



重庆市开州区人民政府 关于公布执行开州区农用地土地级别 和基准地价的通知

开州府发〔2022〕16号

各乡镇人民政府（街道办事处），区政府各部门，有关单位：

根据《土地管理法实施条例》规定，按照《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、《重庆市规划和自然资源局关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（渝规资〔2019〕820号）、《重庆市规划和自然资源局关于印发〈重庆市农用地定级与基准地价制订工作方案〉的通知》（渝规资〔2020〕166号）要求，为加快建立政府公示自然资源价格体系，科学量化农用地级别和价格，促进农用地合理开发利用，现将我区农用地土地级别和基准地价予以公布，请遵照执行。

一、本轮农用地定级和基准地价制订工作主要目的与意义体现在：一是为农用地流转提供价格参考，奠定农用地市场基础；二是便于政府对集体土地市场宏观调控，维护集体土地所有者和



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

土地使用者合法权益；三是为土地管理和利用提供基础数据，便于政府掌握农用地地价波动，推动农用地和农村土地产权制度改革；四是建立农用地基准地价体系。

二、本通知自发文公布之日起施行。

三、区政府有关部门和有关单位要做好相关政策的衔接工作。土地级别和基准地价将根据社会发展情况及市场需要适时调整更新。

- 附件：1. 重庆市开州区农用地基准地价
2. 重庆市开州区农用地基准地价说明
3. 重庆市开州区农用地土地级别和基准地价图

重庆市开州区人民政府

2022年6月17日

（此件公开发布）



附件 1

重庆市开州区农用地基准地价表

级别	水田		旱地		园地	
	元/亩	元/m ²	元/亩	元/m ²	元/亩	元/m ²
1 级	35671	53.51	23868	35.8	18336	27.5
2 级	27750	41.62	18352	27.53	14078	21.12
3 级	22686	34.03	15001	22.5	11682	17.52
4 级	19269	28.9	12582	18.87	9746	14.62
5 级	16662	24.99	10955	16.43	8384	12.58

备注：

1.农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。

2.基准地价的价格表现形式：地面地价。

3.基准地价日期为 2021 年 1 月 1 日。

4.基准地价对应的使用年限为 30 年。

5.基准地价对应的耕作制度为：

(1) 水田：一年两熟，水稻-油菜/冬小麦；

(2) 旱地：一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦；

(3) 果园：多年生，柑橘等。

6.基准地价对应的基本设施状况为：

(1) 水田：耕作田块连片，田面平整，田面坡度在 6°以下；田坎完整，犁底层稳定，具备蓄水能力；耕作层不小于 15cm，土壤理化性状和肥力满足水生作物生长要求；有水源保证，有基本的排水和灌溉能力；有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要；

(2) 旱地：耕作田块连片，田面平整；土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求，有基本的排水和灌溉能力，有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要；

(3) 果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

附件 2

重庆市开州区农用地基准地价说明

一、适用范围

重庆市开州区农用地基准地价（以下简称基准地价）适用于开州区区级行政辖区内现有农用地（包括耕地和园地）。

二、基准地价内涵

农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指单位土地面积上农用地使用权的平均价格。

（一）用地类型。

按照《第三次全国国土调查工作分类》，结合我市土地利用现状，确定用地类型为耕地（01）中的水田（0101）、旱地（0103），种植园地（02）中的果园（0201），水浇地（0102）原则上参照旱地（0103），茶园（0202）及其他园地（0204）原则上参照果园（0201）作为修正内容。具体释义如下：

1. 水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

2. 旱地(0103):指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地。

3. 果园(0204):种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作物,覆盖度大于50%或每株大于合理株数70%的土地,包括用于育苗的土地,其中,果园指种植果树的园地。

(二) 基准地价土地权利年限。

基准地价土地权利年限为30年。

(三) 耕作制度。

1. 水田:一年两熟,水稻-油菜/冬小麦。
2. 旱地:一年两熟,玉米-甘薯/冬小麦。
3. 果园:多年生,柑橘等。

(四) 农田基本设施状况。

1. 水田:耕作田块连片,田面平整,田面坡度在6°以下;田坎完整,犁底层稳定,具备蓄水能力;耕作层不小于15cm,土壤理化性状和肥力满足水生作物生长要求;有水源保证,有基本的排水和灌溉能力;有田间道路连接村庄与田块,能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

2. 旱地:耕作田块连片,田面平整;土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求,有基本的排水和灌溉能力,有田间道路

连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

3. 果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

（五）基准地价期日。

2021年1月1日。

三、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、用途、区位等因素修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。

1. 地价影响因素总修正系数。

在获取各地价影响因素的修正系数后，按如下公式计算待估宗地的总修正系数（ K ）：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

式中：

K —待估宗地所有地价影响因素的总修正系数；

K_i —待估宗地的第 i 个影响因素的修正系数；

n —地价影响因素个数。

2. 期日修正系数的确定。

估价期日修正系数 (K_t) 可以根据以下方式确定：

利用本地区农用地价格指数计算修正系数，计算公式如下：

$$K_t = I_p / I_b$$

式中：

K_t —估价期日修正系数；

I_p —宗地估价期日的地价指数；

I_b —基准地价制订期日的地价指数。

3. 年期修正系数的确定。

土地使用年期修正系数 (K_y) 可按如下公式计算：

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

式中：

K_y —待估宗地土地使用年期修正系数；

r —土地还原率；

m —待估宗地可使用年期；

n —土地最高使用年期，本次基准地价制订工作设定为 30 年。

4. 用地类型修正系数 K_s 。

茶园在果园的基础上进行修正。根据外业调查的茶园投入产出数据，按照定级指数模型法计算平均地价，与果园平均地价相

比，得到茶园基于果园的用地类型修正系数，按照相同的方式得到其他园地基于果园的修正系数。

5. 耕作制度修正 K_i 。

此次评估的农用地基准地价为一年两熟，根据对开州区农用地实际耕作情况的调查，开州区大多数耕地的耕作制度为一年两熟，其中也包含有一年一熟或一年三熟的土地，故在实际评估中将对耕地的耕作制度进行修正，果园的耕作制度为多年生，与此次评估园地的耕作制度一致，故在实际评估中无需对园地的耕作制度进行修正。若待估农用地的耕作制度为一年两熟，则待估宗地需进行耕作制度修正，修正系数表如下：

农用地耕作制度修正系数表

农用地实际用地类型	耕作制度	耕作制度修正系数 (一年一熟)	耕作制度修正系数 (一年三熟)
水田	一年两熟	0.73	1.29
旱地	一年两熟	0.75	1.31

