

连山壮族瑶族自治县园、林、草地定级与基准地价 评估项目成果

一、工作范围

园、林、草地基准地价评估的工作范围为连山壮族瑶族自治县县域范围内的所有园地、林地、草地。

二、基准地价内涵

园、林、草地及农用地基准地价是县（市、区）政府根据需要针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次园、林、草地及农用地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地、耕地、坑塘水面五种用地类型，具体基准地价内涵如下：

园地：不同园地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施的园地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体园地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有园地出让使用权平均价格。

表 2-1 连山壮族瑶族自治县园地基准地价内涵表

基本要素	内涵	
价格种类	经济价值（不含地上附着物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	

林地：不同林地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域道路通达、宗地内有集材道的林地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 70 年的集体林地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有林地出让使用权平均价格。

表 2-2 连山壮族瑶族自治县林地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（含地上林木）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期		承包经营权 70 年	出让使用权 50 年
地上林木状况 （南方丘陵区）	优势树种	桉树	
	亩均株数	148	
	树种龄组	成熟林（6-7 年）	
	主伐年龄	6 年	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

草地：不同草地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路，宗地内土地较平整的草地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体草地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有草地出让使用权平均价格。

表 2-3 连山壮族瑶族自治县草地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（不含地上附着物）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期		承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域通路、宗地内土地较平整	

三、连山壮族瑶族自治县各用途级别基准地价

表 3-1 连山壮族瑶族自治县园地基准地价结果表

级别	果园基准地价				茶园基准地价				其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	33.00	2.20	44.70	2.98	42.90	2.86	58.05	3.87	39.60	2.64	53.70	3.58
二级	28.20	1.88	39.75	2.65	36.60	2.44	51.75	3.45	33.90	2.26	47.70	3.18
三级	23.70	1.58	33.45	2.23	30.75	2.05	43.50	2.90	28.50	1.90	40.20	2.68
四级	21.30	1.42	30.00	2.00	27.75	1.85	39.00	2.60	25.50	1.70	36.00	2.40

表 3-2 连山壮族瑶族自治县林地基准地价结果表

级别	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	19.80	1.32	22.80	1.52
二级	17.25	1.15	19.80	1.32
三级	14.70	0.98	17.40	1.16
四级	12.60	0.84	13.80	0.92

表 3-3 连山壮族瑶族自治县草地基准地价结果表

级别	草地基准地价（其他草地）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	10.35	0.69	14.25	0.95
二级	8.70	0.58	12.00	0.80
三级	7.20	0.48	9.90	0.66

四、各用途基准地价修正体系

根据规程要求，基准地价修正体系包括地价影响因素修正、交易期日修正、使用年期修正等。

4.1 计算公式

(1) 园地、草地基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$P = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l \pm D$$

式中：

- P —— 待估土地价格；
- P_0 —— 基准地价；
- $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和；
- K_t —— 交易期日修正系数；
- K_y —— 使用年期修正系数；
- K_l —— 用地类型修正系数（用地类型一致则为 1）。
- D —— 土地开发程度修正值

(2) 林地基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$P = P_0 \times K_m \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l + P_0 \times (1 - K_m) \times K_n \times K_o \times K_p \pm D$$

式中：

- P —— 待估林地价格（含林木价格）；
 P_0 —— 基准地价
 K_m —— 林地（不含林木）修正系数；
 $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和；
 K_t —— 交易期日修正系数；
 K_y —— 使用年期修正系数；
 K_l —— 用地类型修正系数（用地类型一致则为 1）。
 K_n —— 优势树种修正系数；
 K_o —— 树龄修正系数；
 K_p —— 亩均株数修正系数；
 D —— 土地开发程度修正值

4.2 地价影响因素修正系数

4.2.1 园地地价影响因素修正

(1) 果园地价影响因素修正

表 4-2-1 连山壮族瑶族自治县园地——果园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	——	40~100	——	0~40
		土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	——	10~20	——	<10
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	>35
		坡向	阳坡/平地	——	半阳坡	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	较满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度	连片程度高	连片程度较高	连片程度中等	连片程度较低	连片程度低
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密	田间路网较密	田间路网密度中等	田间路网较低	田间路网密度低

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		中心城市影响度	对外交通便利度					
区位因素	区位因子	中心城市影响度		距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模小，生产水平低
		对外交通便利度		有车站、高速公路，且在周边地区	有车站、高速公路，距离较近	有车站、高速公路，距离适中	有车站、高速公路，距离较远	无车站、高速公路
		道路通达度		临国道、省道	临县道	临乡道	临村道或村庄道路	不临路

注：表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含。

①国有果园

表 4-2-2 连山壮族瑶族自治县国有园地——果园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		土壤条件	地形					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.9878	—	0	—	-0.7820
		土壤 pH 值		0.6461	0.3230	0	-0.2557	-0.5115
		土壤有机质含量		0.8227	—	0	—	-0.6513
		土壤质地		0.6451	0.3226	0	-0.2554	-0.5107
	地形	坡度		1.0234	0.5117	0	-0.4051	-0.8102
		坡向		0.8131	—	0	-0.3219	-0.6437
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.9619	0.4810	0	-0.3808	-0.7615
		连片程度		0.5645	—	0	—	-0.4469
	劳作便利因子	田间路网		1.0387	—	0	—	-0.8223
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.6211	0.3106	0	-0.2459	-0.4917
		对外交通便利度		0.7363	0.3682	0	-0.2915	-0.5829
		道路通达度		0.7392	0.3696	0	-0.2926	-0.5852

表 4-2-3 连山壮族瑶族自治县国有园地——果园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		土壤条件						
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.8849	—	0	—	-0.7203
		土壤 pH 值		0.5788	0.2894	0	-0.2356	-0.4711

	地形	土壤有机质含量	0.7370	—	0	—	-0.5999
		土壤质地	0.5779	0.2890	0	-0.2352	-0.4704
		坡度	0.9168	0.4584	0	-0.3731	-0.7462
		坡向	0.7284	—	0	-0.2965	-0.5929
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8617	0.4309	0	-0.3507	-0.7014
		连片程度	0.5057	—	0	—	-0.4116
	劳作便利因子	田间路网	0.9305	—	0	—	-0.7574
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5564	0.2782	0	-0.2265	-0.4529
		对外交通便利度	0.6596	0.3298	0	-0.2685	-0.5369
		道路通达度	0.6622	0.3311	0	-0.2695	-0.5390

