影 响	0.35%	有轻微污 染, 对农 田和作物 有轻微影 响	0.00%	有较严重污 染, 对农田和 作物有影响 较大	-0.35%	重度污染	-0.70%

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
灌溉条件	充分满足	0.79%	基本满足	0.40%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.40%	无灌溉条件	-0.79%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.60%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.30%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.30%	无任何排水体系	-0.60%
田间路网密度(田间路面积占比)	[0.2 , +∞)	0.40%	[0.1 , 0.2)	0.20%	[0.05 , 0.1)	0.00%	[0.01 , 0.05)	-0.20%	[0 , 0.01)	-0.40%
农田设施建设	农田设施建设完善	0.39%	农田设施较完善	0.19%	农田设施建设一般	0.00%	农田设施建设较差	-0.19%	农田设施建设差	-0.39%
耕作距离(距离最近集中居民点)(米)	(0 , 500)	0.69%	[500 , 1000)	0.34%	[1000 , 1500)	0.00%	[1500 , 2000)	-0.34%	[2000 , +∞)	-0.69%
田块形状(形状系数(K))	[0.8 , 1.1)	0.59%	[0.7 , 0.8)	0.29%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.29%	[0 , 0.3)	-0.59%
田块大小(平方米)	[15000 , +∞)	0.61%	[5500 , 15000)	0.30%	[1500 , 5500)	0.00%	[700 , 1500)	-0.30%	[0 , 700)	-0.61%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.42%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.21%	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	-0.21%	丢弃或荒弃的耕地	-0.42%
利用集约度	集约程度高	0.38%	集约程度较高	0.19%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.19%	集约程度差	-0.38%

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
经营效益	经营效益高	0.38%	经营效益较高	0.19%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.19%	经营效益差	-0.38%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0, 10)	0.32%	[10, 100)	0.16%	[100, 400)	0.00%	[400, 900)	-0.16%	[900, +∞)	-0.32%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.32%	宗地位于潮连、江南、会城, 荷塘镇街范围内	0.66%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.66%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.32%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离) (米)	[0, 500)	1.27%	[500, 800)	0.64%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.64%	[1500, +∞)	-1.27%
道路通达度	国道能通达	1.17%	省道能通达	0.59%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.59%	只有村道能通达	-1.17%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (米)	[0, 1500)	1.07%	[1500, 3000)	0.54%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.54%	[8000, +∞)	-1.07%

(二) 园地各因素指标修正

表3-5 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	1.12%	处于平原、丘陵过渡地带	0.56%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.56%	处于山地地带	-1.12%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.16%	(2 , 5]	0.58%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.58%	(15 , 90]	-1.16%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.22%	[80 , 100)	0.61%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.61%	[0 , 30)	-1.22%
土壤质地	壤土	0.78%	粘土	0.39%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.39%	砾质土	-0.78%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	0.79%	[5.5 , 6.0)	0.39%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.39%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.79%
土壤有机质含量 (%)	[3 , 100)	0.99%	[2 , 3)	0.50%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.50%	[0 , 0.6)	-0.99%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.85%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.93%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.93%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.85%
独特小气候	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助很大	1.15%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大	0.58%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大一般	0.00%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较小	-0.58%	无独特小气候	-1.15%

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
灌溉条件	充分满足	1.60%	基本满足	0.80%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.80%	无灌溉条件	-1.60%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.93%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.46%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.46%	无任何排水体系	-0.93%
园艺设施状况	园艺设施状况齐全	0.62%	园艺设施状况比较齐全	0.31%	园艺设施状况一般	0.00%	园艺设施状况比较缺少	-0.31%	园艺设施状况严重缺少	-0.62%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.64%	[500, 800)	0.82%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.82%	[1500, +∞)	-1.64%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.92%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.46%	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	-0.46%	丢弃或荒弃的园地	-0.92%
利用集约度	集约程度高	0.79%	集约程度较高	0.40%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.40%	集约程度差	-0.79%
经营效益	经营效益高	0.66%	经营效益较高	0.33%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.33%	经营效益差	-0.66%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.31%	宗地位于潮连、江南、会城,荷塘镇街范围内	0.66%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.66%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.31%

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
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.11%	[500 , 800)	0.55%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.55%	[1500 , +∞)	-1.11%
景观及旅游价值	景观及旅游价值大	0.70%	景观及旅游价值较大	0.35%	景观及旅游价值一般	0.00%	景观及旅游价值较差	-0.35%	景观及旅游价值差	-0.70%
道路通达度	国道能通达	1.40%	省道能通达	0.70%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.70%	只有村道能通达	-1.40%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.25%	[1500 , 3000)	0.63%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.63%	[8000 , +∞)	-1.25%

表3-6 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	1.07%	处于平原、丘陵过渡地带	0.54%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.54%	处于山地地带	-1.07%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.11%	(2 , 5]	0.55%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.55%	[15 , 90]	-1.11%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.16%	[80 , 100)	0.58%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.58%	[0 , 30)	-1.16%
土壤质地	壤土	0.74%	粘土	0.37%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.37%	砾质土	-0.74%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	0.75%	[5.5 , 6.0)	0.37%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.37%	[0 , 4.5) 或(8.5 , 14]	-0.75%
土壤有机质含量 (%)	[3 , 100)	0.95%	[2 , 3)	0.47%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.47%	[0 , 0.6)	-0.95%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.77%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.88%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.88%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.77%
独特小气候	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助很大	1.10%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大	0.55%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大一般	0.00%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较小	-0.55%	无独特小气候	-1.10%

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
灌溉条件	充分满足	1.52%	基本满足	0.76%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.76%	无灌溉条件	-1.52%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.89%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.44%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.44%	无任何排水体系	-0.89%
园艺设施状况	园艺设施状况齐全	0.59%	园艺设施状况比较齐全	0.30%	园艺设施状况一般	0.00%	园艺设施状况比较缺少	-0.30%	园艺设施状况严重缺少	-0.59%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.57%	[500 , 800)	0.78%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.78%	[1500, +∞)	-1.57%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.88%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.44%	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	-0.44%	丢弃或荒弃的园地	-0.88%
利用集约度	集约程度高	0.76%	集约程度较高	0.38%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.38%	集约程度差	-0.76%
经营效益	经营效益高	0.63%	经营效益较高	0.32%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.32%	经营效益差	-0.63%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.25%	宗地位于潮连、江南、会城,荷塘镇街范围内	0.63%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.63%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.25%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.06%	[500 , 800)	0.53%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.53%	[1500 , +∞)	-1.06%
景观及旅游价值	景观及旅游价值大	0.67%	景观及旅游价值较大	0.33%	景观及旅游价值一般	0.00%	景观及旅游价值较差	-0.33%	景观及旅游价值差	-0.67%
道路通达度	国道能通达	1.34%	省道能通达	0.67%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.67%	只有村道能通达	-1.34%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.20%	[1500 , 3000)	0.60%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.60%	[8000 , +∞)	-1.20%