6. 宗地价格计算公式。

在确定待估宗地的基准地价，计算各类修正系数后，可按如下公式计算待估宗地的单位面积价格：

$$P = P_0 \times (1 + K) \times K_y \times K_r \times K_i \times K_s$$

式中：



P —待估宗地的单位面积价格；

P_0 —基准地价；

K —待估宗地所有地价影响因素的总修正系数；

K_y —待估宗地土地使用年期修正系数；

K_t —估价期日修正系数；

K_i —耕作制度修正系数；

K_s —用地类型修正系数。

设待估宗地的面积为 S ，则待估宗地的地价 P_s 为：

$$P_s = P \times S$$

附件 2 之附件一：开州区农用地用地类型修正系数表

附件 2 之附件二：开州区农用地使用年期修正系数表

附件 2 之附件三：开州区农用地修正系数及指标说明表



附件 2 之附件一

开州区农用地用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	用途修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。	水田	1.0
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。	旱地	1.0
园地	果园	指种植果树的园地。	果园	1.0
	茶园	指种植茶树的园地。		0.83
	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地。		0.98

附件 2 之附件二

开州区农用地使用年期修正系数表

可用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	4.09%	8.13%	12.10%	16.02%	19.87%	23.68%	27.42%	31.12%	34.75%	38.34%
可用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	41.87%	45.35%	48.78%	52.16%	55.49%	58.78%	62.01%	65.20%	68.34%	71.43%
可用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	74.48%	77.49%	80.45%	83.37%	86.24%	89.07%	91.87%	94.62%	97.33%	100.00%

附件 2 之附件三

开州区水田基准地价修正系数表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
权重值		0.2116	0.1185	0.0699	0.098	0.0561	0.0546	0.0843	0.0486	0.0553	0.046	0.0343	0.0658	0.057
一级水田	优	2.42%	1.35%	0.80%	1.12%	0.64%	0.62%	0.96%	0.56%	0.63%	0.53%	0.39%	0.75%	0.65%
	较优	1.21%	0.68%	0.40%	0.56%	0.32%	0.31%	0.48%	0.28%	0.32%	0.26%	0.20%	0.38%	0.33%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.38%	-0.77%	-0.46%	-0.64%	-0.37%	-0.36%	-0.55%	-0.32%	-0.36%	-0.30%	-0.22%	-0.43%	-0.37%
	劣	-2.76%	-1.54%	-0.91%	-1.28%	-0.73%	-0.71%	-1.10%	-0.63%	-0.72%	-0.60%	-0.45%	-0.86%	-0.74%
二级水田	优	2.50%	1.40%	0.82%	1.16%	0.66%	0.64%	0.99%	0.57%	0.65%	0.54%	0.40%	0.78%	0.67%
	较优	1.25%	0.70%	0.41%	0.58%	0.33%	0.32%	0.50%	0.29%	0.33%	0.27%	0.20%	0.39%	0.34%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-0.94%	-0.53%	-0.31%	-0.44%	-0.25%	-0.24%	-0.37%	-0.22%	-0.25%	-0.20%	-0.15%	-0.29%	-0.25%
	劣	-1.88%	-1.05%	-0.62%	-0.87%	-0.50%	-0.49%	-0.75%	-0.43%	-0.49%	-0.41%	-0.30%	-0.58%	-0.51%
三级水田	优	2.42%	1.36%	0.80%	1.12%	0.64%	0.63%	0.97%	0.56%	0.63%	0.53%	0.39%	0.75%	0.65%

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	较优	1.21%	0.68%	0.40%	0.56%	0.32%	0.31%	0.48%	0.28%	0.32%	0.26%	0.20%	0.38%	0.33%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较差	-1.05%	-0.59%	-0.35%	-0.49%	-0.28%	-0.27%	-0.42%	-0.24%	-0.28%	-0.23%	-0.17%	-0.33%	-0.28%
	劣	-2.11%	-1.18%	-0.70%	-0.98%	-0.56%	-0.54%	-0.84%	-0.48%	-0.55%	-0.46%	-0.34%	-0.65%	-0.57%
四级水田	优	1.27%	0.71%	0.42%	0.59%	0.34%	0.33%	0.51%	0.29%	0.33%	0.28%	0.21%	0.40%	0.34%
	较优	0.64%	0.36%	0.21%	0.29%	0.17%	0.16%	0.25%	0.15%	0.17%	0.14%	0.10%	0.20%	0.17%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较差	-1.28%	-0.72%	-0.42%	-0.59%	-0.34%	-0.33%	-0.51%	-0.29%	-0.33%	-0.28%	-0.21%	-0.40%	-0.34%
	劣	-2.56%	-1.43%	-0.84%	-1.18%	-0.68%	-0.66%	-1.02%	-0.59%	-0.67%	-0.56%	-0.41%	-0.79%	-0.69%
五级水田	优	0.35%	0.20%	0.12%	0.16%	0.09%	0.09%	0.14%	0.08%	0.09%	0.08%	0.06%	0.11%	0.09%
	较优	0.17%	0.10%	0.06%	0.08%	0.05%	0.05%	0.07%	0.04%	0.05%	0.04%	0.03%	0.05%	0.05%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较差	-0.19%	-0.11%	-0.06%	-0.09%	-0.05%	-0.05%	-0.08%	-0.04%	-0.05%	-0.04%	-0.03%	-0.06%	-0.05%
	劣	-0.38%	-0.21%	-0.13%	-0.18%	-0.10%	-0.10%	-0.15%	-0.09%	-0.10%	-0.08%	-0.06%	-0.12%	-0.10%



开州区水田地价影响因素指标说明表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一级水田	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产力水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<100m	壤土	>100cm	≥6.0%	>8	<200米	<13°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田间积水1天-2天）。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，100-150m	-	90-100cm	5.5%-6.0%	7.8-8.0	200-250米	13°-15.4°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田间积水2天-3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，150-200m	粘土	80-90cm	5.0%-5.5%	7.3-7.8	250-300米	15.4°-17.3°
	较差	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，200-250m	-	70-80cm	4.0-5.0%	6.5-7.3	300-350米	17.3°-17.8°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
二级水田	劣	距离区政府驻地极远，距离中心城市和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田间积水 ≥ 3 天）。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远， $>250m$	砂土	$<70cm$	$<4.0\%$	<7.3	>350 米	$\geq 17.8^\circ$
	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近， $<140m$	壤土	$>85cm$	$\geq 5.5\%$	>7.4	<300 米	$< 14.3^\circ$
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城市近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田间积水1天-2天）。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近， $140-210m$	-	$70-85cm$	$5.0\%-5.5\%$	$7.1-7.4$	$300-400$ 米	14.3° - 16.2°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城市较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田间积水2天-3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般， $210-280m$	粘土	$60-70cm$	$4.0\%-5.0\%$	$6.5-7.1$	$400-500$ 米	16.2° - 17.5°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
较劣	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路较远，280-350m	-	50-60cm	3.0-4.0%	5.9-6.5	500-600米	17.5° - 19.5°	
	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田间积水≥3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路较远，>350m	砂土	<50cm	<4.0%	<5.9	>600米	≥19.5°	
三级水田	较优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<150m	壤土	>70cm	≥4.5%	>7.0	<500米	<15.6°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田间积水1天-2天）。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，150-300m	-	65-70cm	4.0%-4.5%	6.6-7.0	500-550米	15.6° - 17.7°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田间积水2天-3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，300-450m	粘土	55-65cm	3.0%-4.0%	6.3-6.6	550-600米	17.7° - 19.2°	
	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，450-600m	-	45-55cm	2.5-3.0%	5.8-6.3	600-650米	19.2° - 21°	
	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田间积水≥3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>600m	砂土	<45cm	<3.0%	<5.8	>650米	≥21°	
四级水田	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<200m	壤土	>65cm	≥4.0%	>6.8	<600米	<18.5°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田间积水1天-2天）。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，200-500m	-	60-65cm	3.5%-4.0%	6.4-6.8	600-800米	18.5° - 20.2°	
一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系（包括抽排）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田间积水2天-3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，500-800m	粘土	50-60cm	2.5%-3.5%	5.9-6.4	800-1000米	20.2° - 21.8°	
较劣	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，800-1100m	-	40-50cm	1.5%-2.5%	5.4-5.9	1000-1200米	21.8° - 23°	
劣	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田间积水≥3天）。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>1100m	砂土	<40cm	<1.5%	<5.4	>1200米	≥23°	