表 4-2-4 连山壮族瑶族自治县国有园地——果园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7615	—	0	—	-0.6997
		土壤 pH 值	0.4980	0.2490	0	-0.2288	-0.4576
		土壤有机质含量	0.6342	—	0	—	-0.5828
		土壤质地	0.4973	0.2486	0	-0.2285	-0.4570
	地形	坡度	0.7888	0.3944	0	-0.3624	-0.7249
		坡向	0.6268	—	0	-0.2880	-0.5760
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7415	0.3707	0	-0.3407	-0.6814
		连片程度	0.4351	—	0	—	-0.3998
	劳作便利因子	田间路网	0.8007	—	0	—	-0.7358
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4788	0.2394	0	-0.2200	-0.4400
		对外交通便利度	0.5676	0.2838	0	-0.2608	-0.5216
		道路通达度	0.5698	0.2849	0	-0.2618	-0.5236

表 4-2-5 连山壮族瑶族自治县国有园地——果园影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.6791	—	0	—	-0.6174
		土壤 pH 值	0.4442	0.2221	0	-0.2019	-0.4038
		土壤有机质含量	0.5656	—	0	—	-0.5142
		土壤质地	0.4435	0.2218	0	-0.2016	-0.4032
	地形	坡度	0.7036	0.3518	0	-0.3198	-0.6396
		坡向	0.5590	—	0	-0.2541	-0.5082
社会经济	管理因子	水源保证率	0.6613	0.3307	0	-0.3006	-0.6012
		连片程度	0.3881	—	0	—	-0.3528

因素	劳作便利因子	田间路网	0.7141	—	0	—	-0.6492
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4270	0.2135	0	-0.1941	-0.3882
		对外交通便利度	0.5062	0.2531	0	-0.2301	-0.4602
		道路通达度	0.5082	0.2541	0	-0.2310	-0.4620

②集体果园

表 4-2-6 连山壮族瑶族自治县集体园地——果园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.9055	—	0	—	-0.8026
		土壤 pH 值	0.5922	0.2961	0	-0.2625	-0.5249
		土壤有机质含量	0.7542	—	0	—	-0.6685
		土壤质地	0.5914	0.2957	0	-0.2621	-0.5242
	地形	坡度	0.9381	0.4690	0	-0.4157	-0.8315
		坡向	0.7454	—	0	-0.3303	-0.6607
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8818	0.4409	0	-0.3908	-0.7816
		连片程度	0.5174	—	0	—	-0.4586
	劳作便利因子	田间路网	0.9522	—	0	—	-0.8440
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5694	0.2847	0	-0.2523	-0.5047
		对外交通便利度	0.6750	0.3375	0	-0.2991	-0.5983
		道路通达度	0.6776	0.3388	0	-0.3003	-0.6006

表 4-2-7 连山壮族瑶族自治县集体园地——果园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8232	—	0	—	-0.7615
		土壤 pH 值	0.5384	0.2692	0	-0.2490	-0.4980
		土壤有机质含量	0.6856	—	0	—	-0.6342
		土壤质地	0.5376	0.2688	0	-0.2486	-0.4973
	地形	坡度	0.8528	0.4264	0	-0.3944	-0.7888
		坡向	0.6776	—	0	-0.3134	-0.6268
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8016	0.4008	0	-0.3707	-0.7415
		连片程度	0.4704	—	0	—	-0.4351
	劳作便利因子	田间路网	0.8656	—	0	—	-0.8007
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5176	0.2588	0	-0.2394	-0.4788
		对外交通便利度	0.6136	0.3068	0	-0.2838	-0.5676
		道路通达度	0.6160	0.3080	0	-0.2849	-0.5698

表 4-2-8 连山壮族瑶族自治县集体园地——果园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7203	—	0	—	-0.6791
		土壤 pH 值	0.4711	0.2356	0	-0.2221	-0.4442
		土壤有机质含量	0.5999	—	0	—	-0.5656
		土壤质地	0.4704	0.2352	0	-0.2218	-0.4435
	地形	坡度	0.7462	0.3731	0	-0.3518	-0.7036
		坡向	0.5929	—	0	-0.2795	-0.5590
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7014	0.3507	0	-0.3307	-0.6613
		连片程度	0.4116	—	0	—	-0.3881
	劳作便利因子	田间路网	0.7574	—	0	—	-0.7141
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4529	0.2265	0	-0.2135	-0.4270
		对外交通便利度	0.5369	0.2685	0	-0.2531	-0.5062
		道路通达度	0.5390	0.2695	0	-0.2541	-0.5082

表 4-2-9 连山壮族瑶族自治县集体园地——果园影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.6380	—	0	—	-0.5968
		土壤 pH 值	0.4173	0.2086	0	-0.1952	-0.3903
		土壤有机质含量	0.5313	—	0	—	-0.4971
		土壤质地	0.4166	0.2083	0	-0.1949	-0.3898
	地形	坡度	0.6609	0.3305	0	-0.3091	-0.6183
		坡向	0.5251	—	0	-0.2456	-0.4913
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6212	0.3106	0	-0.2906	-0.5812
		连片程度	0.3646	—	0	—	-0.3410
	劳作便利因子	田间路网	0.6708	—	0	—	-0.6276
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4011	0.2006	0	-0.1876	-0.3753
		对外交通便利度	0.4755	0.2378	0	-0.2224	-0.4449
		道路通达度	0.4774	0.2387	0	-0.2233	-0.4466

(2) 茶园地价影响因素修正

表 4-2-10 连山壮族瑶族自治县园地——茶园影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		有效土层厚度 (cm)	土壤 pH 值	土壤有机质含量 (g/kg)	土壤质地	坡度 (°)	坡向	海拔 (m)
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥120	—	80-120	40-80	<40	<4.0 或 ≥6.5
		土壤 pH 值	4.5-5.5	4.0-4.5	5.5-6.0	6.0-6.5	<4.0 或 ≥6.5	<20
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	—	25-30	20-25	<20	砂壤土
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土	—
	地形	坡度 (°)	6-15	15-25	25-35	>35	≤6	—
		坡向	半阳坡	阳坡/无坡向	半阴坡	—	阴坡	—
		海拔 (m)	400-500	300-400	500-700	700-1000	<300 或 ≥1000	—
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足	
		连片程度	连片程度高	—	连片程度中等	—	连片程度低	
	劳作便利因子	田间路网	田间路网较密	—	田间路网密度中等	—	田间路网密度较低	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城市规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	

注: 表格中如无明确规定, 则分级界限下含上不含。

① 国有茶园

表 4-2-11 连山壮族瑶族自治县国有园地——茶园影响因素修正系数表 (一级)

