

博湖县草地定级与基准地价评估报告

一、工作目的

开展博湖县草地定级和基准地价评估工作,是对习近平总书记“绿水青山就是金山银山”“山水林田湖草是生命共同体”等重要理论的践行,是贯彻深化自然资源资产产权制度改革和有偿使用要求的重要抓手。全面掌握草地质量及分布状况,是自然资源管理部门健全地价管理制度和实施土地资产管理的重要手段,也是适应新形势下草地资源市场化配置的需要,为支撑自然资源资产产权制度改革、强化草地资源市场化配置、促进草地资源保护和可持续利用提供技术保障。并为加强草地价格评估与管理,完善草地级别价格体系,显化草地资产价格提供数据基础,为促进草地资源保护和可持续利用提供技术支持,为博湖县运用政策和经济手段管好用好草地提供依据,充分发挥草地价格的控制和导向作用。具体意义如下:

1.草地定级为草地价格评估奠定基础,草地基准地价评估为草地流转市场的建立以及推进草地使用权有序流转提供技术支持和宏观指导;

2.为博湖县制定土地管理制度,强化草地管理,深化草地使用制度改革提供客观依据;加快草地使用制度改革,完善国有土地等-级-价管理体系,保障国有资产在经济上的实现;

3.为全面掌握草地质量及利用状况提供依据,有利于指导草地利用结构合理调整利用,促进草地资源保护、优化配置和可持续利用;

4.为建立生态补偿机制、实现草地地价的监测和调控提供技术支撑；

5.为博湖县建立自然资源公示价格体系提供支撑，进一步分析博湖县草地价格构成和成因，评估草地宗地地价提供估算基值；

6.树立大局观，算综合账，实现生产、生活、生态的和谐统一，促进草地资产合理配置和可持续利用及保护提供服务。

二、工作对象

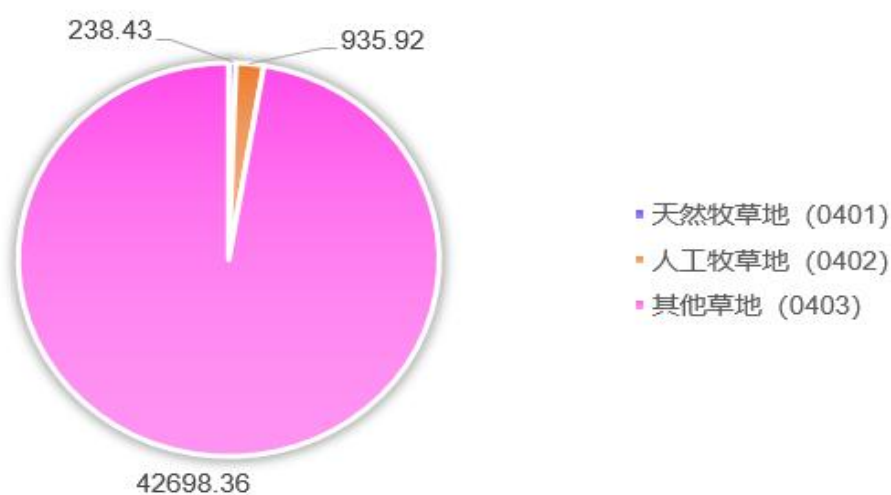
本次博湖县草地定级与基准地价评估工作的范围为博湖县全域内（不包括兵团）2021年度国土变更调查成果中行政区土地总面积。本次博湖县草地定级与基准地价工作对象是博湖县2021年度国土变更调查成果中的现状草地，总面积43872.71公顷（不含兵团），其中天然牧草地面积238.43公顷，人工牧草地面积935.92公顷，其他草地面积42698.36公顷。

需要说明的是，博湖县人工牧草地仅405个图斑，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（第四、五、六、七、八期）》当二级地类图斑或面积占比较小时，经专家论证确认二级定级指标、指标县域内变化情况一致时，可统一参照占比较大的二级地类评价体系进行定级。此次人工牧草地按照其他草地定级评价体系确定级别（人工牧草地全部为I级），人工牧草地价格参照耕地基准地价末级地价格。草地分布情况具体详见下表。

