

国有农用地定级与基准地价评估项目

开封市国有农用地宗地评估 修正体系

开封市自然资源和规划局
二〇二三年三月

目 录

一、农用地用途类型修正	1
二、开封市国有农用地基准地价修正系数及说明表	2
表一 开封市国有耕地基准地价修正说明表（一级耕地）	3
表二 开封市国有耕地基准地价修正说明表（二级耕地）	4
表三 开封市国有耕地基准地价修正说明表（三级耕地）	5
表四 开封市国有耕地基准地价修正系数表（一级、二级、三级耕地）	6
表五 开封市国有园地基准地价修正说明表（一级园地）	7
表六 开封市国有园地基准地价修正说明表（二级园地）	8
表七 开封市国有园地基准地价修正说明表（三级园地）	9
表八 开封市国有园地基准地价修正系数表（一级、二级、三级园地）	10
表九 开封市国有林地基准地价修正说明表（一级林地）	11
表十 开封市国有林地基准地价修正说明表（二级林地）	12
表十一 开封市国有林地基准地价修正说明表（三级林地）	13
表十二 开封市国有林地基准地价修正系数表（一级、二级、三级林地）	14
表十三 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（一级设施农用地）	15
表十四 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（二级设施农用地）	16
表十五 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（三级设施农用地）	17
表十六 开封市国有设施农用地基准地价修正系数表（一级、二级、 三级设施农用地）	18

一、农用地用途类型修正

以基准地价内涵中界定的土地用途为标准，在实际宗地评估中，应根据实际情况，对比待估宗地与基准地价内涵的差异，进行用途修正，详见下表。

表 1-2 开封市农用地用途类型修正系数表

用地类型		修正系数
耕地	水浇地	1.0
	水田	1.1
	旱地	0.7
园地	桃树	1.0
	梨树	0.8
	苹果	1.1
	葡萄	1.2
林地	杨树	1.0
	其他林地	0.8
设施农用地	养殖用地	1.0
	蔬菜大棚	0.8

二、开封市国有农用地基准地价修正系数及说明表

表一 开封市国有耕地基准地价修正说明表（一级耕地）

因素因子体系			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	土地利用状况	人均用地指标（平方米/人）	<300	[300, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 500m 以内	距市区或主要乡镇距 离 500-1000m 以内	距市区或主要乡镇距离 1000-2000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 2000-3000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 3000m 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距离最近交通站点距离（米）	<1000	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 4000)	≥4000
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水 差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6. 0, 7. 9)	——	[7. 9, 8. 5)	——	[8. 5, 9. 0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		农田设施建设	机耕路、机械化等农田 设施建设完善	机耕路、机械化等农田 设施建设较完善	机耕路、机械化等农田设施建 设状况一般	机耕路、机械化等农 田设施建设较差	机耕路、机械化等农田 设施欠缺
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		田块大小（km ² ）	s ≥ 4	3 ≤ s < 4	2 ≤ s < 3	1 ≤ s < 2	s < 1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影 响

表二 开封市国有耕地基准地价修正说明表（二级耕地）

因素因子体系		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	土地利用状况	人均用地指标（平方米/人）	<300	[300, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 1km 以内	距市区或主要乡镇距 离 1-2km 以内	距市区或主要乡镇距离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距 离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<1000	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, 2500)	≥2500
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距离最近交通站点距离（米）	<1500	[1500, 2500)	[2500, 3500)	[3500, 4500)	≥4500
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水 差	无排水体系	
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	——	[7.9, 8.5)	——	[8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		农田设施建设	机耕路、机械化等农田 设施建设完善	机耕路、机械化等农田 设施建设较完善	机耕路、机械化等农田设施建 设状况一般	机耕路、机械化等农 田设施建设较差	机耕路、机械化等农田 设施欠缺
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		田块大小（km ² ）	s ≥ 4	3 ≤ s < 4	2 ≤ s < 3	1 ≤ s < 2	s < 1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影 响

表三 开封市国有耕地基准地价修正说明表（三级耕地）

因素因子体系		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	土地利用状况	人均用地指标（平方米/人）	<300	[300, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 2km 以内	距市区或主要乡镇距 离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4-5km 以内	距市区或主要乡镇距 离 5km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<1500	[1500, 2000)	[2000, 2500)	[2500, 3000)	≥3000
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距离最近交通站点距离（米）	<2000	[2000, 3000)	[3000, 4000)	[4000, 5000)	≥5000
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	——	[7.9, 8.5)	——	[8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		农田设施建设	机耕路、机械化等农田 设施建设完善	机耕路、机械化等农田 设施建设较完善	机耕路、机械化等农田设施建 设状况一般	机耕路、机械化等农 田设施建设较差	机耕路、机械化等农田 设施欠缺
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影响

