

杭州市西湖区园地定级和基准地价

评 估 成 果

(征求意见稿)

杭州市规划和自然资源局西湖分局
浙江省国土空间规划研究院
二〇二五年三月

目 录

一、评估范围和对象	1
二、基准地价内涵	1
三、基准地价成果表	1
四、基准地价修正系数表	3
五、基准地价成果图	20

一、评估范围和对象

本次杭州市西湖区园地定级和基准地价评估范围为西湖区的行政区划范围，评估对象为上述范围内 2022 年度国土变更调查数据库的现状园地。

二、基准地价内涵

1.估价期日

本次园地基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2.园地利用类型

本次园地基准地价评估根据相关技术要求及实际情况，用地类型以 2022 年国土变更调查数据库中具体用地类型进行界定，分为果园、茶园和其他园地。

3.权利特征和价格类型

本次园地基准地价权利类型分为承包经营权、经营权价格类型。

4.园地权利年期

本次园地承包经营权和经营权年期设定为 30 年。

5.地价内涵构成（是否含地上物）

本次园地基准地价内涵构成设定为不含地上附着物的纯土地（空地）的地租资本化价格，其价格内涵构成包含园地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生作物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。

6.园地基本设施条件

园地基准地价基本设施条件按照各级别或均质地域园地基本设施的平均状况确定，包括道路、灌排设施等。根据当地实际情况，具体如下：

（1）果园基本设施条件：达到当地具有普遍性、适宜性的传统果园种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为果园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地

平整、大小适中、形状规则，达到果树种植生产及其水土保持方面的基本要求。

(2) 茶园基本设施条件：达到当地具有普遍性、适宜性的传统茶园种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为茶园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到茶树种植生产及其水土保持方面的基本要求。

(3) 其他园地基本设施条件：达到当地具有普遍性、适宜性的传统园艺种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为园地排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到各类园艺作物种植生产及其水土保持方面的基本要求。

三、基准地价成果表

1. 定级成果表

表 6-1 西湖区茶园各等级面积比例表 单位：公顷

级别	一级	二级	三级	合计
面积	583.19	412.80	586.84	1582.83
比例%	36.84%	26.08%	37.08%	100.00%

表 6-2 西湖区果园各等级面积比例表 单位：公顷

级别	一级	二级	合计
面积	26.49	5.37	31.86
比例	83.15%	16.85%	100.00%

表 6-3 西湖区其他园地各等级面积比例表 单位：公顷

级别	一级	二级	合计
面积	181.41	145.89	327.30
比例	55.43%	44.57%	100.00%

2. 基准地价成果表

表 6-4 杭州市西湖区园地级别基准地价表

级别/价格类型		用途	茶园	果园	其他园地
		一级	承包经营权价格	元/平方米	88.80
万元/亩	5.92			3.35	3.55
经营权价格	元/平方米		80.73	45.75	48.44
	万元/亩		5.38	3.05	3.23
二级	承包经营权价格	元/平方米	71.04	39.96	41.44
		万元/亩	4.74	2.66	2.76
	经营权价格	元/平方米	64.58	36.33	37.67
		万元/亩	4.31	2.42	2.51
三级	承包经营权价格	元/平方米	54.76	/	/
		万元/亩	3.65	/	/
	经营权价格	元/平方米	49.78	/	/
		万元/亩	3.32	/	/

四、基准地价修正系数表

1.基准地价修正因素体系表

表 6-5 园地基准地价修正因素体系表

用地类型	茶园	果园	其他园地
他项因素	估价期日	估价期日	估价期日
	交易年期	交易年期	交易年期
	土地权利状况	土地权利状况	土地权利状况
	开发程度	开发程度	开发程度
	地上作物生长期	地上果树类型	地上作物类型
	基本设施状况	地上果树生长期	地上作物生长期
	/	基本设施状况	基本设施状况
自然因素	坡度	坡度	坡度
	坡向	坡向	坡向
	土壤质地	土壤质地	土壤质地
	有效土层厚度	有效土层厚度	有效土层厚度
	有机质含量	有机质含量	有机质含量
	土壤 PH 值	土壤 PH 值	土壤 PH 值
	土壤肥力	土壤肥力	土壤肥力
社会经济因素	水源保证率	水源保证率	水源保证率
	连片程度	连片程度	连片程度
	劳作距离	劳作距离	劳作距离
	田间路网	田间路网	田间路网
	产品认证	田块大小	田块大小
	田块大小	中心城市影响度	中心城市影响度
	中心城市影响度	对外交通便利度	对外交通便利度
	对外交通便利度	道路通达度	道路通达度
	道路通达度	农贸市场影响度	农贸市场影响度
	农贸市场影响度	/	/
特殊因素	被污染的土壤	被污染的土壤	被污染的土壤
	居民点的影响	居民点的影响	居民点的影响
	工程建设的影响	工程建设的影响	工程建设的影响
其他因素	其他因素	其他因素	其他因素

2. 他项因素修正

(1) 估价期日修正

根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定。

(2) 交易年期修正

根据下列公式计算：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：K——交易年期修正系数

r——土地还原率

m——待估园地的使用年期

n——园地基准地价设定使用年期

(3) 土地权利状况修正

由估价人员视情况区别不同权利类型价格的地价内涵构成差异、权能限制及市场供求关系等综合确定。

(4) 开发程度修正

根据待估宗地的现状排灌设施条件、田间路网系统等的实际状况及等级标准与基准地价设定的“达到当地具有普遍性、适宜性的传统果园种植生产的基本设施配套要求”之间的开发程度及设施标准差异，直接加上或扣减相应的土地开发改良费用。

(5) 地上物修正

表 6-6 园地基准地价地上作物修正体系表

果园地上果树类型修正	类型	葡萄	蓝莓、猕猴桃	梨、桃、火龙果	其他
	修正系数	1.03	1.0	0.96	0.93
果园地上果树生长期修正	类型	幼树期	初果期	盛果期	衰老期
	修正系数	0.9	0.95	1	0.93
茶园地上作物生长阶段修正	类型	幼苗期	初产期	盛产期	衰老期
	修正系数	0.9	0.95	1	0.93
其他园地地上作物种类修正	类型	药材	花卉	育苗	其他
	修正系数	1.05	1.03	1	0.97
其他园地地上作物生长阶段修正	类型	幼苗期	初产期	盛产期	衰老期
	修正系数	0.9	0.95	1	0.93