博湖县草地二级分类面积表

地类	天然牧草地	人工牧草地	其他草地	合计
面积（公顷）	238.43	935.92	42698.36	43872.71
占草地比例（%）	0.54	2.13	97.32	100

博湖县草地二级分类情况



工作底图采用博湖县 2021 年度国土变更调查成果图作为此次博湖县草地定级的工作底图。根据《草地分等定级规程》的要求，本次博湖县草地定级工作底图的比例尺为 1:10000。

三、工作任务

根据《草地分等定级规程》、《草地估价规程》、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四、五、六、七、八期）》、《草地定级指标获取方法》、《自治区园地林地草地定级工作方案》和《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答（第一期）》，本次博湖县草地定级与基准地价工作包括以下两点任务：

1.草地定级

本次草地定级以 2021 年度国土变更调查成果作为工作底图，根据《草地分等定级规程》、《草地估价规程》、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答(第四、五、六、七、八期)》、《草地定级指标获取方法》、《自治区园地林地草地定级工作方案》和《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》(第一期)等相关技术规程规范，利用大数据、地理信息和野外实测等技术手段，全面查清博湖县范围内现状草地的质量差异和利用管理状况，综合分析影响草地质量的自然、社会经济和区位因素，揭示草地自然质量的差异和综合质量的区域内差异，完成博湖县草地定级工作，为促进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变提供基础支撑。

2.草地基准地价评估

根据博湖县草地的利用状况以及草地的自然、植被、生态、社会经济和其他特殊因素，在草地定级的基础上，根据《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)、《草地估价规程》、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答(第四、五、六、七、八期)》、《自治区园地林地草地定级工作方案》和《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》(第一期)等相关技术规程规范，结合博湖县草地的利用状况以及草地的自然、生态、社会经济和特殊因素，采用样点地价评估法评估出不同土地级别草地在基准日 2023 年 1 月 1 日的草地承包经营权价格，通过对影响草地价格因素的分析，确定影响因素权重，计算基准地价修正幅度，编制

基准地价修正系数表和指标说明表。

四、工作依据

（一）法律、法规

1.《中华人民共和国民法典》(2020 年主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；

3.《中华人民共和国草原法》（2021 年 4 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）；

4.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行)；

（二）政策依据

1.《中共中央、国务院关于加大改革创新力度、加快农业现代化建设的若干意见》（中发〔2015〕1 号）；

2.《中共中央 国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（中发〔2015〕33 号）；

3.《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71 号）；

4.《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82 号）；

5.《中共中央 国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革、加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中发〔2017〕1 号）

6.《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指

导意见》（国发〔2016〕82号）

7.《财政部农业部关于调整完成农业三项补贴政策的指导意见》（财农〔2015〕31号）；

8.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

9.财政部国家林草局关于修订《林业草原生态保护恢复资金管理办法》的通知（财资环〔2021〕76号）；

10.《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

11.《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）；

12.《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）；

13.《新疆维吾尔自治区实施<中华人民共和国草原法>办法》；

14.《关于印发<新疆维吾尔自治区第三轮草原生态保护补助奖励政策实施方案（2021-2025年）>的通知》（新财农〔2021〕78号）；

15.《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于印发<新疆维吾尔自治区草原禁牧和草畜平衡监督管理办法>的通知》（新政办发〔2012〕6号）。

16.《自然资源所有者权益司自然资源开发利用司关于印发资产清查编审问答(第3期)的函》（自然资权益函〔2024〕97号）

17.《关于开展全国园林草地等别更新工作的通知》（自然资

利用函〔2024〕112号)

(三) 技术依据

1. 中华人民共和国国家标准《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)；
2. 中华人民共和国国家标准《农用地定级规程》(GB/T28405-2012)；
3. 中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)；
4. 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021)；
5. 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)；
6. 《草地分等定级规程》；
7. 《草地估价规程》；
8. 《草地分等定级技术规范》(T/CREVA3102-2021)；
9. 《草地估价技术规范》(T/CREVA1102-2021)；
- 10.《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答(第四、五、六、七、八期)》；
- 11.《草地定级指标获取方法》；
- 12.《天然草地退化、沙化、盐渍化的分级指标》(GB19377-2003)；
- 13.《园地、林地、草地定级和基准地价数据库规范及汇交指引》；
- 14.《全国园地、林地、草地定级和基准地价数据库规范》(试行)；