表四 开封市国有耕地基准地价修正系数表（一级、二级、三级耕地）

因素因子体系			I级地					II级地					III级地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	土地利用状况	人均用地指标	0.0049	0.0024	0	-0.0024	-0.0049	0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047	0.0051	0.0026	0	-0.0026	-0.0051
	区位条件	距中心城镇距离	0.0085	0.0043	0	-0.0043	-0.0085	0.0083	0.0042	0	-0.0042	-0.0083	0.0089	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
		距最近农贸市场距离	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097	0.0095	0.0047	0	-0.0047	-0.0095	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
	交通条件	道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0061	-0.0122	0.0119	0.0059	0	-0.0059	-0.0119	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	水资源状况	水源保证率	0.0097	—	0	—	-0.0097	0.0095	—	0	—	-0.0095	0.0102	—	0	—	-0.0102
	基础设施条件	排水条件	0.0073	0.0036	0	-0.0036	-0.0073	0.0071	0.0036	0	-0.0036	-0.0071	0.0077	0.0038	0	-0.0038	-0.0077
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036	0.0038	0.0019	0	-0.0019	-0.0038
		土壤 PH 值	0.0024	—	0	—	-0.0024	0.0024	—	0	—	-0.0024	0.0026	—	0	—	-0.0026
		土壤有机质含量 (g/kg)	0.0061	0.0030	0	-0.0030	-0.0061	0.0059	0.0030	0	-0.0030	-0.0059	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
		农田设施建设	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097	0.0095	0.0047	0	-0.0047	-0.0095	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
		农场品的市场需求	0.0109	—	0	—	-0.0109	0.0107	—	0	—	-0.0107	0.0115	—	0	—	-0.0115
		田块大小	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097	0.0095	0.0047	0	-0.0047	-0.0095	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
		田块形状	0.0097	0.0049	0	-0.0049	-0.0097	0.0095	0.0047	0	-0.0047	-0.0095	0.0102	0.0051	0	-0.0051	-0.0102
		田块平整度	0.0085	0.0043	0	-0.0043	-0.0085	0.0083	0.0042	0	-0.0042	-0.0083	0.0089	0.0045	0	-0.0045	-0.0089
		环境污染状况	0.0085	—	0	—	-0.0085	0.0083	—	0	—	-0.0083	0.0089	—	0	—	-0.0089

表五 开封市国有园地基准地价修正说明表（一级园地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	土地利用状况	集中连片度	≥ 7.5	—	[2.0, 7.5)	—	≤ 2.0
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 500m 以内	距市区或主要乡镇距 离 500-1000m 以内	距市区或主要乡镇距离 1000-2000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 2000-3000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 3000m 以上
		距最近农贸市场距离（米）	< 500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥ 2000
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源状况	水源保证率	河水	—	井水	—	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排 水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	—	粘土	—	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	—	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	—	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤ 6
		田块大小（km ² ）	$s \geq 4$	$3 \leq s < 4$	$2 \leq s < 3$	$1 \leq s < 2$	$s < 1$
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	—	需求一般	—	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	—	—	距离污染较远，基本上影 响	—

表六 开封市国有园地基准地价修正说明表（二级园地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	土地利用状况	集中连片度	≥ 7.5	—	[2.0, 7.5)	—	≤ 2.0
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 1km 以内	距市区或主要乡镇距 离 1-2km 以内	距市区或主要乡镇距离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距 离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	< 1000	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, 2500)	≥ 2500
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源状况	水源保证率	河水	—	井水	—	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排 水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	—	粘土	—	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	—	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	—	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤ 6
		田块大小（km ² ）	$s \geq 4$	$3 \leq s < 4$	$2 \leq s < 3$	$1 \leq s < 2$	$s < 1$
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	—	需求一般	—	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	—	—	距离污染较远，基本上影 响	—

表七 开封市国有园地基准地价修正说明表（三级园地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	土地利用状况	集中连片度	≥7.5	—	[2.0, 7.5)	—	≤2.0
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 2km 以内	距市区或主要乡镇距 离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4-5km 以内	距市区或主要乡镇距 离 5km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<1500	[1500, 2000)	[2000, 2500)	[2500, 3000)	≥3000
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源状况	水源保证率	河水	—	井水	—	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排 水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	—	粘土	—	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	—	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	—	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	—	需求一般	—	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	—	距离污染较远，基本上影 响	—	临近污染源，明 显受影响