3. 基准地价修正系数表及其因素指标说明表

表 6-7 茶园基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	>35°	≤6°
	坡向	半阳坡	/	阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 200 亩及以上	集中连片规模 100-200 亩	集中连片规模 50~100 亩	集中连片规模 20-50 亩	集中连片规模 小于 20 亩
	劳作距离	<100m	100~200m	200~300m	300~400m	≥400m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	产品认证	风景区	西湖区	一般区	/	/
	田块大小	面积适中, 对 利用有利	面积较适中, 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小, 不利于利用
	中心城镇影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
	农贸市场影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-8 茶园基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	坡向	0.01	/	0	-0.005	-0.01
	土壤质地	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	有效土层厚度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	有机质含量	0.013	/	0	/	-0.013
	土壤 PH 值	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	土壤肥力	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
社会经济因素	水源保证率	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	连片程度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	劳作距离	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	田间路网	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	产品认证	0.014	0.007	0	/	/
	田块大小	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	中心城镇影响度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	对外交通便利度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	道路通达度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	农贸市场影响度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
特殊因素	被污染的土壤	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	居民点的影响	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	工程建设的影响	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-9 茶园基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	>35°	≤6°
	坡向	半阳坡	/	阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 160 亩及以上	集中连片规模 80-160 亩	集中连片规模 40~80 亩	集中连片规 16-40 亩	集中连片规模 小于 16 亩
	劳作距离	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	产品认证	风景区	西湖区	一般区	/	/
	田块大小	面积适中, 对 利用有利	面积较适中, 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小, 不利于利用
	中心城市影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
	农贸市场影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-10 茶园基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	坡向	0.012	/	0	-0.006	-0.012
	土壤质地	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	有效土层厚度	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	有机质含量	0.015	/	0	/	-0.015
	土壤 PH 值	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	土壤肥力	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
社会经济因素	水源保证率	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	连片程度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	劳作距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	田间路网	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	产品认证	0.016	0.008	0	/	/
	田块大小	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	中心城镇影响度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	对外交通便利度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	道路通达度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	农贸市场影响度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
特殊因素	被污染的土壤	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	居民点的影响	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	工程建设的影响	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-11 茶园基准地价修正因素指标说明表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	>35°	≤6°
	坡向	半阳坡	/	阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 120 亩及以上	集中连片规模 60-120 亩	集中连片规模 30~60 亩	集中连片规模 12-30 亩	集中连片规模 小于 12 亩
	劳作距离	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	产品认证	风景区	西湖区	一般区	/	/
	田块大小	面积适中, 对 利用有利	面积较适中, 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小, 不利于利用
	中心城市影响度	<2000m	2000~4000m	4000~6000m	6000~8000m	≥8000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
	农贸市场影响度	<2000m	2000~4000m	4000~6000m	6000~8000m	≥8000m
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-12 茶园基准地价修正因素表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	坡向	0.011	/	0	-0.006	-0.011
	土壤质地	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	有效土层厚度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	有机质含量	0.014	/	0	/	-0.014
	土壤 PH 值	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	土壤肥力	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
社会经济因素	水源保证率	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	连片程度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	劳作距离	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	田间路网	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	产品认证	0.015	0.008	0	/	/
	田块大小	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	中心城镇影响度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	对外交通便利度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	道路通达度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	农贸市场影响度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
特殊因素	被污染的土壤	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	居民点的影响	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	工程建设的影响	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-13 果园基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	≤6°	>35°
	坡向	阳坡	/	半阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 200 亩及以上	集中连片规模 100-200 亩	集中连片规模 50~100 亩	集中连片规模 20-50 亩	集中连片规模 小于 20 亩
	劳作距离	<100m	100~200m	200~300m	300~400m	≥400m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	田块大小	面积适中，对 利用有利	面积较适中， 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小，不利于利用
	中心城镇影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
农贸市场影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m	
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-14 果园基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	坡向	0.013	/	0	-0.007	-0.013
	土壤质地	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	有效土层厚度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	有机质含量	0.013	/	0	/	-0.013
	土壤 PH 值	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	土壤肥力	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
社会经济因素	水源保证率	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	连片程度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	劳作距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	田间路网	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	田块大小	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	中心城镇影响度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	对外交通便利度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	道路通达度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
特殊因素	农贸市场影响度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	被污染的土壤	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	居民点的影响	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
工程建设的影响	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021	
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-15 果园基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	≤6°	>35°
	坡向	阳坡	/	半阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 160 亩及以上	集中连片规模 80-160 亩	集中连片规模 40~80 亩	集中连片规 16-40 亩	集中连片规模 小于 16 亩
	劳作距离	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	田块大小	面积适中，对 利用有利	面积较适中， 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小，不利于利用
	中心城镇影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
农贸市场影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m	
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-16 果园基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	坡向	0.013	/	0	-0.007	-0.013
	土壤质地	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	有效土层厚度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	有机质含量	0.013	/	0	/	-0.013
	土壤 PH 值	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	土壤肥力	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
社会经济因素	水源保证率	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	连片程度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	劳作距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	田间路网	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	田块大小	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	中心城镇影响度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	对外交通便利度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	道路通达度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
特殊因素	农贸市场影响度	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	被污染的土壤	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	居民点的影响	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
其他因素	详见他项因素修正					

表 6-17 其他园地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	≤6°	>35°
	坡向	阳坡	/	半阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	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
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 200 亩及以上	集中连片规模 100-200 亩	集中连片规模 50~100 亩	集中连片规模 20-50 亩	集中连片规模 小于 20 亩
	劳作距离	<100m	100~200m	200~300m	300~400m	≥400m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	田块大小	面积适中, 对 利用有利	面积较适中, 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小, 不利于利用
	中心城镇影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
农贸市场影响度	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	≥4000m	
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-18 其他园地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	坡向	0.013	/	0	-0.007	-0.013
	土壤质地	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	有效土层厚度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	有机质含量	0.014	/	0	/	-0.014
	土壤 PH 值	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	土壤肥力	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
社会经济因素	水源保证率	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	连片程度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	劳作距离	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	田间路网	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	田块大小	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	中心城镇影响度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	对外交通便利度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	道路通达度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
特殊因素	农贸市场影响度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	被污染的土壤	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	居民点的影响	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
工程建设的影响	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023	
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-19 其他园地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

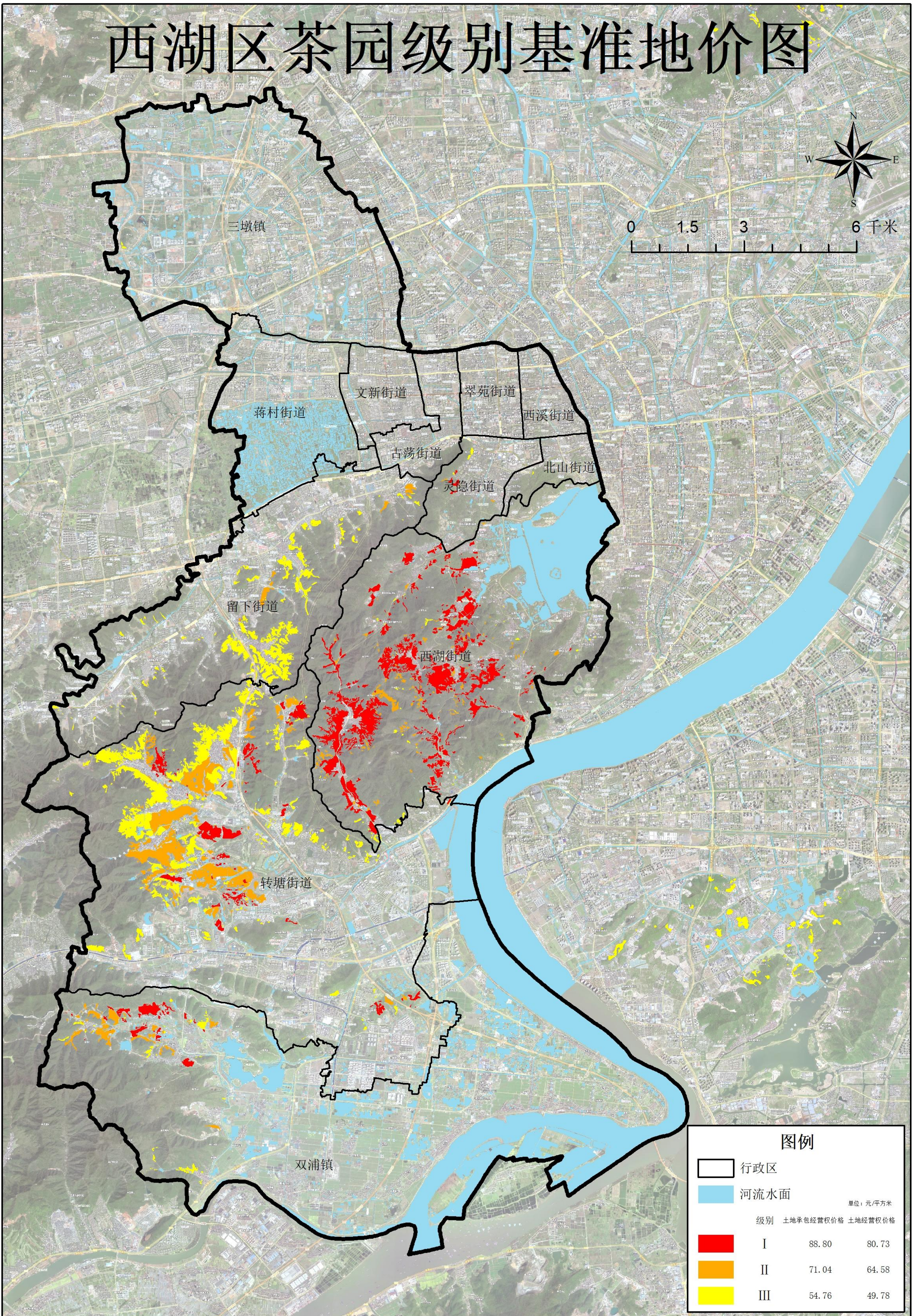
影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	坡度	6~15°	15~25°	25~35°	≤6°	>35°
	坡向	阳坡	/	半阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	有效土层厚度	≥80cm	60~80cm	40~60cm	20~40cm	<20cm
	有机质含量	≥20g/kg	/	10~20g/kg	/	<10g/kg
	土壤 PH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0 或 ≥7.5
	土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
社会经济因素	水源保证率	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
	连片程度	集中连片规模 160 亩及以上	集中连片规模 80-160 亩	集中连片规模 40~80 亩	集中连片规 16-40 亩	集中连片规模 小于 16 亩
	劳作距离	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	≥800m
	田间路网	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
	田块大小	面积适中，对 利用有利	面积较适中， 对利用较有利	对利用略有影 响	对利用影响较 大	面积过大或过 小，不利于利用
	中心城镇影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m
	对外交通便利度	对外交通便利	对外交通较便 利	对外交通便利 度一般	对外交通不方 便	对外交通不便
	道路通达度	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
农贸市场影响度	<1500m	1500~3000m	3000~4500m	4500~6000m	≥6000m	
特殊因素	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	居民点的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-20 其他园地基准地价修正因素表（二级地）

