

开封市中心城区土地级别与基准地价更新调整成果

开封市中心城区宗地地价

修正系数表

修正因素说明表

开封市自然资源和规划局

2025年6月

目 录

一、基准地价内涵	- 1 -
(一) 基准地价内涵	- 1 -
(二) 土地开发程度	- 1 -
(三) 土地平均容积率	- 1 -
(四) 土地出让年限	- 2 -
(五) 基准地价估价基准日	- 2 -
二、相关修正系数	- 4 -
(一) 出让年期修正	- 4 -
(二) 交易期日修正	- 7 -
(三) 土地开发程度修正	- 7 -
(四) 容积率修正	- 7 -
三、宗地地价修正系数表及修正因素说明表	- 10 -
(一) 开封市中心城区商服用地地价影响因素修正系数表	11
(1) 开封市中心城区商服用地 A 地价影响因素修正系数表	11
(2) 开封市中心城区商服用地 B 地价影响因素修正系数表	14
(3) 开封市中心城区娱乐康体用地地价影响因素修正系数表	17
(4) 开封市中心城区其他商服用地地价影响因素修正系数表	20
(二) 开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明表	23
(三) 开封市中心城区商务金融用地地价影响因素修正系数表	29
(四) 开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明表	32
(五) 开封市中心城区住宅用地地价影响因素修正系数表	38
(六) 开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表	41
(七) 开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素修正系数表	47
(1) 开封市中心城区工业用地地价影响因素修正系数表	47
(2) 开封市中心城区仓储用地地价影响因素修正系数表	49
(八) 开封市中心城区工业用地地价影响因素说明表	51
(九) 开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素修正系数表	55
(十) 开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表	58
(十一) 开封市中心城区交通运输用地地价影响因素修正系数表	63
(十二) 开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表	69

一、基准地价内涵

（一）基准地价定义

基准地价是指在城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、商务金融、住宅、工业仓储、公共管理与公共服务、交通运输等用地类型分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

（二）土地开发程度

本次设定商服用地、商务金融用地、住宅用地、工业仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地为七通一平,即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及土地平整。

表1-1 开封市中心城区土地开发程度修正数额表

设施类别	道路	通上水	通下水	通电	通讯	土地平整	通气	通暖	合计
费用(元/m ²)	30	22	20	10	8	5	24	26	145

（三）土地平均容积率

表1-2 土地平均容积率

用地类型	容积率	用地类型	容积率
商服用地	1.8	商务金融用地	2.0
住宅用地	2.0	工业仓储用地	1.0
公共管理与公共服务用地	1.5	交通运输用地	1.0

（四）土地出让年限

表1-3 城区国有土地使用权出让年限表

土地用途	出让年限
商服用地	40 年
商务金融用地	40 年
住宅用地	70 年
工业用地	50 年
公共管理与公共服务用地	50 年
交通运输用地	50 年

（五）基准地价估价基准日

本次基准地价更新的估价基准日为 2024 年 1 月 1 日

（六）用途内涵界定

本次将商服用地、工业仓储用地、交通运输用地细分到 2 级类。商服用地为商业用地 A、商业用地 B、商务金融用地、娱乐康体用地及其他商业服务用地，其中商业用地 A 包括零售商业用地（不包括大型商超用地及城市综合体用地）、餐饮用地、旅馆用地（不包括高端酒店用地）、公用设施营业网点用地；商业用地 B 包括批发市场用地，零售商业用地中的大型商超及城市综合体用地，旅馆用地中的高端酒店用地；娱乐康体用地包括各类娱乐、康体等设施用地；其他商业服务业用地包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。商务金融用地包括金融保险、艺术传媒、研发设计、

技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。

工业仓储用地为工业用地、仓储用地。其中工业用地指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地；仓储用地是指用于物资储备、中转的场所用地、包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。

交通运输用地为交通运输场站用地和交通运输线路用地。其中交通场站用地指对外交通场站用地、公共交通场站用地、社会停车场用地；线路用地指铁路用地、公路用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地及其他交通设施用地。

住宅用地、公共管理与公共务用地与标准分类一级类内涵一致。

表 1-4 商服用地分类表

一级类	二级类		三级类		涵义
商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
			090102	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
			090103	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
			090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
			090105	公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
	0902	商务金融用地			指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
	0903	娱乐康体用地	090301	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地
			090302	康体用地	指单独设置的高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
	0904	其他商业服务业用地			指观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地

表 1-5 商业用地 A、商业用地 B 内涵界定

二级类	内涵
商业用地 A	包括零售商业用地（不包括大型商超用地及城市综合体用地）、餐饮用地、旅馆用地（不包括高端酒店用地）、公用设施营业网点用地
商业用地 B	商业用地 B 包括批发市场用地，零售商业用地中的大型商超及城市综合体用地，旅馆用地中的高端酒店用地

表 1-6 工业仓储用地二类表

一级类	二级类		含义
	类别名称	编码	
工业仓储用地			指主要用于工业生产、物资存放场所的土地
		601	工业用地
		604	仓储用地

表 1-7 交通运输用地二类表

一级类	二级类		含义
	类别名称	编码	
交通运输用地			指交通运输场站用地和交通运输线路用地
		1208	场站用地
		1201-1207	线路用地

二、相关修正系数

（一）土地还原利率

表 2-1 各用途土地房屋还原利率表

用地类型	土地还原利率 (%)	房屋还原利率 (%)
商服用地（不含商务金融用地）	7.2	9.2
商务金融用地	6.9	8.9
住宅用地	6.5	8.5
工业仓储用地	6.0	8.0
公共管理与公共服务用地	6.5	8.5
交通运输用地	6.3	8.3

(二) 出让年期修正

表 2-2 商服用地使用权年限修正系数表

使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数
40	1.0000	26	0.8912	12	0.6032
39	0.9952	25	0.8786	11	0.5699
38	0.9901	24	0.8651	10	0.5342
37	0.9847	23	0.8506	9	0.4959
36	0.9788	22	0.8351	8	0.4548
35	0.9725	21	0.8185	7	0.4108
34	0.9658	20	0.8007	6	0.3636
33	0.9586	19	0.7816	5	0.3130
32	0.9508	18	0.7611	4	0.2588
31	0.9425	17	0.7391	3	0.2007
30	0.9337	16	0.7156	2	0.1384
29	0.9241	15	0.6903	1	0.0716
28	0.9139	14	0.6633		
27	0.9029	13	0.6343		

表2-3 商务金融用地使用权年限修正系数表

使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数
40	1.0000	26	0.8849	12	0.5920
39	1.0745	25	0.8718	11	0.5587
38	0.9894	24	0.8579	10	0.5231
37	0.9835	23	0.8429	9	0.4851
36	0.9772	22	0.8269	8	0.4444
35	0.9705	21	0.8098	7	0.4010
34	0.9633	20	0.7916	6	0.3545
33	0.9557	19	0.7721	5	0.3048
32	0.9475	18	0.7512	4	0.2517
31	0.9387	17	0.7289	3	0.1949
30	0.9293	16	0.7050	2	0.1342
29	0.9193	15	0.6795	1	0.0694
28	0.9086	14	0.6523		
27	0.8972	13	0.6232		

