

江门市人民政府文件

江府〔2018〕24号

江门市人民政府关于公布实施江门市市区 国有农用地基准地价的通知

蓬江区、江海区、新会区人民政府，市有关单位：

为规范推进国有农用地使用制度改革，加强农用地价格评估与管理，完善国有农用地基准地价体系，显化维护国有农用地资产，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）以及《广东省国土资源厅关于做好我省国有农用地基准地价制订发布加强农用地价格评估管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕99号）等有关文件要求，我市制订了江门市市区2017年国有农用地

基准地价，现予以公布，本次基准地价自 2018 年 12 月 1 日起执行。执行过程中如遇到的问题，请径向市国土资源局反映。

附件：1.江门市市区 2017 年国有农用地基准地价
2.江门市市区 2017 年国有农用地各类用地基准地价图

江门市人民政府
2018 年 10 月 29 日

附件 1

江门市市区 2017 年国有农用地基准地价成果

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（其他草地）、内陆滩涂和沿海滩涂，合计面积为 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（其他草地）	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	

二、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	——	——	——

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 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	0.72%	处于平原、丘陵过渡地带	0.36%	处于丘陵地带	0%	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%	(8, 15]	-0.38%	(15, 90]	-0.75%
田面坡度 (°)	[0, 2]	0.76%	(2, 5]	0.38%	(5, 8]	0%	(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%	[30, 60)	-0.51%	[0, 30)	-1.02%
土壤质地	壤土	0.83%	粘土	0.41%	砂壤土	0%	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%	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%	[4.5, 5.0)	-0.28%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.57%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.92%	[2, 3)	0.46%	[1, 2)	0%	[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%	[30, 40)	-0.45%	[0, 30)	-0.89%

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）	0.99%	河流	0.50%	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%	其他小型水库	-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%	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%	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%	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%	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, 0.3)	0.46%	[0.1, 0.2)	0.23%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-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	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.45%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.22%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.22%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-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%	[1500, 2000)	-0.40%	[2000, +∞)	-0.79%
田块形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.68%	[0.7, 0.8)	0.34%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	[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%	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, 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	0.44%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.22%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.22%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.44%

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
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.44%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.22%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.22%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.44%
人均耕地面积（平方米/人）	[0, 10)	0.37%	[10, 100)	0.18%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.18%	[900, +∞)	-0.37%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	(0, 1000)	1.53%	[1000, 2000)	0.76%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.76%	[5000, +∞)	-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%	[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%	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%	[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	0.69%	处于平原、丘陵过渡地带	0.34%	处于丘陵地带	0%	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%	(8, 15]	-0.36%	(15, 90]	-0.72%
田面坡度 (°)	[0, 2]	0.73%	(2, 5]	0.36%	(5, 8]	0%	(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%	[30, 60)	-0.49%	[0, 30)	-0.97%
土壤质地	壤土	0.79%	粘土	0.40%	砂壤土	0%	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%	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%	[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%	[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%	[30, 40)	-0.43%	[0, 30)	-0.85%

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）	0.95%	河流	0.47%	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%	其他小型水库	-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%	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%
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%	有较严重污染，对农田和作物有影响较大	-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%	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%	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, 0.3)	0.44%	[0.1, 0.2)	0.22%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.22%	[0, 0.01)	-0.44%