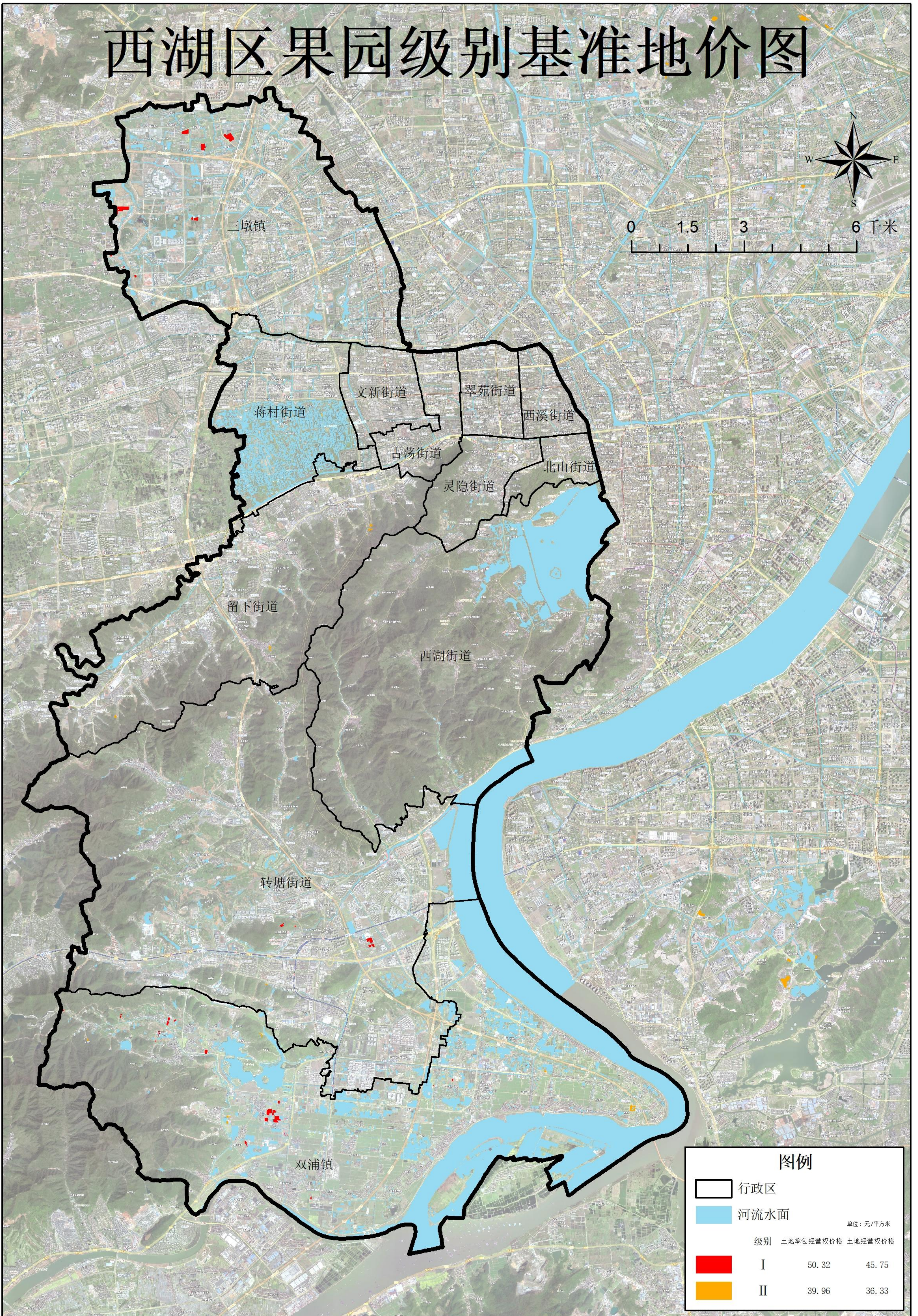
影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	坡向	0.013	/	0	-0.007	-0.013
	土壤质地	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	有效土层厚度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	有机质含量	0.014	/	0	/	-0.014
	土壤 PH 值	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	土壤肥力	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
社会经济因素	水源保证率	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	连片程度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	劳作距离	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	田间路网	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	田块大小	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	中心城镇影响度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	对外交通便利度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	道路通达度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
特殊因素	农贸市场影响度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	被污染的土壤	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	居民点的影响	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
工程建设的影响	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023	
他项因素	详见他项因素修正					