表2-4 住宅用地使用权年限修正系数表

使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数
70	1.0000	46	0.9564	23	0.7745
69	0.9992	45	0.9528	22	0.7590
68	0.9983	44	0.9489	21	0.7426
67	0.9974	43	0.9448	20	0.7250
66	0.9965	42	0.9404	19	0.7064
65	0.9954	41	0.9358	18	0.6865
64	0.9943	40	0.9308	17	0.6653
63	0.9932	39	0.9255	16	0.6427
62	0.9919	38	0.9198	15	0.6187
61	0.9906	37	0.9138	14	0.5931
60	0.9892	36	0.9074	13	0.5659
59	0.9877	35	0.9006	12	0.5369
58	0.9861	34	0.8934	11	0.5059
57	0.9844	33	0.8856	10	0.4730
56	0.9826	32	0.8774	9	0.4380
55	0.9806	31	0.8686	8	0.4006
54	0.9786	30	0.8593	7	0.3609
53	0.9764	29	0.8493	6	0.3185
52	0.9740	28	0.8387	5	0.2734
51	0.9715	27	0.8275	4	0.2254
50	0.9689	26	0.8154	3	0.1743
49	0.9661	25	0.8026	2	0.1198
48	0.9631	24	0.7890	1	0.0618
47	0.9599				

表2-5 开封市工业用地使用权年限修正系数表

使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数	使用权年限	修正系数
50	1.0000	33	0.9028	16	0.6412
49	0.9966	32	0.8936	15	0.6162
48	0.9929	31	0.8837	14	0.5897
47	0.9890	30	0.8733	13	0.5617
46	0.9849	29	0.8623	12	0.5319
45	0.9806	28	0.8505	11	0.5004
44	0.9760	27	0.8381	10	0.4670
43	0.9711	26	0.8250	9	0.4315
42	0.9659	25	0.8110	8	0.3940
41	0.9604	24	0.7962	7	0.3542
40	0.9546	23	0.7806	6	0.3120
39	0.9484	22	0.7640	5	0.2673
38	0.9419	21	0.7464	4	0.2198
37	0.9350	20	0.7277	3	0.1696
36	0.9276	19	0.7079	2	0.1163
35	0.9198	18	0.6869	1	0.0599
34	0.9116	17	0.6647		

（三）交易期日修正

估价期日修正就是将样点的交易日期价格调整到基准地价估价期日的价格。其修正公式为：

$$V_e = V_o \times K$$

式中： V_e 为基准地价估价期日的样点地价， V_o 为交易日期的样点地价， K 为期日修正系数；各类基准地价的估价期日统一为2024年1月1日。

（四）土地开发程度修正

本次设定商服用地、商务金融用地、住宅用地、工业仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地为七通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及土地平整。在宗地评估时，若某项基础设施未达到，则应在基准地价的基础上减去该项基础设施的费用；若某项设施具备但又不在于七通一平的范围内（如通气），则应相应加上该项费用。具体见表2-6。

表2-6 开封市中心城区宗地评估开发程度修正系数

单位：元/平方米

用地类型	道路	通上水	通下水	通电	通讯	土地平整	通气	通暖	合计
（元/平方米）	30	22	20	10	8	5	24	26	145

（五）容积率修正

表 2-7 开封市中心城区商服用地、商服金融用地容积率修正系数表

容积率	修正系数		容积率	修正系数	
	商服用地	商务金融用地		商服用地	商务金融用地
水平			水平		
≤0.6	0.8408	0.8516	2.6	1.1554	1.1038
0.7	0.8493	0.8575	2.7	1.1743	1.1207
0.8	0.8587	0.8638	2.8	1.1930	1.1375
0.9	0.8687	0.8708	2.9	1.2118	1.1542
1	0.8796	0.8785	3	1.2305	1.1708
1.1	0.8912	0.8869	3.1	1.2489	1.1874
1.2	0.9035	0.8961	3.2	1.2673	1.2038
1.3	0.9167	0.9059	3.3	1.2855	1.2201
1.4	0.9308	0.9163	3.4	1.3036	1.2364
1.5	0.9463	0.9276	3.5	1.3217	1.2525
1.6	0.9629	0.9397	3.6	1.3396	1.2686
1.7	0.9806	0.9529	3.7	1.3574	1.2845
1.8	1	0.9673	3.8	1.3751	1.3002
1.9	1.0198	0.9832	3.9	1.3928	1.3160
2	1.0395	1	4	1.4102	1.3316
2.1	1.0591	1.0176	4.1	1.4267	1.3464
2.2	1.0786	1.0350	4.2	1.4430	1.3609
2.3	1.0979	1.0524	4.3	1.4590	1.3753
2.4	1.1172	1.0696	4.4	1.4747	1.3895
2.5	1.1364	1.0867	4.5 及以上	1.4901	1.4033

表 2-8 开封市中心城区住宅用地容积率修正系数表

容积率水平	修正系数	容积率水平	修正系数	容积率水平	修正系数
≤1.0	0.8871	2.4	1.0717	3.8	1.2928
1.1	0.8946	2.5	1.0890	3.9	1.3068
1.2	0.9029	2.6	1.1061	4	1.3207
1.3	0.9117	2.7	1.1230	4.1	1.3342
1.4	0.9212	2.8	1.1396	4.2	1.3475
1.5	0.9314	2.9	1.1559	4.3	1.3598
1.6	0.9425	3	1.1721	4.4	1.3717
1.7	0.9547	3.1	1.1881	4.5 及以上	1.3833
1.8	0.9679	3.2	1.2038		
1.9	0.9825	3.3	1.2192		
2	1	3.4	1.2344		
2.1	1.0182	3.5	1.2494		
2.2	1.0363	3.6	1.2641		
2.3	1.0541	3.7	1.2786		

三、宗地地价修正系数表及修正因素说明表

(一) 开封市中心城区商服用地地价影响因素修正系数表

(1) 开封市中心城区商服用地 A 地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0211	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0211	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178
		商业环境	0.0195	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0195	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	交通条件	道路通达度	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0091
		公交便捷度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		距汽车站距离	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0081
		距火车站距离	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0077	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0065
	基础设施条件	供水条件	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0089
		排水条件	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
		供气条件	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0085	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0085
		供暖条件	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
人口密度条件		0.0235	0.0118	0.0000	-0.0118	-0.0235	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0198	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122
		宗地面积	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0131
		临街状况	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0089
		临街宽度	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	规划限制条件	土地用途限制	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126

开封市中心城区商服用地 A 地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0101	-0.0201	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0230
		商业环境	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186	0.0213	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0213
	交通条件	道路通达度	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0103	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
		公交便捷度	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0099	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
		距汽车站距离	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
		距火车站距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	基础设施条件	供水条件	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		排水条件	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0097	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111
		供气条件	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0097	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111
		供暖条件	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
人口密度条件		0.0224	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0224	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0256	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
		宗地面积	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0170
		临街状况	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		临街宽度	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0143	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164
	规划限制条件	土地用途限制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142	0.0163	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0163

开封市中心城区商服用地 A 地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			五 级 地					六 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
		商业环境	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0185	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0172
	交通条件	道路通达度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095
		公交便捷度	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0099	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
		距汽车站距离	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085
		距火车站距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
	基础设施条件	供水条件	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093
		排水条件	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
		供气条件	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
		供暖条件	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086
人口密度条件		0.0223	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0223	0.0207	0.0103	0.0000	-0.0103	-0.0207	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		宗地面积	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0137
		临街状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093
		临街宽度	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132
	规划限制条件	土地用途限制	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132

(2) 开封市中心城区商服用地 B 地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
		商业环境	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0087	-0.0174	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0129
	交通条件	道路通达度	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
		公交便捷度	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0069
		距汽车站距离	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
		距火车站距离	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0069	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051
	基础设施条件	供水条件	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		排水条件	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		供气条件	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		供暖条件	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
人口密度条件		0.0210	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0210	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0155	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0129	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		宗地面积	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0139	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0103
		临街状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		临街宽度	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099
	规划限制条件	土地用途限制	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0133	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0099