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
五级水田	优	距离区政府驻地近, 城镇规模大, 人口密度集中, 农民生产水平高。	距离各级别道路近, 道路通达度高。	区域内道路密集, 路网密度高。	充分满足, 能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害。	田块规整度高, 布局合理, 田间道路完善, 无作业死角, 土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近, <500m	壤土	>50cm	≥3.0%	>6.5	<900米	<19.7°
	较优	距离区政府驻地较近, 距离中心城镇近, 城镇规模较大, 人口密度较大, 农民生产能力较高。	距离各级别道路较近, 道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高, 路网密度较高。	基本满足, 在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高, 布局较合理, 具备田间道路, 土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近, 500-1000m	-	40-50cm	2.0%-3.0%	6.1-6.5	900-1200米	19.7°-21.2°
	一般	距离区政府驻地较远, 距离中心城镇较近, 距离一般城镇近, 城镇规模与人口密度相对一般, 农民生产能力一般。	距离各级别道路一般, 道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般, 路网密度一般。	一般满足, 在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般, 丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业, 具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般, 1000-1500m	粘土	35-40cm	1.5%-2.0%	5.7-6.1	1200-1500米	21.2°-23.9°
	较差	距离区政府驻地远, 距离中心城镇较远, 距离一般城镇较近, 城镇规模与人口密度小, 农民生产能力低。	距离各级别道路较远, 道路通达度较低。	区域内道路密集程度低, 路网密度低。	有灌溉条件, 但保证率低。	有排水体系, 但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远, 1500-2000m	-	25-35cm	1.0%-1.5%	5.3-5.7	1500-1800米	23.9°-25°
	劣	距离区政府驻地极远, 距离中心城镇和	距离各级别道路	区域内道路密度稀	无灌溉条件, 包括	无排水体系(包括抽排), 一般年份	现有田块、布局、田间道路等条件不	农用地距离农村道路距离远,	砂土	<35cm	<1.0%	<5.3	>1800	≥25°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	一般城镇远,城镇规模与人口密度稀缺,农民生产水平极低。	远,道路通达度极低。	缺,路网密度极低。	望天田和旱地。	在大雨后发生洪涝(田间积水 ≥ 3 天)。	能开展或仅能开展半机械化作业,且不具备宜机化改造潜力。	>2000m					米		

开州区旱地基准地价修正系数表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
			城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔
权重值		0.2116	0.1185	0.0699	0.098	0.0561	0.0546	0.0843	0.0486	0.0553	0.046	0.0343	0.0658	0.057
一级旱地	优	0.25%	0.14%	0.08%	0.12%	0.07%	0.06%	0.10%	0.06%	0.07%	0.05%	0.04%	0.08%	0.07%
	较优	0.12%	0.07%	0.04%	0.06%	0.03%	0.03%	0.05%	0.03%	0.03%	0.03%	0.02%	0.04%	0.03%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.49%	-0.83%	-0.49%	-0.69%	-0.39%	-0.38%	-0.59%	-0.34%	-0.39%	-0.32%	-0.24%	-0.46%	-0.40%
	劣	-2.98%	-1.67%	-0.98%	-1.38%	-0.79%	-0.77%	-1.19%	-0.68%	-0.78%	-0.65%	-0.48%	-0.93%	-0.80%
二级旱地	优	2.49%	1.39%	0.82%	1.15%	0.66%	0.64%	0.99%	0.57%	0.65%	0.54%	0.40%	0.77%	0.67%
	较优	1.24%	0.70%	0.41%	0.58%	0.33%	0.32%	0.50%	0.29%	0.33%	0.27%	0.20%	0.39%	0.34%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-0.94%	-0.53%	-0.31%	-0.44%	-0.25%	-0.24%	-0.38%	-0.22%	-0.25%	-0.20%	-0.15%	-0.29%	-0.25%
	劣	-1.88%	-1.05%	-0.62%	-0.87%	-0.50%	-0.49%	-0.75%	-0.43%	-0.49%	-0.41%	-0.31%	-0.59%	-0.51%
三级旱地	优	2.42%	1.36%	0.80%	1.12%	0.64%	0.63%	0.97%	0.56%	0.63%	0.53%	0.39%	0.75%	0.65%
	较优	1.21%	0.68%	0.40%	0.56%	0.32%	0.31%	0.48%	0.28%	0.32%	0.26%	0.20%	0.38%	0.33%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	较差	-1.06%	-0.59%	-0.35%	-0.49%	-0.28%	-0.27%	-0.42%	-0.24%	-0.28%	-0.23%	-0.17%	-0.33%	-0.28%
	差	-2.11%	-1.18%	-0.70%	-0.98%	-0.56%	-0.54%	-0.84%	-0.49%	-0.55%	-0.46%	-0.34%	-0.66%	-0.57%
四级旱地	优	1.55%	0.87%	0.51%	0.72%	0.41%	0.40%	0.62%	0.36%	0.41%	0.34%	0.25%	0.48%	0.42%
	较优	0.78%	0.43%	0.26%	0.36%	0.21%	0.20%	0.31%	0.18%	0.20%	0.17%	0.13%	0.24%	0.21%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较差	-1.18%	-0.66%	-0.39%	-0.55%	-0.31%	-0.31%	-0.47%	-0.27%	-0.31%	-0.26%	-0.19%	-0.37%	-0.32%
	差	-2.37%	-1.32%	-0.78%	-1.10%	-0.63%	-0.61%	-0.94%	-0.54%	-0.62%	-0.51%	-0.38%	-0.74%	-0.64%
五级旱地	优	3.14%	1.76%	1.04%	1.46%	0.83%	0.81%	1.25%	0.72%	0.82%	0.68%	0.51%	0.98%	0.85%
	较优	1.57%	0.88%	0.52%	0.73%	0.42%	0.41%	0.63%	0.36%	0.41%	0.34%	0.25%	0.49%	0.42%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较差	-0.18%	-0.10%	-0.06%	-0.08%	-0.05%	-0.05%	-0.07%	-0.04%	-0.05%	-0.04%	-0.03%	-0.06%	-0.05%
	差	-0.36%	-0.20%	-0.12%	-0.17%	-0.09%	-0.09%	-0.14%	-0.08%	-0.09%	-0.08%	-0.06%	-0.11%	-0.10%