表3-7 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	1.02%	处于平原、丘陵过渡地带	0.51%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.51%	处于山地地带	-1.02%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.05%	(2 , 5]	0.53%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.53%	(15 , 90]	-1.05%
有效土层厚度(厘米)	[100 , +∞)	1.11%	[80 , 100)	0.55%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.55%	[0 , 30)	-1.11%
土壤质地	壤土	0.71%	粘土	0.35%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.35%	砾质土	-0.71%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	0.71%	[5.5 , 6.0)	0.36%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.36%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.71%
土壤有机质含量 (%)	[3 , 100)	0.90%	[2 , 3)	0.45%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.45%	[0 , 0.6)	-0.90%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.68%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.84%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.84%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.68%
独特小气候	有独特小气候(例如梅江村、茶坑村)对作物生长帮助很大	1.05%	有独特小气候(例如梅江村、茶坑村)对作物生长帮助较大	0.52%	有独特小气候(例如梅江村、茶坑村)对作物生长帮助较大一般	0.00%	有独特小气候(例如梅江村、茶坑村)对作物生长帮助较小	-0.52%	无独特小气候	-1.05%

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
灌溉条件	充分满足	1.45%	基本满足	0.73%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.73%	无灌溉条件	-1.45%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.84%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.42%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.42%	无任何排水体系	-0.84%
园艺设施状况	园艺设施状况齐全	0.56%	园艺设施状况比较齐全	0.28%	园艺设施状况一般	0.00%	园艺设施状况比较缺少	-0.28%	园艺设施状况严重缺少	-0.56%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.49%	[500, 800)	0.75%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.75%	[1500, +∞)	-1.49%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.84%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.42%	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	-0.42%	丢弃或荒弃的园地	-0.84%
利用集约度	集约程度高	0.72%	集约程度较高	0.36%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.36%	集约程度差	-0.72%
经营效益	经营效益高	0.60%	经营效益较高	0.30%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.30%	经营效益差	-0.60%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.19%	宗地位于潮连、江南、会城,荷塘镇街范围内	0.60%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.60%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.19%

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
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.01%	[500 , 800)	0.50%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.50%	[1500 , +∞)	-1.01%
景观及旅游价值	景观及旅游价值大	0.64%	景观及旅游价值较大	0.32%	景观及旅游价值一般	0.00%	景观及旅游价值较差	-0.32%	景观及旅游价值差	-0.64%
道路通达度	国道能通达	1.28%	省道能通达	0.64%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.64%	只有村道能通达	-1.28%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速公路口)(米)	[0 , 1500)	1.14%	[1500 , 3000)	0.57%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.57%	[8000 , +∞)	-1.14%

表3-8 江门市市区 2017 年国有园地基准地价四级修正系数表

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	0.97%	处于平原、丘陵过渡地带	0.48%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.48%	处于山地地带	-0.97%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.00%	(2 , 5]	0.50%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.50%	(15 , 90]	-1.00%
有效土层厚度	[100 , +∞)	1.05%	[80 , 100)	0.53%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.53%	[0 , 30)	-1.05%
土壤质地	壤土	0.67%	粘土	0.34%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.34%	砾质土	-0.67%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	0.68%	[5.5 , 6.0)	0.34%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.34%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-0.68%
土壤有机质含量 (%)	[3 , 100)	0.86%	[2 , 3)	0.43%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.43%	[0 , 0.6)	-0.86%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.60%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.80%	水质达到 V 类标准	0.00%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.80%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.60%
独特小气候	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助很大	1.00%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大	0.50%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较大一般	0.00%	有独特小气候 (例如梅江村、茶坑村) 对作物生长帮助较小	-0.50%	无独特小气候	-1.00%
灌溉条件	充分满足	1.38%	基本满足	0.69%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.69%	无灌溉条件	-1.38%

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
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.80%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.40%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.40%	无任何排水体系	-0.80%
园艺设施状况	园艺设施状况齐全	0.54%	园艺设施状况比较齐全	0.27%	园艺设施状况一般	0.00%	园艺设施状况比较缺少	-0.27%	园艺设施状况严重缺少	-0.54%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.42%	[500, 800)	0.71%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.71%	[1500, +∞)	-1.42%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.79%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.40%	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	-0.40%	丢弃或荒弃的园地	-0.79%
利用集约度	集约程度高	0.69%	集约程度较高	0.34%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.34%	集约程度差	-0.69%
经营效益	经营效益高	0.57%	经营效益较高	0.29%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.29%	经营效益差	-0.57%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.13%	宗地位于潮连、江南、会城, 荷塘镇街范围内	0.57%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.57%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.13%

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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	0.96%	[500 , 800)	0.48%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.48%	[1500 , + ∞)	-0.96%
景观及旅游价值	景观及旅游价值大	0.61%	景观及旅游价值较大	0.30%	景观及旅游价值一般	0.00%	景观及旅游价值较差	-0.30%	景观及旅游价值差	-0.61%
道路通达度	国道能通达	1.21%	省道能通达	0.61%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.61%	只有村道能通达	-1.21%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.08%	[1500 , 3000)	0.54%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.54%	[8000 , + ∞)	-1.08%