开封市中心城区商服用地 B 地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0208	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0210
		商业环境	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0192	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193
	交通条件	道路通达度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0107
		公交便捷度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
		距汽车站距离	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		距火车站距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施条件	供水条件	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
		排水条件	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101
		供气条件	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101
		供暖条件	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0097
人口密度条件		0.0232	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232	0.0233	0.0117	0.0000	-0.0117	-0.0233	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0143	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0143
		宗地面积	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
		临街状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
		临街宽度	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0149
	规划限制条件	土地用途限制	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148

开封市中心城区商服用地 B 地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			五 级 地					六 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0119	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		商业环境	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	交通条件	道路通达度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
		公交便捷度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
		距汽车站距离	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距火车站距离	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
	基础设施条件	供水条件	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0035
		排水条件	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
		供气条件	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
		供暖条件	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
人口密度条件		0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		宗地面积	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		临街状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0035
		临街宽度	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	规划限制条件	土地用途限制	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049

(3) 开封市中心城区娱乐康体用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0225
		商业环境	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0188	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0208
	交通条件	道路通达度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
		公交便捷度	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111
		距汽车站距离	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0103
		距火车站距离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	基础设施条件	供水条件	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113
		排水条件	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
		供气条件	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0108
		供暖条件	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
人口密度条件		0.0227	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0227	0.0251	0.0126	0.0000	-0.0126	-0.0251	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
		宗地面积	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166
		临街状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113
		临街宽度	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0145	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
	规划限制条件	土地用途限制	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160

开封市中心城区娱乐康体用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0233	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
		商业环境	0.0215	0.0107	0.0000	-0.0107	-0.0215	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0191
	交通条件	道路通达度	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0119	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		公交便捷度	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		距汽车站距离	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		距火车站距离	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
	基础设施条件	供水条件	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		排水条件	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		供气条件	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		供暖条件	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
人口密度条件		0.0259	0.0130	0.0000	-0.0130	-0.0259	0.0231	0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0231	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0159	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
		宗地面积	0.0172	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0172	0.0153	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0153
		临街状况	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		临街宽度	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0165	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147
	规划限制条件	土地用途限制	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0165	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0147

开封市中心城区娱乐康体用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			五 级 地					六 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		商业环境	0.0127	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0127	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	交通条件	道路通达度	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
		公交便捷度	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距汽车站距离	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0063	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距火车站距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
	基础设施条件	供水条件	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0069	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055
		排水条件	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053
		供气条件	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053
		供暖条件	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051
人口密度条件		0.0153	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0153	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0122	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		宗地面积	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0081
		临街状况	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0069	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055
		临街宽度	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	规划限制条件	土地用途限制	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078

(4) 开封市中心城区其他商服用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0208	0.0205	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0205
		商业环境	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0096	-0.0192	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0189
	交通条件	道路通达度	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		公交便捷度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101
		距汽车站距离	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
		距火车站距离	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075
	基础设施条件	供水条件	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		排水条件	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供气条件	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供暖条件	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
人口密度条件		0.0231	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0231	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0114	-0.0228	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0140
		宗地面积	0.0153	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0153	0.0151	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0151
		临街状况	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		临街宽度	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	规划限制条件	土地用途限制	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0147	0.0145	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0145

开封市中心城区其他商服用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0223	0.0111	0.0000	-0.0111	-0.0223	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0101	-0.0203
		商业环境	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0103	-0.0206	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
	交通条件	道路通达度	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
		公交便捷度	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		距汽车站距离	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092
		距火车站距离	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
	基础设施条件	供水条件	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
		排水条件	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供气条件	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供暖条件	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0103	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
人口密度条件		0.0248	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0248	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0226	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0139
		宗地面积	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
		临街状况	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
		临街宽度	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144
	规划限制条件	土地用途限制	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0072	-0.0144

开封市中心城区其他商服用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素			五 级 地					六 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0139	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118
		商业环境	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
	交通条件	道路通达度	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0071	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		公交便捷度	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距汽车站距离	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
		距火车站距离	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
	基础设施条件	供水条件	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
		排水条件	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0067	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0057
		供气条件	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0067	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0057
		供暖条件	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055
人口密度条件		0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154	0.0132	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0132	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0081	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0081
		宗地面积	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
		临街状况	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
		临街宽度	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0099	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	规划限制条件	土地用途限制	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084

(二) 开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明表

影响因素			一级地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-400 米	距一级商服中心 400-900 米或距二级商服中心 0-400 米	距一级商服中心 900-1300 米或距二级商服中心 400-800 米	距一级商服中心 1300-1600 米或距二级商服中心 800-1200 米	距一级商服中心 >1600 米或距二级商服中心 >1200 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、大型商场分布集中	人流量较大, 店铺分布集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距离	0-100	100-200	200-300	300-400	>400	
		距汽车站距离	<1000	1000-1500	1500-2300	2300-3000	>3000	
		距火车站距离	<1500	1500-2000	2000-2800	2800-3300	>3300	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			二级地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-800 米	距一级商服中心 800-1300 米或距二级商服中心 0-700 米	距一级商服中心 1300-1800 米或距二级商服中心 700-1200 米	距一级商服中心 1800-2300 米或距二级商服中心 1200-1700 米	距一级商服中心 >2300 米或距二级商服中心 >1700 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、大型商场分布集中	人流量较大, 店铺分布集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距离	0-150	150-250	250-350	350-450	>450	
		距汽车站距离	<2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000	
		距火车站距离	<2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			三 级 地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-1300 米或距二级商服中心 0-900 米	距一级商服中心 1300-1800 米或距二级商服中心 900-1200 米	距一级商服中心 1800-2300 米或距二级商服中心 1200-1700 米	距一级商服中心 2300-2800 米或距二级商服中心 1700-2200 米	距一级商服中心 >2800 米或距二级商服中心 >2200 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距离	0-200	200-300	300-400	400-500	>500	
		距汽车站距离	<3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000	
		距火车站距离	<3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			四级地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心0-1500米或距二级商服中心0-1200米	距一级商服中心1500-2000米或距二级商服中心1200-1500米	距一级商服中心2500-3000米或距二级商服中心1500-2000米	距一级商服中心3000-3500米或距二级商服中心2000-2500米	距一级商服中心>3500米或距二级商服中心>2500米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边500m范围内主干道大于等于2条	周边500m范围内主干道1条或次干道大于等于2条	周边500m范围内次干道1条或支路大于4条	周边500m范围内支路3-4条	周边500m范围内支路1-2条	
		距公交站点距离	0-300	300-400	400-500	500-600	>600	
		距汽车站距离	<4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000	
		距火车站距离	<4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			五 级 地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心0-2000米或距二级商服中心0-1500米	距一级商服中心2000-2500米或距二级商服中心1500-2000米	距一级商服中心2500-3000米或距二级商服中心2000-2500米	距一级商服中心3000-3500米或距二级商服中心2500-3000米	距一级商服中心>3500米或距二级商服中心>3000米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边500m范围内主干道大于等于2条	周边500m范围内主干道1条或次干道大于等于2条	周边500m范围内次干道1条或支路大于4条	周边500m范围内支路3-4条	周边500m范围内支路1-2条	
		距公交站点距离	0-400	400-500	500-600	600-700	>700	
		距汽车站距离	<5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000	
		距火车站距离	<5500	5500-6500	6500-7500	7500-8500	>8500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商服用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			六 级 地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心0-2500米或距二级商服中心0-2000米	距一级商服中心2500-3000米或距二级商服中心2000-2500米	距一级商服中心3000-3500米或距二级商服中心2500-3000米	距一级商服中心3500-4000米或距二级商服中心3000-3500米	距一级商服中心>4000米或距二级商服中心>3500米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边500m范围内主干道大于等于2条	周边500m范围内主干道1条或次干道大于等于2条	周边500m范围内次干道1条或支路大于4条	周边500m范围内支路3-4条	周边500m范围内支路1-2条	
		距公交站点距离	0-500	500-600	600-700	700-800	>800	
		距汽车站距离	<6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000	
		距火车站距离	<6500	6500-7500	7500-8500	8500-9500	>9500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