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
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.43%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.21%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.21%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-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%	[1500, 2000)	-0.38%	[2000, +∞)	-0.76%
田块形状 (形状系数(K))	[0.8, 1.1)	0.65%	[0.7, 0.8)	0.32%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	[700, 1500)	-0.33%	[0, 700)	-0.67%
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%	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, 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	0.42%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.21%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.21%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-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
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.42%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.21%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.21%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.42%
人均耕地面积（平方米/人）	[0, 10)	0.35%	[10, 100)	0.17%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.17%	[900, +∞)	-0.35%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	(0, 1000)	1.46%	[1000, 2000)	0.73%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.73%	[5000, +∞)	-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%	[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%	乡道能通达	-0.65%	只有村道能通达	-1.30%
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%	[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	0.65%	处于平原、丘陵过渡地带	0.33%	处于丘陵地带	0%	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%	(8, 15]	-0.34%	(15, 90]	-0.68%
田面坡度 (°)	[0, 2]	0.69%	(2, 5]	0.35%	(5, 8]	0%	(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%	[30, 60)	-0.46%	[0, 30)	-0.93%
土壤质地	壤土	0.75%	粘土	0.38%	砂壤土	0%	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%	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%	[4.5, 5.0)	-0.26%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.52%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.83%	[2, 3)	0.42%	[1, 2)	0%	[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%	[30, 40)	-0.41%	[0, 30)	-0.81%

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）	0.90%	河流	0.45%	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%	其他小型水库	-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%	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%	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%	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%	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, 0.3)	0.42%	[0.1, 0.2)	0.21%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.21%	[0, 0.01)	-0.42%

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	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.41%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.20%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.20%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-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%	[1500, 2000)	-0.36%	[2000, +∞)	-0.72%
田块形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.62%	[0.7, 0.8)	0.31%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	[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%	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, 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	0.40%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.20%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.20%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.40%

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
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.40%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.20%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.20%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.40%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0, 10)	0.33%	[10, 100)	0.17%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.17%	[900, +∞)	-0.33%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.39%	[1000, 2000)	0.70%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.70%	[5000, +∞)	-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%	[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%	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%	[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%	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%	(8, 15]	-0.32%	(15, 90]	-0.65%
田面坡度 (°)	[0, 2]	0.66%	(2, 5]	0.33%	(5, 8]	0%	(8, 15]	-0.33%	(15, 90]	-0.66%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	0.88%	[80, 100)	0.44%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.44%	[0, 30)	-0.88%
土壤质地	壤土	0.72%	粘土	0.36%	砂壤土	0%	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%	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%	[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%	[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%	[30, 40)	-0.39%	[0, 30)	-0.77%

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）	0.86%	河流	0.43%	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%	其他小型水库	-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%	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%	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%
灌溉条件	充分满足	0.79%	基本满足	0.40%	一般满足	0%	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%	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, 0.3)	0.40%	[0.1, 0.2)	0.20%	[0.05, 0.1)	0%	[0.01, 0.05) 或 (0.3, 1)	-0.20%	[0, 0.01)	-0.40%

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	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.39%	水利、机耕路、机械化等农田设施较完善	0.19%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.19%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设缺乏	-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%	[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%	[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%	[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%	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, 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	0.38%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.19%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.19%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.38%

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
经营效益	区域可种植特色农作物，经营效益好	0.38%	区域可种植特色农作物，经营效益较好	0.19%	区域可种植一般农作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.19%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.38%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0, 10)	0.32%	[10, 100)	0.16%	[100, 400)	0%	[400, 900)	-0.16%	[900, +∞)	-0.32%
城镇影响度 (距城区或镇 区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.32%	[1000, 2000)	0.66%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.66%	[5000, +∞)	-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%	[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%	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%	[5000, 8000)	-0.54%	[8000, +∞)	-1.07%

2.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	1.12%	处于平原、丘陵过渡地带	0.56%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30, 60)	-0.61%	[0, 30)	-1.22%
土壤质地	壤土	0.78%	粘土	0.39%	砂壤土	0%	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%	[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%	[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%	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%	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%	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%	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	网、膜、棚等园艺设施完善	0.62%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.31%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.31%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-0.62%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.64%	[500, 800)	0.82%	[800, 1200)	0%	[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%	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	区域为园地利用高度集中区, 集约程度高	0.79%	区域园地利用较成规模, 集约程度较高	0.40%	区域园地利用一般, 集约程度一般	0%	区域园地利用较零散, 集约程度较低	-0.40%	区域园地利用较少, 集约程度低	-0.79%
经营效益	区域可种植特色作物, 经营效益好	0.66%	区域可种植特色作物, 经营效益较好	0.33%	区域可种植当季一般作物, 经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物, 经营效益较差	-0.33%	区域可种植一般农作物, 但经营效益差	-0.66%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	1.31%	[1500, 3000)	0.66%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.66%	[7000, +∞)	-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%	[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%	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%	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、高速公路口)(米)	[0, 1500)	1.25%	[1500, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0%	[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%	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%	(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%	[30, 60)	-0.58%	[0, 30)	-1.16%
土壤质地	壤土	0.74%	粘土	0.37%	砂壤土	0%	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%	[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%	[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%	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%	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%
灌溉条件	充分满足	1.52%	基本满足	0.76%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.76%	无灌溉条件	-1.52%