(三) 林地各因素指标修正

表3-9 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	1.40%	处于平原、丘陵过渡地带	0.70%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.70%	处于山地地带	-1.40%
地形坡度 (°)	[0 , 5]	0.80%	(5 , 8]	0.40%	(8 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.40%	(25 , 90]	-0.80%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.51%	[80 , 100)	0.76%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.76%	[0 , 30)	-1.51%
土壤质地	壤土	1.29%	粘土	0.65%	砂壤土	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	2.02%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	1.01%	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	-1.01%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-2.02%
郁闭度	[0.8 , 1]	1.62%	[0.6 , 0.8)	0.81%	[0.4 , 0.6)	0.00%	[0.3 , 0.4)	-0.81%	[0 , 0.3)	-1.62%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.04%	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	-0.52%	高度易发水土流失	-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
集材条件	通达度高， 为水泥路 的路段	2.10%	通达度较 高，基本为 水泥路的 路段	1.05%	通达度较 低，为砂石 路的路段	0.00%	通达度较 低，为土 路、泥路的 路段	-1.05%	未有道路 通达，需开 路	-2.10%
集材距离(距 离最近集中 居民点)(米)	(0 , 500)	1.90%	[500 , 1500)	0.95%	[1500 , 2000)	0.00%	[2000 , 3000)	-0.95%	[3000 , + ∞)	-1.90%
利用现状	经常进行 种植工作 和生产、经 营活动	1.61%	有一定种 植工作和 生产、经营 活动	0.80%	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	-0.80%	丢弃或荒 弃的林地	-1.61%
利用集约度	集聚程度 高	1.42%	集聚程度 较高	0.71%	集聚程度 一般	0.00%	集聚程度 较低	-0.71%	集聚程度 低	-1.42%
城镇影响度	宗地位于 环市、白沙 街道范围 内	1.69%	宗地位于 潮连、江 南、会城， 荷塘镇街 范围内	0.85%	宗地位于 棠下、杜 阮、外海、 礼乐、司 前、大泽、 三江、双水 镇街范围 内	0.00%	宗地位于 大鳌、睦洲 镇范围内	-0.85%	宗地位于 罗坑、古 井、沙堆、 崖门镇范 围内	-1.69%

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
生态及旅游价值 (包括人造与天然价值)	生态及旅游价值大	1.02%	生态及旅游价值较大	0.51%	生态及旅游价值一般	0.00%	生态及旅游价值较差	-0.51%	生态及旅游价值差	-1.02%
道路通达度	国道能通达	1.27%	省道能通达	0.64%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.64%	只有村道能通达	-1.27%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速公路) (米)	[0 , 1500)	1.32%	[1500 , 3000)	0.66%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.66%	[8000 , +∞)	-1.32%

表3-10 江门市市区 2017 年国有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
地貌类型	处于平原地带	1.33%	处于平原、丘陵过渡地带	0.67%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.67%	处于山地地带	-1.33%
地形坡度 (°)	[0 , 5]	0.77%	(5 , 8]	0.38%	(8 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.38%	(25 , 90]	-0.77%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.44%	[80 , 100)	0.72%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.72%	[0 , 30)	-1.44%
土壤质地	壤土	1.23%	粘土	0.62%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.62%	砾质土	-1.23%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.92%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.96%	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	-0.96%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.92%
郁闭度	[0.8, 1]	1.55%	[0.6, 0.8)	0.77%	[0.4, 0.6)	0.00%	[0.3, 0.4)	-0.77%	[0, 0.3)	-1.55%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.99%	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	-0.50%	高度易发水土流失	-0.99%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	2.00%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	1.00%	通达度较低, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-1.00%	未有道路通达, 需开路	-2.00%

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
集材距离 (距离最近集中居民点)(米)	(0 , 500)	1.81%	[500, 1500)	0.91%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.91%	[3000, + ∞)	-1.81%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.53%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.77%	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	-0.77%	丢弃或荒弃的林地	-1.53%
利用集约度	集聚程度高	1.35%	集聚程度较高	0.68%	集聚程度一般	0.00%	集聚程度较低	-0.68%	集聚程度低	-1.35%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.61%	宗地位于潮连、江南、会城 , 荷塘镇街范围内	0.81%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.81%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.61%
生态及旅游价值 (包括人造与天然价值)	生态及旅游价值大	0.97%	生态及旅游价值较大	0.49%	生态及旅游价值一般	0.00%	生态及旅游价值较差	-0.49%	生态及旅游价值差	-0.97%

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
道路通达度	国道能通达	1.21%	省道能通达	0.61%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.61%	只有村道能通达	-1.21%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (米)	[0 , 1500)	1.26%	[1500 , 3000)	0.63%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.63%	[8000 , +∞)	-1.26%

表3-11 江门市市区 2017 年国有林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
地貌类型	处于平原地带	1.27%	处于平原、丘陵过渡地带	0.64%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.64%	处于山地地带	-1.27%
地形坡度 (°)	[0 , 5]	0.73%	(5 , 8]	0.37%	(8 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.37%	(25 , 90]	-0.73%
有效土层厚度 (厘米)	[100 ,+∞)	1.38%	[80 , 100)	0.69%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.69%	(0 , 30)	-1.38%
土壤质地	壤土	1.18%	粘土	0.59%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.59%	砾质土	-1.18%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.83%	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	-0.92%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.83%
郁闭度	[0.8 , 1]	1.47%	[0.6 , 0.8)	0.74%	[0.4 , 0.6)	0.00%	[0.3 , 0.4)	-0.74%	(0 , 0.3)	-1.47%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.94%	基本不发生水土流失	0.47%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.47%	高度易发水土流失	-0.94%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.91%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.95%	通达度较低, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.95%	未有道路通达, 需开路	-1.91%

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
集材距离(距离最近集中居民点)(米)	(0, 500)	1.72%	[500 , 1500)	0.86%	[1500 , 2000)	0.00%	[2000 , 3000)	-0.86%	[3000 , +∞)	-1.72%
利用现状	经常进行护林工作和生产活动	1.46%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.73%	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	-0.73%	丢弃或荒弃的林地	-1.46%
利用集约度	集聚程度高	1.29%	集聚程度较高	0.65%	集聚程度一般	0.00%	集聚程度较低	-0.65%	集聚程度低	-1.29%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.54%	宗地位于潮连、江南、会城, 荷塘镇街范围内	0.77%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.77%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.54%
生态及旅游价值(包括人造与天然价值)	生态及旅游价值大	0.92%	生态及旅游价值较大	0.46%	生态及旅游价值一般	0.00%	生态及旅游价值较差	-0.46%	生态及旅游价值差	-0.92%
道路通达度	国道能通达	1.16%	省道能通达	0.58%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.58%	只有村道能通达	-1.16%