开州区旱地地价影响因素指标说明表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一级旱地	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<100m	壤土	>100cm	≥6.0%	>8	<200米	<13°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，100-150m	-	90-100cm	5.5%-6.0%	7.8-8.0	200-250米	13°-15.4°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，150-200m	粘土	80-90cm	5.0%-5.5%	7.3-7.8	250-300米	15.4°-17.3°
	较差	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，200-250m	-	70-80cm	4.0%-5.0%	6.5-7.3	300-350米	17.3°-17.8°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	劣	距离区政府驻地极远，距离中心城市和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水 ≥ 3 天)。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远， $> 250m$	砂土	$< 70cm$	$< 4.0\%$	< 7.3	> 350 米	$\geq 17.8^\circ$
二级旱地	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产力水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近， $< 140m$	壤土	$> 85cm$	$\geq 5.5\%$	> 7.4	< 300 米	$< 14.3^\circ$
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城市近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近， $140-210m$	-	70-85cm	5.0%-5.5%	7.1-7.4	300-400米	14.3° - 16.2°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城市较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般， $210-280m$	粘土	60-70m	4.0%-5.0%	6.5-7.1	400-500米	16.2° - 17.5°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	较差	距离区政府驻地远，距离中心城市较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，280-350m	-	50-60cm	3.0%-4.0%	5.9-6.5	500-600米	17.5° - 19.5°
	劣	距离区政府驻地极远，距离中心城市和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>350m	砂土	<50cm	<4.0%	<5.9	>600米	≥19.5°
三级旱地	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<150m	壤土	>70cm	≥4.5%	>7.0	<500米	<15.6°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城市较近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，150-300m	-	65-70cm	4.0%-4.5%	6.6-7.0	500-550米	15.6° - 17.7°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，300-450m	粘土	55-65cm	3.0%-4.0%	6.3-6.6	550-600米	17.7°-19.2°	
	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，450-600m	-	45-55cm	2.5%-3.0%	5.8-6.3	600-650米	19.2°-21°	
	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>600m	砂土	<45cm	<3.0%	<5.8	>650米	≥21°	
四级旱地	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<200m	壤土	>65cm	≥4.0%	>6.8	<600米	<18.5°



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，200-500m	-	60-65cm	3.5%-4.0%	6.4-6.8	600-800米	18.5°-20.2°	
一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，500-800m	粘土	50-60cm	2.5%-3.5%	5.9-6.4	800-1000米	20.2°-21.8°	
较差	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，800-1100m	-	40-50cm	1.5%-2.5%	5.4-5.9	1000-1200米	21.8°-23°	
劣	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>1100m	砂土	<40cm	<1.5%	<5.4	>1200米	≥23°	



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
五级旱地	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产力水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<500m	壤土	>50cm	≥3.0%	>6.5	<900米	<19.7°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，500-1000m	-	40-50cm	2.0%-3.0%	6.1-6.5	900-1200米	19.7°-21.2°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，1000-1500m	粘土	35-40cm	1.5%-2.0%	5.7-6.1	1200-1500米	21.2°-23.9°
	较差	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，1500-2000m	-	25-35cm	1.0-1.5%	5.3-5.7	1500-1800米	23.9°-25°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
劣	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>2000m	砂土	<35cm	<1.0%	<5.3	>1800米	≥25°	

开州区果园基准地价修正系数表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
权重值		0.2116	0.1185	0.0699	0.098	0.0561	0.0546	0.0843	0.0486	0.0553	0.046	0.0343	0.0658	0.057
一级果园	优	2.20%	1.23%	0.73%	1.02%	0.58%	0.57%	0.88%	0.51%	0.58%	0.48%	0.36%	0.68%	0.59%
	较优	1.10%	0.62%	0.36%	0.51%	0.29%	0.28%	0.44%	0.25%	0.29%	0.24%	0.18%	0.34%	0.30%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.65%	-0.92%	-0.54%	-0.76%	-0.44%	-0.43%	-0.66%	-0.38%	-0.43%	-0.36%	-0.27%	-0.51%	-0.44%
	劣	-3.29%	-1.85%	-1.09%	-1.53%	-0.87%	-0.85%	-1.31%	-0.76%	-0.86%	-0.72%	-0.53%	-1.02%	-0.89%
二级果园	优	2.10%	1.18%	0.69%	0.97%	0.56%	0.54%	0.84%	0.48%	0.55%	0.46%	0.34%	0.65%	0.57%
	较优	1.05%	0.59%	0.35%	0.49%	0.28%	0.27%	0.42%	0.24%	0.27%	0.23%	0.17%	0.33%	0.28%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.01%	-0.57%	-0.33%	-0.47%	-0.27%	-0.26%	-0.40%	-0.23%	-0.26%	-0.22%	-0.16%	-0.31%	-0.27%
	劣	-2.02%	-1.13%	-0.67%	-0.94%	-0.54%	-0.52%	-0.81%	-0.46%	-0.53%	-0.44%	-0.33%	-0.63%	-0.54%
三级果园	优	1.89%	1.06%	0.62%	0.88%	0.50%	0.49%	0.75%	0.43%	0.49%	0.41%	0.31%	0.59%	0.51%
	较优	0.95%	0.53%	0.31%	0.44%	0.25%	0.24%	0.38%	0.22%	0.25%	0.21%	0.15%	0.29%	0.25%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.18%	-0.66%	-0.39%	-0.55%	-0.31%	-0.30%	-0.47%	-0.27%	-0.31%	-0.26%	-0.19%	-0.37%	-0.32%

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	耕作距离	宜机化	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
	劣	-2.36%	-1.32%	-0.78%	-1.09%	-0.63%	-0.61%	-0.94%	-0.54%	-0.62%	-0.51%	-0.38%	-0.73%	-0.64%
四级果园	优	1.36%	0.76%	0.45%	0.63%	0.36%	0.35%	0.54%	0.31%	0.36%	0.30%	0.22%	0.42%	0.37%
	较优	0.68%	0.38%	0.23%	0.32%	0.18%	0.18%	0.27%	0.16%	0.18%	0.15%	0.11%	0.21%	0.18%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-1.22%	-0.68%	-0.40%	-0.56%	-0.32%	-0.31%	-0.49%	-0.28%	-0.32%	-0.26%	-0.20%	-0.38%	-0.33%
	劣	-2.44%	-1.36%	-0.80%	-1.13%	-0.65%	-0.63%	-0.97%	-0.56%	-0.64%	-0.53%	-0.39%	-0.76%	-0.66%
五级果园	优	0.57%	0.32%	0.19%	0.26%	0.15%	0.15%	0.23%	0.13%	0.15%	0.12%	0.09%	0.18%	0.15%
	较优	0.28%	0.16%	0.09%	0.13%	0.08%	0.07%	0.11%	0.07%	0.07%	0.06%	0.05%	0.09%	0.08%
	一般	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	较劣	-0.16%	-0.09%	-0.05%	-0.08%	-0.04%	-0.04%	-0.07%	-0.04%	-0.04%	-0.04%	-0.03%	-0.05%	-0.04%
	劣	-0.33%	-0.18%	-0.11%	-0.15%	-0.09%	-0.08%	-0.13%	-0.08%	-0.09%	-0.07%	-0.05%	-0.10%	-0.09%