五、基准地价成果图

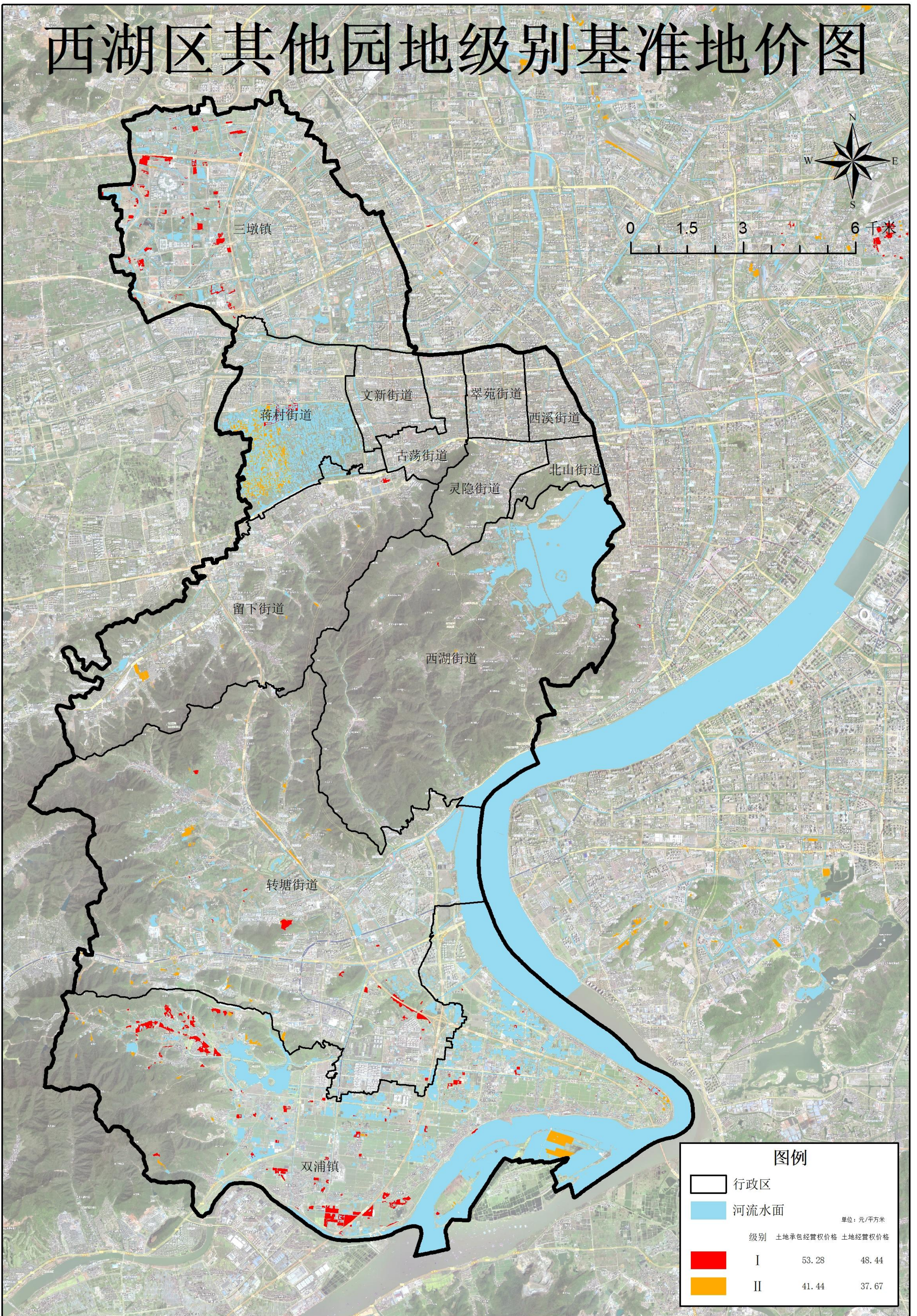
西湖区茶园级别基准地价图



西湖区果园级别基准地价图



西湖区其他园地级别基准地价图



图例

	行政区		
	河流水面		
		单位：元/平方米	
	级别	土地承包经营权价格	土地经营权价格
	I	53.28	48.44
	II	41.44	37.67

杭州市西湖区林地定级和基准地价

评 估 成 果

(征求意见稿)

杭州市规划和自然资源局西湖分局
浙江省国土空间规划研究院
二〇二五年三月

目 录

一、评估范围和对象	1
二、基准地价内涵	1
三、基准地价成果表	2
四、基准地价修正系数表	2
五、基准地价成果图	38

一、评估范围和对象

本次杭州市西湖区林地定级和基准地价评估范围为西湖区的行政区划范围，评估对象为上述范围内 2022 年度国土变更调查数据库的现状林地。

二、基准地价内涵

1.估价期日

本次林地基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2.林地利用类型

本次林地基准地价评估根据相关技术要求及实际情况，用地类型以 2022 年国土变更调查数据库中具体用地类型进行界定，分为灌木林地、乔木林地、竹林地和其他林地。

3.权利特征和价格类型

本次林地基准地价权利类型分为承包经营权、经营权价格类型。

4.林地权利年期

本次林地承包经营权年期设定为 70 年，林地经营权年期设定为 30 年。

5.地价内涵构成（是否含地上物）

本次林地基准地价的内涵构成为：基于森林资源永续利用和持续经营为前提的林地使用权价格及其地上附着物和定着物价值。其中乔木林地、灌木林地、竹林地基准地价内涵的成本构成包括林地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，以及林地之上现状已生长的林木等森林资源和林业设施等地上附着物或定着物的费用或收益之资本化价格，其他林地基准地价的内涵构成则不含地上林木的价值，即为纯土地（空地）的价值。针对林地地上林木，根据 2022 年林草生态综合监测数据库中各类林地上优势树种、龄组、平均株数等设定，其中乔木林地上树种设定为阔叶混，龄组设定为中龄林，蓄积量设定为 100 立方米/公顷；灌木林地上树种设定为其他灌木，树

龄设定为中龄林，郁闭度（覆盖度）设定为 45%；竹林地上树种设定为毛竹，龄组设定为近熟林，亩均株数设定为 200 株；其他林地上设定为无林木。

6.林业设施状况

达到当地具有普遍性、适宜性的林业经营作业的基本设施配套要求，即主要表现为林区内道路通达、森林资源保护设施完备，宗地内有集材道或作业道，等级一般。

三、基准地价成果表

1.定级成果表

表 6-1 西湖区林地各级别面积比例表 单位：公顷

级别	一级	二级	三级	四级	合计
面积	1703.83	3300.72	2374.65	2469.30	9848.50
比例	17.30%	33.51%	24.11%	25.07%	100.00%

2.基准地价成果表

表 6-2 杭州市西湖区林地级别基准地价表

级别/价格类型		用途	乔木林地	灌木林地	竹林地	其他林地
一级	承包经营权价格	元/平方米	39.97	37.24	39.02	22.92
		万元/亩	2.66	2.48	2.60	1.53
	经营权价格	元/平方米	29.88	26.03	26.68	15.07
		万元/亩	1.99	1.74	1.78	1.00
二级	承包经营权价格	元/平方米	32.60	29.06	30.01	17.19
		万元/亩	2.17	1.94	2.00	1.15
	经营权价格	元/平方米	25.03	20.65	20.76	11.25
		万元/亩	1.67	1.38	1.38	0.75
三级	承包经营权价格	元/平方米	27.08	22.92	23.26	12.89
		万元/亩	1.81	1.53	1.55	0.86
	经营权价格	元/平方米	21.40	16.61	16.32	8.55
		万元/亩	1.43	1.11	1.09	0.57
四级	承包经营权价格	元/平方米	23.39	18.83	18.76	10.03
		万元/亩	1.56	1.26	1.25	0.67
	经营权价格	元/平方米	18.98	13.92	13.36	6.60
		万元/亩	1.27	0.93	0.89	0.44

四、基准地价修正系数表

1. 基准地价修正因素体系表

表 6-3 林地基准地价修正因素体系表

用地类型	乔木林地	灌木林地	竹林地	其他林地
他项因素	估价期日	估价期日	估价期日	估价期日
	交易年期	交易年期	交易年期	交易年期
	土地权利状况	土地权利状况	土地权利状况	土地权利状况
	开发程度	开发程度	开发程度	开发程度
	树种	龄组	龄组	林业设施状况
	龄组	覆盖度(郁闭度)	平均株数	/
	平均蓄积量	/	/	/
自然因素	坡度	坡度	坡度	坡度
	坡位	坡位	坡位	坡位
	坡向	坡向	坡向	坡向
	土层厚度	土层厚度	土层厚度	土层厚度
	腐殖质厚度	腐殖质厚度	腐殖质厚度	腐殖质厚度
	生物多样性	/	/	/
社会经济因素	国土空间用途管制	国土空间用途管制	国土空间用途管制	国土空间用途管制
	交通通达度	交通通达度	交通通达度	交通通达度
个别因素	林业设施状况	林业设施状况	林业设施状况	林业设施状况
	集材距离	集材距离	集材距离	集材距离
	运输距离	运输距离	运输距离	运输距离
	经营方式	经营方式	经营方式	经营方式
	采伐条件	采伐条件	采伐条件	采伐条件
	特殊小气候条件	特殊小气候条件	特殊小气候条件	特殊小气候条件
	生态旅游价值	生态旅游价值	生态旅游价值	生态旅游价值
林下经济开发潜力	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力	
其他因素	其他因素	其他因素	其他因素	其他因素

2. 他项因素修正

(1) 估价期日修正

根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定。

(2) 交易年期修正

根据下列公式计算：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：K——交易年期修正系数

r——土地还原率

m——待估林地的使用年期

n——林地基准地价设定使用年期

(3) 土地权利状况修正

由估价人员视情况区别不同权利类型价格的地价内涵构成差异、权能限制及市场供求关系等综合确定。

(4) 开发程度修正

根据待估宗地的现状开发程度与基准地价设定的“达到当地具有普遍性、适宜性的林业经营作业的基本设施配套要求”之间的差异，直接加上或扣减相应的开发费用。

(5) 林分质量因素指标修正

本次林地基准地价内涵包含地上林木，且设定林分质量，因此要将林分质量因素指标主要包括林木生长阶段和林分生长状况指标两个部分，以及乔木林地的树种修正。因此，林分质量因素指标修正主要依据前述林地基准地价设定的基准“龄组”及林分生长状况指标“基准条件”予以修正。