- 15.《林地草地园地定级指标推荐权重区间值》；
- 16.《自治区园地林地草地定级工作方案》；
- 17.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 18.《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》（第一期）；
- 19.博湖县草地定级与基准地价任务书。
- 20.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

（四）其他依据

- 1.《博湖县 2020、2021、2022 年国民经济与社会发展统计公报》；
- 2.《博湖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 3.《博湖县征收农用地片区综合地价成果》；
- 4.《2023 年度博湖县天然草原资源综合监测报告》；
- 5.草地资源图；
- 6.《全国森林资源综合监测平台》；
- （1）2021 年度国土变更调查成果；
- （2）草地定级基础库；
- （3）数据资料：博湖县及各乡镇近三年农村居民人均可支配收入、人口等。

五、工作内容

博湖县草地定级与基准地价工作从 2024 年 4 月开始，于 2024 年 7 月完成。工作过程大致可分为以下阶段：

（一）工作准备阶段

1.成立博湖县草地定级与基准地价工作领导小组、技术指导组和项目组。

2.编写《博湖县草地定级与基准地价工作任务书》。

3.培训动员，为保证调查资料的全面可靠，样点分布合理均匀，组织了 5 人的调查队伍，项目组对参加本项工作的主要工作人员进行了业务培训及动员会。

4.编制各种调查表格，项目组根据对博湖县地产市场的了解，编制、打印外业调查需要的各种调查表格。

5.征询有关专家意见，确定定级因素因子及权重。

6.收集基础图件，划分调查区段，以博湖县卫星影像图、地籍图为基础编辑绘制为 1:10000 的外业调查工作底图，标注定级范围、各类设施及样点位置。

7.购置更新计算机软件。

博湖县天然牧草地定级指标体系

因素	因子	评价指标	数据来源
自然因素	气候	年均气温	气象资料、草地定级基础库
		年均降水量	气象资料、草地定级基础库
	土壤	土层厚度	草地定级基础库
		土壤有机质	草地定级基础库
		土壤质地	草地定级基础库
	地形	坡度	草地定级基础库
牧草生产因素	产草量	产草量	全国国土调查及年度国土变更调查资料、草原资源与生态监测资料等
	牧草饲养价值	单位面积可食牧草量	草原定级资料等
	水源状况	距水源地距离	根据 2021 年数据库 GIS 计算
生态因素	生物多样性	多年生物种数据量	全国国土调查及年度国土变更调查、草原资源与生态监测资料等
	草地退化	草地沙化	草原资源与生态监测资料
	草地退化	草地盐渍化	草原资源与生态监测资料
社会经济因素	居民点影响度	距定居点距离	根据 2021 年数据库 GIS 计算

	交通状况	道路通达度	调查测算
	人均收入	农牧民人均收入	调查每个乡基础资料

博湖县其他草地定级指标体系

因素	因子	评价指标	数据来源
自然因素	土壤	土层厚度	其他草地定级基础库
		土壤有机质	其他草地定级基础库
		土壤质地	其他草地定级基础库
	地形	坡度	其他草地定级基础库
社会经济因素	产草量	产草量	草原资源与生态监测资料
	水源状况	距水源地距离	根据 2021 年数据库 GIS 计算
	交通状况	道路通达度	调查测算

（二）资料收集及整理阶段

1. 资料收集

在博湖县相关部门的大力支持配合下收集到的资料如下：

2021 年度国土变更调查成果、博湖县征收农用地地区片综合地价成果；博湖县国土空间总体规划（2021-2035 年）；2023 年度博湖县天然草原资源综合监测报告；草场载畜量、补贴标准；草场发包、载畜量、补贴标准等资料。