开州区果园地价影响因素指标说明表

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一级果园	优	距离区政府驻地近, 城镇规模大, 人口密度集中, 农民生产力水平高。	距离各级别道路近, 道路通达度高。	区域内道路密集, 路网密度高。	充分满足, 能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害。	田块规整度高, 布局合理, 田间道路完善, 无作业死角, 土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近, <100m	壤土	>100cm	≥6.0%	>8	<200米	<13°
	较优	距离区政府驻地较近, 距离中心城镇近, 城镇规模较大, 人口密度较大, 农民生产能力较高。	距离各级别道路较近, 道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高, 路网密度较高。	基本满足, 在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)	田块规整度较高, 布局较合理, 具备田间道路, 土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近, 100-150m	-	90-100cm	5.5%-6.0%	7.8-8.0	200-250米	13° - 15.4°
	一般	距离区政府驻地较远, 距离中心城镇较近, 距离一般城镇近, 城镇规模与人口密度相对一般, 农民生产能力一般。	距离各级别道路一般, 道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般, 路网密度一般。	一般满足, 在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般, 丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业, 具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般, 150-200m	粘土	80-90cm	5.0%-5.5%	7.3-7.8	250-300米	15.4° - 17.3°
	较劣	距离区政府驻地远, 距离中心城镇较远, 距离一般城镇较近, 城镇规模与人口密度小, 农民生产能力低。	距离各级别道路较远, 道路通达度较低。	区域内道路密集程度低, 路网密度低。	有灌溉条件, 但保证率低。	有排水体系, 但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远, 200-250m	-	70-80cm	4.0%-5.0%	6.5-7.3	300-350米	17.3° - 17.8°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
二级果园	劣	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>250m	砂土	<70cm	<4.0%	<7.3	>350米	≥17.8°
	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<140m	壤土	>85cm	≥5.5%	>7.4	<300米	<14.3°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，140-210m	-	70-85cm	5.0%-5.5%	7.1-7.4	300-400米	14.3°-16.2°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，210-280m	粘土	60-70cm	4.0%-5.0%	6.5-7.1	400-500米	16.2°-17.5°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
较劣	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，280-350m	-	50-60cm	3.0%-4.0%	5.9-6.5	500-600米	17.5° - 19.5°	
	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>350m	砂土	<50cm	<4.0%	<5.9	>600米	≥ 19.5°	
三级果园	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<150m	壤土	>70cm	≥4.5%	>7.0	<500米	< 15.6°	
	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，150-300m	-	65-70cm	4.0%-4.5%	6.6-7.0	500-550米	15.6° - 17.7°	



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
一般	距离区政府驻地较远, 距离中心城镇较近, 距离一般城镇近, 城镇规模与人口密度相对一般, 农民生产能力一般。	距离各级别道路一般, 道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般, 路网密度一般。	一般满足, 在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般, 丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业, 具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般, 300-450m	粘土	55-65cm	3.0%-4.0%	6.3-6.6	550-600米	17.7° - 19.2°	
较差	距离区政府驻地远, 距离中心城镇较远, 距离一般城镇较近, 城镇规模与人口密度小, 农民生产能力低。	距离各级别道路较远, 道路通达度较低。	区域内道路密集程度低, 路网密度低。	有灌溉条件, 但保证率低。	有排水体系, 但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远, 450-600m	-	45-55cm	2.5-3.0%	5.8-6.3	600-650米	19.2° - 21°	
劣	距离区政府驻地极远, 距离中心城镇和一般城镇远, 城镇规模与人口密度稀缺, 农民生产水平极低。	距离各级别道路远, 道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺, 路网密度极低。	无灌溉条件, 包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远, >600m	砂土	<45cm	<3.0%	<5.8	>650米	≥21°	
四级果园	距离区政府驻地近, 城镇规模大, 人口密度集中, 农民生产水平高。	距离各级别道路近, 道路通达度高。	区域内道路密集, 路网密度高。	充分满足, 能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害。	田块规整度高, 布局合理, 田间道路完善, 无作业死角, 土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近, <200m	壤土	>65cm	≥4.0%	>6.8	<600米	<18.5°	