生长阶段及生长状况指标样本地价修正的公式为：

$$P = P_0 / (K_1 * K_2)$$

式中：P ——修正到设定生长阶段或生长状况下的样本价格

P_0 ——样点实际交易价格

K_1 ——林木生长阶段修正系数

K_2 ——林分生长状况修正系数

乔木林地的树种因素修正公式如下：

$$P = P_0 / K_3$$

式中：P ——修正到设定乔木林地树种类型的样本价格

P_0 ——样点实际交易价格

K_3 ——树种类型修正系数

表 6-4 林分质量因素指标修正系数

林分生长阶段指标修正						
乔木林地	龄组	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
	修正系数 (k1)	0.85	1	1.15	1.2	1.2
竹林地	龄组	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
	修正系数 (k1)	0.93	0.98	1	0.98	0.96
灌木林地	龄组	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
	修正系数 (k1)	0.9	1	1.1	1.15	1.15
林分生长状况指标修正						
林分生长状况指数(λ)	$\lambda < 0.7$	$0.7 < \lambda \leq 0.9$	$0.9 < \lambda \leq 1.1$	$1.1 < \lambda \leq 1.3$	$\lambda > 1.3$	
修正系数 (k2)	0.88	0.93	1	1.07	1.12	
备注	地类	生长状况指标及基准值		林分生长状况指数 (λ) 计算方法		
	乔木林地	平均蓄积量: 100m ³ /ha		$\lambda = \text{样本实际平均蓄积量} / \text{基准值}$		
	竹林地	平均株数: 200 株/亩		$\lambda = \text{样本实际平均株数} / \text{基准值}$		
	灌木林地	覆盖度 (郁闭度): 45%		$\lambda = \text{样本实际覆盖度 (郁闭度)} / \text{基准值}$		
乔木林地树种修正						
树种类型	阔叶混交林	针阔混交林	针叶混交林	针叶林	阔叶林	
修正系数	0.91	0.94	0.97	1	1	

3.基准地价修正系数表及其因素指标说明表

表 6-5 乔木林地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
	生物多样性（群落结构）	完整结构	/	较完整结构	/	简单结构
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林，无生态限制	商品林，有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 100m	100 ~ 200m	200 ~ 300m	300 ~ 400m	≥ 400m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营，经营等级较好	农户家庭经营，经营等级一般	农户家庭经营，经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近，日常采伐作业便利	距集中居民点较近，日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远，日常采伐作业较困难	距集中居民点远，日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发，经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大，但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-6 乔木林地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	坡位	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	坡向	0.011	/	0	-0.006	-0.011
	土层厚度	0.015	/	0	/	-0.015
	腐殖质厚度	0.013	/	0	/	-0.013
	生物多样性(群落结构)	0.011	/	0	/	-0.011
社会经济因素	国土空间用途管制	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	交通通达度	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
个别因素	林业设施状况	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	集材距离	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	运输距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	经营方式	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	采伐条件	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	特殊小气候条件	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	生态旅游价值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	林下经济开发潜力	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-7 乔木林地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
	生物多样性（群落结构）	完整结构	/	较完整结构	/	简单结构
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林，无生态限制	商品林，有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营，经营等级较好	农户家庭经营，经营等级一般	农户家庭经营，经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近，日常采伐作业便利	距集中居民点较近，日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远，日常采伐作业较困难	距集中居民点远，日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发，经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大，但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-8 乔木林地基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	坡位	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	坡向	0.009	/	0	-0.005	-0.009
	土层厚度	0.013	/	0	/	-0.013
	腐殖质厚度	0.012	/	0	/	-0.012
	生物多样性(群落结构)	0.009	/	0	/	-0.009
社会经济因素	国土空间用途管制	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	交通通达度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
个别因素	林业设施状况	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	集材距离	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	运输距离	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	经营方式	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	采伐条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	特殊小气候条件	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	生态旅游价值	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	林下经济开发潜力	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-9 乔木林地基准地价修正因素指标说明表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
	生物多样性（群落结构）	完整结构	/	较完整结构	/	简单结构
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林，无生态限制	商品林，有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营，经营等级较好	农户家庭经营，经营等级一般	农户家庭经营，经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近，日常采伐作业便利	距集中居民点较近，日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远，日常采伐作业较困难	距集中居民点远，日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发，经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大，但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-10 乔木林地基准地价修正因素表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	坡位	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	坡向	0.007	/	0	-0.004	-0.007
	土层厚度	0.01	/	0	/	-0.01
	腐殖质厚度	0.009	/	0	/	-0.009
	生物多样性(群落结构)	0.007	/	0	/	-0.007
社会经济因素	国土空间用途管制	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	交通通达度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
个别因素	林业设施状况	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	集材距离	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	运输距离	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	经营方式	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	采伐条件	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	特殊小气候条件	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
	生态旅游价值	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	林下经济开发潜力	0.007	0.004	0	-0.004	-0.007
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-11 乔木林地基准地价修正因素指标说明表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
	生物多样性（群落结构）	完整结构	/	较完整结构	/	简单结构
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林，无生态限制	商品林，有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 900m	≥ 900m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营，经营等级较好	农户家庭经营，经营等级一般	农户家庭经营，经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近，日常采伐作业便利	距集中居民点较近，日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远，日常采伐作业较困难	距集中居民点远，日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发，经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大，但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-12 乔木林地基准地价修正因素表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	坡位	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	坡向	0.009	/	0	-0.005	-0.009
	土层厚度	0.013	/	0	/	-0.013
	腐殖质厚度	0.011	/	0	/	-0.011
	生物多样性(群落结构)	0.009	/	0	/	-0.009
社会经济因素	国土空间用途管制	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	交通通达度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
个别因素	林业设施状况	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	集材距离	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	运输距离	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	经营方式	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	采伐条件	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	特殊小气候条件	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	生态旅游价值	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	林下经济开发潜力	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-13 灌木林地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 100m	100 ~ 200m	200 ~ 300m	300 ~ 400m	≥ 400m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-14 灌木林地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	坡位	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	坡向	0.016	/	0	-0.008	-0.016
	土层厚度	0.022	/	0	/	-0.022
	腐殖质厚度	0.02	/	0	/	-0.02
社会经济因素	国土空间用途管制	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	交通通达度	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
个别因素	林业设施状况	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	集材距离	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	运输距离	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	经营方式	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	采伐条件	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	特殊小气候条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	生态旅游价值	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	林下经济开发潜力	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-15 灌木林地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-16 灌木林地基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	坡位	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	坡向	0.015	/	0	-0.008	-0.015
	土层厚度	0.021	/	0	/	-0.021
	腐殖质厚度	0.018	/	0	/	-0.018
社会经济因素	国土空间用途管制	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	交通通达度	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
个别因素	林业设施状况	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	集材距离	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	运输距离	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	经营方式	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	采伐条件	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	特殊小气候条件	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	生态旅游价值	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	林下经济开发潜力	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-17 灌木林地基准地价修正因素指标说明表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-18 灌木林地基准地价修正因素表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	坡位	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	坡向	0.012	/	0	-0.006	-0.012
	土层厚度	0.016	/	0	/	-0.016
	腐殖质厚度	0.015	/	0	/	-0.015
社会经济因素	国土空间用途管制	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	交通通达度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
个别因素	林业设施状况	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	集材距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	运输距离	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	经营方式	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	采伐条件	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	特殊小气候条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	生态旅游价值	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	林下经济开发潜力	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-19 灌木林地基准地价修正因素指标说明表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 900m	≥ 900m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-20 灌木林地基准地价修正因素表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	坡位	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	坡向	0.014	/	0	-0.007	-0.014
	土层厚度	0.02	/	0	/	-0.02
	腐殖质厚度	0.017	/	0	/	-0.017
社会经济因素	国土空间用途管制	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	交通通达度	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
个别因素	林业设施状况	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	集材距离	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	运输距离	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	经营方式	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	采伐条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	特殊小气候条件	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	生态旅游价值	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	林下经济开发潜力	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-21 竹林地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 100m	100 ~ 200m	200 ~ 300m	300 ~ 400m	≥ 400m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-22 竹林地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	坡位	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	坡向	0.017	/	0	-0.009	-0.017
	土层厚度	0.025	/	0	/	-0.025
	腐殖质厚度	0.02	/	0	/	-0.02
社会经济因素	国土空间用途管制	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	交通通达度	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
个别因素	林业设施状况	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	集材距离	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	运输距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	经营方式	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	采伐条件	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	特殊小气候条件	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	生态旅游价值	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
林下经济开发潜力	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017	
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-23 竹林地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-24 竹林地基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	坡位	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	坡向	0.016	/	0	-0.008	-0.016
	土层厚度	0.023	/	0	/	-0.023
	腐殖质厚度	0.019	/	0	/	-0.019
社会经济因素	国土空间用途管制	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	交通通达度	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
个别因素	林业设施状况	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	集材距离	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	运输距离	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	经营方式	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	采伐条件	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	特殊小气候条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	生态旅游价值	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	林下经济开发潜力	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-25 竹林地基准地价修正因素指标说明表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-26 竹林地基准地价修正因素表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	坡位	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	坡向	0.013	/	0	-0.007	-0.013
	土层厚度	0.019	/	0	/	-0.019
	腐殖质厚度	0.016	/	0	/	-0.016
社会经济因素	国土空间用途管制	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	交通通达度	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
个别因素	林业设施状况	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	集材距离	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	运输距离	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	经营方式	0.015	0.008	0	-0.008	-0.015
	采伐条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	特殊小气候条件	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	生态旅游价值	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	林下经济开发潜力	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-27 竹林地基准地价修正因素指标说明表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 900m	≥ 900m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-28 竹林地基准地价修正因素表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	坡位	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	坡向	0.016	/	0	-0.008	-0.016
	土层厚度	0.022	/	0	/	-0.022
	腐殖质厚度	0.018	/	0	/	-0.018
社会经济因素	国土空间用途管制	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	交通通达度	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
个别因素	林业设施状况	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	集材距离	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	运输距离	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	经营方式	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	采伐条件	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	特殊小气候条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	生态旅游价值	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	林下经济开发潜力	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-29 其他林地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 100m	100 ~ 200m	200 ~ 300m	300 ~ 400m	≥ 400m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-30 其他林地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	坡位	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	坡向	0.02	/	0	-0.01	-0.02
	土层厚度	0.028	/	0	/	-0.028
	腐殖质厚度	0.023	/	0	/	-0.023
社会经济因素	国土空间用途管制	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	交通通达度	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
个别因素	林业设施状况	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	集材距离	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	运输距离	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	经营方式	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	采伐条件	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	特殊小气候条件	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	生态旅游价值	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	林下经济开发潜力	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-31 其他林地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-32 其他林地基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	坡位	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	坡向	0.019	/	0	-0.01	-0.019
	土层厚度	0.027	/	0	/	-0.027
	腐殖质厚度	0.022	/	0	/	-0.022
社会经济因素	国土空间用途管制	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	交通通达度	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
个别因素	林业设施状况	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	集材距离	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	运输距离	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	经营方式	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	采伐条件	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	特殊小气候条件	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	生态旅游价值	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	林下经济开发潜力	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-33 其他林地基准地价修正因素指标说明表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	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	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-34 其他林地基准地价修正因素表（三级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	坡位	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	坡向	0.018	/	0	-0.009	-0.018
	土层厚度	0.025	/	0	/	-0.025
	腐殖质厚度	0.021	/	0	/	-0.021
社会经济因素	国土空间用途管制	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	交通通达度	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
个别因素	林业设施状况	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	集材距离	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	运输距离	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	经营方式	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	采伐条件	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	特殊小气候条件	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	生态旅游价值	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
	林下经济开发潜力	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-35 其他林地基准地价修正因素指标说明表（四级地）