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
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%	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	网、膜、棚等园艺设施完善	0.59%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.30%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.30%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-0.59%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.57%	[500, 800)	0.78%	[800, 1200)	0%	[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%	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	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	0.76%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.38%	区域园地利用一般,集约程度一般	0%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.38%	区域园地利用较少,集约程度低	-0.76%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.63%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.32%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.32%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.63%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	1.25%	[1500, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.63%	[7000, +∞)	-1.25%

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)	1.06%	[500, 800)	0.53%	[800, 1200)	0%	[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%	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%	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%	[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	1.02%	处于平原、丘陵过渡地带	0.51%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30, 60)	-0.55%	[0, 30)	-1.11%
土壤质地	壤土	0.71%	粘土	0.35%	砂壤土	0%	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%	[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%	[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%	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%	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%
灌溉条件	充分满足	1.45%	基本满足	0.73%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.73%	无灌溉条件	-1.45%

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
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%	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	网、膜、棚等园艺设施完善	0.56%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.28%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.28%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-0.56%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.49%	[500, 800)	0.75%	[800, 1200)	0%	[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%	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	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	0.72%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.36%	区域园地利用一般,集约程度一般	0%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.36%	区域园地利用较少,集约程度低	-0.72%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.60%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.30%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.30%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.60%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	1.19%	[1500, 3000)	0.60%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.60%	[7000, +∞)	-1.19%

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)	1.01%	[500, 800)	0.50%	[800, 1200)	0%	[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%	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%	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、高速路口)(米)	[0, 1500)	1.14%	[1500, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0%	[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%	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%	(8, 15]	-0.50%	(15, 90]	-1.00%
有效土层厚度 (厘米)	[100, +∞)	1.05%	[80, 100)	0.53%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.53%	[0, 30)	-1.05%
土壤质地	壤土	0.67%	粘土	0.34%	砂壤土	0%	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%	[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%	[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%	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%	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%	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%	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	网、膜、棚等园艺设施完善	0.54%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.27%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.27%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-0.54%
距居民点距离(米)	(0, 500)	1.42%	[500, 800)	0.71%	[800, 1200)	0%	[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%	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	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	0.69%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.34%	区域园地利用一般,集约程度一般	0%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.34%	区域园地利用较少,集约程度低	-0.69%
经营效益	区域可种植特色作物,经营效益好	0.57%	区域可种植特色作物,经营效益较好	0.29%	区域可种植当季一般作物,经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物,经营效益较差	-0.29%	区域可种植一般农作物,但经营效益差	-0.57%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	1.13%	[1500,3000)	0.57%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-0.57%	[7000, +∞)	-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%	[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%	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%	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%	[5000, 8000)	-0.54%	[8000, +∞)	-1.08%

3.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	1.40%	处于平原、丘陵过渡地带	0.70%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30 , 60)	-0.76%	[0 , 30)	-1.51%
土壤质地	壤土	1.29%	粘土	0.65%	砂壤土	0%	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%	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%	[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%	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%	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%	〔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%	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	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%	区域为零 散的乔木 林地、竹林 地、苗圃 地，集聚程 度较低	-0.71%	区域为粗 放利用的 灌木林地、 疏林地，集 聚程度低	-1.42%
城镇影响度 （距城区或 镇区中心距 离）（米）	（0，2000）	1.69%	〔2000， 4000）	0.85%	〔4000， 6000）	0%	〔6000， 9000）	-0.85%	〔9000， +∞）	-1.69%