重庆市开州区人民政府行政规范性文件

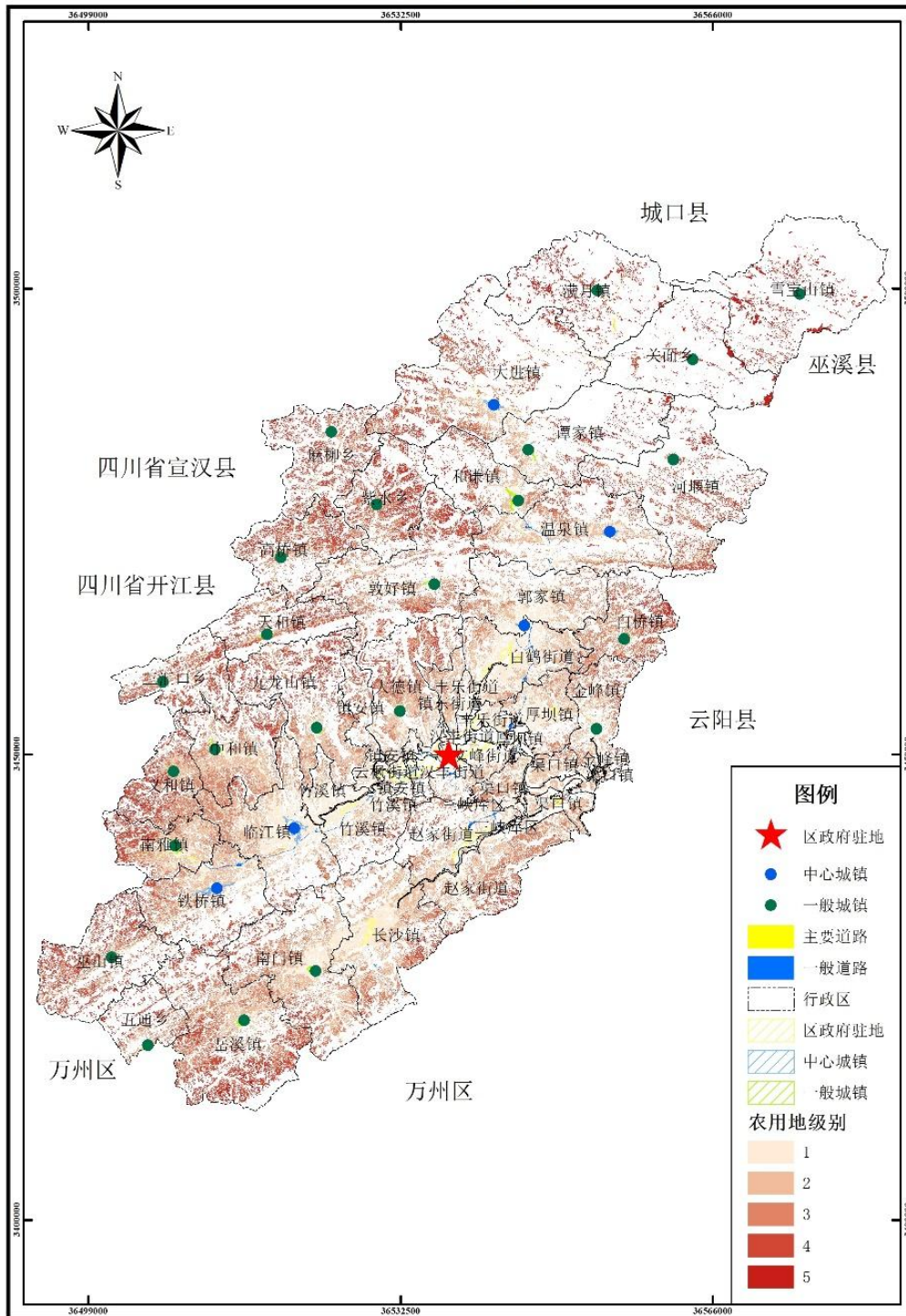
级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
较优	距离区政府驻地较近,距离中心城镇近,城镇规模较大,人口密度较大,农民生产能力较高。	距离各级别道路较近,道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高,路网密度较高。	基本满足,在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高,布局较合理,具备田间道路,土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近,200-500m	-	60-65cm	3.5%-4.0%	6.4-6.8	600-800米	18.5°-20.2°	
一般	距离区政府驻地较远,距离中心城镇较近,距离一般城镇近,城镇规模与人口密度相对一般,农民生产能力一般。	距离各级别道路一般,道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般,路网密度一般。	一般满足,在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业,具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般,500-800m	粘土	50-60cm	2.5%-3.5%	5.9-6.4	800-1000米	20.2°-21.8°	
较差	距离区政府驻地远,距离中心城镇较远,距离一般城镇较近,城镇规模与人口密度小,农民生产能力低。	距离各级别道路较远,道路通达度较低。	区域内道路密集程度低,路网密度低。	有灌溉条件,但保证率低。	有排水体系,但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业,但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远,800-1100m	-	40-50cm	1.5%-2.5%	5.4-5.9	1000-1200米	21.8°-23°	
劣	距离区政府驻地极远,距离中心城镇和一般城镇远,城镇规模与人口密度稀缺,农民生产水平极低。	距离各级别道路远,道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺,路网密度极低。	无灌溉条件,包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业,且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远,>1100m	砂土	<40cm	<1.5%	<5.4	>1200米	≥23°	

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
五级果园	优	距离区政府驻地近，城镇规模大，人口密度集中，农民生产力水平高。	距离各级别道路近，道路通达度高。	区域内道路密集，路网密度高。	充分满足，能做到随时灌溉。	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害。	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路近，<200m	壤土	>60cm	≥3.5%	>6.6	<700米	<20.5°
	较优	距离区政府驻地较近，距离中心城镇近，城镇规模较大，人口密度较大，农民生产能力较高。	距离各级别道路较近，道路通达度较高。	区域内道路密集程度较高，路网密度较高。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉。	排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田间积水1天-2天)。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	农用地距离农村道路较近，200-500m	-	55-60cm	3.0%-3.5%	6.2-6.6	700-900米	20.5°-22.2°
	一般	距离区政府驻地较远，距离中心城镇较近，距离一般城镇近，城镇规模与人口密度相对一般，农民生产能力一般。	距离各级别道路一般，道路通达度一般。	区域内道路密集程度一般，路网密度一般。	一般满足，在大旱年间不能保证。	排水体系(包括抽排)一般，丰水年大雨后有洪涝发生(田间积水2天-3天)。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离一般，500-800m	粘土	45-55cm	2.0%-3.0%	5.7-6.2	900-1100米	22.2°-23.8°
	较差	距离区政府驻地远，距离中心城镇较远，距离一般城镇较近，城镇规模与人口密度小，农民生产能力低。	距离各级别道路较远，道路通达度较低。	区域内道路密集程度低，路网密度低。	有灌溉条件，但保证率低。	有排水体系，但排水能力差。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离较远，800-1100m	-	35-45cm	1.0-2.0%	5.2-5.7	1100-1300米	23.8°-25°

级别	地价影响因素	区位因素			社会经济因素				自然因素					
		区位条件	交通条件		基础设施条件		便利条件		土壤条件				地形条件	
		城镇影响度	道路通达度	路网密度	灌溉保证率	排水条件	宜机化	耕作距离	土壤质地	土层厚度	土壤有机质	土壤酸碱度	海拔	坡度
劣	距离区政府驻地极远，距离中心城镇和一般城镇远，城镇规模与人口密度稀缺，农民生产水平极低。	距离各级别道路远，道路通达度极低。	区域内道路密度稀缺，路网密度极低。	无灌溉条件，包括望天田和旱地。	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田间积水≥3天)	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。	农用地距离农村道路距离远，>1100m	砂土	<35cm	<1.0%	<5.2	>1300米	≥25°	