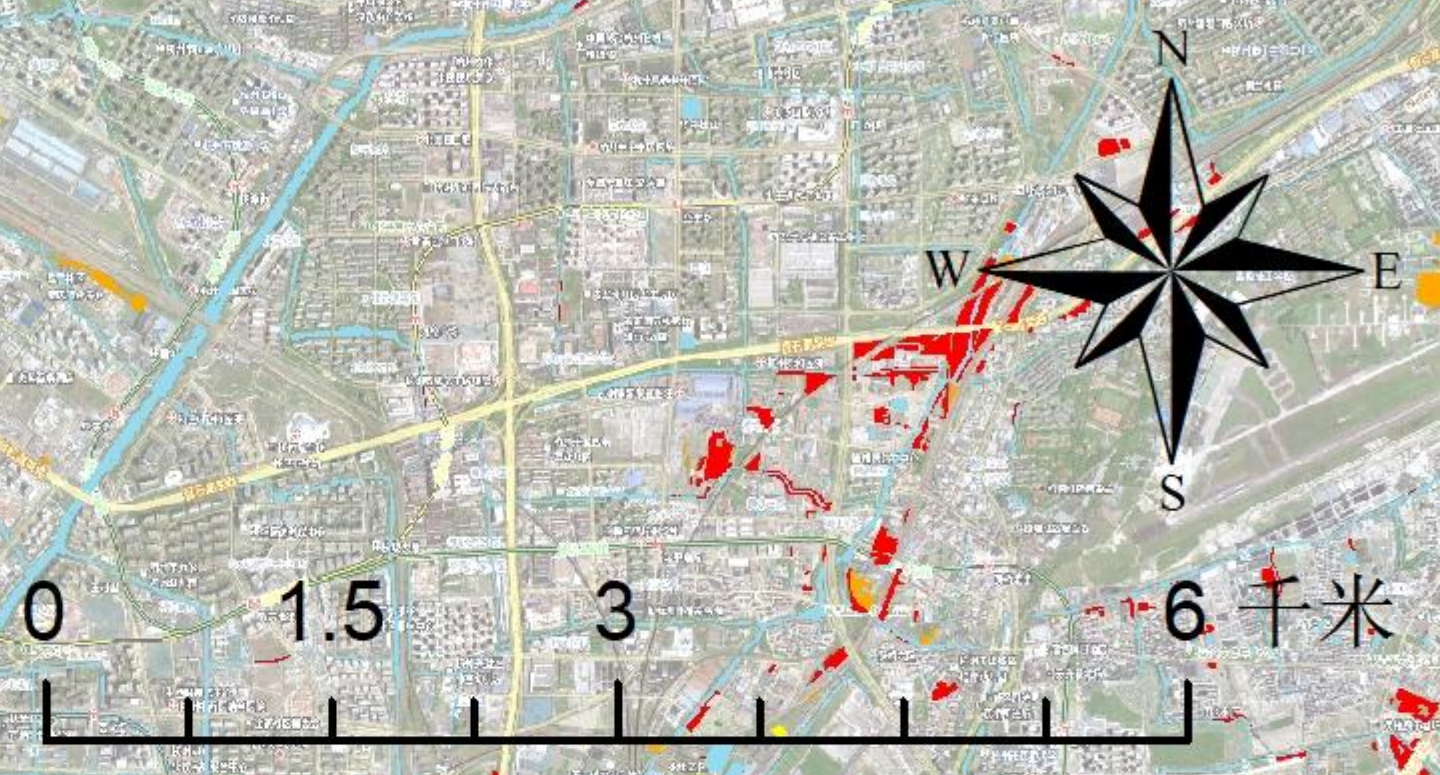
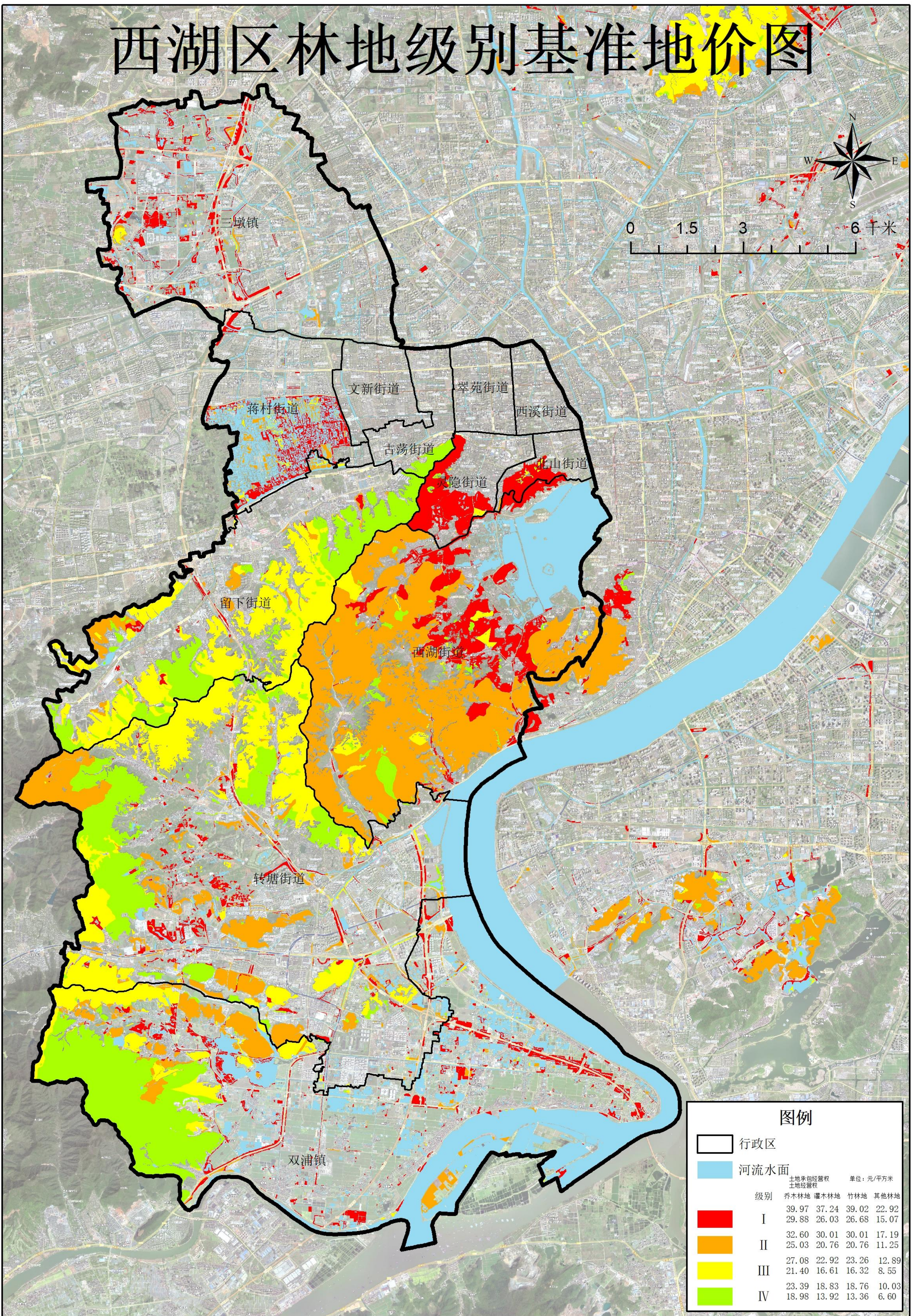
影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	< 5°	5 ~ 15°	15 ~ 25°	25 ~ 35°	≥ 35°
	坡位	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
	坡向	阳坡	/	半阳坡	半阴坡	阴坡
	土层厚度	厚层土	/	中层土	/	薄层土
	腐殖质厚度	≥ 5.0cm	/	2.0 ~ 5.0cm	/	< 2.0cm
社会经济因素	国土空间用途管制	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
	交通通达度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
个别因素	林业设施状况	齐全	较齐全	一般	较欠缺	欠缺
	集材距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 900m	≥ 900m
	运输距离	< 5km	5 ~ 15km	15 ~ 20km	20 ~ 25km	≥ 25km
	经营方式	国有林场经营	集体林场经营	农户家庭经营, 经营等级较好	农户家庭经营, 经营等级一般	农户家庭经营, 经营等级差
	采伐条件	距集中居民点较近, 日常采伐作业便利	距集中居民点较近, 日常采伐作业较便利	距离最近集中居民点处于区域平均水平	距集中居民点较远, 日常采伐作业较困难	距集中居民点远, 日常采伐作业困难
	特殊小气候条件	较区域一般状况有显著的提高或存在特殊的小气候、特异性质的土壤条件等优势	较区域一般状况有较大的提高	区域一般状况	存在一定程度障碍因素或属于中度易发水土流失区	存在较多的障碍因素或属于高度易发水土流失、泥石流灾害
	生态旅游价值	生态旅游价值高	生态旅游价值较高	生态旅游价值一般	生态旅游价值不高	基本无生态旅游价值
	林下经济开发潜力	林下经济开发潜力大或已开发, 经济效益高	林下经济开发潜力大或已开发且经济效益较高	林下经济潜力较大, 但未开发利用	林下经济开发利用潜力一般	林下经济开发利用潜力不大
他项因素	详见他项因素修正					

