# 附 件

漯河市市辖区城镇土地级别及基准地价

更新项目成果

（征求意见稿）

一、基准地价内涵

**（一）基准地价定义**

基准地价是指在土地利用总体规划（或国土空间总体规划）确定的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，按照商业、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价基准日法定最高年期土地权利的区域平均价格。

**（二）土地开发程度**

漯河市中心城区商业用地、商务金融用地、住宅用地、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，其它地类均为五通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及土地平整。乡镇各用途均按三通一平设定，即通路、通水、通电、场地平整。

表1-1 漯河市市辖区基础设施配套造价一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设 施 | 通路 | 通上水 | 通下水 | 通电 | 通讯 | 通暖 | 通气 | 土地平整 | 合计 |
| 费用  （元/平方米） | 25 | 20 | 15 | 10 | 5 | 25 | 30 | 5 | 135 |

**（三）土地标准容积率**

表1-2 土地标准容积率表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 商业用地 | 商务金融用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 交通运输用地 | 特殊  用地 | 水域及水利设施用地 |
| 城区 | 1.6 | 2.0 | 2.0 | 1.2 | 1.8 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 乡镇 | 1.1 | —— | 1.2 | 1.0 | 1.3 | —— | —— | —— |

**（四）土地使用权年限**

表1-3 各类用地类型出让年限表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 出让年期 | 用地类型 | 出让年期 |
| 商业用地 | 40年 | 公共管理与公共服务用地 | 50年 |
| 商务金融用地 | 40年 | 交通运输用地 | 50年 |
| 住宅用地 | 70年 | 特殊用地 | 50年 |
| 工矿仓储用地 | 50年 | 水域及水利设施用地 | 50年 |

**（五）基准地价估价基准日**

本轮基准地价估价基准日为2023年1月1日。

二、基准地价成果表

表2-1 漯河市中心城区基准地价成果一览表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级 别 | 一级地 | 二级地 | 三级地 | 四级地 | 五级地 | 六级地 |
| 商业用地 | 3225 | 2445 | 1680 | 1350 | 1095 | 855 |
| 商务金融用地 | 2850 | 2145 | 1500 | 1200 | 960 | 750 |
| 住宅用地 | 3270 | 2460 | 1725 | 1380 | 1110 |  |
| 工矿仓储用地 | 480 | 405 | 360 | 330 | 300 |  |
| 公共管理与公共服务用地 | 1080 | 900 | 750 | 615 | 480 |  |
| 交通运输用地 | 900 | 690 | 540 | 450 |  |  |
| 特殊用地 | 750 | 600 | 510 | 420 |  |  |
| 水域及水利设施用地 | 690 | 570 | 465 | 390 |  |  |

注：商务金融用地级别和商业用地级别一致。

表2-2 漯河市市辖区各乡镇基准地价成果一览表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 商服用地 | | 住宅用地 | | 工矿仓储用地 | |
| 一级地 | 二级地 | 一级地 | 二级地 | 一级地 | 二级地 |
| 阴阳赵镇 | 975 | 690 | 990 | 720 | 315 | 245 |
| 龙城镇 | 975 | 690 | 990 | 720 | 315 | 245 |
| 召陵镇 | 975 | 690 | 990 | 720 | 315 | 245 |
| 姬石镇 | 975 | 690 | 990 | 720 | 315 | 245 |
| 空冢郭镇 | 900 | 660 | 930 | 690 | 300 | 240 |
| 邓襄镇 | 900 | 660 | 930 | 690 | 300 | 240 |
| 大刘镇 | 900 | 660 | 930 | 690 | 300 | 240 |
| 新店镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 300 | 240 |
| 李集镇 | 900 | 660 | 930 | 690 | 300 | 240 |
| 商桥镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 300 | 240 |
| 裴城镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 285 | 240 |
| 万金镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 285 | 240 |
| 老窝镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 285 | 240 |
| 问十乡 | 780 | 600 | 810 | 600 | 285 | 240 |
| 青年镇 | 780 | 600 | 810 | 600 | 285 | 240 |

1. 图件成果