2. 资料整理

在对数据资料来源可靠、计量单位统一的要求下，技术协作单位对收集资料进行整理，整理方式如下：

（1）据资料性质、来源、用途进行分类和编号，以便统一管理和查阅；

（2）对原始资料进行初步检核，对不符合实际的数据和个别异常值进行校正或删除；

（3）将检验合格的数据资料录入计算机，建立原始资料数据库。

(4) 对不足、不实、不详、陈旧的资料做好记录,以便进行外业补充调查。

(三) 内业处理阶段

按照《草地分等定级规程》全面进行内业整理工作,确定定级因素因子及其权重指标体系、因素因子记分规则和方法、宗地影响因素及其权重,内业数据计算技术作业单位采用 JetSoft 农用地分等定级估价信息系统软件进行数据计算。

JetSoft 农用地分等定级估价信息系统软件利用先进的 GIS 空间统计分析计算技术和数字高程模型(DEM)技术,获取和计算空间扩散型和非扩散型影响因素因子信息数据,克服由于空间地形数据偏差或缺失带来的误差。通过内业计算土地定级指数和划分级别,按照《草地估价规程》计算样点地价和基准地价,建立基准地价修正体系等。

(四) 形成初步成果阶段

编制土地级别图、基准地价图等图件,并撰写草地定级与基准地价工作报告、草地定级与基准地价技术报告,建立草地定级与基准地价数据库等。

在定级与估价工作的每一个阶段,都进行自检、互检、交接检,对单元划分、因素及其权重,以及计算的每一个过程和环节进行检查,发现问题和错误,及时纠正,以保证定级与估价工作的顺利进行。在此基础上,在定级和估价工作完成后,进行实地检验,以保证成果的准确性和合理性。

(五) 成果反馈、修改和听证阶段

将工作初步成果反馈到博湖县有关部门广泛征求意见，并聘请专家对草地定级与估价的各种资料数据及文字报告、图件进行咨询，根据咨询的结果及博湖县反馈的情况，再次做出调整和修订。

按照《自然资源听证规定》，依法组织对成果进行听证，广泛征求社会各方面的意见，根据听证意见和实际情况修改完善基准地价成果资料。

（六）数据库质检审核

根据数据库规范及汇交指引要求，建立了博湖县定级与基准地价数据库，博湖县定级与基准地价数据库成果经自检后提交至自治区规划研究院质检审核，根据自治区规划研究院质检审核结果及反馈意见的情况，再次做出修改和调整，形成最终博湖县定级与基准地价数据库成果，博湖县定级与基准地价数据库已提交至自治区规划研究院并通过自治区规划研究院质检审核。

（七）成果总结验收阶段

根据要求将草地定级与基准地价成果的文字报告、各种基准地价图件等成果提交主管部门审查验收。

六、主要成果

（一）定级结果

博湖县草地总共划分为三个级别。博湖县草地一级区域主要分布在本布图镇、博湖镇、才坎诺尔乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡，该区域降水量较丰富，土壤条件较好，

产草量相对较高；二级区域主要分布于本布图镇、博斯腾湖乡、才坎诺尔乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡，其自然条件相对较好、产草量相对较高；三级区域主要分布于博斯腾湖乡，该区域自然条件一般，产草量相对较低。

1.天然牧草地级别

博湖县天然牧草地定级范围划分为一个土地级别。级别分布如下：

级别I：面积 238.43 公顷（3576.48 亩），单元数 5 个，占定级区面积的 0.54%。分布：级别I主要分布在博斯腾湖乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡。

博湖县天然牧草地级别面积统计表

土地级别	I	合计
级别面积（公顷）	238.43	238.43
单元数（个）	5	5.00
占定级范围比例（%）	0.54%	0.54%

博湖县各乡镇天然牧草地级别面积统计表

序号	乡镇	I 级			合计		
		面积（公顷）	图斑数量（个）	占比（%）	面积（公顷）	图斑数量（个）	占比（%）
1	博斯腾湖乡	158.70	2	0.36%	158.70	2	0.36%
2	塔温觉肯乡	75.68	1	0.17%	75.68	1	0.17%
3	乌兰再格森乡	4.05	2	0.01%	4.05	2	0.01%
合计		238.43	5	0.54%	238.43	5	0.54%