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
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速公路)(米)	[0 , 1500)	1.20%	[1500 , 3000)	0.60%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.60%	[8000 , +∞)	-1.20%

(四) 坑塘水面各因素指标修正

表3-12 江门市市区 2017 年国有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	1.78%	处于平原、丘陵过渡地带	0.89%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.89%	处于山地地带	-1.78%
水源质量	水质达到 I 类标准	2.99%	水质达到 II 类标准	1.49%	水质达到 III 类标准	0.00%	水质达到 IV、V 类标准	-1.49%	水质达到劣 V 类标准	-2.99%
水源类型	河流、大型水库	1.66%	河流	0.83%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.83%	紧依靠地下水	-1.66%
保水能力	塘底为粘土，好	1.73%	塘底为壤粘土，较好	0.87%	塘底为砂壤土，一般	0.00%	塘底为砂土，较差	-0.87%	塘底为砾质土，差	-1.73%
供电保障率	充分满足	2.14%	基本满足	1.07%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-1.07%	无供电条件	-2.14%
排水条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.80%	排灌体系基本健全	0.40%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.40%	无任何排水体系	-0.80%
距居民点距离(米)	(0 , 500)	0.94%	[500 , 800)	0.47%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.47%	[1500 , +∞)	-0.94%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, +∞)	0.77%	[0.7, 0.8)	0.38%	[0.5, 0.7)	0.00%	[0.3, 0.5)	-0.38%	[0, 0.3)	-0.77%
坑塘大小 (亩)	(6, 10]	0.73%	(3, 6]	0.37%	(10, 15]	0.00%	(15, 25]	-0.37%	(25, +∞) 或 (0, 3]	-0.73%
利用现状	经常进行 养殖工作 和生产活 动	1.02%	有一定养 殖工作和 生产活动， 利用现状 较好	0.51%	养殖工作 和生产活 动一般	0.00%	养殖工作 和生产活 动较少	-0.51%	丢弃或荒 废	-1.02%
规模集聚度	集聚程度 高	1.22%	集聚程度 较高	0.61%	集聚程度 一般	0.00%	集聚程度 较低	-0.61%	集聚程度 低	-1.22%
城镇影响度	宗地位于 环市、白沙 街道范围 内	1.88%	宗地位于 潮连、江 南、会城， 荷塘镇街 范围内	0.94%	宗地位于 棠下、杜 阮、外海、 礼乐、司 前、大泽、 三江、双水 镇街范围 内	0.00%	宗地位于 大鳌、睦洲 镇范围内	-0.94%	宗地位于 罗坑、古 井、沙堆、 崖门镇范 围内	-1.88%

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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	(0, 500)	1.35%	[500, 800)	0.68%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.68%	[1500, +∞)	-1.35%
道路通达度	国道能通达	1.61%	省道能通达	0.81%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.81%	只有村道能通达	-1.61%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速公路)(米)	[0, 1500)	1.37%	[1500, 3000)	0.69%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.69%	[8000, +∞)	-1.37%

注：坑塘形状计算方法与田块形状计算方法相同。（下同）

表3-13 江门市市区 2017 年国有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	1.70%	处于平原、丘陵过渡地带	0.85%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.85%	处于山地地带	-1.70%
水源质量	水质达到 I 类标准	2.85%	水质达到 II 类标准	1.43%	水质达到 III 类标准	0.00%	水质达到 IV、V 类标准	-1.43%	水质达到劣 V 类标准	-2.85%
水源类型	河流、大型水库	1.58%	河流	0.79%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.79%	紧依靠地下水	-1.58%
保水能力	塘底为粘土，好	1.65%	塘底为壤粘土，较好	0.83%	塘底为砂壤土，一般	0.00%	塘底为砂土，较差	-0.83%	塘底为砾质土，差	-1.65%
供电保障率	充分满足	2.04%	基本满足	1.02%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-1.02%	无供电条件	-2.04%
排水条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.76%	排灌体系基本健全	0.38%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.38%	无任何排水体系	-0.76%
距居民点距离(米)	(0 , 500)	0.90%	[500 , 800)	0.45%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.45%	[1500 , +∞)	-0.90%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8 , +∞)	0.73%	[0.7, 0.8)	0.37%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.37%	[0 , 0.3)	-0.73%
坑塘大小 (亩)	(6 , 10]	0.70%	(3, 6]	0.35%	(10, 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.35%	(25 , +∞) 或 (0 , 3]	-0.70%
利用现状	经常进行 养殖工作 和生产活 动	0.97%	有一定养 殖工作和 生产活动 , 利用现状 较好	0.49%	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	-0.97%
规模集聚度	集聚程度 高	1.17%	集聚程度 较高	0.58%	集聚程度 一般	0.00%	集聚程度 较低	-0.58%	集聚程度 低	-1.17%
城镇影响度	宗地位于 环市、白沙 街道范围 内	1.80%	宗地位于 潮连、江 南、会城 , 荷塘镇街 范围内	0.90%	宗地位于 棠下、杜 阮、外海、 礼乐、司 前、大泽、 三江、双水 镇街范围 内	0.00%	宗地位于 大鳌、睦洲 镇范围内	-0.90%	宗地位于 罗坑、古 井、沙堆、 崖门镇范 围内	-1.80%

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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	(0 , 500)	1.29%	[500 , 800)	0.65%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.65%	[1500 , +∞)	-1.29%
道路通达度	国道能通达	1.54%	省道能通达	0.77%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.77%	只有村道能通达	-1.54%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速公路)(米)	[0 , 1500)	1.31%	[1500 , 3000)	0.65%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.65%	[8000 , +∞)	-1.31%