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		有效土层厚度	土壤条件	0.8545	—	0	-0.3399	-0.6797
自然	土壤条件	有效土层厚度		0.8545	—	0	-0.3399	-0.6797

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	因素					
自然因素	土壤条件	土壤 pH 值		0.6873	0.3436	0	-0.2734	-0.5467
		土壤有机质含量		0.7128	—	0	-0.2835	-0.5670
		土壤质地		0.5474	0.2737	0	-0.2177	-0.4354
	地形	坡度		0.5588	0.2794	0	-0.2223	-0.4445
		坡向		0.6424	0.3212	0	—	-0.5110
		海拔		0.4673	0.2336	0	-0.1859	-0.3717
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.8650	0.4325	0	-0.3441	-0.6881
		连片程度		0.5148	—	0	—	-0.4095
	劳作便利因子	田间路网		0.8870	—	0	—	-0.7056
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.6169	0.3084	0	-0.2454	-0.4907
		对外交通便利度		0.7207	0.3604	0	-0.2867	-0.5733
		道路通达度		0.7251	0.3626	0	-0.2884	-0.5768

表 4-2-12 连山壮族瑶族自治县国有园地——茶园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	因素					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.7574	—	0	-0.3107	-0.6214
		土壤 pH 值		0.6092	0.3046	0	-0.2499	-0.4998
		土壤有机质含量		0.6318	—	0	-0.2592	-0.5184
		土壤质地		0.4852	0.2426	0	-0.1990	-0.3981
	地形	坡度		0.4953	0.2477	0	-0.2032	-0.4064
		坡向		0.5694	0.2847	0	—	-0.4672
社会经济因素	管理因子	水源保证率		0.7667	0.3834	0	-0.3146	-0.6291
		连片程度		0.4563	—	0	—	-0.3744
	劳作便利因子	田间路网		0.7862	—	0	—	-0.6451
区位因素	区位因子	中心城市影响度		0.5468	0.2734	0	-0.2243	-0.4486
		对外交通便利度		0.6388	0.3194	0	-0.2621	-0.5242
		道路通达度		0.6427	0.3214	0	-0.2637	-0.5274

表 4-2-13 连山壮族瑶族自治县国有园地——茶园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		因素	因素					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.6603	—	0	-0.2913	-0.5826
		土壤 pH 值		0.5311	0.2655	0	-0.2343	-0.4686
		土壤有机质含量		0.5508	—	0	-0.2430	-0.4860

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	地形	土壤质地	0.4230	0.2115	0	-0.1866	-0.3732
		坡度	0.4318	0.2159	0	-0.1905	-0.3810
		坡向	0.4964	0.2482	0	—	-0.4380
		海拔	0.3611	0.1805	0	-0.1593	-0.3186
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6684	0.3342	0	-0.2949	-0.5898
		连片程度	0.3978	—	0	—	-0.3510
	劳作便利因子	田间路网	0.6854	—	0	—	-0.6048
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4767	0.2383	0	-0.2103	-0.4206
		对外交通便利度	0.5569	0.2785	0	-0.2457	-0.4914
		道路通达度	0.5603	0.2802	0	-0.2472	-0.4944

表 4-2-14 连山壮族瑶族自治县国有园地——茶园影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.5826	—	0	-0.2719	-0.5438
		土壤 pH 值	0.4686	0.2343	0	-0.2187	-0.4374
		土壤有机质含量	0.4860	—	0	-0.2268	-0.4536
		土壤质地	0.3732	0.1866	0	-0.1742	-0.3483
	地形	坡度	0.3810	0.1905	0	-0.1778	-0.3556
		坡向	0.4380	0.2190	0	—	-0.4088
		海拔	0.3186	0.1593	0	-0.1487	-0.2974
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5898	0.2949	0	-0.2752	-0.5505
		连片程度	0.3510	—	0	—	-0.3276
	劳作便利因子	田间路网	0.6048	—	0	—	-0.5645
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4206	0.2103	0	-0.1963	-0.3926
		对外交通便利度	0.4914	0.2457	0	-0.2293	-0.4586
		道路通达度	0.4944	0.2472	0	-0.2307	-0.4614

②集体茶园

表 4-2-15 连山壮族瑶族自治县集体园地——茶园影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7768	—	0	-0.3496	-0.6991
		土壤 pH 值	0.6248	0.3124	0	-0.2812	-0.5623
		土壤有机质含量	0.6480	—	0	-0.2916	-0.5832
		土壤质地	0.4976	0.2488	0	-0.2239	-0.4478

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	地形	坡度	0.5080	0.2540	0	-0.2286	-0.4572
		坡向	0.5840	0.2920	0	---	-0.5256
		海拔	0.4248	0.2124	0	-0.1912	-0.3823
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7864	0.3932	0	-0.3539	-0.7078
		连片程度	0.4680	---	0	---	-0.4212
	劳作便利因子	田间路网	0.8064	---	0	---	-0.7258
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5608	0.2804	0	-0.2524	-0.5047
		对外交通便利度	0.6552	0.3276	0	-0.2948	-0.5897
		道路通达度	0.6592	0.3296	0	-0.2966	-0.5933

表 4-2-16 连山壮族瑶族自治县集体园地——茶园影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7185	---	0	-0.3301	-0.6603
		土壤 pH 值	0.5779	0.2890	0	-0.2655	-0.5311
		土壤有机质含量	0.5994	---	0	-0.2754	-0.5508
		土壤质地	0.4603	0.2301	0	-0.2115	-0.4230
	地形	坡度	0.4699	0.2350	0	-0.2159	-0.4318
		坡向	0.5402	0.2701	0	---	-0.4964
		海拔	0.3929	0.1965	0	-0.1805	-0.3611
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7274	0.3637	0	-0.3342	-0.6684
		连片程度	0.4329	---	0	---	-0.3978
	劳作便利因子	田间路网	0.7459	---	0	---	-0.6854
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5187	0.2594	0	-0.2383	-0.4767
		对外交通便利度	0.6061	0.3030	0	-0.2785	-0.5569
		道路通达度	0.6098	0.3049	0	-0.2802	-0.5603

表 4-2-17 连山壮族瑶族自治县集体园地——茶园影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.6214	---	0	-0.2913	-0.5826
		土壤 pH 值	0.4998	0.2499	0	-0.2343	-0.4686
		土壤有机质含量	0.5184	---	0	-0.2430	-0.4860
		土壤质地	0.3981	0.1990	0	-0.1866	-0.3732
	地形	坡度	0.4064	0.2032	0	-0.1905	-0.3810
		坡向	0.4672	0.2336	0	---	-0.4380
		海拔	0.3398	0.1699	0	-0.1593	-0.3186