表 6-36 其他林地基准地价修正因素表（四级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	坡位	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	坡向	0.019	/	0	-0.01	-0.019
	土层厚度	0.027	/	0	/	-0.027
	腐殖质厚度	0.022	/	0	/	-0.022
社会经济因素	国土空间用途管制	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	交通通达度	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
个别因素	林业设施状况	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	集材距离	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	运输距离	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	经营方式	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	采伐条件	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	特殊小气候条件	0.019	0.01	0	-0.01	-0.019
	生态旅游价值	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	林下经济开发潜力	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
他项因素	详见他项因素修正					

五、基准地价成果图

西湖区林地级别基准地价图



图例

行政区
 河流水面

级别	单位: 元/平方米			
	乔木林地	灌木林地	竹林地	其他林地
I	39.97	37.24	39.02	22.92
	29.88	26.03	26.68	15.07
II	32.60	30.01	30.01	17.19
	25.03	20.76	20.76	11.25
III	27.08	22.92	23.26	12.89
	21.40	16.61	16.32	8.55
IV	23.39	18.83	18.76	10.03
	18.98	13.92	13.36	6.60

三墩镇

蒋村街道

文新街道

翠苑街道

西溪街道

古荡街道

灵隐街道

北山街道

留下街道

西湖街道

转塘街道

双浦镇

杭州市西湖区草地定级和基准地价

评 估 成 果

(征求意见稿)

杭州市规划和自然资源局西湖分局
浙江省国土空间规划研究院
二〇二五年三月

目 录

一、评估范围和对象	1
二、基准地价内涵	1
三、基准地价成果表	1
四、基准地价修正系数表	2
五、基准地价成果图	6

一、评估范围和对象

本次杭州市西湖区草地定级和基准地价评估范围为西湖区的行政区划范围，评估对象为上述范围内 2022 年度国土变更调查数据库的现状草地。

二、基准地价内涵

1.估价期日

本次草地基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2.草地利用类型

本次草地基准地价评估根据相关技术要求及实际情况，用地类型以 2022 年国土变更调查数据库中具体用地类型进行界定，草地为其他草地。

3.权利特征和价格类型

本次草地基准地价权利类型分为承包经营权、经营权价格类型。

4.草地权利年期

本次草地承包经营权和经营权年期设定为 30 年。

5.地价内涵构成（是否含地上物）

地价构成包括土地原始取得费、达到设定基本设施状况下的土地开发费和土地增值收益。根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期、第七期）》，“草地基准地价制定不包含地上物，仅考虑土地的生产利用价值。”本次根据规程规范要求以及不同地类的利用和收益情况，设定草地不包含地上物价值。

6.草地设施条件

杭州市西湖区现状草地大部分是作为未利用地或后备资源的其他草地，草地基准地价基础设施状况设定主要考虑道路通达状况，不考虑水源保证率、排溉设施及场地平整等条件。

三、基准地价成果表

1.定级成果表

表 6-1 西湖区其他草地各级别面积比例表 单位：公顷

级别	一级	二级	合计
面积	309.03	285.54	594.56
比例	51.98%	48.02%	100.00%

2.基准地价成果表

表 6-2 杭州市西湖区草地级别基准地价表

级别/价格类型		用途	草地
			其他草地
一级	承包经营权价格	元/平方米	29.60
		万元/亩	1.97
	经营权价格	元/平方米	26.91
		万元/亩	1.79
二级	承包经营权价格	元/平方米	17.76
		万元/亩	1.18
	经营权价格	元/平方米	16.15
		万元/亩	1.08