(三) 开封市中心城区商务金融用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158	0.0223	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0223
		商业环境	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0107	-0.0214
	交通条件	道路通达度	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0116
		公交便捷度	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
		距汽车站距离	0.0073	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0073	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		距火车站距离	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0059	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	基础设施条件	供水条件	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		排水条件	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供气条件	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0067	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095
		供暖条件	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
人口密度条件		0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186	0.0263	0.0131	0.0000	-0.0131	-0.0263	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
		宗地面积	0.0097	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0097	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0137
		临街状况	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
		临街宽度	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0089	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126
	规划限制条件	土地用途限制	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0066	-0.0131

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		三 级 地					四 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0247	0.0219	0.0109	0.0000	-0.0109	-0.0219
		商业环境	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0119	-0.0238	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0105	-0.0210
	交通条件	道路通达度	0.0129	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0129	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		公交便捷度	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		距汽车站距离	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		距火车站距离	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	基础设施条件	供水条件	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		排水条件	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		供气条件	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093
		供暖条件	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
人口密度条件		0.0291	0.0146	0.0000	-0.0146	-0.0291	0.0257	0.0129	0.0000	-0.0129	-0.0257	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
		宗地面积	0.0152	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0152	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
		临街状况	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139
		临街宽度	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0070	-0.0139	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0123
	规划限制条件	土地用途限制	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0129

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素			五 级 地					六 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136	0.0093	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0093
		商业环境	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0131	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089
	交通条件	道路通达度	0.0071	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0071	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		公交便捷度	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068	0.0047	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0047
		距汽车站距离	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0063	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043
		距火车站距离	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0035
	基础设施条件	供水条件	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	0.0043	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0043
		排水条件	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0041
		供气条件	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
		供暖条件	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0041
人口密度条件		0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109	
个别因素	宗地条件	宗地形状	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
		宗地面积	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0057
		临街状况	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
		临街宽度	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0077	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	规划限制条件	土地用途限制	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055

(四) 开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明表

影响因素			一级地					
			优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-400 米	距一级商服中心 400-900 米或距二级商服中心 0-400 米	距一级商服中心 900-1300 米或距二级商服中心 400-800 米	距一级商服中心 1300-1600 米或距二级商服中心 800-1200 米	距一级商服中心 >1600 米或距二级商服中心 >1200 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距离	0-100	100-200	200-300	300-400	>400	
		距汽车站距离	<1000	1000-1500	1500-2300	2300-3000	>3000	
		距火车站距离	<1500	1500-2000	2000-2800	2800-3300	>3300	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			二级地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-800 米	距一级商服中心 800-1300 米或距二级商服中心 0-700 米	距一级商服中心 1300-1800 米或距二级商服中心 700-1200 米	距一级商服中心 1800-2300 米或距二级商服中心 1200-1700 米	距一级商服中心 >2300 米或距二级商服中心 >1700 米	
		商业环境	人流量大，店铺密集、商场分布集中	人流量较大，店铺分布较为集中	人流量一般，店铺分布较分散	人流量较少，店铺较少	人流量少，购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点	0-150	150-250	250-350	350-450	>450	
		距汽车站距	<2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000	
		距火车站距	<2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好，供水保证率高	供水设施较好，保证率较高	供水设施一般，保证率一般	供水设施较差，保证率较低	供水设施差，保证率低	
		排水条件	排水设施好，连降大雨无积水	排水设施较好，连降大雨基本无积水	排水设施一般，连降大雨有一定积水	排水设施较差，短时有积水	排水设施差，遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好，供气保证率高	供气设施较好，保证率较高	供气设施一般，保证率一般	供气设施较差，保证率较低	供气设施差，保证率低	
		供暖条件	供暖设施好，供气保证率高	供暖设施较好，保证率较高	供暖设施一般，保证率一般	供暖设施较差，保证率较低	供暖设施差，保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则，便于利用	形状不太规则，但对土地利用无大影响	形状不太规则，对土地利用有一定影响	形状很不规则，对土地利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致，土地利用强度限制小	与规划用途一致，土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致，土地利用强度限制小	与规划用途不一致，土地利用强度限制较大	与规划用途不一致，土地利用强度限制		

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素		三 级 地						
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-1300 米或距二级商服中心 0-900 米	距一级商服中心 1300-1800 米或距二级商服中心 900-1200 米	距一级商服中心 1800-2300 米或距二级商服中心 1200-1700 米	距一级商服中心 2300-2800 米或距二级商服中心 1700-2200 米	距一级商服中心 >2800 米或距二级商服中心 >2200 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距	0-200	200-300	300-400	400-500	>500	
		距汽车站距离	<3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000	
		距火车站距离	<3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			四级地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-1500 米或距二级商服中心 0-1200 米	距一级商服中心 1500-2000 米或距二级商服中心 1200-1500 米	距一级商服中心 2000-2500 米或距二级商服中心 1500-2000 米	距一级商服中心 2500-3000 米或距二级商服中心 2000-2500 米	距一级商服中心 >3000 米或距二级商服中心 >2500 米
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点	0-300	300-400	400-500	500-600	>600
		距汽车站距	<4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		距火车站距	<4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
		临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
		临街宽度	>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m
	规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素			五 级 地					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-2000 米或距二级商服中心 0-1500 米	距一级商服中心 2000-2500 米或距二级商服中心 1500-2000 米	距一级商服中心 2500-3000 米或距二级商服中心 2000-2500 米	距一级商服中心 3000-3500 米或距二级商服中心 2500-3000 米	距一级商服中心 >3500 米或距二级商服中心 >3000 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点	0-400	400-500	500-600	600-700	>700	
		距汽车站距	<5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000	
		距火车站距	<5500	5500-6500	6500-7500	7500-8500	>8500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

开封市中心城区商务金融用地地价影响因素指标说明续表（续表）

影响因素		六 级 地						
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-2500 米或距二级商服中心 0-2000 米	距一级商服中心 2500-3000 米或距二级商服中心 2000-2500 米	距一级商服中心 3000-3500 米或距二级商服中心 2500-3000 米	距一级商服中心 3500-4000 米或距二级商服中心 3000-3500 米	距一级商服中心 >4000 米或距二级商服中心 >3500 米	
		商业环境	人流量大, 店铺密集、商场分布集中	人流量较大, 店铺分布较为集中	人流量一般, 店铺分布较分散	人流量较少, 店铺较少	人流量少, 购物环境较差	
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条	
		距公交站点距离	0-500	500-600	600-700	700-800	>800	
		距汽车站距离	<6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000	
		距火车站距离	<6500	6500-7500	7500-8500	8500-9500	>9500	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低	
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水	
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低	
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低	
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
			宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
			临街状况	位于两繁华街道交叉口	位于繁华与次繁华街道交叉口	繁华街道上的一般临街地	两次繁华街道交叉口	次繁华街道一般临街地
临街宽度			>20m	15-20m	10-15m	5-10m	<5m	
规划条件限制		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大		