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
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游资源，生态及旅游价值高	1.02%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.51%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.51%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-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%	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、高速公路口）（米）	[0, 1500)	1.32%	[1500, 3000)	0.66%	[3000, 5000)	0%	[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	1.33%	处于平原、丘陵过渡地带	0.67%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30, 60)	-0.72%	[0, 30)	-1.44%
土壤质地	壤土	1.23%	粘土	0.62%	砂壤土	0%	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%	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%	[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%	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%	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%	〔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%	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	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	1.35%	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%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.68%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.35%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	（0，2000）	1.61%	〔2000，4000）	0.81%	〔4000，6000）	0%	〔6000，9000）	-0.81%	〔9000，+∞）	-1.61%
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.97%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.49%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.49%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-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%	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、高速公路）（米）	[0, 1500)	1.26%	[1500, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0%	[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	1.27%	处于平原、丘陵过渡地带	0.64%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30, 60)	-0.69%	(0, 30)	-1.38%
土壤质地	壤土	1.18%	粘土	0.59%	砂壤土	0%	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%	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%	[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%	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%	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%
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%	[2000, 3000)	-0.86%	[3000, +∞)	-1.72%

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
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%	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	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	1.29%	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	0.65%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.65%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.29%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 2000)	1.54%	[2000, 4000)	0.77%	[4000, 6000)	0%	[6000, 9000)	-0.77%	[9000, +∞)	-1.54%
生态及旅游价值(包括人造与天然价值)	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.92%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.46%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.46%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-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%	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、高速路口）（米）	[0, 1500)	1.20%	[1500, 3000)	0.60%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.60%	[8000, +∞)	-1.20%

4.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%	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%	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(西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库)	1.66%	河流	0.83%	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%	其他小型水库	-0.83%	紧依靠地下水	-1.66%
保水能力	塘底为粘土,保水性好	1.73%	塘底为壤粘土,保水性较好	0.87%	塘底为砂壤土,保水性一般	0%	塘底为砂土,保水性较差	-0.87%	塘底为砾质土,保水性差	-1.73%

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
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	2.14%	供电设备较完善，基本满足用电需求	1.07%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-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%	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%	[1200, 1500)	-0.47%	[1500, +∞)	-0.94%
坑塘形状(形状系数(K))	[0.8, 1.1)	0.77%	[0.7, 0.8)	0.38%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	(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%	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%	集聚程度较低	-0.61%	集聚程度低	-1.22%

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(距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1000)	1.88%	[1000, 2000)	0.94%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.94%	[5000, +∞)	-1.88%
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%	[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%	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、高速路口)(米)	[0, 1500)	1.37%	[1500, 3000)	0.69%	[3000, 5000)	0%	[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%	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%	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（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	1.58%	河流	0.79%	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%	其他小型水库	-0.79%	紧依靠地下水	-1.58%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.65%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.83%	塘底为砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.83%	塘底为砾质土，保水性差	-1.65%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	2.04%	供电设备较完善，基本满足用电需求	1.02%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-1.02%	无供电条件	-2.04%

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
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%	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%	[1200, 1500)	-0.45%	[1500, +∞)	-0.90%
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.73%	[0.7, 0.8)	0.37%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	(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%	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%	集聚程度较低	-0.58%	集聚程度低	-1.17%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.80%	[1000, 2000)	0.90%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.90%	[5000, +∞)	-1.80%

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 ）	1.29%	[500， 800)	0.65%	[800， 1200)	0%	[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%	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、高速路口）（米）	[0， 1500)	1.31%	[1500， 3000)	0.65%	[3000， 5000)	0%	[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%	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%	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（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	1.51%	河流	0.75%	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%	其他小型水库	-0.75%	紧依靠地下水	-1.51%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.58%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.79%	塘底为砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.79%	塘底为砾质土，保水性差	-1.58%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	1.95%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.97%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.97%	无供电条件	-1.95%