表八 开封市国有园地基准地价修正系数表（一级、二级、三级园地）

因素因子体系			I 级地					II 级地					III 级地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	土地利用状况	集中连片度	0.0076	——	0	——	-0.0076	0.0084	——	0	——	-0.0084	0.0079	——	0	——	-0.0079
	区位条件	距中心城镇距离	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0076	0.0084	-	0	-0.0042	-0.0084	0.0079	-	0	-0.0040	-0.0079
		距最近农贸市场距离	0.0087	0.0043	0	-0.0043	-0.0087	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	交通条件	道路通达度	0.0076	0.0038	0	-0.0038	-0.0076	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084	0.0079	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
	水资源状况	水源保证率	0.0065	——	0	——	-0.0065	0.0072	——	0	——	-0.0072	0.0068	——	0	——	-0.0068
	基础设施条件	排水条件	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0068
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
		土壤 PH 值	0.0054	——	0	——	-0.0054	0.0060	——	0	——	-0.0060	0.0056	——	0	——	-0.0056
		土壤有机质含量 (g/kg)	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0068
		田间大小	0.0109	0.0054	0	-0.0054	-0.0109	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120	0.0113	0.0056	0	-0.0056	-0.0113
		田块形状	0.0109	0.0054	0	-0.0054	-0.0109	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120	0.0113	0.0056	0	-0.0056	-0.0113
		农场品的市场需求	0.0130	——	0	——	-0.0130	0.0144	——	0	——	-0.0144	0.0135	——	0	——	-0.0135
		环境污染状况	0.0120	——	0	——	-0.0120	0.0132	——	0	——	-0.0132	0.0124	——	0	——	-0.0124

表九 开封市国有林地基准地价修正说明表（一级林地）

因素因子体系		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	耕作便利条件	集中连片度	≥15	—	[3.5,15)	—	≤3.5
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距货运火车站的距离（米）	<3000	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 500m 以内	距市区或主要乡镇距 离 500-1000m 以内	距市区或主要乡镇距离 1000-2000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 2000-3000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 3000m 以上
水资源状况	水源保证率	河水	—	井水	—	无	
个别因素	土壤条件	表层土壤质地	壤土	—	粘土	—	砂土
		土壤 PH 值	[6.0,7.9)	—	[7.9,8.5)	—	[8.5,9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		农产品市场供求	需求高	—	需求一般	—	需求低
		利用现状	乔木林地	可调整乔木林地	灌木林地	可调整乔木林地	乔木林地
		土壤污染状况	远离污染源，无影响	—	距离污染较远，基本上影响	—	临近污染源，明显受影响

表十 开封市国有林地基准地价修正说明表（二级林地）

因素因子体系		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	耕作便利条件	集中连片度	≥15	——	[3.5,15)	——	≤3.5
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距货运火车站的距离（米）	<4000	[4000,8000)	[8000,12000)	[12000,16000)	≥16000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 1km 以内	距市区或主要乡镇距 离 1-2km 以内	距市区或主要乡镇距离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距 离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4km 以上
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
个别因素	土壤条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0,7.9)	——	[7.9,8.5)	——	[8.5,9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s < 1
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		农产品市场供求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		利用现状	乔木林地	可调整乔木林地	灌木林地	可调整乔木林地	乔木林地
		土壤污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影响

表十一 开封市国有林地基准地价修正说明表（三级林地）

因素因子体系		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	耕作便利条件	集中连片度	≥15	——	[3.5,15)	——	≤3.5
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
		距货运火车站的距离（米）	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,18000)	≥18000
	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 2km 以内	距市区或主要乡镇距 离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4-5km 以内	距市区或主要乡镇距 离 5km 以上
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
个别因素	土壤条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0,7.9)	——	[7.9,8.5)	——	[8.5,9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≦s<4	2≦s<3	1≦s<2	s < 1
		田块平整度	极为平整	较为平整	一般	较不平整	极不平整
		农产品市场供求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		利用现状	乔木林地	可调整乔木林地	灌木林地	可调整乔木林地	乔木林地
		土壤污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影响

表十二 开封市国有林地基准地价修正系数表（一级、二级、三级林地）

因素因子体系			I级地					II级地					III级地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	耕作便利条件	集中连片度	0.0098	—	0	—	-0.0098	0.0093	—	0	—	-0.0093	0.0100	—	0	—	-0.0100
	交通条件	道路通达度（米）	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112	0.0107	0.0053	0	-0.0053	-0.0107	0.0114	0.0057	0	-0.0057	-0.0114
		距货运火车站的距离（米）	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
	区位条件	距中心城镇距离（米）	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098	0.0093	0.0047	0	-0.0047	-0.0093	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	水资源状况	水源保证率	0.0112	—	0	—	-0.0112	0.0107	—	0	—	-0.0107	0.0114	—	0	—	-0.0114
个别因素	土壤条件	表层土壤质地	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
		土壤 PH 值	0.0070	—	0	—	-0.0070	0.0067	—	0	—	-0.0067	0.0071	—	0	—	-0.0071
		土壤有机质含量（g/kg）	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080	0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
		田块大小（km ² ）	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
		田块平整度	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120	0.0129	0.0064	0	-0.0064	-0.0129
		农产品市场供求	0.0140	—	0	—	-0.0140	0.0133	—	0	—	-0.0133	0.0143	—	0	—	-0.0143
		利用现状	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140	0.0133	0.0067	0	-0.0067	-0.0133	0.0143	0.0071	0	-0.0071	-0.0143
		土壤污染状况	0.0126	—	0	—	-0.0126	0.0120	—	0	—	-0.0120	0.0129	—	0	—	-0.0129