表3-14 江门市市区 2017 年国有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	1.62%	处于平原、丘陵过渡地带	0.81%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.81%	处于山地地带	-1.62%
水源质量	水质达到 I 类标准	2.72%	水质达到 II 类标准	1.36%	水质达到 III 类标准	0.00%	水质达到 IV、V 类标准	-1.36%	水质达到劣 V 类标准	-2.72%
水源类型	河流、大型水库	1.51%	河流	0.75%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.75%	紧依靠地下水	-1.51%
保水能力	塘底为粘土，好	1.58%	塘底为壤粘土，较好	0.79%	塘底为砂壤土，一般	0.00%	塘底为砂土，较差	-0.79%	塘底为砾质土，差	-1.58%
供电保障率	充分满足	1.95%	基本满足	0.97%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-0.97%	无供电条件	-1.95%
排水条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.72%	排灌体系基本健全	0.36%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.36%	无任何排水体系	-0.72%
距居民点距离(米)	(0, 500)	0.86%	[500 ,800)	0.43%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.43%	[1500 , +∞)	-0.86%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, +∞)	0.70%	[0.7 , 0.8)	0.35%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.35%	[0 , 0.3)	-0.70%
坑塘大小 (亩)	(6 , 10]	0.67%	(3 , 6]	0.33%	(10 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.33%	(25 , +∞) 或 (0 , 3]	-0.67%
利用现状	经常进行 养殖工作 和生产活 动	0.93%	有一定养殖 工作和生产 活动 , 利用 现状较好	0.46%	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	-0.93%
规模集聚度	集聚程度 高	1.11%	集聚程度较 高	0.56%	集聚程度一 般	0.00%	集聚程度较 低	-0.56%	集聚程度低	-1.11%
城镇影响度	宗地位于 环市、白沙 街道范围 内	1.71%	宗地位于潮 连、江南、 会城 , 荷塘 镇街范围内	0.86%	宗地位于棠 下、杜阮、 外海、礼乐、 司前、大泽、 三江、双水 镇街范围内	0.00%	宗地位于大 鳌、睦洲镇 范围内	-0.86%	宗地位于罗 坑、古井、 沙堆、崖门 镇范围内	-1.71%
农贸市场影 响度(距最近 农贸市场距 离) (米)	(0 , 500)	1.23%	[500 ,800)	0.62%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.62%	[1500 , + ∞)	-1.23%

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
道路通达度	国道能通达	1.47%	省道能通达	0.73%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.73%	只有村道能通达	-1.47%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.25%	[1500 , 3000)	0.62%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.62%	[8000 , +∞)	-1.25%

表3-15 江门市市区 2017 年国有坑塘水面基准地价四级修正系数表

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	1.54%	处于平原、丘陵过渡地带	0.77%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.77%	处于山地地带	-1.54%
水源质量	水质达到 I 类标准	2.58%	水质达到 II 类标准	1.29%	水质达到 III 类标准	0.00%	水质达到 IV、V 类标准	-1.29%	水质达到劣 V 类标准	-2.58%
水源类型	河流、大型水库	1.43%	河流	0.72%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-0.72%	紧依靠地下水	-1.43%
保水能力	塘底为粘土，好	1.50%	塘底为壤粘土，较好	0.75%	塘底为砂壤土，一般	0.00%	塘底为砂土，较差	-0.75%	塘底为砾质土，差	-1.50%
供电保障率	充分满足	1.85%	基本满足	0.92%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-0.92%	无供电条件	-1.85%
排水条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.69%	排灌体系基本健全	0.34%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.34%	无任何排水体系	-0.69%
距居民点距离(米)	(0 , 500)	0.81%	[500 , 800)	0.41%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.41%	[1500 , +∞)	-0.81%

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
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8 , +∞)	0.66%	[0.7 , 0.8)	0.33%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.33%	[0 , 0.3)	-0.66%
坑塘大小 (亩)	(6 , 10]	0.63%	(3 , 6]	0.32%	(10 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.32%	(25 , +∞) 或 (0 , 3]	-0.63%
利用现状	经常进行 养殖工作 和生产活 动	0.88%	有一定养殖 工作和生产 活动，利用 现状较好	0.44%	养殖工作 和生产活 动一般	0.00%	养殖工作 和生产活 动较少	-0.44%	丢弃或荒 废	-0.88%
规模集聚度	集聚程度 高	1.06%	集聚程度较 高	0.53%	集聚程度 一般	0.00%	集聚程度 较低	-0.53%	集聚程度 低	-1.06%
城镇影响度	宗地位于 环市、白沙 街道范围 内	1.62%	宗地位于潮 连、江南、 会城，荷塘 镇街范围内	0.81%	宗地位于 棠下、杜 阮、外海、 礼乐、司 前、大泽、 三江、双水 镇街范围 内	0.00%	宗地位于 大鳌、睦洲 镇范围内	-0.81%	宗地位于 罗坑、古 井、沙堆、 崖门镇范 围内	-1.62%

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
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	(0 , 500)	1.17%	[500 , 800)	0.58%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.58%	[1500 , + ∞)	-1.17%
道路通达度	国道能通达	1.39%	省道能通达	0.70%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.70%	只有村道能通达	-1.39%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速公路)(米)	[0 , 1500)	1.18%	[1500 , 3000)	0.59%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.59%	[8000 , +∞)	-1.18%

(五) 设施农用地各因素指标修正

表3-16 江门市市区 2017 年国有设施农用地基准地价一级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.97%	处于平原、丘陵过渡地带	0.48%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.48%	处于山地地带	-0.97%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.01%	(2 , 5]	0.50%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.50%	(15 , 90]	-1.01%
水源水质	水质达到I或II类标准	1.64%	水质达到III或IV类标准	0.82%	水质达到V类标准	0.00%	水质达到劣V类标准但不黑臭	-0.82%	水质达到劣V类标准且黑臭	-1.64%
灌溉条件	充分满足	1.23%	基本满足	0.62%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.62%	无灌溉条件	-1.23%
通水条件 (自来水)	充分满足	1.20%	充分满足	0.60%	一般满足	0.00%	供水保障较差	-0.60%	无供水条件	-1.20%
通电条件	充分满足	1.14%	充分满足	0.57%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-0.57%	无供电条件	-1.14%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.93%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.46%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.46%	无任何排水体系	-0.93%
农业基础设施建设	农业基础设施建设完善	0.60%	农业基础设施较完善	0.30%	农业基础设施建设一般	0.00%	农业基础设施建设较差	-0.30%	农业基础设施建设差	-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
距离居民点距离(米)	(0 , 500)	1.07%	[500 , 1000)	0.53%	[1000 , 1500)	0.00%	[1500 , 2000)	-0.53%	[2000 , +∞)	-1.07%
田块形状(形状系数(K))	[0.8 , +∞)	0.91%	[0.7 , 0.8)	0.46%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.46%	[0 , 0.3)	-0.91%
田块大小(亩)	[20 , +∞)	0.94%	[8 , 20)	0.47%	[2 , 8)	0.00%	[1 , 2)	-0.47%	[0 , 1)	-0.94%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.65%	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	-0.33%	丢弃或荒废	-0.65%
利用集约度	集约程度高	0.59%	集约程度较高	0.29%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.29%	集约程度差	-0.59%
经营效益	经营效益高	0.59%	经营效益较高	0.30%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.30%	经营效益差	-0.59%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	2.06%	宗地位于潮连、江南、会城，荷塘镇街范围内	1.03%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-1.03%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-2.06%

