文成县2021年农用地
基准地价评估
成果报告

文成县自然资源和规划局

温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司

二〇二一年十月

目　　录

成果报告

一、评估范围和对象 1
二、基准地价内涵界定 1
三、基准地价表 3
四、基准地价系数修正表 3

一、评估范围和对象

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）要求，农用地基准地价评估对象是县（市）行政区内现有农用地和宜农未利用地。通过文成县现状农用地调查并结合土地利用现状库数据确定此次文成县农用地基准地价评估范围为文成县的行政区划范围，评估对象为上述范围内的现有农用地。

二、基准地价内涵界定

1、评估期日

本次文成县农用地基准地价评估期日为2021年4月1日。

2、评估范围和对象

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）要求，农用地基准地价评估对象是县（市）行政区内现有农用地和宜农未利用地。通过文成县现状农用地调查并结合土地利用现状库数据确定此次文成县农用地基准地价评估范围为文成县全部17个乡镇的行政区划范围，评估对象为上述范围内的现有农用地。

3、用地类型

文成县农用地定级地类包括耕地、林地、园地和水面。随着文成县农用地市场化和规模化发展，部分用地类型与现状类型存在不符现象。本次文成县农用地基准地价评估以《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）为基准，用地类型以文成县土地利用现状数据库中具体用地类型进行界定，分为耕地、林地、园地和水面(包括养殖水面和坑塘水面)。

4、土地权利

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012)要求，土地权利一般界定为农用地使用权价格，根据《关于印发<集体土地使用权地价评估技术指引>的通知》（中估协发〔2020〕16 号），集体耕地基准地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。本次文成县农用地基准地价评估根据农用地分布情况和实际利用状况，分为土地承包经营权价格和土地经营权价格。

5、土地权利年期

根据2016年12月31日原国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、原农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，“国家以出让、作价出资或者入股、授权经营方式处置的，考虑农业生产经营特点，合理确定使用年限，

最高使用年限不得超过 50 年，在使用期限内，使用权人可以承包租赁、转让、出租、抵押。”根据《中华人民共和国农村土地承包法》，第二十条耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年，特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。同时，结合《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）中农用地基准地价内涵界定中的规定，“土地权利年期可设定为 30 年和无限年期两种。”通过以上年期的对比，故文成县农用地基准地价评估土地权利年期统一设定为 30 年。

6、耕作制度

根据《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）中确定文成县标准耕作制度为早稻-晚稻、油菜-水稻、小麦-春玉米/红薯，复种类型为一年二熟、一年三熟。而随着农用地市场化和规模化发展，文成县农用地耕作农作物不再以粮食为主，而向多元化发展，因此不同区域的耕作制度根据当地的实际种植情况具体确定。

7、农田基本设施情况

农田基础设施包括土地平整情况、道路通达情况、田块大小和形状、水源保证、灌排水设施、田间道路等，并按照各级别农田基本设施的平均状况确定。通过外业调查和定级资料，文成县耕地、林地、园地和水面各级别农田基本设施状况设定如下：

表 1　文成县耕地、林地、园地和水面基本设施状况表

级别	耕地	林地	园地	水面
Ⅰ级	土地平整、道路通达、田块大小适中、田块形状系数为 0.9-1、水源充分保证、灌排水设施优、田间道路优	土地平整、道路通达、田块大小适中、田块形状系数为 0.8-1、水源充分保证、灌排水设施优、田间道路优	土地平整、道路通达、田块大小适中、田块形状系数为 0.8-1、水源充分保证、灌排水设施优、田间道路优	土地平整、道路通达、田块大小适中、田块形状系数为 0.9-1、水源充分保证、灌排水设施优
Ⅱ级	土地较为平整、道路较为通达、田块大小较为适中、田块形状系数为 0.5-0.9、水源基本保证、灌排水设施良好、田间道路良好	土地较为平整、道路较为通达、田块大小较为适中、田块形状系数为 0.4-0.8、水源基本保证、灌排水设施良好、田间道路良好	土地较为平整、道路较为通达、田块大小较为适中、田块形状系数为 0.4-0.8、水源基本保证、灌排设施良好	土地较为平整、道路较为通达、田块大小较为适中、田块形状系数为 0.5-0.9、水源基本保证、灌排设施良好
Ⅲ级	土地平整度差、道路通达性差、田块过大或过小、田块形状系数为 0-0.5、水源不能保证、灌排水设施差、田间道路差	土地平整度差、道路通达性差、田块过大或过小、田块形状系数为 0-0.4、水源不能保证、灌排水设施差、田间道路差	土地平整度差、道路通达性差、田块过大或过小、田块形状系数为 0-0.4、水源不能保证、灌排水设施差	土地平整度差、道路通达性差、田块过大或过小、田块形状系数为 0-0.5、水源不能保证、灌排水设施差