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6291	0.3146	0	-0.2949	-0.5898
		连片程度	0.3744	—	0	—	-0.3510
	劳作便利因子	田间路网	0.6451	—	0	—	-0.6048
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4486	0.2243	0	-0.2103	-0.4206
		对外交通便利度	0.5242	0.2621	0	-0.2457	-0.4914
		道路通达度	0.5274	0.2637	0	-0.2472	-0.4944

表 4-2-18 连山壮族瑶族自治县集体园地——茶园影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.5632	—	0	-0.2525	-0.5049
		土壤 pH 值	0.4530	0.2265	0	-0.2031	-0.4061
		土壤有机质含量	0.4698	—	0	-0.2106	-0.4212
		土壤质地	0.3608	0.1804	0	-0.1617	-0.3234
	地形	坡度	0.3683	0.1842	0	-0.1651	-0.3302
		坡向	0.4234	0.2117	0	—	-0.3796
海拔		0.3080	0.1540	0	-0.1381	-0.2761	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5701	0.2851	0	-0.2556	-0.5112
		连片程度	0.3393	—	0	—	-0.3042
	劳作便利因子	田间路网	0.5846	—	0	—	-0.5242
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4066	0.2033	0	-0.1823	-0.3645
		对外交通便利度	0.4750	0.2375	0	-0.2129	-0.4259
		道路通达度	0.4779	0.2390	0	-0.2142	-0.4285

(3) 其他园地地价影响因素修正

表 4-2-19 连山壮族瑶族自治县园地——其他园地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥120	—	80~120	40~80	<40
		土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥25	—	20~25	15~20	<15
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	>35
		坡向	阳坡/无坡向	—	半阳坡	半阴坡	阴坡
社会	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度	连片程度高	—	连片程度中	—	连片程度低

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	劣					
经济因素						等		
	劳作便利因子	田间路网	田间路网较密	——	田间路网密度中等	——	田间路网密度较低	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	

注：表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含。

①国有其他园地

表 4-2-20 连山壮族瑶族自治县国有园地——其他园地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		优	劣					
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	1.0811	——	0	-0.4404	-0.8809	
		土壤 pH 值	0.7409	0.3704	0	-0.3018	-0.6037	
		土壤有机质含量	0.9439	——	0	-0.3846	-0.7691	
		土壤质地	0.7474	0.3737	0	-0.3045	-0.6090	
	地形	坡度	1.1848	0.5924	0	-0.4827	-0.9654	
		坡向	0.8748	——	0	-0.3564	-0.7128	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.0951	0.5476	0	-0.4462	-0.8923	
		连片程度	0.6426	——	0	——	-0.5236	
	劳作便利因子	田间路网	1.1351	——	0	——	-0.9249	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.7117	0.3559	0	-0.2900	-0.5799	
		对外交通便利度	0.8208	0.4104	0	-0.3344	-0.6688	
		道路通达度	0.8219	0.4109	0	-0.3348	-0.6697	

表 4-2-21 连山壮族瑶族自治县国有园地——
其他园地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.9610	—	0	-0.3904	-0.7808
		土壤 pH 值	0.6586	0.3293	0	-0.2675	-0.5351
		土壤有机质含量	0.8390	—	0	-0.3409	-0.6817
		土壤质地	0.6643	0.3322	0	-0.2699	-0.5398
	地形	坡度	1.0531	0.5266	0	-0.4278	-0.8557
		坡向	0.7776	—	0	-0.3159	-0.6318
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.9734	0.4867	0	-0.3955	-0.7909
		连片程度	0.5712	—	0	—	-0.4641
	劳作便利因子	田间路网	1.0090	—	0	—	-0.8198
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6326	0.3163	0	-0.2570	-0.5140
		对外交通便利度	0.7296	0.3648	0	-0.2964	-0.5928
		道路通达度	0.7306	0.3653	0	-0.2968	-0.5936

表 4-2-22 连山壮族瑶族自治县国有园地——
其他园地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8408	—	0	-0.3804	-0.7608
		土壤 pH 值	0.5762	0.2881	0	-0.2607	-0.5214
		土壤有机质含量	0.7342	—	0	-0.3321	-0.6642
		土壤质地	0.5813	0.2906	0	-0.2630	-0.5259
	地形	坡度	0.9215	0.4607	0	-0.4169	-0.8337
		坡向	0.6804	—	0	-0.3078	-0.6156
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8518	0.4259	0	-0.3853	-0.7706
		连片程度	0.4998	—	0	—	-0.4522
	劳作便利因子	田间路网	0.8828	—	0	—	-0.7988
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5536	0.2768	0	-0.2504	-0.5008
		对外交通便利度	0.6384	0.3192	0	-0.2888	-0.5776
		道路通达度	0.6392	0.3196	0	-0.2892	-0.5784

表 4-2-23 连山壮族瑶族自治县国有园地——
其他园地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7007	—	0	-0.3103	-0.6206
		土壤 pH 值	0.4802	0.2401	0	-0.2127	-0.4253
		土壤有机质含量	0.6118	—	0	-0.2709	-0.5419
		土壤质地	0.4844	0.2422	0	-0.2145	-0.4290
	地形	坡度	0.7679	0.3840	0	-0.3401	-0.6801
		坡向	0.5670	—	0	-0.2511	-0.5022
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7098	0.3549	0	-0.3143	-0.6287
		连片程度	0.4165	—	0	—	-0.3689
	劳作便利因子	田间路网	0.7357	—	0	—	-0.6516
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4613	0.2307	0	-0.2043	-0.4086
		对外交通便利度	0.5320	0.2660	0	-0.2356	-0.4712
		道路通达度	0.5327	0.2664	0	-0.2359	-0.4718

②集体其他园地

表 4-2-24 连山壮族瑶族自治县集体园地——
其他园地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	1.0010	—	0	-0.4004	-0.8008
		土壤 pH 值	0.6860	0.3430	0	-0.2744	-0.5488
		土壤有机质含量	0.8740	—	0	-0.3496	-0.6992
		土壤质地	0.6920	0.3460	0	-0.2768	-0.5536
	地形	坡度	1.0970	0.5485	0	-0.4388	-0.8776
		坡向	0.8100	—	0	-0.3240	-0.6480
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.0140	0.5070	0	-0.4056	-0.8112
		连片程度	0.5950	—	0	—	-0.4760
	劳作便利因子	田间路网	1.0510	—	0	—	-0.8408
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6590	0.3295	0	-0.2636	-0.5272
		对外交通便利度	0.7600	0.3800	0	-0.3040	-0.6080
		道路通达度	0.7610	0.3805	0	-0.3044	-0.6088