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
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (米)	(0 , 500)	1.98%	[500 , 800)	0.99%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 ,1500)	-0.99%	[1500 , + ∞)	-1.98%
道路通达度	国道能通达	1.83%	省道能通达	0.91%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.91%	村道能通达	-1.83%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (米)	[0 , 1500)	1.67%	[1500 , 3000)	0.83%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 ,8000)	-0.83%	[8000 , + ∞)	-1.67%

表3-17 江门市市区 2017 年国有设施农用地基准地价二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.85%	处于平原、丘陵过渡地带	0.43%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.43%	处于山地地带	-0.85%
地形坡度 (°)	[0 , 2]	1.02%	(2 , 5]	0.51%	(5 , 8]	0.00%	(8 , 15]	-0.51%	(15 , 90]	-1.02%
水源水质	水质达到I或II类标准	1.27%	水质达到III或IV类标准	0.64%	水质达到V类标准	0.00%	水质达到劣V类标准但不黑臭	-0.64%	水质达到劣V类标准且黑臭	-1.27%
灌溉条件	充分满足	1.16%	基本满足	0.58%	一般满足	0.00%	灌溉条件欠缺	-0.58%	无灌溉条件	-1.16%
通水条件 (自来水)	充分满足	1.27%	充分满足	0.64%	一般满足	0.00%	供水保障较差	-0.64%	无供水条件	-1.27%
通电条件	充分满足	1.16%	充分满足	0.58%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-0.58%	无供电条件	-1.16%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.91%	排水体系(包括抽排)基本健全	0.46%	排水体系(包括抽排)一般	0.00%	排水体系不完善,容易淤塞	-0.46%	无任何排水体系	-0.91%
农业基础设施建设	农业基础设施建设完善	0.53%	农业基础设施较完善	0.26%	农业基础设施建设一般	0.00%	农业基础设施建设较差	-0.26%	农业基础设施建设差	-0.53%
距离居民点距离 (米)	(0 , 500)	0.95%	[500 , 1000)	0.47%	[1000 , 1500)	0.00%	[1500 , 2000)	-0.47%	[2000 , +∞)	-0.95%

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
田块形状(形状系数(K))	[0.8 , +∞)	0.95%	[0.7 , 0.8)	0.47%	[0.5 , 0.7)	0.00%	[0.3 , 0.5)	-0.47%	[0 , 0.3)	-0.95%
田块大小(亩)	[20 , +∞)	0.89%	[8 , 20)	0.45%	[2 , 8)	0.00%	[1 , 2)	-0.45%	[0 , 1)	-0.89%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.78%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.39%	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%	丢弃或荒废	-0.78%
利用集约度	集约程度高	0.70%	集约程度较高	0.35%	集约程度一般	0.00%	集约程度较差	-0.35%	集约程度差	-0.70%
经营效益	经营效益高	0.67%	经营效益较高	0.34%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.34%	经营效益差	-0.67%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	1.93%	宗地位于潮连、江南、会城, 荷塘镇街范围内	0.96%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-0.96%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-1.93%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	(0 , 500)	1.51%	[500 , 800)	0.76%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.76%	[1500 , +∞)	-1.51%

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
道路通达度	国道能通达	1.89%	省道能通达	0.95%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.95%	村道能通达	-1.89%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (米)	[0 , 1500)	1.55%	1500~3000m	0.77%	3000~5000m	0.00%	5000~8000m	-0.77%	[8000 , +∞)	-1.55%

(六) 草地 (其他草地) 各因素指标修正

表3-18 江门市市区 2017 年国有草地 (其他草地) 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
地貌类型	处于平原地带	1.52%	处于平原、丘陵过渡地带	0.76%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.76%	处于山地地带	-1.52%
地形坡度 (°)	[0 , 5]	1.59%	(5 , 8]	0.80%	(8 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.80%	(25 , 90]	-1.59%
有效土层厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.73%	[80 , 100)	0.86%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.86%	[0 , 30)	-1.73%
土壤质地	壤土	1.34%	粘土	0.67%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.67%	砾质土	-1.34%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	1.12%	[5.5 , 6.0)	0.56%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.56%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-1.12%
土壤有机质含量	[4 , 100]	1.16%	[2 , 4)	0.58%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.58%	[0 , 0.6)	-1.16%
水源类型	河流、大型水库	2.84%	河流	1.42%	小型水库、湖泊	0.00%	小型水库	-1.42%	紧依靠地下水	-2.84%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.10%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.55%	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	-0.55%	丢弃或荒弃的草地	-1.10%
利用集约度	集聚程度高	1.00%	集聚程度较高	0.50%	集聚程度一般	0.00%	集聚程度较低	-0.50%	集聚程度低	-1.00%

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
经营效益	经营效益高	0.96%	经营效益较高	0.48%	经营效益一般	0.00%	经营效益较差	-0.48%	经营效益差	-0.96%
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	2.22%	宗地位于潮连、江南、会城、荷塘镇街范围内	1.11%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-1.11%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-2.22%
道路通达度	国道能通达	2.37%	省道能通达	1.18%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-1.18%	只有村道能通达	-2.37%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速路口）（米）	[0 , 1500)	2.04%	[1500 , 3000)	1.02%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-1.02%	[8000 , +∞)	-2.04%

表3-19 江门市市区 2017 年国有草地（其他草地）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
地貌类型	处于平原地带	1.44%	处于平原、丘陵过渡地带	0.72%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.72%	处于山地地带	-1.44%