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
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%	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%	[1200, 1500)	-0.43%	[1500, +∞)	-0.86%
坑塘形状 (形状系数 (K))	[0.8, 1.1)	0.70%	[0.7, 0.8)	0.35%	[0.5, 0.7)	0%	[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%	(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%	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%	集聚程度较低	-0.56%	集聚程度低	-1.11%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	1.71%	[1000, 2000)	0.86%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.86%	[5000, +∞)	-1.71%

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 ）	1.23%	[500,800)	0.62%	[800, 1200)	0%	[1200, 1500)	-0.62%	[1500, +∞)	-1.23%
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%	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%	[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	1.54%	处于平原、丘陵过渡地带	0.77%	处于丘陵地带	0%	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%	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（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	1.43%	河流	0.72%	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%	其他小型水库	-0.72%	紧依靠地下水	-1.43%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.50%	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%	塘底为砂土，保水性较差	-0.75%	塘底为砾质土，保水性差	-1.50%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	1.85%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.92%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.92%	无供电条件	-1.85%

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
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%	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%	〔1200，1500）	-0.41%	〔1500，+∞）	-0.81%
坑塘形状 (形状系数（K）)	〔0.8，1.1）	0.66%	〔0.7，0.8）	0.33%	〔0.5，0.7）	0%	〔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%	（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%	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%	集聚程度较低	-0.53%	集聚程度低	-1.06%
城镇影响度 （距城区或镇区中心距离）（米）	（0，1000）	1.62%	〔1000，2000）	0.81%	〔2000，3000）	0%	〔3000，5000）	-0.81%	〔5000，+∞）	-1.62%

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 ）	1.17%	〔 500， 800 〕	0.58%	〔 800， 1200 〕	0%	〔 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%	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、高速路口）（米）	〔 0， 1500 〕	1.18%	〔 1500， 3000 〕	0.59%	〔 3000， 5000 〕	0%	〔 5000， 8000 〕	-0.59%	〔 8000， +∞ 〕	-1.18%

5.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%	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%	(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%	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%	灌溉条件欠缺	-0.62%	无灌溉条件	-1.23%
通水条件 (自来水)	供水体系完善, 充分满足用水需求	1.20%	供水体系较完善, 基本满足用水需求	0.60%	供水量季节性调节, 一般满足用水需求	0%	供水设备不健全, 水源不稳定, 供水保障较差	-0.60%	无供水条件	-1.20%
通电条件	供电设备完善, 充分满足用电需求	1.14%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.57%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.57%	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%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.46%	无任何排水体系	-0.93%

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%	农业基础设施建设较完善	0.30%	农业基础设施建设一般	0%	农业基础设施建设较差	-0.30%	农业基础设施建设差	-0.60%
距离居民点距离（米）	（0，500）	1.07%	〔500，1000）	0.53%	〔1000，1500）	0%	〔1500，2000）	-0.53%	〔2000，+∞）	-1.07%
田块形状(形状系数(K))	〔0.8，1.1）	0.91%	〔0.7，0.8）	0.46%	〔0.5，0.7）	0%	〔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%	〔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%	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	区域形成大规模农业科技园区，集约程度高	0.59%	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	0.29%	有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般	0%	分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差	-0.29%	管理较粗放，投入较少，集约程度差	-0.59%
经营效益	区域形成标准化、现代化农产品生产链，经营效益好	0.59%	有一定专业化生产，经营效益较好	0.30%	正常生产经营，受市场波动经营效益一般	0%	生产经营水平较低，经营效益较差	-0.30%	生产经营状况差，经营效益差	-0.59%