三、基准地价表

表 2-1-1 文成县农用地承包经营权级别基准地价表

用途		一级地	二级地	三级地
耕地	元/平方米	35	32	28
	万元/亩	2.33	2.13	1.87
林地	元/平方米	21	19	17
	万元/亩	1.4	1.27	1.13
园地	元/平方米	33	30	27
	万元/亩	2.2	2	1.8
水面	元/平方米	32	29	25
	万元/亩	2.13	1.93	1.67

表 2-1-2 文成县农用地经营权级别基准地价表

用途		一级地	二级地	三级地
耕地	元/平方米	32	29	25
	万元/亩	2.13	1.93	1.67
林地	元/平方米	19	17	15
	万元/亩	1.27	1.13	1
园地	元/平方米	30	27	24
	万元/亩	2	1.8	1.6
水面	元/平方米	29	26	23
	万元/亩	1.93	1.73	1.53

四、基准地价系数修正表

（一）基准地价修正因素体系表

表 3-1　文成县农用地基准地价修正因素体系表

用地类型	耕地	园地	林地	水面
他项因素	估价期日	估价期日	估价期日	估价期日
	交易年期	交易年期	交易年期	交易年期
	土地权利类型	土地权利类型	土地权利类型	土地权利类型
	现状开发利用状态	现状开发利用状态	现状开发利用状态	现状开发利用状态
自然因素	海拔高度	海拔高度	海拔高度	降雨均衡度
	坡度	坡度	坡度	土壤质地
	坡向	坡向	坡向	水质条件
	土壤质地	土壤质地	土壤质地	酸碱度
	有效土层厚度	有效土层厚度	有效土层厚度	地表水状况
	有机质含量	有机质含量	有机质含量	地下水状况
	酸碱度	酸碱度	酸碱度	
	土壤肥力	土壤肥力	土壤肥力	
	地表水状况	地表水状况		
社会经济因素	灌溉条件	灌溉条件	灌溉条件	供电条件
	排水条件	排水条件	排水条件	水面形状
	田块平整度	田块平整度	地块平整度	水面大小
	地块形状	地块形状	地块大小	农产品市场供求
	田块大小	田块大小	道路类型	农机应用方便度
	农产品市场供求	农产品市场供求	道路通达度	道路类型
	农机应用方便度	农机应用方便度	对外交通便利度	道路通达度
	道路类型	道路类型		对外交通便利度
	道路通达度	道路通达度		
	对外交通便利度	对外交通便利度		
特殊因素	被污染的土壤	被污染的土壤	被污染的土壤	被污染的水面
	居民点的影响	居民点的影响	居民点的影响	居民点的影响
	工程建设的影响	工程建设的影响	工程建设的影响	工程建设的影响
	地上耕作物		生态保护规划限制	

（二）他项因素修正

（1）估价期日修正

根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定。

（2）交易年期修正

根据下式计算：

$$K=(1-1/(1+r)^{m})/(1-1/(1+r)^{30})$$

式中：K——交易年期修正系数

r——土地还原率（承包经营权取 3.2%；经营权取 4.0%）

m——待估农用地的使用年期

（3）现状土地开发利用状态修正

本次基准地价土地开发程度设定主要根据当地普遍性、适宜性种植条件下的农田基本设施状况而定，具体宗地的开发利用状态可能与之不同，故须进行修正。具体修正时根据待估宗地的实际客观开发利用状态，与相应的基准地价设定开发利用状态进行对比，结合区域实际的开发费用水平，直接加上或扣除相应的