2.人工牧草地级别

博湖县人工牧草地定级范围划分为一个土地级别。级别分布如下：

级别I：面积 935.92 公顷（14038.83 亩），单元数 405 个，占定级区面积的 2.13%。分布：级别I主要分布在本布图镇、博湖镇、博斯腾湖乡、才坎诺尔乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡。

博湖县人工牧草地级别面积统计表

土地级别	I	合计
级别面积（公顷）	935.92	935.92
单元数（个）	405	405.00
占定级范围比例（%）	2.13%	2.13%

博湖县各乡镇人工牧草地级别面积统计表

序号	乡镇	I级			合计		
		面积（公顷）	图斑数量（个）	占比（%）	面积（公顷）	图斑数量（个）	占比（%）
1	本布图镇	20.41	17	0.05%	20.41	17	0.05%
2	博湖镇	1.32	1	0.00%	1.32	1	0.00%
3	博斯腾湖乡	7.74	1	0.02%	7.74	1	0.02%
4	才坎诺尔乡	86.21	28	0.20%	86.21	28	0.20%
5	查干诺尔乡	209.61	77	0.48%	209.61	77	0.48%
6	塔温觉肯乡	303.89	139	0.69%	303.89	139	0.69%
7	乌兰再格森乡	306.74	142	0.70%	306.74	142	0.70%
合计		935.92	405	2.13%	935.92	405	2.13%

3.其他草地级别

博湖县其他草地定级范围划分为三个土地级别。级别分布

如下：

级别Ⅰ：面积 1947.76 公顷（29216.43 亩），单元数 1821 个，占定级区面积的 4.44%。分布：级别Ⅰ主要分布在本布图镇、博湖镇、才坎诺尔乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡。

级别Ⅱ：面积 3223.44 公顷（48351.60 亩），单元数 319 个，占定级区面积的 7.35%。分布：级别Ⅱ主要分布在本布图镇、博斯腾湖乡、才坎诺尔乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、乌兰再格森乡。

级别Ⅲ：面积 37527.16 公顷（562907.35 亩），单元数 479 个，占定级区面积的 85.54%。分布：级别Ⅲ主要分布在博斯腾湖乡。

博湖县其他草地级别面积统计表

土地级别	I	II	III	合计
级别面积（公顷）	1947.76	3223.44	37527.16	42698.36
单元数（个）	1821	319	479	2619
占定级范围比例（%）	4.44%	7.35%	85.54%	97.32%

从各级别的分布情况可以看出，一级地面积为 1947.76 公顷，所占比重为 4.44%，二级地面积大于一级地面积，二级地面积为 3223.44 公顷，占比为 7.35%，三级地面积最大，三级地面积为 37527.16 公顷，占比为 85.54%，符合博湖县其他草地的分布规律。

（二）评估结果

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资

源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《草地估价规程》，草地基准地价内涵界定主要包括估价期日、用地类型、土地权利、土地使用权利年期、基本设施状况等，本次博湖县草地基准地价评估的内涵界定为：

（1）草地权利：按照《草地估价规程》和《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）的要求，界定为：草地承包经营权价格；

（2）草地权利年期：按照《草地估价规程》、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第七期）和《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》（第一期）的要求，草地承包经营权设定为 30 年期；

（3）草地利用类型：根据《草地分等定级规程》、《草地估价规程》和《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），草地利用类型设定为天然牧草地、其他草地和人工牧草地。

（4）基础设施状况：按照各级或均质区草地基础设施的平均状况确定为道路及水源保证率等；

（5）基准日：2023 年 1 月 1 日。

博湖县草地基准地价表

地类	基准地价		一级	二级	三级
天然牧草地	30 年期	地价（元/亩）	732	-	-
		地价（元/平方米）	1.10	-	-
人工牧草地	30 年期	地价（元/亩）	3317	-	-
		地价（元/平方米）	4.98	-	-
其他草地	30 年期	地价（元/亩）	209	170	136