表 4-2-25 连山壮族瑶族自治县集体园地——
其他园地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.9009	—	0	-0.4104	-0.8208
		土壤 pH 值	0.6174	0.3087	0	-0.2813	-0.5625
		土壤有机质含量	0.7866	—	0	-0.3583	-0.7167
		土壤质地	0.6228	0.3114	0	-0.2837	-0.5674
	地形	坡度	0.9873	0.4937	0	-0.4498	-0.8995
		坡向	0.7290	—	0	-0.3321	-0.6642
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.9126	0.4563	0	-0.4157	-0.8315
		连片程度	0.5355	—	0	—	-0.4879
	劳作便利因子	田间路网	0.9459	—	0	—	-0.8618
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5931	0.2966	0	-0.2702	-0.5404
		对外交通便利度	0.6840	0.3420	0	-0.3116	-0.6232
		道路通达度	0.6849	0.3425	0	-0.3120	-0.6240

表 4-2-26 连山壮族瑶族自治县集体园地——
其他园地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7808	—	0	-0.3604	-0.7207
		土壤 pH 值	0.5351	0.2675	0	-0.2470	-0.4939
		土壤有机质含量	0.6817	—	0	-0.3146	-0.6293
		土壤质地	0.5398	0.2699	0	-0.2491	-0.4982
	地形	坡度	0.8557	0.4278	0	-0.3949	-0.7898
		坡向	0.6318	—	0	-0.2916	-0.5832
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7909	0.3955	0	-0.3650	-0.7301
		连片程度	0.4641	—	0	—	-0.4284
	劳作便利因子	田间路网	0.8198	—	0	—	-0.7567
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5140	0.2570	0	-0.2372	-0.4745
		对外交通便利度	0.5928	0.2964	0	-0.2736	-0.5472
		道路通达度	0.5936	0.2968	0	-0.2740	-0.5479

表 4-2-27 连山壮族瑶族自治县集体园地——
其他园地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.6807	—	0	-0.3003	-0.6006
		土壤 pH 值	0.4665	0.2332	0	-0.2058	-0.4116
		土壤有机质含量	0.5943	—	0	-0.2622	-0.5244
		土壤质地	0.4706	0.2353	0	-0.2076	-0.4152
	地形	坡度	0.7460	0.3730	0	-0.3291	-0.6582
		坡向	0.5508	—	0	-0.2430	-0.4860
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.6895	0.3448	0	-0.3042	-0.6084
		连片程度	0.4046	—	0	—	-0.3570
	劳作便利因子	田间路网	0.7147	—	0	—	-0.6306
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4481	0.2241	0	-0.1977	-0.3954
		对外交通便利度	0.5168	0.2584	0	-0.2280	-0.4560
		道路通达度	0.5175	0.2587	0	-0.2283	-0.4566

4.2.2 林地地价影响因素修正

表 4-2-28 连山壮族瑶族自治县林地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度 (°)	< 5	5~15	15~25	25~35	≥ 35
		坡位	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		坡向	阳坡	半阳坡	无坡向	半阴坡	阴坡
		地貌类型	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山
	土壤因子	土层厚度 (cm)	≥ 80	—	40~80	—	< 40
		腐殖质厚度 (以植被覆盖类型反映)	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
		土壤质地	壤土	砂壤土、黏壤土	砂质土	黏质土	砾质土
社会经济因素	运输条件	可及度	即可及	—	将可及	—	不可及
		集材距离 (m)	< 100	100~200	200~300	300~400	≥ 400
		运输距离 (m)	< 1000	1000~2000	2000~3000	3000~4000	≥ 4000

注：表格中如无明确规定，则分级界限下舍上不舍。

(1) 国有林地

表 4-2-29 连山壮族瑶族自治县国有林地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		0.8609	0.4304	0	-0.3403	-0.6807
		坡位		0.7551	0.3775	0	-0.2985	-0.5970
		坡向		0.7473	0.3737	0	-0.2955	-0.5909
		地貌类型		0.6338	0.3169	0	-0.2506	-0.5012
	土壤因子	土层厚度		1.2418	—	0	—	-0.9819
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		1.0475	0.5237	0	-0.4141	-0.8282
土壤质地			0.6777	0.3388	0	-0.2679	-0.5358	
社会经济因素	运输条件	可及度		1.0845	—	0	—	-0.8575
		集材距离		0.8729	0.4365	0	-0.3451	-0.6902
		运输距离		0.6785	0.3393	0	-0.2683	-0.5365

表 4-2-30 连山壮族瑶族自治县国有林地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		0.7808	0.3904	0	-0.3153	-0.6306
		坡位		0.6848	0.3424	0	-0.2766	-0.5531
		坡向		0.6778	0.3389	0	-0.2737	-0.5475
		地貌类型		0.5749	0.2874	0	-0.2322	-0.4643
	土壤因子	土层厚度		1.1263	—	0	—	-0.9097
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.9500	0.4750	0	-0.3837	-0.7673
土壤质地			0.6146	0.3073	0	-0.2482	-0.4964	
社会经济因素	运输条件	可及度		0.9836	—	0	—	-0.7944
		集材距离		0.7917	0.3959	0	-0.3197	-0.6395
		运输距离		0.6154	0.3077	0	-0.2485	-0.4971

表 4-2-31 连山壮族瑶族自治县国有林地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度		0.6607	0.3303	0	-0.3103	-0.6206
		坡位		0.5795	0.2897	0	-0.2722	-0.5444
		坡向		0.5735	0.2868	0	-0.2694	-0.5388
		地貌类型		0.4864	0.2432	0	-0.2285	-0.4569
	土壤因子	土层厚度		0.9530	—	0	—	-0.8953

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
社会经济因素		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.8039	0.4019	0	-0.3776	-0.7552
		土壤质地		0.5201	0.2600	0	-0.2443	-0.4886
	运输条件	可及度		0.8323	—	0	—	-0.7818
		集材距离		0.6699	0.3350	0	-0.3147	-0.6293
		运输距离		0.5207	0.2604	0	-0.2446	-0.4892