四、基准地价修正系数表

1.基准地价修正因素体系表

表 6-3 草地基准地价修正因素体系表

用地类型	其他草地
他项因素	估价期日
	交易年期
	土地权利状况
	开发状况
自然因素	坡度
	土壤质地
	土层厚度
	有机质含量
	草地沙化程度
社会经济因素	地块大小
	距水源距离
	距居民点的距离
	中心城镇影响度
	对外道路便利度
其他因素	其他因素

2.他项因素修正

(1) 估价期日修正

根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定。

(2) 交易年期修正

根据下列公式计算：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：K——交易年期修正系数

r——土地还原率

m——待估草地的使用年期

n——草地基准地价设定使用年期

(3) 土地权利状况修正

由估价人员视情况区别不同权利类型价格的地价内涵构成差异、权能限制及市场供求关系等综合确定。

(4) 开发状况修正

根据待估宗地的现状开发程度与基准地价设定的“达到当地具有普遍性、适宜性的草地经营作业的基本设施配套要求”之间的差异，直接加上或扣减相应的开发费用。

3.基准地价修正系数表及其因素指标说明表

表 6-4 其他草地基准地价修正因素指标说明表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	< 5°	5° ~ 15°	15° ~ 25°	25° ~ 35°	> 35°
	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
	土层厚度	≥ 75cm	60 ~ 75cm	30 ~ 60cm	15 ~ 30cm	< 15cm
	有机质含量	≥ 20g/kg	/	10 ~ 20g/kg	/	< 10g/kg
	草地沙化程度	/	/	无	轻度	重度
社会经济因素	地块大小	面积适中，对利用有利	面积较适中，对利用较有利	对利用略有影响	对利用影响较大	面积过大或过小，不利于利用
	距水源距离	< 100m	100 ~ 200m	200 ~ 300m	300 ~ 400m	≥ 400m
	距居民点的距离	< 100m	100 ~ 300m	300 ~ 500m	500 ~ 800m	≥ 800m
	中心城镇影响度	< 2000m	2000 ~ 4000m	4000 ~ 6000m	6000 ~ 10000m	≥ 10000m
	对外道路便利度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-5 其他草地基准地价修正因素表（一级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	土壤质地	0.025	0.013	0	-0.013	-0.025
	土层厚度	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	有机质含量	0.025	/	0	/	-0.025
	草地沙化程度	/	/	0	-0.014	-0.027
社会经济因素	地块大小	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	距水源距离	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	距居民点的距离	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
	中心城镇影响度	0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
	对外道路便利度	0.029	0.015	0	-0.015	-0.029
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-6 其他草地基准地价修正因素指标说明表（二级地）

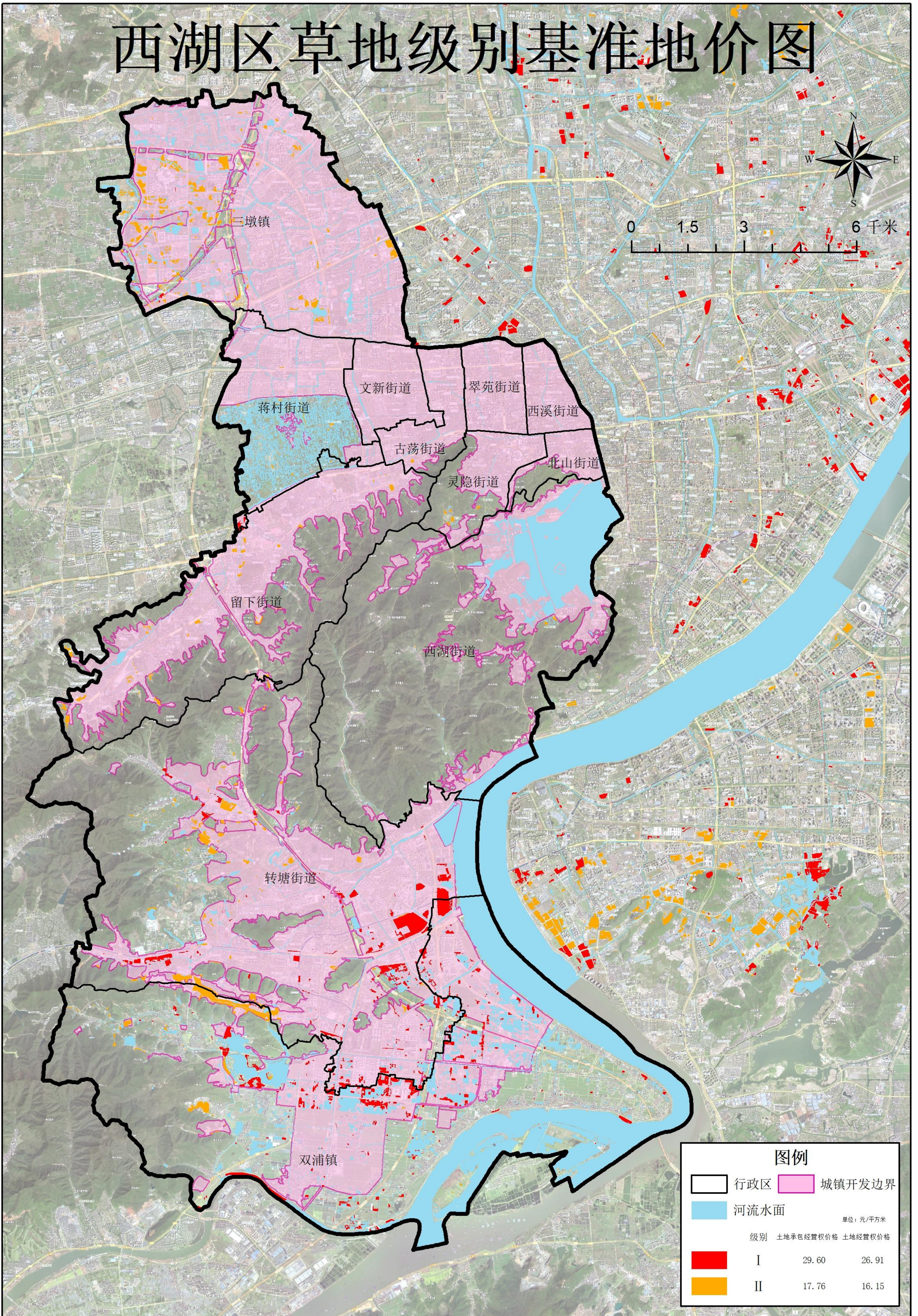
影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	< 5°	5° ~ 15°	15° ~ 25°	25° ~ 35°	> 35°
	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
	土层厚度	≥ 75cm	60 ~ 75cm	30 ~ 60cm	15 ~ 30cm	< 15cm
	有机质含量	≥ 20g/kg	/	10 ~ 20g/kg	/	< 10g/kg
	草地沙化程度	/	/	无	轻度	重度
社会经济因素	地块大小	面积适中，对利用有利	面积较适中，对利用较有利	对利用略有影响	对利用影响较大	面积过大或过小，不利于利用
	距水源距离	< 200m	200 ~ 400m	400 ~ 600m	600 ~ 800m	≥ 800m
	距居民点的距离	< 200m	200 ~ 500m	500 ~ 800m	800 ~ 1000m	≥ 1000m
	中心城镇影响度	< 2000m	2000 ~ 4000m	4000 ~ 6000m	6000 ~ 10000m	≥ 10000m
	对外道路便利度	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
他项因素		详见他项因素修正				

表 6-7 其他草地基准地价修正因素表（二级地）

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	土壤质地	0.029	0.015	0	-0.015	-0.029
	土层厚度	0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	有机质含量	0.029	/	0	/	-0.029
	草地沙化程度	/	/	0	-0.015	-0.03
社会经济因素	地块大小	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	距水源距离	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	距居民点的距离	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	中心城镇影响度	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	对外道路便利度	0.033	0.017	0	-0.017	-0.033
他项因素		详见他项因素修正				

五、基准地价成果图

西湖区草地级别基准地价图



三墩镇

蒋村街道

文新街道

翠苑街道

西溪街道

古荡街道

灵隐街道

北山街道

留下街道

西湖街道

转塘街道

双浦镇



0 1.5 3 6 千米

图例

	行政区		城镇开发边界
	河流水面		
			单位：元/平方米
	级别	土地承包经营权价格	土地经营权价格
	I	29.60	26.91
	II	17.76	16.15