		地价（元/平方米）	0.31	0.25	0.20
--	--	-----------	------	------	------

七、修正体系

（一）目的与意义

草地基准地价是草地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型评估确定的某一估价期日的平均地价，它对反映土地市场宏观价格水平以及引导土地资产流动等具有很大作用。但是，土地管理部门或其他政府部门为满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，仅掌握基准地价仍是不够的，有时还须掌握每宗地的具体价格。因此，为更好地发挥基准地价、样点地价以及土地收益资料的作用，满足政府管理部门掌握宗地价格的需要，必须分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价的关系。采用替代原理建立的基准地价修正体系，将不同因素条件修正为宗地地价的影响因素，能快速、高效和及时地评估出宗地的地价。

（二）基准地价修正体系

按下式计算出各因素最大上调、下调修正幅度。

$$F_i = Q \times W_i$$

式中： F_i ：为各类用地中某一影响因素的最大上调或下调幅度； Q ：因素整体修正幅度； W_i ：为某一因素的权重值。

（三）基准地价影响因素修正

根据《草地估价规程》，将影响地价的因素分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。在一般水平时修正系数为零，在一般水平与上限地价之间，或一般水平与下限价格之间，内插条

件较优或较劣的修正系数，并进行个别调整，得出宗地地价修正系数表。

天然牧草地宗地地价影响因素指标说明表

因素	评价指标	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	年均气温	≥8℃	-	(4~8℃)	-	0~4℃
	年均降水量	≥300mm	-	100-300mm	-	≤100mm
	土层厚度	≥80	-	40-80	-	≤40
	土壤有机质	≥20g/kg	-	10~20g/kg	-	<10g/kg
	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	-
	坡度	<5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
牧草生产因素	产草量(亩均)	≥400	300-400	200-300	100-200	≤100
	单位面积可食牧草量	≥400	300-400	200-300	100-200	≤100
	距水源地距离	0-200	200-1000	1000-2200	2200-3500	≥3500
生态因素	多年生物种数据量	丰富	-	一般	-	不丰富
	草地沙化	无	-	中度	-	重度
	草地盐渍化	无	轻度	中度	重度	-
社会经济因素	距定居点距离	0-500	500-1500	1500-3500	3500-5000	≥5000
	道路通达度	0-50	50-500	500-2000	2000-3500	≥3500
	农牧民人均收入	≥20000	-	15000-20000	-	<15000

其他草地宗地地价影响因素指标说明表

因子	评价指标	等级 1(100分)	等级 2(80分)	等级 3(60分)	等级 4(40分)	等级 5(20分)
土壤	土层厚度	>80	-	40-80	-	≤40
	土壤有机质	≥20g/kg	-	10~20g/kg	-	<10g/kg
	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	-
地形	坡度	<5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
产草量	产草量	≥120	90-120	60-90	30-60	≤30
水源状况	距水源地距离	0-200	200-1000	1000-2200	2200-3500	≥3500
交通状况	道路通达度	0-50	50-500	500-2000	2000-3500	≥3500

(四) 土地使用年期修正

当待估宗地的土地使用年期与基准地价所设定的法定最高

出让年期不一致时，就需进行年期修正。

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

式中：K_m—年期修正系数；m—实际使用年期或剩余出让年期；n—基准地价设定年限；r—土地还原率（4%）。

草地基准地价设定年期为 30 年，通过上面的公式可得出年期修正系数表。

草地宗地地价承包经营年期修正系数表

承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0556	0.1091	0.1605	0.2099	0.2574	0.3032	0.3471	0.3894	0.43	0.4691
承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.5066	0.5427	0.5775	0.6109	0.643	0.6739	0.7035	0.7321	0.7595	0.7859
承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
系数	0.8113	0.8357	0.8592	0.8817	0.9034	0.9243	0.9443	0.9636	0.9822	1

（五）估价期日修正

成果发布后，采用基准地价系数修正法评估宗地地价时，需要评估的是宗地设定估价期日时的价格，而基准地价对应于基准地价内涵设定时点时的市场状况下的价格水平，因此需要将基准地价调整到宗地估价期日时市场状况下的水平。可参照宗地评估时点时统计年鉴中农业总产值上涨指数确定期日修正系数。