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 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1000)	2.06%	[1000, 2000)	1.03%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-1.03%	[5000, +∞)	-2.06%
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%	[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%	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%	[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	0.92%	处于平原、丘陵过渡地带	0.46%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.46%	处于山地地带	-0.92%
地形坡度 (°)	[0, 2]	0.96%	(2, 5]	0.48%	(5, 8]	0%	(8, 15]	-0.48%	(15, 90]	-0.96%
水源水质	水质达到 I 或 II 类标准	1.56%	水质达到 III 或 IV 类标准	0.78%	水质达到 V 类标准	0%	水质达到劣 V 类标准但不黑臭	-0.78%	水质达到劣 V 类标准且黑臭	-1.56%
灌溉条件	充分满足	1.17%	基本满足	0.59%	一般满足	0%	灌溉条件欠缺	-0.59%	无灌溉条件	-1.17%
通水条件 (自来水)	供水体系完善, 充分满足用水需求	1.14%	供水体系较完善, 基本满足用水需求	0.57%	供水量季节性调节, 一般满足用水需求	0%	供水设备不健全, 水源不稳定, 供水保障较差	-0.57%	无供水条件	-1.14%
通电条件	供电设备完善, 充分满足用电需求	1.08%	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%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.54%	无供电条件	-1.08%
排水条件	有健全的排水沟道(包括抽排)	0.88%	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%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.44%	无任何排水体系	-0.88%
农业基础设施建设	农业基础设施建设完善	0.57%	农业基础设施较完善	0.29%	农业基础设施建设一般	0%	农业基础设施建设较差	-0.29%	农业基础设施建设差	-0.57%

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
距离居民点距离（米）	（0，500）	1.02%	〔500，1000）	0.51%	〔1000，1500）	0%	〔1500，2000）	-0.51%	〔2000，+∞）	-1.02%
田块形状(形状系数（K）)	〔0.8，1.1）	0.87%	〔0.7，0.8）	0.44%	〔0.5，0.7）	0%	〔0.3，0.5）	-0.44%	〔0，0.3）	-0.87%
田块大小(亩)	〔20，+∞)	0.90%	〔8，20)	0.45%	〔2，8)	0%	〔1，2)	-0.45%	〔0，1)	-0.90%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.62%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.31%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.31%	丢弃或荒废	-0.62%
利用集约度	区域形成大规模农业科技园区,集约程度高	0.56%	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	0.28%	有一定专业管理,投入水平一般,集约程度一般	0%	分布为较零散的单位生产模式,集约程度较差	-0.28%	管理较粗放,投入较少,集约程度差	-0.56%
经营效益	区域形成标准化、现代化农产品生产链,经营效益好	0.57%	有一定专业化生产,经营效益较好	0.28%	正常生产经营,受市场波动经营效益一般	0%	生产经营水平较低,经营效益较差	-0.28%	生产经营状况差,经营效益差	-0.57%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	（0，1000）	1.96%	〔1000，2000）	0.98%	〔2000，3000）	0%	〔3000，5000）	-0.98%	〔5000，+∞）	-1.96%

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）	1.88%	〔500，800）	0.94%	〔800，1200）	0%	〔1200，1500）	-0.94%	〔1500，+∞）	-1.88%
道路通达度	国道能通达	1.74%	省道能通达	0.87%	县道能通达	0%	乡道能通达	-0.87%	村道能通达	-1.74%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速路口）（米）	〔0，1500）	1.59%	〔1500，3000）	0.79%	〔3000，5000）	0%	〔5000，8000）	-0.79%	〔8000，+∞）	-1.59%

6.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	1.52%	处于平原、丘陵过渡地带	0.76%	处于丘陵地带	0%	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%	(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%	[30, 60)	-0.86%	[0, 30)	-1.73%
土壤质地	壤土	1.34%	粘土	0.67%	砂壤土	0%	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%	[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%	[0.6, 1)	-0.58%	[0, 0.6)	-1.16%
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)	2.84%	河流	1.42%	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%	其他小型水库	-1.42%	紧依靠地下水	-2.84%