(五) 开封市中心城区住宅用地地价影响因素修正系数表

影响因素		一 级 地					二 级 地					
		优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193
	交通条件	道路通达度	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
		公交便捷度	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
		距汽车站距离	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
		距火车站距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
	基础设施条件	供水条件	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094
		排水条件	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
		供气条件	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
		供暖条件	0.0075	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087
	公用设施条件	距学校距离	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	0.0127	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0127
		医疗设施状况	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		距公园距离	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
	人口密度条件		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0169
环境质量条件	污染情况	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0169	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0116	-0.0232
		宗地形状	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0108	-0.0216	0.0251	0.0125	0.0000	-0.0125	-0.0251
	规划限制条件	土地用途限制	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0166	0.0193	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0193

开封市中心城区住宅用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素		三 级 地					四 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0169	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154
	交通条件	道路通达度	0.0063	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0063	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0057
		公交便捷度	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		距汽车站距离	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距火车站距离	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051	0.0047	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0047
	基础设施条件	供水条件	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		排水条件	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
		供气条件	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0079	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
		供暖条件	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
	公用设施条件	距学校距离	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
		医疗设施状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
		距公园距离	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	人口密度条件		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
环境质量条件	污染情况	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0101	-0.0203	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0185
		宗地形状	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0220	0.0201	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0201
	规划限制条件	土地用途限制	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0169	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0077	-0.0154

开封市中心城区住宅用地地价影响因素修正系数表(续表)

影响因素		五 级 地					六 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商服繁华条件	距商服中心距离	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
	交通条件	道路通达度	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
		公交便捷度	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040	0.0041	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0041
		距汽车站距离	0.0039	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0039	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
		距火车站距离	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034	0.0035	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0035
	基础设施条件	供水条件	0.0055	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0055	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056
		排水条件	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
		供气条件	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0054
		供暖条件	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	公用设施条件	距学校距离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		医疗设施状况	0.0061	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0061	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062
		距公园距离	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	人口密度条件		0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
环境质量条件	污染情况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135	0.0137	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0137
		宗地形状	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0149
	规划限制条件	土地用途限制	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114

(六) 开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表

影响因素		一级地					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-700 米	距一级商服中心 700-1400 米或距二级商服中心 0-600 米	距一级商服中心 1400-2000 米或距二级商服中心 600-1200 米	距一级商服中心 2000-2500 米或距二级商服中心 1200-1800 米	距一级商服中心 >2500 米或距二级商服中心 >1800 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-100	100-200	200-300	300-400	>400
		距汽车站距离	<1000	1000-1500	1500-2300	2300-3000	>3000
		距火车站距离	<1500	1500-2000	2000-2800	2800-3300	>3300
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-800	800-1100	1100-1400	1400-1800	>1800
		医疗设施状况	周边 800 米范围有医院	周边 1100 米范围有医院	周边 1400 米范围有医院	周边 1800 米范围有医院	周边 1800 米范围无医院
		距公园距离	0-800	800-1100	1100-1400	1400-1800	>1800
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			二 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-1000 米	距一级商服中心 1000-1600 米或距二级商服中心 0-900 米	距一级商服中心 1600-2300 米或距二级商服中心 900-1500 米	距一级商服中心 2300-2900 米或距二级商服中心 1500-2100 米	距一级商服中心 >2900 米或距二级商服中心 >2100 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点	0-150	150-250	250-350	350-450	>450
		距汽车站距	<2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		距火车站距	<2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好，供水保证率高	供水设施较好，保证率较高	供水设施一般，保证率一般	供水设施较差，保证率较低	供水设施差，保证率低
		排水条件	排水设施好，连降大雨无积水	排水设施较好，连降大雨基本无积水	排水设施一般，连降大雨有一定积水	排水设施较差，短时大雨有积水	排水设施差，遇雨就积水
		供气条件	供气设施好，供气保证率高	供气设施较好，保证率较高	供气设施一般，保证率一般	供气设施较差，保证率较低	供气设施差，保证率低
		供暖条件	供暖设施好，供气保证率高	供暖设施较好，保证率较高	供暖设施一般，保证率一般	供暖设施较差，保证率较低	供暖设施差，保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-1000	1000-1300	1300-1600	1600-2000	>2000
		医疗设施状况	周边 1000 米范围有医院	周边 1300 米范围有医院	周边 1600 米范围有医院	周边 2000 米范围有医院	周边 2000 米范围无医院
		距公园距离	0-1000	1000-1300	1300-1600	1600-2000	>2000
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则，便于利用	形状不太规则，但对土地利用无大影响	形状不太规则，对土地利用有一定影响	形状很不规则，对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致，土地利用强度限制小	与规划用途一致，土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致，土地利用强度限制小	与规划用途不一致，土地利用强度限制较大	与规划用途不一致，土地利用强度限制大

开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			三 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商业繁华条件	距商中心距离	距一级商服中心 0-1500 米或距二级商服中心 0-1200 米	距一级商服中心 1500-2100 米或距二级商服中心 1200-1500 米	距一级商服中心 2100-2600 米或距二级商服中心 1500-2000 米	距一级商服中心 2600-3200 米或距二级商服中心 2000-2600 米	距一级商服中心 >3200 米或距二级商服中心 >2600 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-200	200-300	300-400	400-500	>500
		距汽车站距离	<3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		距火车站距离	<3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-1300	1300-1600	1600-1900	1900-2200	>2200
		医疗设施状况	周边 1300 米范围有医院	周边 1600 米范围有医院	周边 1900 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2200 米范围无医院
		距公园距离	0-1300	1300-1600	1600-1900	1900-2200	>2200
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			四级地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商业中心 0-1800 米或距二级商业中心 0-1500 米	距一级商业中心 1800-2500 米或距二级商业中心 1500-2000 米	距一级商业中心 2500-3000 米或距二级商业中心 2000-2400 米	距一级商业中心 3000-3500 米或距二级商业中心 2400-2900 米	距一级商业中心 >3500 米或距二级商业中心 >2900 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距	0-300	300-400	400-500	500-600	>600
		距汽车站距离	<4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		距火车站距离	<4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好，供水保证率高	供水设施较好，保证率较高	供水设施一般，保证率一般	供水设施较差，保证率较低	供水设施差，保证率低
		排水条件	排水设施好，连降大雨无积水	排水设施较好，连降大雨基本无积水	排水设施一般，连降大雨有一定积水	排水设施较差，短时大雨有积水	排水设施差，遇雨就积水
		供气条件	供气设施好，供气保证率高	供气设施较好，保证率较高	供气设施一般，保证率一般	供气设施较差，保证率较低	供气设施差，保证率低
		供暖条件	供暖设施好，供气保证率高	供暖设施较好，保证率较高	供暖设施一般，保证率一般	供暖设施较差，保证率较低	供暖设施差，保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-1600	1600-1900	1900-2200	2200-2500	>2500
		医疗设施状况	周边 1600 米范围有医院	周边 1900 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2500 米范围有医院	周边 2500 米范围无医院
		距公园距离	0-1600	1600-1900	1900-2200	2200-2500	>2500
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则，便于利用	形状不太规则，但对土地利用无大影响	形状不太规则，对土地利用有一定影响	形状很不规则，对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致，土地利用强度限制小	与规划用途一致，土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致，土地利用强度限制小	与规划用途不一致，土地利用强度限制较大	与规划用途不一致，土地利用强度限制大