表 4-2-32 连山壮族瑶族自治县国有林地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
自然因素	地形因子	坡度		0.6006	0.3003	0	-0.2703	-0.5405
		坡位		0.5268	0.2634	0	-0.2371	-0.4741
		坡向		0.5214	0.2607	0	-0.2346	-0.4693
		地貌类型		0.4422	0.2211	0	-0.1990	-0.3980
	土壤因子	土层厚度		0.8664	—	0	—	-0.7798
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.7308	0.3654	0	-0.3289	-0.6577
		土壤质地		0.4728	0.2364	0	-0.2128	-0.4255
社会经济因素	运输条件	可及度		0.7566	—	0	—	-0.6809
		集材距离		0.6090	0.3045	0	-0.2741	-0.5481
		运输距离		0.4734	0.2367	0	-0.2130	-0.4261

(2) 集体林地

表 4-2-33 连山壮族瑶族自治县集体林地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
自然因素	地形因子	坡度		0.8008	0.4004	0	-0.3504	-0.7007
		坡位		0.7024	0.3512	0	-0.3073	-0.6146
		坡向		0.6952	0.3476	0	-0.3042	-0.6083
		地貌类型		0.5896	0.2948	0	-0.2580	-0.5159
	土壤因子	土层厚度		1.1552	—	0	—	-1.0108
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.9744	0.4872	0	-0.4263	-0.8526
		土壤质地		0.6304	0.3152	0	-0.2758	-0.5516
社会经济因素	运输条件	可及度		1.0088	—	0	—	-0.8827
		集材距离		0.8120	0.4060	0	-0.3553	-0.7105
		运输距离		0.6312	0.3156	0	-0.2762	-0.5523

表 4-2-34 连山壮族瑶族自治县集体林地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形因子	坡度		0.7207	0.3604	0	0.3353	0.6707
		坡位		0.6322	0.3161	0	0.2941	0.5883
		坡向		0.6257	0.3128	0	0.2911	0.5822
		地貌类型		0.5306	0.2653	0	0.2469	0.4938
	土壤因子	土层厚度		1.0397	—	0	—	0.9675
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.8770	0.4385	0	0.4080	0.8161
社会经济因素	运输条件	土壤质地		0.5674	0.2837	0	0.2640	0.5280
		可及度		0.9079	—	0	—	0.8449
		集材距离		0.7308	0.3654	0	0.3400	0.6801
		运输距离		0.5681	0.2840	0	0.2643	0.5286

表 4-2-35 连山壮族瑶族自治县集体林地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形因子	坡度		0.6306	0.3153	0	-0.3003	-0.6006
		坡位		0.5531	0.2766	0	-0.2634	-0.5268
		坡向		0.5475	0.2737	0	-0.2607	-0.5214
		地貌类型		0.4643	0.2322	0	-0.2211	-0.4422
	土壤因子	土层厚度		0.9097	—	0	—	-0.8664
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）		0.7673	0.3837	0	-0.3654	-0.7308
社会经济因素	运输条件	土壤质地		0.4964	0.2482	0	-0.2364	-0.4728
		可及度		0.7944	—	0	—	-0.7566
		集材距离		0.6395	0.3197	0	-0.3045	-0.6090
		运输距离		0.4971	0.2485	0	-0.2367	-0.4734

表 4-2-36 连山壮族瑶族自治县集体林地影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较差					
自然因素	地形因子	坡度		0.5606	0.2803	0	-0.2603	-0.5205
		坡位		0.4917	0.2458	0	-0.2283	-0.4566
		坡向		0.4866	0.2433	0	-0.2259	-0.4519
		地貌类型		0.4127	0.2064	0	-0.1916	-0.3832
	土壤因子	土层厚度		0.8086	—	0	—	-0.7509

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
社会经济因素		腐殖质厚度(以植被覆盖类型反映)		0.6821	0.3410	0	-0.3167	-0.6334
		土壤质地		0.4413	0.2206	0	-0.2049	-0.4098
	运输条件	可及度		0.7062	—	0	—	-0.6557
		集材距离		0.5684	0.2842	0	-0.2639	-0.5278
		运输距离		0.4418	0.2209	0	-0.2051	-0.4103

4.2.3 草地地价影响因素修正

表 4-2-37 连山壮族瑶族自治县草地影响因素修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
自然因素	地形因子	坡度(°)		<5	5 ⁻ 15	15 ⁻ 25	25 ⁻ 35	≥35
	土壤因子	土层厚度(cm)		≥60	—	30 ⁻ 60	—	<30
		土壤有机质(g/kg)		≥25	20 ⁻ 25	15 ⁻ 20	10 ⁻ 15	<10
		土壤质地		壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
社会经济因素	产草量	产草量(kg/公顷)		≥3000	2500 ⁻ 3000	2000 ⁻ 2500	1500 ⁻ 2000	<1500
	水源状况	距水源地距离(m)		<500	500 ⁻ 1000	1000 ⁻ 1500	1000 ⁻ 1500	≥2000
	交通状况	道路通达度		临国道、省道	临县道	临乡道	临村道或村庄道路	不临路

注：表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含。

(1) 国有草地

表 4-2-38 连山壮族瑶族自治县国有草地影响因素修正系数表(一级)

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		子						
自然因素	地形因子	坡度		1.9274	0.9637	0	-0.7542	-1.5084
	土壤因子	土层厚度		1.4122	—	0	—	-1.1052
		土壤有机质		0.7783	0.3892	0	-0.3046	-0.6091
		土壤质地		1.3395	0.6698	0	-0.5242	-1.0483
社会经济因素	产草量	产草量		1.2843	0.6422	0	-0.5026	-1.0051
	水源状况	距水源地距离		1.2668	0.6334	0	-0.4957	-0.9914
	交通状况	道路通达度		1.1914	0.5957	0	-0.4662	-0.9324

表 4-2-39 连山壮族瑶族自治县国有草地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.7179	0.8590	0	-0.7018	-1.4037
	土壤因子	土层厚度	1.2587	—	0	—	-1.0285
		土壤有机质	0.6937	0.3469	0	-0.2834	-0.5668
		土壤质地	1.1939	0.5970	0	-0.4878	-0.9755
社会经济因素	产草量	产草量	1.1447	0.5724	0	-0.4677	-0.9353
	水源状况	距水源地距离	1.1291	0.5646	0	-0.4613	-0.9226
	交通状况	道路通达度	1.0619	0.5310	0	-0.4338	-0.8677