表十三 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（一级设施农用地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 500m 以内	距市区或主要乡镇距 离 500-1000m 以内	距市区或主要乡镇距离 1000-2000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 2000-3000m 以内	距市区或主要乡镇距 离 3000m 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<500	[500, 1000)	[1000, 1500)	[1500, 2000)	≥2000
	交通条 件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源 状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
	基础设 施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排 水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	——	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	——	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影 响	——	临近污染源，明 显受影响

表十四 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（二级设施农用地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 1km 以内	距市区或主要乡镇距 离 1-2km 以内	距市区或主要乡镇距离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距 离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<1000	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, 2500)	≥2500
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	——	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	——	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影响

表十五 开封市国有设施农用地基准地价修正说明表（三级设施农用地）

因素体系		优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	区位条件	距中心城镇距离（米）	距市区或主要乡镇距离 2km 以内	距市区或主要乡镇距 离 2-3km 以内	距市区或主要乡镇距离 3-4km 以内	距市区或主要乡镇距 离 4-5km 以内	距市区或主要乡镇距 离 5km 以上
		距最近农贸市场距离（米）	<1500	[1500, 2000)	[2000, 2500)	[2500, 3000)	≥3000
	交通条件	道路通达度（米）	国道能通达	省道能通达	县道能通达	乡道能通达	村道能通达
	水资源状况	水源保证率	河水	——	井水	——	无
	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	壤土	——	粘土	——	砂土
		土壤 PH 值	[6.0, 7.9)	——	[5.5, 6.0) , [7.9, 8.5)	——	[5.0, 5.5) , [8.5, 9.0)
		土壤有机质含量（g/kg）	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	≤6
		田块大小（km ² ）	s≥4	3≤s<4	2≤s<3	1≤s<2	s<1
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		农场品的市场需求	需求高	——	需求一般	——	需求低
		环境污染状况	远离污染源，无影响	——	距离污染较远，基本上影响	——	临近污染源，明显受影响

表十六 开封市国有设施农用地基准地价修正系数表（一级、二级、三级设施农用地）

因素因子体系			I 级地					II 级地					III 级地				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区位条件	距中心城镇距离	0.0169	0.0084	0	-0.0084	-0.0169	0.0153	0.0076	0	-0.0076	-0.0153	0.0153	0.0076	0	-0.0076	-0.0153
		距最近农贸市场距离	0.0156	0.0078	0	0.0000	-0.0156	0.0141	0.0071	0	-0.0071	-0.0141	0.0141	0.0071	0	-0.0071	-0.0141
	交通条件	道路通达度	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118	0.0118	0.0059	0	-0.0059	-0.0118
	水资源状况	水源保证率	0.0156	---	0	---	-0.0156	0.0141	---	0	---	-0.0141	0.0141	---	0	---	-0.0141
	基础设施条件	排水条件	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
个别因素	宗地条件	表层土壤质地	0.0156	---	0	---	-0.0156	0.0141	---	0	---	-0.0141	0.0141	---	0	---	-0.0141
		土壤 PH 值	0.0169	---	0	---	-0.0169	0.0153	---	0	---	-0.0153	0.0153	---	0	---	-0.0153
		土壤有机质含量 (g/kg)	0.0143	0.0071	0	-0.0071	-0.0143	0.0129	0.0065	0	-0.0065	-0.0129	0.0129	0.0065	0	-0.0065	-0.0129
		田间大小	0.0169	0.0084	0	-0.0084	-0.0169	0.0153	0.0076	0	-0.0076	-0.0153	0.0153	0.0076	0	-0.0076	-0.0153
		田块形状	0.0156	0.0078	0	0.0000	-0.0156	0.0141	0.0071	0	-0.0071	-0.0141	0.0141	0.0071	0	-0.0071	-0.0141
		农场品的市场需求	0.0130	---	0	---	-0.0130	0.0118	---	0	---	-0.0118	0.0118	---	0	---	-0.0118
		环境污染状况	0.0156	---	0	---	-0.0156	0.0141	---	0	---	-0.0141	0.0141	---	0	---	-0.0141