开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			五 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-2000 米或距二级商服中心 0-1500 米	距一级商服中心 2000-2500 米或距二级商服中心 1500-2000 米	距一级商服中心 2500-3000 米或距二级商服中心 2000-2500 米	距一级商服中心 3000-3500 米或距二级商服中心 2500-3000 米	距一级商服中心 >3500 米或距二级商服中心 >3000 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距	0-300	300-400	400-500	500-600	>600
		距汽车站距离	<5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		距火车站距离	<5500	5500-6500	6500-7500	7500-8500	>8500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-1800	1800-2200	2200-2500	2500-2800	>2800
		医疗设施状况	周边 1800 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2500 米范围有医院	周边 2800 米范围有医院	周边 2800 米范围无医院
		距公园距离	0-1800	1800-2200	2200-2500	2500-2800	>2800
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区住宅用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			六 级 地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	商业繁华条件	距商业中心距离	距一级商服中心 0-2500 米或距二级商服中心 0-2000 米	距一级商服中心 2500-3000 米或距二级商服中心 2000-2500 米	距一级商服中心 3000-3500 米或距二级商服中心 2500-3000 米	距一级商服中心 3500-4000 米或距二级商服中心 3000-3500 米	距一级商服中心 >4000 米或距二级商服中心 >3500 米
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距	0-500	500-600	600-700	700-800	>800
		距汽车站距离	<6000	6000-7000	7000-8000	8000-9000	>9000
		距火车站距离	<6500	6500-7500	7500-8500	8500-9500	>9500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好，供水保证率高	供水设施较好，保证率较高	供水设施一般，保证率一般	供水设施较差，保证率较低	供水设施差，保证率低
		排水条件	排水设施好，连降大雨无积水	排水设施较好，连降大雨基本无积水	排水设施一般，连降大雨有一定积水	排水设施较差，短时大雨有积水	排水设施差，遇雨就积水
		供气条件	供气设施好，供气保证率高	供气设施较好，保证率较高	供气设施一般，保证率一般	供气设施较差，保证率较低	供气设施差，保证率低
		供暖条件	供暖设施好，供气保证率高	供暖设施较好，保证率较高	供暖设施一般，保证率一般	供暖设施较差，保证率较低	供暖设施差，保证率低
	公用设施条件	距学校距离	0-2000	2000-2300	2500-2800	2800-3000	>3000
		医疗设施状况	周边 2000 米范围有医院	周边 2500 米范围有医院	周边 2800 米范围有医院	周边 3000 米范围有医院	周边 3000 米范围无医院
		距公园距离	0-2000	2000-2300	2500-2800	2800-3000	>3000
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则，便于利用	形状不太规则，但对土地利用无大影响	形状不太规则，对土地利用有一定影响	形状很不规则，对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致，土地利用强度限制小	与规划用途一致，土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致，土地利用强度限制小	与规划用途不一致，土地利用强度限制较大	与规划用途不一致，土地利用强度限制大

(七) 开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素修正系数表

(1) 开封市中心城区工业用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	0.0106	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
		距高速路口距离	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
		距汽车站距离	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0092	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距火车站距离	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
	基础设施条件	供水条件	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
		排水条件	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		供气条件	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		供暖条件	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0077
产业集聚条件		0.0250	0.0125	0.0000	-0.0125	-0.0250	0.0241	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0239	0.0119	0.0000	-0.0119	-0.0239	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0230
		宗地形状	0.0245	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0245	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0118	-0.0236
	规划限制条件	土地用途限制	0.0217	0.0108	0.0000	-0.0108	-0.0217	0.0209	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0209

开封市中心城区工业用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0038	-0.0075	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0009	-0.0019
		距高速路口距离	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0032	-0.0065	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0008	-0.0016
		距汽车站距离	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0031	-0.0063	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0008	-0.0016
		距火车站距离	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0029	-0.0059	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0007	-0.0015
	基础设施条件	供水条件	0.0083	0.0041	0.0000	-0.0030	-0.0059	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0007	-0.0015
		排水条件	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0028	-0.0057	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0007	-0.0014
		供气条件	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0028	-0.0057	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0007	-0.0014
		供暖条件	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0027	-0.0055	0.0069	0.0034	0.0000	-0.0007	-0.0014
产业集聚条件		0.0239	0.0119	0.0000	-0.0085	-0.0170	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0021	-0.0043	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0081	-0.0163	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0020	-0.0041
		宗地形状	0.0234	0.0117	0.0000	-0.0083	-0.0167	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0021	-0.0042
	规划限制条件	土地用途限制	0.0207	0.0103	0.0000	-0.0074	-0.0148	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0019	-0.0037

(2) 开封市中心城区仓储用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
		距高速路口距离	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0103	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		距汽车站距离	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0099	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
		距火车站距离	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
	基础设施条件	供水条件	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0094	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		排水条件	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085
		供气条件	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085
		供暖条件	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0081
	产业集聚条件		0.0271	0.0136	0.0000	-0.0136	-0.0271	0.0254	0.0127	0.0000	-0.0127	-0.0254
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0259	0.0129	0.0000	-0.0129	-0.0259	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0242
		宗地形状	0.0265	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0265	0.0249	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0249
	规划限制条件	土地用途限制	0.0235	0.0117	0.0000	-0.0117	-0.0235	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0220

开封市中心城区仓储用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素			三 级 地					四 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0065	-0.0131
		距高速路口距离	0.0087	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0056	-0.0112
		距汽车站距离	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0054	-0.0109
		距火车站距离	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080	0.0078	0.0039	0.0000	-0.0051	-0.0103
	基础设施条件	供水条件	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080	0.0079	0.0039	0.0000	-0.0051	-0.0103
		排水条件	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0077	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0049	-0.0099
		供气条件	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0077	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0049	-0.0099
		供暖条件	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0047	-0.0095
产业集聚条件		0.0231	0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0231	0.0227	0.0113	0.0000	-0.0148	-0.0297	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0220	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0141	-0.0283
		宗地形状	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0226	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0145	-0.0290
	规划限制条件	土地用途限制	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200	0.0197	0.0098	0.0000	-0.0128	-0.0257

(八) 开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素说明表

影响因素			一 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距火车站距离	0-1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
		距汽车站距离	0-1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
		距高速路口距离	0-1000 米	1000-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	>4000 米
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	产业聚集条件		企业集中程度高, 产业联系密切	企业集中程度较高, 产业联系较密	周围有一定工业企业, 但联系松散	周围有少量工业企业, 但联系较为松散	孤立的工业点, 周围无其它工业
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制	

开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	周边 1000m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1000m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1000m 范围内支路 3-4 条	周边 1000m 范围内支路 1-2 条	
	距火车站距离	0-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米	
	距汽车站距离	0-2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米	
	距高速路口距离	0-2500 米	2500-3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	>5500 米	
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	产业聚集条件		企业集中程度高, 产业联系密切	企业集中程度较高, 产业联系较密	周围有一定工业企业, 但联系松散	周围有少量工业企业, 但联系较为松散	孤立的工业点, 周围无其它工业
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			三 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路通达度	周边 1500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1500m 范围内支路 3-4 条	周边 1500m 范围内支路 1-2 条
		距火车站距离	0-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
		距汽车站距离	0-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	>6000 米
		距高速路口距离	0-3500 米	3500-4500 米	4500-5500 米	5500-6500 米	>6500 米
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	产业聚集条件		企业集中程度高, 产业联系密切	企业集中程度较高, 产业联系较密	周围有一定工业企业, 但联系松散	周围有少量工业企业, 但联系较为松散	孤立的工业点, 周围无其它工业
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区工业仓储用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素			四级地				
			优	较优	一般	较劣	劣
	交通条件	道路通达度	周边 1500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 1500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 1500m 范围内支路 3-4 条	周边 1500m 范围内支路 1-2 条
		距火车站距离	0-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	6000-7000 米	>7000 米
		距汽车站距离	0-4000 米	4000-5000 米	5000-6000 米	6000-7000 米	>7000 米
		距高速路口距离	0-4500 米	4500-5500 米	5500-6500 米	6500-7500 米	>7500 米
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	产业聚集条件		企业集中程度高, 产业联系密切	企业集中程度较高, 产业联系较密	周围有一定工业企业, 但联系松散	周围有少量工业企业, 但联系较为松散	孤立的工业点, 周围无其它工业
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