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]	1.52%	(5 , 8]	0.76%	(8 , 15]	0.00%	(15 , 25]	-0.76%	(25 , 90]	-1.52%
有效土层 厚度 (厘米)	[100 , +∞)	1.64%	[80 , 100)	0.82%	[60 , 80)	0.00%	[30 , 60)	-0.82%	[0 , 30)	-1.64%
土壤质地	壤土	1.28%	粘土	0.64%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.64%	砾质土	-1.28%
土壤 pH 值	[6.0 , 7.9)	1.07%	[5.5 , 6.0)	0.53%	[5.0 , 5.5) 或 [7.9 , 8.5]	0.00%	[4.5 , 5.0)	-0.53%	[0 , 4.5) 或 (8.5 , 14]	-1.07%
土壤有机 质含量	[4 , 100]	1.10%	[2 , 4)	0.55%	[1 , 2)	0.00%	[0.6 , 1)	-0.55%	[0 , 0.6)	-1.10%
水源类型	河流、大型水 库	2.71%	河流	1.35%	小型水库、 湖泊	0.00%	小型水库	-1.35%	紧依靠地下 水	-2.71%
利用现状	经常进行种 植工作和生 产、经营活动	1.05%	有一定种植 工作和生产、 经营活动	0.53%	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	-0.53%	丢弃或荒弃 的草地	-1.05%
利用集约 度	集聚程度高	0.95%	集聚程度较 高	0.48%	集聚程度一 般	0.00%	集聚程度较 低	-0.48%	集聚程度低	-0.95%
经营效益	经营效益高	0.92%	经营效益较 高	0.46%	经营效益一 般	0.00%	经营效益较 差	-0.46%	经营效益差	-0.92%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	2.12%	宗地位于潮连、江南、会城，荷塘镇街范围内	1.06%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-1.06%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-2.12%
道路通达度	国道能通达	2.26%	省道能通达	1.13%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-1.13%	只有村道能通达	-2.26%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.94%	[1500 , 3000)	0.97%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.97%	[8000 , +∞)	-1.94%

(七) 沿海滩涂各因素指标修正

表3-20 江门市市区 2017 年国有沿海滩涂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
水源水质	无污染,水质 洁净	3.10%	基本无污染	1.55%	轻度污染	0.00%	中度污染	-1.55%	重度污染	-3.10%
潮汐水位	潮汐水位变 化稳定	2.08%	潮汐水位变 化较稳定	1.04%	潮汐水位变 化一般	0.00%	潮汐水位变化 较不稳定	-1.04%	潮汐水位变 化不稳定	-2.08%
海水盐度	海水盐度适 中,适宜养殖	1.99%	海水盐度较 适中,较适 宜养殖	0.99%	海水盐度一 般,不影响 养殖	0.00%	海水盐度较高 或较低,对养 殖有一定影响	-0.99%	海水盐度过 高或过低, 对养殖有较 大影响	-1.99%
供电保障率	充分满足	2.39%	基本满足	1.19%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-1.19%	无供电条件	-2.39%
利用现状	经常进行养 殖工作和生 产活动	1.49%	有一定养殖 工作和生产 活动,利用 现状较好	0.75%	养殖工作和 生产活动一 般	0.00%	养殖工作和生 产活动较少	-0.75%	丢弃或荒废	-1.49%
规模集聚度	沿海滩涂养 殖集聚程度 高	1.49%	沿海滩涂养 殖集聚程度 较高	0.74%	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	-0.74%	沿海滩涂养 殖集聚程度 低	-1.49%
距居民点距 离(米)	(0, 500)	1.09%	[500, 800)	0.55%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.55%	[1500, +∞)	-1.09%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	2.13%	宗地位于潮连、江南、会城，荷塘镇街范围内	1.07%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-1.07%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-2.13%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	1.52%	[500 ,800)	0.76%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.76%	[1500 , +∞)	-1.52%
道路通达度	国道能通达	1.92%	省道能通达	0.96%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.96%	只有村道能通达	-1.92%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	1.79%	[1500 , 3000)	0.90%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.90%	[8000 , +∞)	-1.79%

表3-21 江门市市区 2017 年国有沿海滩涂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								

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
水源水质	无污染，水质 洁净	2.95%	基本无污染	1.48%	轻度污染	0.00%	中度污染	-1.48%	重度污染	-2.95%
潮汐水位	潮汐水位变化 稳定	1.98%	潮汐水位变 化较稳定	0.99%	潮汐水位变 化一般	0.00%	潮汐水位变 化较不稳定	-0.99%	潮汐水位变 化不稳定	-1.98%
海水盐度	海水盐度适 中，适宜养殖	1.89%	海水盐度较 适中，较适宜 养殖	0.95%	海水盐度一 般，不影响 养殖	0.00%	海水盐度较 高或较低，对 养殖有一定 影响	-0.95%	海水盐度过 高或过低， 对养殖有较 大影响	-1.89%
供电保障率	充分满足	2.28%	基本满足	1.14%	一般满足	0.00%	供电保障较 差	-1.14%	无供电条件	-2.28%
利用现状	经常进行养殖 工作和生产活 动	1.42%	有一定养殖 工作和生产 活动，利用现 状较好	0.71%	养殖工作和 生产活动一 般	0.00%	养殖工作和 生产活动较 少	-0.71%	丢弃或荒废	-1.42%
规模集聚度	沿海滩涂养殖 集聚程度高	1.42%	沿海滩涂养 殖集聚程度 较高	0.71%	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	-0.71%	沿海滩涂养 殖集聚程度 低	-1.42%
距居民点距 离(米)	(0, 500)	1.04%	[500, 800)	0.52%	[800, 1200)	0.00%	[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
城镇影响度 (范围)	宗地位于环 市、白沙街道 范围内	2.03%	宗地位于潮 连、江南、会 城,荷塘镇街 范围内	1.01%	宗地位于棠 下、杜阮、 外海、礼乐、 司前、大泽、 三江、双水 镇街范围内	0.00%	宗地位于大 鳌、睦洲镇范 围内	-1.01%	宗地位于罗 坑、古井、 沙堆、崖门 镇范围内	-2.03%
农贸市场影 响度(距最近 农贸市场距 离)(米)	[0 , 500)	1.45%	[500 , 800)	0.73%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.73%	[1500 , + ∞)	-1.45%
道路通达度	国道能通达	1.83%	省道能通达	0.91%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.91%	只有村道能 通达	-1.83%
对外交通便 利度(距离物 流中心、货运 中心、高速路 口)(米)	[0 , 1500)	1.71%	[1500 , 3000)	0.85%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-0.85%	[8000 , +∞)	-1.71%