附件 3

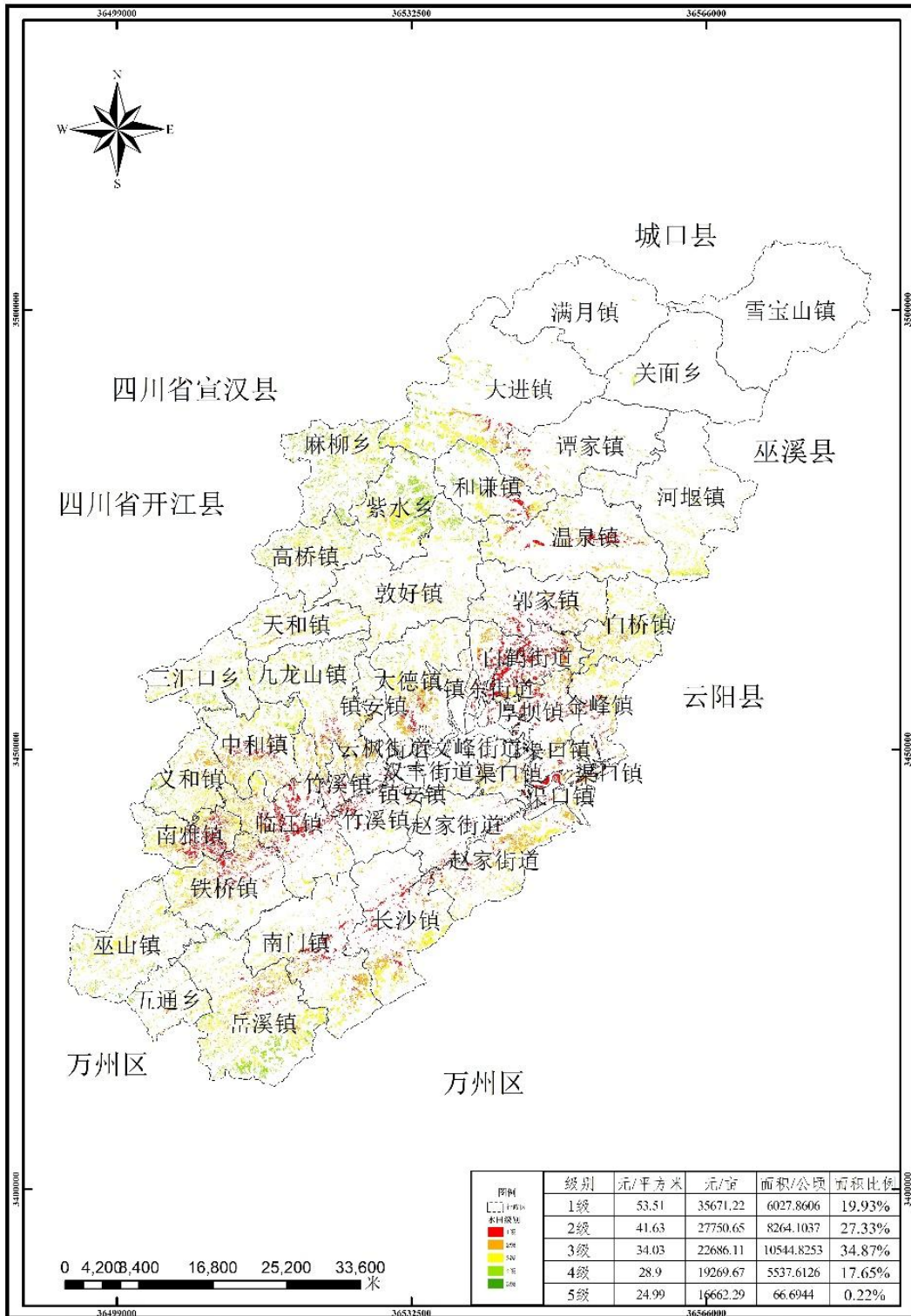
农用地级别图



制图单位：开州区规划和自然资源局

制图时间：二〇二〇年六月

水田基准地价图

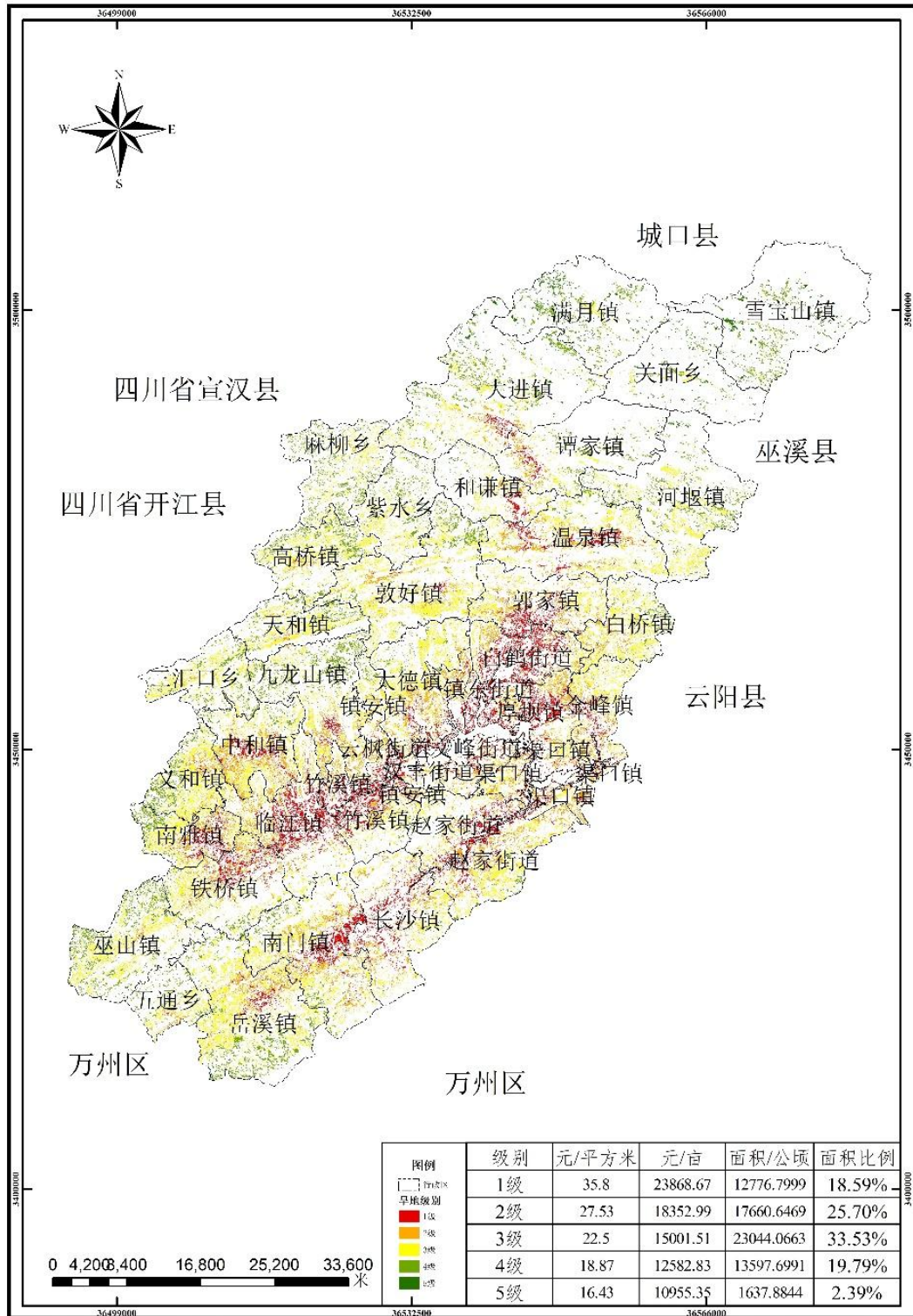


制图单位：开州区规划和自然资源局

制图时间：二〇二〇年十月