开发费。

（4）耕地类型修正

根据耕地类型不同，需要进行修正。耕地基准地价对应的是水田的价格，旱地的修正系数为0.9。

（5）权属状况修正

本次基准地价对应的是集体农用地的价格,国有农用地的修正系数为1.05。

（三）基准地价修正系数表及其因素指标说明表

表3-2　文成县农用地（耕地）价格影响因素指标说明表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	＜200米	200-300米	300-400米	400-500米	＞500米
		坡度	＜2°	2°～5°	5°～8°	8°～15°	＞15°
		坡向	阳坡	东阳坡	西阳坡	半阴坡	阴坡
	土壤条件	土壤质地	壤土	粘土	粘土、砂土	砂土	砾质土
		有效土层厚度	≥40cm	30-40cm	20-30cm	10-20cm	＜10cm
		有机质含量	≥2%	1.5%-2%	1.0%-1.5%	0.6%-1.0%	＜0.6%
		酸碱度	6.0～7.9	5.5～6.0，7.9～8.5	5.0～5.5，8.5～9.0	4.5～5.0	＜4.5，≥9.0
		土壤肥力	等级1	等级2	等级3	等级4	等级5及以下
	水文状况	地表水状况	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无灌溉条件
		排水条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无排涝条件
		田块平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整
		地块形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
		田块大小	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，不利于土地利用
	社会经济发展条件	农产品市场供求	供不应求	较大供应	中等供应	少量供应	无人问津
		农机应用方便度	极其方便	方便	中等方便	方便程度低	不方便
	交通条件	道路类型	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道为主次干道与支路并重	支路为主
		交通通达度	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
		对外交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
		工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	地上耕作物	区域可种植地上耕作物种类	区域可种植特色经济作物	区域可种植一般经济作物	区域粮食作物为主	——	——
他项因素							

表 3-3　文成县农用地（耕地）宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
		坡度	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
		坡向	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
	土壤条件	土壤质地	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		有效土层厚度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		有机质含量	0.011	0.005	0	-0.005	-0.011
		酸碱度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		土壤肥力	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
	水文状况	地表水状况	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		排水条件	0.011	0.005	0	-0.005	-0.011
		田块平整度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		地块形状	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
		田块大小	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	社会经济发展条件	农产品市场供求	0.011	0.005	0	-0.005	-0.011
		农机应用方便度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	交通条件	道路类型	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
		交通通达度	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
		对外交通便利度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
		工程建设的影响	0.023	0.011	0	-0.011	-0.023
	地上耕作物	区域可种植地上耕作物种类	0.025	0.013	0	-0.013	-0.025
他项因素							

表 3-7　农用地（林地）价格影响因素指标说明表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	＞500 米	400-500 米	300-400 米	200-300 米	＜200 米
		坡度	＜2°	2°～5°	5°～8°	8°～15°	＞15°
		坡向	半阴坡	东阳坡	西阳坡	阳坡	阴坡
	土壤条件	土壤质地	壤土	粘土	粘土、砂土	砂土	砾质土
		有效土层厚度	≥40cm	30-40cm	20-30cm	10-20cm	＜10cm
		有机质含量	≥2%	1.5%-2%	1.0%-1.5%	0.6%-1.0%	＜0.6%
		酸碱度	6.0～7.9	5.5～6.0，7.9～8.5	5.0～5.5，8.5～9.0	4.5～5.0	＜4.5，≥9.0
		土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
	水文状况	地表水状况	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无灌溉条件
		排水条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无排涝条件
		田块平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整
		田块大小	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，不利于土地利用
	交通条件	道路类型	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道为主次干道与支路并重	支路为主
		交通通达度	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
		对外交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
		工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
	生态保护规划限制	生态保护规划限制	经济林，无生态限制	经济林，有一定生态限制	经济林兼生态保护	一般生态公益林	重点生态公益林
他项因素			详见他项因素修正				

表 3-8　农用地（林地）宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
		坡度	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
		坡向	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
	土壤条件	土壤质地	0.015	0.007	0	-0.007	-0.015
		有效土层厚度	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		有机质含量	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
		酸碱度	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		土壤肥力	0.013	0.007	0	-0.007	-0.013
	水文状况	地表水状况	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		排水条件	0.011	0.005	0	-0.005	-0.011
		田块平整度	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
		田块大小	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	交通条件	道路类型	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
		交通通达度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
		对外交通便利度	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
		工程建设的影响	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	生态保护规划限制	生态保护规划限制	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
他项因素			详见他项因素修正				