表 4-2-40 连山壮族瑶族自治县国有草地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.4246	0.7123	0	-0.6495	-1.2989
	土壤因子	土层厚度	1.0438	—	0	—	-0.9517
		土壤有机质	0.5753	0.2876	0	-0.2623	-0.5245
		土壤质地	0.9901	0.4950	0	-0.4514	-0.9027
社会经济因素	产草量	产草量	0.9493	0.4746	0	-0.4328	-0.8655
	水源状况	距水源地距离	0.9364	0.4682	0	-0.4269	-0.8537
	交通状况	道路通达度	0.8806	0.4403	0	-0.4015	-0.8029

(2) 集体草地

表 4-2-41 连山壮族瑶族自治县集体草地影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.7598	0.8799	0	-0.7752	-1.5503
	土壤因子	土层厚度	1.2894	—	0	—	-1.1359
		土壤有机质	0.7106	0.3553	0	-0.3130	-0.6260
		土壤质地	1.2230	0.6115	0	-0.5387	-1.0774
社会经济因素	产草量	产草量	1.1726	0.5863	0	-0.5165	-1.0330
	水源状况	距水源地距离	1.1567	0.5783	0	-0.5095	-1.0190
	交通状况	道路通达度	1.0878	0.5439	0	-0.4792	-0.9583

表 4-2-42 连山壮族瑶族自治县集体草地影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然	地形因子	坡度	1.5922	0.7961	0	-0.7333	-1.4665

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
因素	土壤因子	土层厚度	1.1666	——	0	——	-1.0745
		土壤有机质	0.6430	0.3215	0	-0.2961	-0.5922
		土壤质地	1.1066	0.5533	0	-0.5096	-1.0192
社会经济因素	产草量	产草量	1.0610	0.5305	0	-0.4886	-0.9772
	水源状况	距水源地距离	1.0465	0.5233	0	-0.4820	-0.9639
	交通状况	道路通达度	0.9842	0.4921	0	-0.4533	-0.9065

表 4-2-43 连山壮族瑶族自治县集体草地影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.3618	0.6809	0	-0.6285	-1.2570
	土壤因子	土层厚度	0.9978	——	0	——	-0.9210
		土壤有机质	0.5499	0.2750	0	-0.2538	-0.5076
		土壤质地	0.9464	0.4732	0	-0.4368	-0.8736
社会经济因素	产草量	产草量	0.9074	0.4537	0	-0.4188	-0.8376
	水源状况	距水源地距离	0.8951	0.4475	0	-0.4131	-0.8262
	交通状况	道路通达度	0.8418	0.4209	0	-0.3885	-0.7770

4.3 开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度如不一致时，由估价师根据宗地实际情况考虑确定。

4.4 使用年期修正系数

4.4.1 国有出让使用权年期修正系数

根据样点地价评估中收益还原法还原率参数，国有果园、茶园、其他园地、林地、草地还原率分别为 4.10%、4.15%、4.13%、3.48%、3.17%，结合连山壮族瑶族自治县实际情况分析，还原率取值可反映市场风险与收益水平，故本次使用年期修正中还原率取值直接采用收益还原法确定的还原率结果。

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m_l}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y ——国有出让使用权年期修正系数

m_l ——剩余使用年期

m ——最高出让使用年期

r ——还原率

表 4-4-1 连山壮族瑶族自治县国有果园出让使用权年期修正系数表

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

表 4-4-2 连山壮族瑶族自治县国有茶园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0458	0.0899	0.1321	0.1727	0.2117	0.2491	0.2850	0.3195	0.3526	0.3844
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4150	0.4443	0.4724	0.4995	0.5254	0.5503	0.5742	0.5972	0.6193	0.6404
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6608	0.6803	0.6990	0.7170	0.7343	0.7509	0.7668	0.7821	0.7968	0.8109
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8244	0.8374	0.8499	0.8619	0.8734	0.8845	0.8951	0.9052	0.9150	0.9244
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9334	0.9421	0.9504	0.9584	0.9660	0.9734	0.9805	0.9872	0.9937	1.0000

表 4-4-3 连山壮族瑶族自治县国有其他园地出让使用权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0457	0.0896	0.1317	0.1722	0.2111	0.2484	0.2843	0.3187	0.3518	0.3835
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4140	0.4433	0.4714	0.4984	0.5244	0.5493	0.5732	0.5962	0.6182	0.6394
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6597	0.6793	0.6980	0.7161	0.7334	0.7500	0.7659	0.7813	0.7960	0.8101
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8237	0.8367	0.8492	0.8613	0.8728	0.8839	0.8945	0.9048	0.9146	0.9240
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9331	0.9418	0.9501	0.9581	0.9658	0.9732	0.9803	0.9872	0.9937	1.0000

表 4-4-4 连山壮族瑶族自治县国有林地出让使用权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0411	0.0807	0.1191	0.1561	0.1919	0.2265	0.2599	0.2922	0.3235	0.3536
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3828	0.4110	0.4382	0.4645	0.4900	0.5145	0.5383	0.5612	0.5834	0.6048
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6255	0.6456	0.6649	0.6836	0.7017	0.7191	0.7360	0.7523	0.7680	0.7833
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7980	0.8122	0.8259	0.8392	0.8520	0.8644	0.8764	0.8880	0.8992	0.9100
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9204	0.9305	0.9403	0.9497	0.9588	0.9676	0.9761	0.9844	0.9923	1.0000

表 4-4-5 连山壮族瑶族自治县国有草地出让使用权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0389	0.0766	0.1131	0.1486	0.1829	0.2162	0.2484	0.2797	0.3100	0.3394
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3678	0.3954	0.4222	0.4481	0.4732	0.4976	0.5212	0.5441	0.5662	0.5877
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6086	0.6288	0.6484	0.6673	0.6857	0.7035	0.7208	0.7376	0.7538	0.7695
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7848	0.7996	0.8139	0.8278	0.8413	0.8543	0.8670	0.8792	0.8911	0.9026
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9138	0.9246	0.9351	0.9452	0.9551	0.9646	0.9739	0.9829	0.9916	1.0000

4.4.2 集体承包经营权年期修正系数

(1) 使用年期修正还原率确定

根据样点地价评估中收益还原法还原率参数，集体果园、茶园、其他园地、林地、草地还原率分别为 4.35%、4.50%、4.45%、3.85%、3.25%，结合连山壮族瑶族自治县实际情况分析，还原率取值可反映市场风险与收益水平，故本次使用年期修正中还原率取值直接采用收益还原法确定的还原率结果。