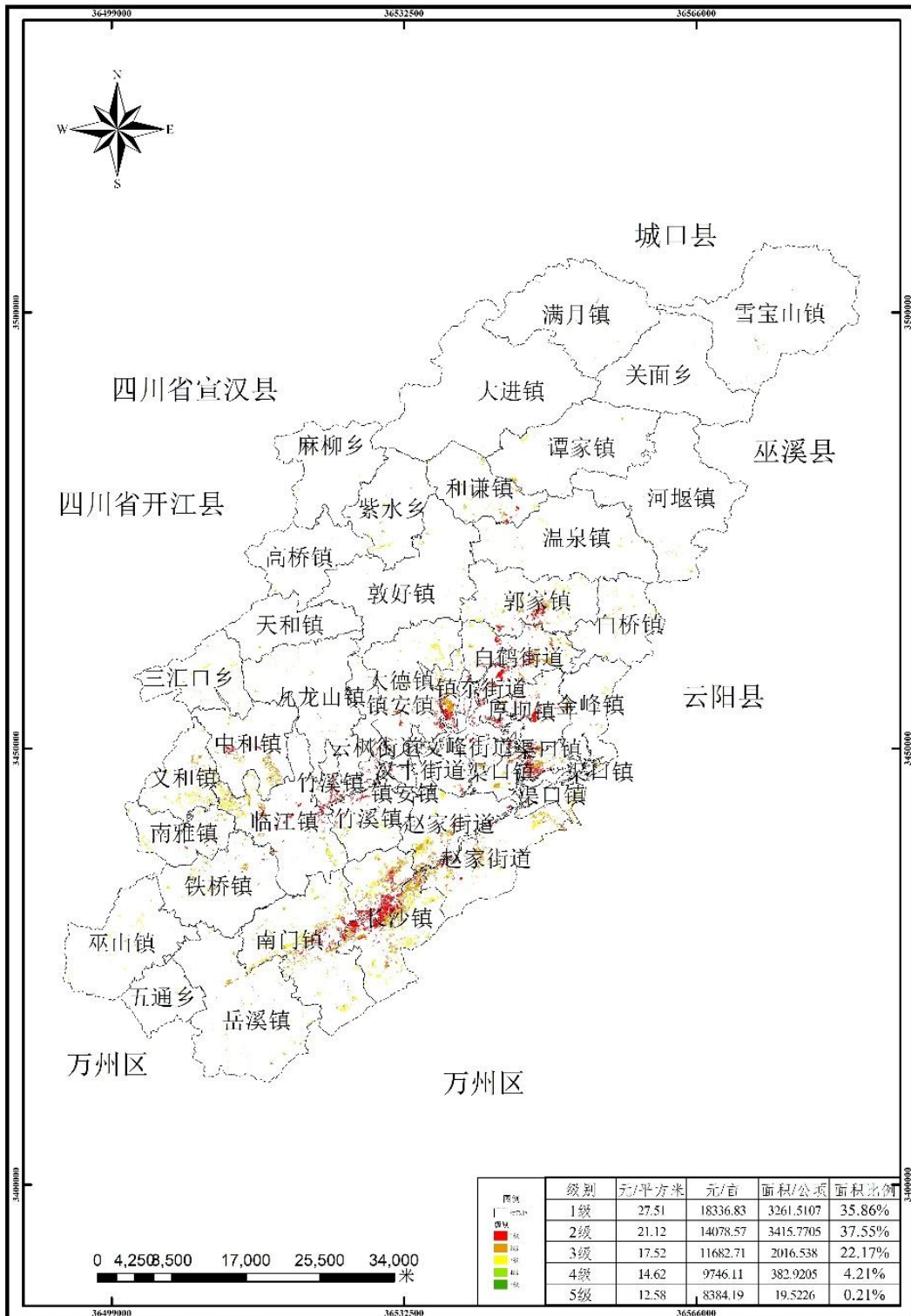
旱地基准地价图



制图单位：开州区规划和自然资源局

制图时间：二〇二〇年十月

果园基准地价图

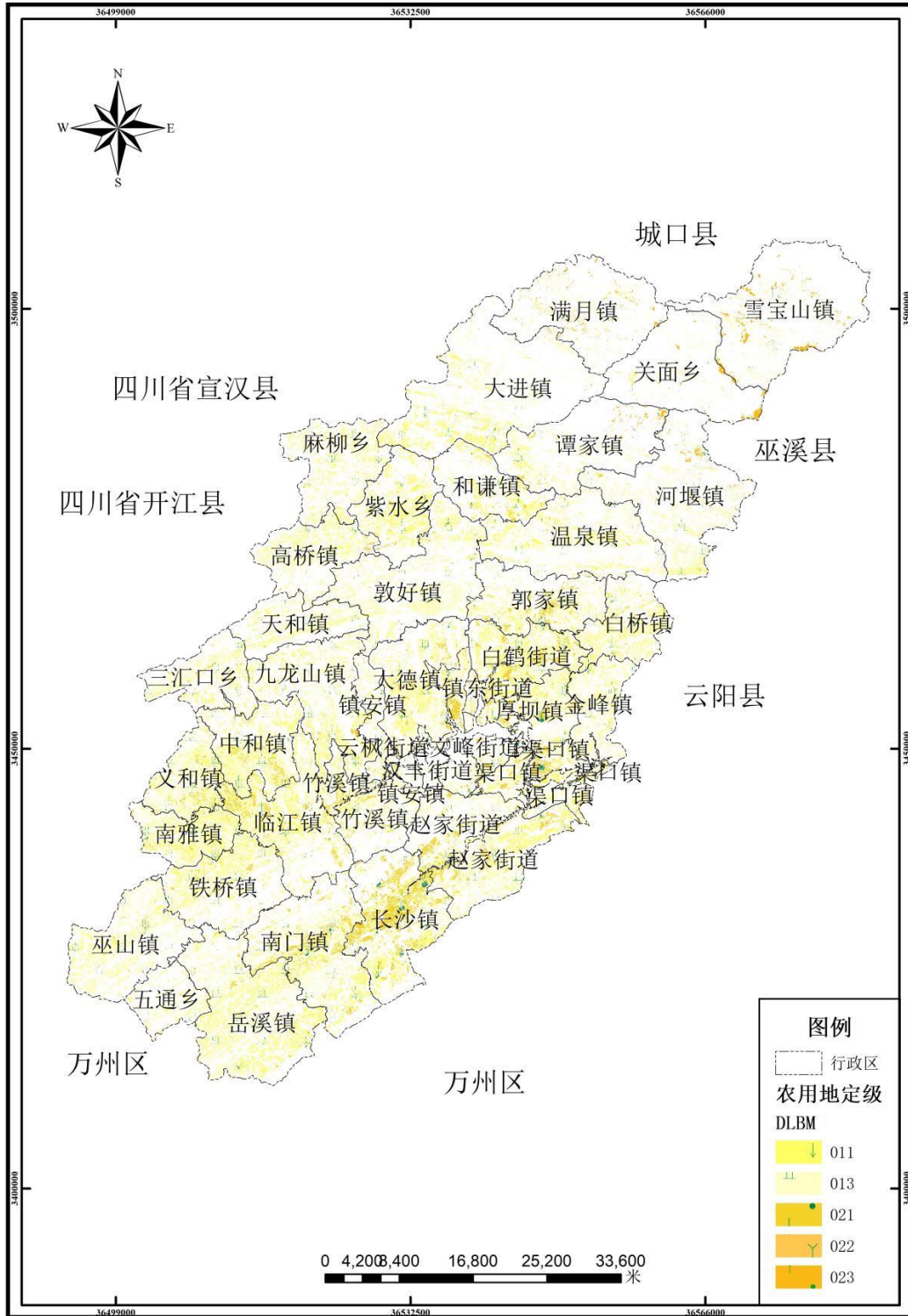


制图单位：开州区规划和自然资源局

制图时间：二〇二〇年十月



开州区基准地块图



制图单位：开州区规划和自然资源局

制图时间：二〇二〇年十月