(九) 开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华条件	距行政中心距离	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
	交通条件	道路通达度	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		公交便捷度	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
		距汽车站距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距火车站距离	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	环境质量	污染情况	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0109	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117
	基础设施条件	供水条件	0.0065	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0065	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		排水条件	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		供气条件	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0062	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0067
		供暖条件	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	公用设施条件	距学校距离	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
		医疗设施状况	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		距公园距离	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
	人口密度条件		0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184	0.0199	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0199
		宗地形状	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0189	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0204
	规划限制条件	土地用途限制	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0109	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0117

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		三 级 地					四 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华条件	距行政中心距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111	0.0107	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0107
	交通条件	道路通达度	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0023	-0.0046	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
		公交便捷度	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0043	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041
		距汽车站距离	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0041	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0039
		距火车站距离	0.0037	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0037	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	环境质量	污染情况	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
	基础设施条件	供水条件	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058	0.0055	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
		排水条件	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
		供气条件	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0056	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053
		供暖条件	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0027	-0.0053	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	公用设施条件	距学校距离	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061	0.0059	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0059
		医疗设施状况	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
		距公园距离	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0051
人口密度条件		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080	
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0165	0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0165	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
		宗地形状	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0169	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0162
	规划限制条件	土地用途限制	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素			五 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华条件	距行政中心距离	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0064	-0.0128
	交通条件	道路通达度	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0053
		公交便捷度	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距汽车站距离	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		距火车站距离	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0021	-0.0042
		环境质量	污染情况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056
	基础设施条件	供水条件	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0067
		排水条件	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
		供气条件	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
		供暖条件	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0031	-0.0061
	公用设施条件	距学校距离	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
		医疗设施状况	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0029	-0.0058
		距公园距离	0.0061	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0061
	人口密度条件		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
	个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0095
宗地形状			0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
规划限制条件		土地用途限制	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112

(十) 开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表

影响因素			一 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华	距行政中心距离	0-200	200-400	400-700	700-1000	>1000
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-100	100-200	200-300	300-400	>400
		距汽车站距离	<1000	1000-1500	1500-2300	2300-3000	>3000
		距火车站距离	<1500	1500-2000	2000-2800	2800-3500	>3500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施	距学校距离	0-800	800-1100	1100-1400	1400-1800	>1800
		医疗设施状况	周边 800 米范围有医院	周边 1100 米范围有医院	周边 1400 米范围有医院	周边 1800 米范围有医院	周边 1800 米范围无医院
		距公园距离	0-800	800-1100	1100-1400	1400-1800	>1800
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对土地利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素		二 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华	距行政中心	1000-3000	3000-4000	4000-4600	4600-5300	>5300
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点	0-150	150-250	250-350	350-450	>450
		距汽车站距	<2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		距火车站距	<2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500
		基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低
	排水条件		排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
	供气条件		供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
	供暖条件		供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施	距学校距离	0-1000	1000-1300	1300-1600	1600-2000	>2000
		医疗设施状况	周边 1000 米范围有医院	周边 1300 米范围有医院	周边 1600 米范围有医院	周边 2000 米范围有医院	周边 2000 米范围无医院
		距公园距离	0-1000	1000-1300	1300-1600	1600-2000	>2000
		人口密度条件	人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响
宗地面积			面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素		三 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁	距行政中心	2000-3000	3000-4000	4000-4600	4600-5300	>5300
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点	0-200	200-300	300-400	400-500	>500
		距汽车站距	<3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		距火车站距	<3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500
		基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低
	排水条件		排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
	供气条件		供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
	供暖条件		供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施	距学校距离	0-1300	1300-1600	1600-1900	1900-2200	>2200
		医疗设施状况	周边 1300 米范围有医院	周边 1600 米范围有医院	周边 1900 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2200 米范围无医院
		距公园距离	0-1300	1300-1600	1600-1900	1900-2200	>2200
	人口密度条件	人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	环境	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对土地利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件	与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素		四级地					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁	距行政中心距	2500-3500	3500-4500	4500-5000	5000-5500	>5500
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距	0-300	300-400	400-500	500-600	>600
		距汽车站距离	<4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		距火车站距离	<4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
		基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低
	排水条件		排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
	供气条件		供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
	供暖条件		供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	公用设施	距学校距离	0-1600	1600-1900	1900-2200	2200-2500	>2500
		医疗设施状况	周边 1600 米范围有医院	周边 1900 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2500 米范围有医院	周边 2500 米范围无医院
		距公园距离	0-1600	1600-1900	1900-2200	2200-2500	>2500
		人口密度条件	人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
	环境	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件	与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大	

开封市中心城区公共管理与公共服务用地地价影响因素说明表（续表）

影响因素		五 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁	距行政中心	3000-4000	4000-5000	5000-5500	5500-6000	>6000
	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点	0-500	500-600	600-700	700-800	>800
		距汽车站距	<5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		距火车站距	<5500	5500-6500	6500-7500	7500-8500	>8500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好，供水保证率高	供水设施较好，保证率较高	供水设施一般，保证率一般	供水设施较差，保证率较低	供水设施差，保证率低
		排水条件	排水设施好，连降大雨无积水	排水设施较好，连降大雨基本无积水	排水设施一般，连降大雨有一定积水	排水设施较差，短时大雨有积水	排水设施差，遇雨就积水
		供气条件	供气设施好，供气保证率高	供气设施较好，保证率较高	供气设施一般，保证率一般	供气设施较差，保证率较低	供气设施差，保证率低
		供暖条件	供暖设施好，供气保证率高	供暖设施较好，保证率较高	供暖设施一般，保证率一般	供暖设施较差，保证率较低	供暖设施差，保证率低
	公用设施	距学校距离	0-1800	1800-2200	2200-2500	2500-2800	>2800
		医疗设施状况	周边 1800 米范围有医院	周边 2200 米范围有医院	周边 2500 米范围有医院	周边 2800 米范围有医院	周边 2800 米范围无医院
		距公园距离	0-1800	1800-2200	2200-2500	2500-2800	>2800
	人口密度条件	人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏	
	环境	污染情况	附近无污染源，环境好	附近无污染源，环境较好	附近无明显污染，环境一般	附近有污染源，环境较差	临近污染源，环境差
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则，便于利用	形状不太规则，但对土地利用无大影响	形状不太规则，对土地利用有一定影响	形状很不规则，对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件	与规划用途一致，土地利用强度限制小	与规划用途一致，土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致，土地利用强度限制小	与规划用途不一致，土地利用强度限制较大	与规划用途不一致，土地利用强度限制大	