(2) 使用年期修正系数计算

根据基准地价设定内涵，集体园地、林地、草地承包经营权最高使用年期分别为30年、70年、30年。结合设定使用年期与还原率，计算年期修正系数。当估价对象剩余使用年期小于最高使用年期时，应进行使用年期修正。

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m'}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y ——承包经营权年期修正系数

m' ——剩余使用年期

m ——法定最高承包年限

r ——还原率

表 4-4-8 连山壮族瑶族自治县集体果园承包经营权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0578	0.1132	0.1663	0.2171	0.2659	0.3126	0.3574	0.4003	0.4414	0.4808
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5185	0.5547	0.5894	0.6226	0.6545	0.6850	0.7142	0.7422	0.7691	0.7948
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8195	0.8431	0.8658	0.8875	0.9083	0.9282	0.9473	0.9656	0.9832	1.0000

表 4-4-9 连山壮族瑶族自治县集体茶园承包经营权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1150	0.1688	0.2202	0.2695	0.3166	0.3618	0.4049	0.4462	0.4858
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5236	0.5598	0.5944	0.6276	0.6593	0.6897	0.7187	0.7465	0.7731	0.7986
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8229	0.8462	0.8686	0.8899	0.9103	0.9299	0.9486	0.9665	0.9836	1.0000

表 4-4-10 连山壮族瑶族自治县集体其他园地承包经营权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系 数	0.0584	0.1144	0.1679	0.2192	0.2683	0.3153	0.3603	0.4034	0.4446	0.4841
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系 数	0.5219	0.5581	0.5928	0.6259	0.6577	0.6881	0.7172	0.7451	0.7718	0.7973
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系 数	0.8218	0.8452	0.8676	0.8891	0.9097	0.9293	0.9482	0.9662	0.9835	1.0000

表 4-4-11 连山壮族瑶族自治县集体林地承包经营权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系 数	0.039 9	0.078 3	0.115 3	0.151 0	0.185 3	0.218 3	0.250 1	0.280 8	0.310 3	0.338 7
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系 数	0.366 0	0.392 4	0.417 7	0.442 2	0.465 7	0.488 3	0.510 1	0.531 1	0.551 3	0.570 8
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系 数	0.589 5	0.607 6	0.625 0	0.641 7	0.657 8	0.673 4	0.688 3	0.702 7	0.716 6	0.729 9
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系 数	0.742 7	0.755 1	0.767 0	0.778 5	0.789 5	0.800 2	0.810 4	0.820 3	0.829 8	0.838 9
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系 数	0.847 7	0.856 2	0.864 4	0.872 3	0.879 8	0.887 1	0.894 1	0.900 9	0.907 4	0.913 7
剩余使用 年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系 数	0.919 7	0.925 5	0.931 1	0.936 5	0.941 7	0.946 7	0.951 5	0.956 1	0.960 6	0.964 9
剩余使用 年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系 数	0.969 0	0.973 0	0.976 8	0.980 5	0.984 1	0.987 5	0.990 8	0.994 0	0.997 1	1.000 0

表 4-4-12 连山壮族瑶族自治县集体草地承包经营权年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系 数	0.0510	0.1004	0.1483	0.1947	0.2396	0.2830	0.3252	0.3659	0.4054	0.4437
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系 数	0.4808	0.5167	0.5514	0.5851	0.6177	0.6493	0.6799	0.7095	0.7382	0.7660
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系 数	0.7929	0.8189	0.8442	0.8686	0.8923	0.9153	0.9375	0.9590	0.9798	1.0000

4.5 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时,需根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业、林业等生产总值的平均增长率等多方面综合考虑确定期日修正系数进行修正,也可测算主导作物(类型)的农产品价格变化指数进行修正。

4.6 用地类型修正

通过测算分析二级地类之间的价格差异,及参考周边其他城市的用地类型修正情况,制定连山壮族瑶族自治县林地用地类型修正系数如下:

表 4-6-1 连山壮族瑶族自治县林地基准地价用地类型修正系数表(含林木)

用地 代码	用地类型	含义	适用基准 地价类型	修正 系数
0301	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地,不包括森林沼泽。	林地	1.00
0302	竹林地	指生长竹类植物,郁闭度 ≥ 0.2 的林地。	林地	0.95
0305	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地,不包括灌木	林地	0.85
0307	其他林地	包括疏林地(树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地)、未成林地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80

4.7 林地其他修正系数

4.7.1 林地(不含林木)修正

连山壮族瑶族自治县林地(不含林木)修正系数如下:

表 4-7-1 连山壮族瑶族自治县林地基准地价(不含林木价值)修正系数表

修正情况	权属	适用基准地价类型	修正系数
林地(不含林木)	集体	林地	0.63
	国有	林地	0.60

4.7.2 林木地价修正

林木价格=林地（含林木）价格-林地（不含林木）价格

=林地（含林木）价格×（1-林地（不含林木）修正值）

4.7.3 林木个别因素修正

（1）优势树种修正

表 4-7-2 优势树种修正系数表

树种	修正系数
桉树	1.00
马尾松	1.20

（2）树龄修正

表 4-7-3 桉树、马尾松、灌木类等树种树龄修正系数表

树种	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
桉树	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9 ⁻ 0.95
马尾松	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9 ⁻ 0.95
灌木类 (经济类)	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9 ⁻ 0.95

表 4-7-4 竹林树龄修正系数表

树种	幼龄竹	壮龄竹	老龄竹
竹	0.5	1.0	0.9 ⁻ 0.95

（3）亩均株数修正

1) 桉树

表 4-7-5 桉树亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥140	100 ⁻ 140	70 ⁻ 100	40 ⁻ 70	<40
修正系数	1.0	0.9 ⁻ 1.0	0.6 ⁻ 0.9	0.3 ⁻ 0.6	0 ⁻ 0.3

2) 马尾松

表 4-7-6 马尾松亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥160	110 ⁻ 160	80 ⁻ 110	50 ⁻ 80	<50
修正系数	1.0	0.8 ⁻ 1.0	0.6 ⁻ 0.8	0.4 ⁻ 0.6	0 ⁻ 0.4

3) 竹林

表 4-7-7 竹林亩均株数修正系数表

指标标准说明	≥240	190 ⁻ 240	160 ⁻ 190	130 ⁻ 160	<130
修正系数	1.0	0.9 ⁻ 1.0	0.7 ⁻ 0.9	0.5 ⁻ 0.7	0 ⁻ 0.5

4) 灌木类（经济类）

根据当地种植标准及实际种植情况比例取值。