表 3-12　　农用地（园地）价格影响因素指标说明表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	＜200 米	200-300 米	300-400 米	400-500 米	＞500 米
		坡度	＜2°	2°～5°	5°～8°	8°～15°	＞15°
		坡向	半阴坡	东阳坡	西阳坡	阳坡	阴坡
	土壤条件	土壤质地	壤土	粘土	粘土、砂土	砂土	砾质土
		有效土层厚度	≥40cm	30-40cm	20-30cm	10-20cm	＜10cm
		有机质含量	≥2%	1.5%-2%	1.0%-1.5%	0.6%-1.0%	＜0.6%
		酸碱度	6.0～7.9	5.5～6.0，7.9～8.5	5.0～5.5，8.5～9.0	4.5～5.0	＜4.5，≥9.0
		土壤肥力	等级 1	等级 2	等级 3	等级 4	等级 5 及以下
	水文状况	地表水状况	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无灌溉条件
		排水条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无排涝条件
		田块平整度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整
		地块形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
		田块大小	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，不利于土地利用
	社会经济发展条件	农产品市场供求	供不应求	较大供应	中等供应	少量供应	无人问津
		农机应用方便度	极其方便	方便	中等方便	方便程度低	不方便
	交通条件	道路类型	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道为主次干道与支路并重	支路为主
		交通通达度	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
		对外交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
		工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素			详见他项因素修正				

表 3-13　文成县农用地（园地）宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形地貌	海拔高度	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
		坡度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
		坡向	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	土壤条件	土壤质地	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		有效土层厚度	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		有机质含量	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
		酸碱度	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		土壤肥力	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	水文状况	地表水状况	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
社会经济因素	农田基本设施状况	灌溉条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
		排水条件	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
		田块平整度	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
		地块形状	0.011	0.005	0	-0.005	-0.011
		田块大小	0.013	0.006	0	-0.006	-0.013
	社会经济发展条件	农产品市场供求	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
		农机应用方便度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
	交通条件	道路类型	0.009	0.004	0	-0.004	-0.009
		交通通达度	0.009	0.005	0	-0.005	-0.009
		对外交通便利度	0.011	0.006	0	-0.006	-0.011
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	0.025	0.013	0	-0.013	-0.025
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	0.023	0.012	0	-0.012	-0.023
		工程建设的影响	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
他项因素			详见他项因素修正				

表 3-14　农用地（水面）价格影响因素指标说明表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	气候条件	降雨均衡度	均衡	较为均衡	中等均衡	均衡性较差	不均衡
	土壤条件	土壤质地	壤土	粘土	粘土、砂土	砂土	砾质土
		水质条件	优	良好	一般	较差	差
		酸碱度	6.0～7.9	5.5～6.0，7.9～8.5	5.0～5.5，8.5～9.0	4.5～5.0	＜4.5，≥9.0
	水文状况	地下水状况	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
		水面状况	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
社会经济因素	农田基本设施状况	供电条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无条件
		排水条件	充分满足	较充分满足	一般满足	不能满足	无排涝条件
		水面形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
		水面大小	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，不利于土地利用
	社会经济发展条件	农产品市场供求	供不应求	较大供应	中等供应	少量供应	无人问津
		农机应用方便度	极其方便	方便	中等方便	方便程度低	不方便
	交通条件	道路类型	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道为主次干道与支路并重	支路为主
		交通通达度	通达	较为通达	一般	较不通达	不通达
		对外交通便利度	便利	较便利	一般	较不便利	不便利
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	无污染	轻微污染	中度污染	较重污染	重度污染
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
		工程建设的影响	无影响	轻微影响	中等影响	较大影响	重度影响
他项因素			详见他项因素修正				

表 3-18　农用地（水面）宗地地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	气候条件	降雨均衡度	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
	土壤条件	土壤质地	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
		水质条件	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
		酸碱度	0.018	0.009	0	-0.009	0.018
	水文状况	地下水状况	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
		水面状况	0.019	0.009	0	-0.009	-0.019
社会经济因素	农田基本设施状况	供电条件	0.021	0.010	0	-0.010	-0.021
		排水条件	0.021	0.011	0	-0.011	-0.021
		水面形状	0.023	0.011	0	-0.011	-0.023
		水面大小	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	社会经济发展条件	农产品市场供求	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
		农机应用方便度	0.021	0.010	0	-0.010	-0.021
	交通条件	道路类型	0.023	0.011	0	-0.011	-0.023
		交通通达度	0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
		对外交通便利度	0.031	0.016	0	-0.016	-0.031
特殊因素	特殊的土壤条件	被污染的土壤	0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
	特殊的环境条件	居民点的影无影响	0.029	0.015	0	-0.015	-0.029
		工程建设的影响	0.017	0.009	0	-0.009	-0.017
他项因素			详见他项因素修正				