(八) 内陆滩涂各因素指标修正

表3-22 江门市市区 2017 年国有内陆滩涂基准地价一级修正系数表

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
水源水质	水质达到 I 类标准	2.91%	水质达到 II 类标准	1.45%	水质达到 III 类标准	0.00%	水质达到 IV、V 类标准	-1.45%	水质达到劣 V 类标准	-2.91%
供电保障率	充分满足	2.50%	基本满足	1.25%	一般满足	0.00%	供电保障较差	-1.25%	无供电条件	-2.50%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	1.73%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.87%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.87%	丢弃或荒废	-1.73%
规模集聚度	沿海滩涂养殖集聚程度高	1.70%	沿海滩涂养殖集聚程度较高	0.85%	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	-0.85%	沿海滩涂养殖集聚程度低	-1.70%
距居民点距离 (米)	(0 , 500)	1.26%	[500 ,800)	0.63%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-0.63%	[1500 , +∞)	-1.26%

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
城镇影响度	宗地位于环市、白沙街道范围内	2.41%	宗地位于潮连、江南、会城，荷塘镇街范围内	1.21%	宗地位于棠下、杜阮、外海、礼乐、司前、大泽、三江、双水镇街范围内	0.00%	宗地位于大鳌、睦洲镇范围内	-1.21%	宗地位于罗坑、古井、沙堆、崖门镇范围内	-2.41%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(米)	[0 , 500)	2.07%	[500 ,800)	1.04%	[800 , 1200)	0.00%	[1200 , 1500)	-1.04%	[1500 , +∞)	-2.07%
道路通达度	国道能通达	2.17%	省道能通达	1.08%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-1.08%	只有村道能通达	-2.17%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口)(米)	[0 , 1500)	2.25%	[1500 , 3000)	1.12%	[3000 , 5000)	0.00%	[5000 , 8000)	-1.12%	[8000 , +∞)	-2.25%

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 2017 年国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.34\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0472	0.0925	0.1359	0.1775	0.2174	0.2556	0.2922	0.3273	0.3609	0.3931
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.424	0.4536	0.482	0.5092	0.5352	0.5602	0.5842	0.6071	0.6291	0.6502
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6704	0.6897	0.7083	0.7261	0.7431	0.7594	0.7751	0.7901	0.8045	0.8182
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8314	0.8441	0.8562	0.8679	0.879	0.8897	0.8999	0.9097	0.9191	0.9281
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9368	0.9451	0.953	0.9606	0.9679	0.9749	0.9815	0.988	0.9941	1

表3-24 江门市市区 2017 年国有园地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.20\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.174	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.475	0.502	0.528	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.643
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6633	0.6828	0.7015	0.7194	0.7366	0.7532	0.769	0.7842	0.7988	0.8129
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8263	0.8392	0.8516	0.8635	0.8749	0.8858	0.8964	0.9064	0.9161	0.9254
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.959	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1
------	--------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	---

表3-25 江门市市区 2017 年国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.09\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0454	0.089	0.131	0.1712	0.2099	0.2471	0.2828	0.3171	0.35	0.3817
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4121	0.4413	0.4694	0.4964	0.5223	0.5472	0.5711	0.5941	0.6161	0.6373
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6577	0.6773	0.6961	0.7141	0.7315	0.7482	0.7642	0.7796	0.7943	0.8085
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8222	0.8353	0.8479	0.86	0.8716	0.8828	0.8935	0.9038	0.9137	0.9232
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9323	0.9411	0.9496	0.9577	0.9654	0.9729	0.9801	0.987	0.9936	1

表3-26 江门市市区 2017 年国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.41\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0478	0.0935	0.1373	0.1793	0.2194	0.2579	0.2948	0.3301	0.3639	0.3963
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4273	0.457	0.4855	0.5127	0.5388	0.5638	0.5878	0.6107	0.6327	0.6537
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6739	0.6931	0.7116	0.7293	0.7463	0.7625	0.7781	0.793	0.8072	0.8209
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.834	0.8465	0.8585	0.87	0.881	0.8916	0.9017	0.9113	0.9206	0.9295
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.938	0.9461	0.9539	0.9614	0.9685	0.9754	0.9819	0.9882	0.9942	1

表3-27 江门市市区 2017 年国有设施农用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	0.22	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	0.458	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	0.921	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	0.982	0.9883	0.9943	1

表3-28 江门市市区 2017 年国有草地（其他草地）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.67\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0424	0.0833	0.1227	0.1608	0.1975	0.2329	0.267	0.3	0.3317	0.3624
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.392	0.4205	0.448	0.4745	0.5001	0.5248	0.5486	0.5716	0.5938	0.6151
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6357	0.6556	0.6748	0.6933	0.7112	0.7284	0.745	0.761	0.7765	0.7914
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8058	0.8196	0.833	0.8459	0.8584	0.8704	0.8819	0.8931	0.9039	0.9143
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9243	0.934	0.9433	0.9523	0.961	0.9694	0.9774	0.9852	0.9928	1

表3-29 江门市市区 2017 年国有沿海滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.52\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0413	0.0813	0.1198	0.1571	0.1931	0.2278	0.2614	0.2939	0.3252	0.3555
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3847	0.413	0.4403	0.4666	0.4921	0.5167	0.5405	0.5634	0.5856	0.607
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6277	0.6477	0.667	0.6857	0.7037	0.7211	0.7379	0.7541	0.7698	0.785
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7996	0.8138	0.8274	0.8406	0.8534	0.8657	0.8776	0.8891	0.9002	0.9109
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9213	0.9313	0.9409	0.9503	0.9593	0.968	0.9764	0.9846	0.9924	1

表3-30 江门市市区 2017 年国有内陆滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.45\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0408	0.0803	0.1185	0.1554	0.191	0.2255	0.2588	0.291	0.3222	0.3523
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3814	0.4095	0.4367	0.4629	0.4883	0.5129	0.5366	0.5596	0.5818	0.6032
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6239	0.644	0.6633	0.682	0.7001	0.7176	0.7345	0.7509	0.7667	0.782
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7967	0.811	0.8248	0.8381	0.851	0.8635	0.8755	0.8872	0.8984	0.9093
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9198	0.93	0.9398	0.9493	0.9585	0.9674	0.9759	0.9842	0.9922	1