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	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%	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	集中连片，管理程度高 集约程度高	1.00%	较集中连片，有一定管理， 集约程度较高	0.50%	有简单管理，集约程度一般	0%	分布零散，管理粗放，集约程度较低	-0.50%	无管理，集约程度低	-1.00%
经营效益	区域可广泛种植特色作物，经营效益好	0.96%	区域可协调种植适宜作物，经营效益较好	0.48%	区域可种植当季一般作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.48%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.96%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	2.22%	[1500, 3000)	1.11%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-1.11%	[7000, +∞)	-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%	乡道能通达	-1.18%	只有村道能通达	-2.37%

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、高速路口）（米）	[0, 1500)	2.04%	[1500, 3000)	1.02%	[3000, 5000)	0%	[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%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.72%	处于山地地带	-1.44%
地形坡度 (°)	[0, 5]	1.52%	(5, 8]	0.76%	(8, 15]	0%	(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%	[30, 60)	-0.82%	[0, 30)	-1.64%
土壤质地	壤土	1.28%	粘土	0.64%	砂壤土	0%	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%	[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%	[0.6, 1)	-0.55%	[0, 0.6)	-1.10%
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）	2.71%	河流	1.35%	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%	其他小型水库	-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%	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%

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
利用集约度	集中连片，管理程度高集约程度高	0.95%	较集中连片，有一定管理，集约程度较高	0.48%	有简单管理，集约程度一般	0%	分布零散，管理粗放，集约程度较低	-0.48%	无管理，集约程度低	-0.95%
经营效益	区域可广泛种植特色作物，经营效益好	0.92%	区域可协调种植适宜作物，经营效益较好	0.46%	区域可种植当季一般作物，经营效益一般	0%	区域可种植一般农作物，经营效益较差	-0.46%	区域可种植一般农作物，但经营效益差	-0.92%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	（0，1500）	2.12%	[1500，3000）	1.06%	[3000，5000）	0%	[5000，7000）	-1.06%	[7000，+∞）	-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%	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%	[5000，8000）	-0.97%	[8000，+∞）	-1.94%

7.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%	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%	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%	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	供电设备完 善,充分满足 用电需求	2.39%	供电设备较 完善,基本 满足用电需 求	1.19%	电力供应季 节性调节, 一般满足用 电需求	0%	供电设备配置 不到位,供电 保障较差	-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%	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%	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%

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
距居民点距离（米）	（ 0， 500 ）	1.09%	〔 500， 800 〕	0.55%	〔 800， 1200 〕	0%	〔 1200， 1500 〕	-0.55%	〔 1500， +∞ 〕	-1.09%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（米）	（ 0， 1500 ）	2.13%	〔 1500， 3000 〕	1.07%	〔 3000， 5000 〕	0%	〔 5000， 7000 〕	-1.07%	〔 7000， +∞ 〕	-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%	〔 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%	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%	〔 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	因素指标	修正系数	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%	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%	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%	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	供电设备完 善, 充分满足 用电需求	2.28%	供电设备较 完善, 基本满 足用电需求	1.14%	电力供应季 节性调节, 一般满足用 电需求	0%	供电设备配 置不到位, 供 电保障较差	-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%	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%	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%	[1200 , 1500)	-0.52%	[1500 , +∞)	-1.04%

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 (距城区或镇区中心距离)(米)	(0, 1500)	2.03%	[1500, 3000)	1.01%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-1.01%	[7000, +∞)	-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%	[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%	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%	[5000, 8000)	-0.85%	[8000, +∞)	-1.71%

8.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%	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	供电设备完善, 充分满足用电需求	2.50%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	1.25%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-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%	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%	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%	[1200, 1500)	-0.63%	[1500, +∞)	-1.26%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (米)	(0, 1500)	2.41%	[1500, 3000)	1.21%	[3000, 5000)	0%	[5000, 7000)	-1.21%	[7000, , +∞)	-2.41%

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)	2.07%	[500, 800)	1.04%	[800, 1200)	0%	[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%	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%	[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

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

江门市人民政府办公室秘书科

2018 年 10 月 31 日印发

江门市区2017年国有农用地基准地价级别图（耕地）