(十一) 开封市中心城区交通运输用地地价影响因素修正系数表
 (1) 开封市中心城区交通运输(场站)用地地价影响因素修正系数表

影响因素			一 级 地					二 级 地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0131	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0131	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		公交便捷度	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0111
		距汽车站距离	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		距火车站距离	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0111	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	基础设施条件	供水条件	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0119	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0109
		排水条件	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
		供气条件	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
		供暖条件	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	0.0101	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0101
	人口密度条件		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0134
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0226
		宗地形状	0.0266	0.0133	0.0000	-0.0133	-0.0266	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0122	-0.0244
	规划限制条件	土地用途限制	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0119	-0.0238	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0109	-0.0218

开封市中心城区交通运输（场站）用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		三 级 地					四 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0136	0.0121	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0121
		公交便捷度	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
		距汽车站距离	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0059	-0.0118	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
		距火车站距离	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102
	基础设施条件	供水条件	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		排水条件	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
		供气条件	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0105
		供暖条件	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0115	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
	人口密度条件		0.0153	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0153	0.0135	0.0067	0.0000	-0.0067	-0.0135
	个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0257	0.0128	0.0000	-0.0128	-0.0257	0.0227	0.0113	0.0000	-0.0113
宗地形状			0.0278	0.0139	0.0000	-0.0139	-0.0278	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0246
规划限制条件		土地用途限制	0.0248	0.0124	0.0000	-0.0124	-0.0248	0.0219	0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0219

开封市中心城区交通运输（场站）用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		五 级 地					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0173	0.0086	0.0000	-0.0086	-0.0173
		公交便捷度	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0080	-0.0160
		距汽车站距离	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
		距火车站距离	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0146
	基础设施条件	供水条件	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0157
		排水条件	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
		供气条件	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151
		供暖条件	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0073	-0.0145
	人口密度条件		0.0194	0.0097	0.0000	-0.0097	-0.0194
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0325	0.0163	0.0000	-0.0163	-0.0325
		宗地形状	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0176	-0.0352
	规划限制条件	土地用途限制	0.0315	0.0157	0.0000	-0.0157	-0.0315

(2) 开封市中心城区交通运输（线路）用地地价影响因素修正系数表

影响因素		一级地					二级地					
		优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
		公交便捷度	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
		距汽车站距离	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0097	0.0087	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0087
		距火车站距离	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085
	基础设施条件	供水条件	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0102	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0046	-0.0091
		排水条件	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		供气条件	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		供暖条件	0.0095	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0095	0.0084	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0084
	人口密度条件		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0126	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0212	0.0106	0.0000	-0.0106	-0.0212	0.0189	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0189
		宗地形状	0.0229	0.0115	0.0000	-0.0115	-0.0229	0.0205	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0205
	规划限制条件	土地用途限制	0.0205	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0205	0.0183	0.0091	0.0000	-0.0091	-0.0183

开封市中心城区交通运输（线路）用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		三 级 地					四 级 地					
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083
		公交便捷度	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0091	0.0077	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0077
		距汽车站距离	0.0085	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0085	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0072
		距火车站距离	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0042	-0.0083	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	基础设施条件	供水条件	0.0089	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0089	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		排水条件	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0073
		供气条件	0.0086	0.0043	0.0000	-0.0043	-0.0086	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0073
		供暖条件	0.0082	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082	0.0070	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0070
	人口密度条件		0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0047	-0.0093
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
		宗地形状	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0100	-0.0200	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0085	-0.0169
	规划限制条件	土地用途限制	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0089	-0.0178	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0076	-0.0151

开封市中心城区交通运输（线路）用地地价影响因素修正系数表（续表）

影响因素		五 级 地					
		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	交通条件	道路通达度	0.0058	0.0029	0.0000	-0.0024	-0.0048
		公交便捷度	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0022	-0.0045
		距汽车站距离	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
		距火车站距离	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0020	-0.0041
	基础设施条件	供水条件	0.0053	0.0026	0.0000	-0.0022	-0.0044
		排水条件	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
		供气条件	0.0051	0.0025	0.0000	-0.0021	-0.0042
		供暖条件	0.0049	0.0024	0.0000	-0.0020	-0.0041
	人口密度条件		0.0065	0.0032	0.0000	-0.0027	-0.0054
个别因素	宗地条件	宗地面积	0.0109	0.0054	0.0000	-0.0045	-0.0091
		宗地形状	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0049	-0.0098
	规划限制条件	土地用途限制	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0044	-0.0088

(十二) 开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表

影响因素			一级地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-100	100-200	200-300	300-400	>400
		距汽车站距离	<1000	1000-1500	1500-2300	2300-3000	>3000
		距火车站距离	<1500	1500-2000	2000-2800	2800-3300	>3300
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	环境质量	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			二级地				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-150	150-250	250-350	350-450	>450
		距汽车站距离	<2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000
		距火车站距离	<2500	2500-3500	3500-4500	4500-5500	>5500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			三级地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-200	200-300	300-400	400-500	>500
		距汽车站距离	<3000	3000-4000	4000-5000	5000-6000	>6000
		距火车站距离	<3500	3500-4500	4500-5500	5500-6500	>6500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			四级地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-300	300-400	400-500	500-600	>600
		距汽车站距离	<4000	4000-5000	5000-6000	6000-7000	>7000
		距火车站距离	<4500	4500-5500	5500-6500	6500-7500	>7500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大

开封市中心城区交通运输用地地价影响因素指标说明表（续表）

影响因素			五级地				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	周边 500m 范围内主干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内主干道 1 条或次干道大于等于 2 条	周边 500m 范围内次干道 1 条或支路大于 4 条	周边 500m 范围内支路 3-4 条	周边 500m 范围内支路 1-2 条
		距公交站点距离	0-500	500-600	600-700	700-800	>800
		距汽车站距离	<5000	5000-6000	6000-7000	7000-8000	>8000
		距火车站距离	<5500	5500-6500	6500-7500	7500-8500	>8500
	基础设施条件	供水条件	供水设施好, 供水保证率高	供水设施较好, 保证率较高	供水设施一般, 保证率一般	供水设施较差, 保证率较低	供水设施差, 保证率低
		排水条件	排水设施好, 连降大雨无积水	排水设施较好, 连降大雨基本无积水	排水设施一般, 连降大雨有一定积水	排水设施较差, 短时大雨有积水	排水设施差, 遇雨就积水
		供气条件	供气设施好, 供气保证率高	供气设施较好, 保证率较高	供气设施一般, 保证率一般	供气设施较差, 保证率较低	供气设施差, 保证率低
		供暖条件	供暖设施好, 供气保证率高	供暖设施较好, 保证率较高	供暖设施一般, 保证率一般	供暖设施较差, 保证率较低	供暖设施差, 保证率低
	环境质量条件	污染情况	附近无污染源, 环境好	附近无污染源, 环境较好	附近无明显污染, 环境一般	附近有污染源, 环境较差	临近污染源, 环境差
	人口密度条件		人口密	人口较密	一般	人口较疏	人口疏
个别因素	宗地条件	宗地形状	形状规则便于利用	形状较规则, 便于利用	形状不太规则, 但对土地利用无大影响	形状不太规则, 对土地利用有一定影响	形状很不规则, 对利用有较大影响
		宗地面积	面积适中可充分利用	—	面积偏小/偏大可充分利用	—	面积过小/过大难以充分利用
	规划限制条件		与规划用途一致, 土地利用强度限制小	与规划用途一致, 土地利用强度限制较小	与规划用途基本一致, 土地利用强度限制小	与规划用途不一致, 土地利用强度限制较大	与规划用途不一致, 土地利用强度限制大