# 明光市城区土地定级与基准地价更新成果

1. **基准地价内涵的设定**

1.评估基准日

本次评估基准日确定为2021年01月01日。

2.土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年期设定，即商服用地40年（包括：零售商业用地，商务金融用地，其他商服用地，批发市场用地，餐饮、旅馆用地，娱乐用地），住宅用地70年，工矿仓储用地50年（包括：工业用地，仓储用地），公共管理与公共服务用地50年（包括：机关团体用地、新闻出版用地，文化设施、体育用地，教育、科研用地，医疗卫生、社会福利用地，公用设施用地）。

3.土地开发程度

**表1 明光市城区各用途、各级别平均开发程度一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 |
| 一级 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |
| 二级 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 | 六通一平 |
| 三级 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 四级 | 五通一平 | 五通一平 | / | 五通一平 |
| 五级 | 五通一平 | 五通一平 | / | / |

红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路。

4.平均容积率

**表2 明光市城区各类用地级别平均容积率表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 一级地 | 二级地 | 三级地 | 四级地 | 五级地 |
| 商服用地 | 2.0 | 2.0 | 1.8 | 1.6 | 1.5 |
| 住宅用地 | 2.0 | 2.0 | 1.8 | 1.6 | 1.5 |
| 工矿仓储用地 | 1.2 | 1.2 | 1.0 | / | / |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.6 | 1.4 | 1.3 | 1.1 | / |

1. **土地定级成果**

**表3 综合定级土地级别分布范围及面积统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 面积(km2) | 比例(%) |
| Ⅰ | 东至明法路，南至新庄路，西至京沪铁路、交通路，北至嘉山大道。 | 7.4900  | 15.21% |
| Ⅱ | 东至创业大道，南至河东路，西至京沪铁路、西环路，北至嘉山大道、柳湾路。 | 8.7494  | 17.76% |
| Ⅲ | 东至宁洛高速，南至定级范围线，西至京沪铁路、西环路，北至宁洛高速。 | 11.9117  | 24.18% |
| Ⅳ | 东至女山大道，南至定级范围线，西至宁洛高速，北至定级范围线。 | 13.1591  | 26.71% |
| V | 定级范围内除一级、二级、三级、四级以外的区域。 | 7.9477  | 16.14% |
| 合计 | — | 49.2579 | 100% |

**表4 商服用地定级土地级别分布范围及面积统计表**

| 级别 | 范 围 | 面积(km2) | 比例(%) |
| --- | --- | --- | --- |
| Ⅰ | 东至明珠路，南至池河大道、新庄路，西至韩山路，北至龙山路。 | 2.6793 | 5.44% |
| Ⅱ | 东至横山路，南至新庄路，西至定级范围线，北至嘉山大道、柳湾路。 | 8.7290 | 17.72% |
| Ⅲ | 东至宁洛高速，南至城南大道、定级范围线，西至定级范围线，北至灵迹大道。 | 11.2445 | 22.83% |
| Ⅳ | 东至女山大道、塔山路，南至定级范围线，西至定级范围线，北至道涵大道、定级范围线。 | 18.4591 | 37.47% |
| V | 定级范围内除一级、二级、三级、四级以外的区域。 | 8.1460 | 16.54% |
| 合计 | — | 49.2579 | 100% |

**表5 住宅用地定级土地级别分布范围及面积统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 面积(km2) | 比例(%) |
| Ⅰ | 东至祈仓路，南至新庄路，西至交通路、定级范围线，北至嘉山大道。 | 5.9898 | 11.34% |
| Ⅱ | 东至创业大道、抹山大道，南至河东路，西至定级范围线，北至柳湾路。 | 10.2496 | 21.63% |
| Ⅲ | 东至宁洛高速，南至定级范围线，西至定级范围线，北至灵迹大道。 | 9.0198 | 18.31% |
| Ⅳ | 东至清平山路、塔山路，南至定级范围线，西至定级范围线，北至吴继光路、定级范围线。 | 17.9299 | 36.40% |
| V | 定级范围内除一级、二级、三级、四级以外的区域。 | 6.0688 | 12.32% |
| 合计 | — | 49.2579 | 100% |

**表6 工矿仓储用地定级土地级别分布范围及面积统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 面积(km2) | 比例(%) |
| Ⅰ | 东至抹山大道，南至池河大道、新庄路，西至定级范围线，北至嘉山大道。 | 8.2033 | 16.65% |
| Ⅱ | 东至宁洛高速，南至定级范围线，西至定级范围线，北至宁洛高速。 | 19.9464 | 40.50% |
| Ⅲ | 定级范围内除一级、二级以外的区域。 | 21.1082 | 42.85% |
| 合计 | — | 49.2579 | 100% |

**表7 公共管理与公共服务用地定级土地级别分布范围及面积统计表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 面积(km2) | 比例(%) |
| Ⅰ | 东至明法路，南至新庄路，西至定级范围线，北至嘉山大道。 | 7.4900 | 15.21% |
| Ⅱ | 东至创业大道，南至定级范围线，西至新站路，北至柳湾路。 | 9.3391 | 18.96% |
| Ⅲ | 东至女山大道，南至定级范围线，西至定级范围线，北至灵迹大道、道涵大道。 | 16.4571 | 33.41% |
| Ⅳ | 定级范围内除一级、二级、三级以外的区域。 | 15.9717 | 32.42% |
| 合计 | — | 49.2579 | 100% |

注：（1）二级地区域需扣除一级地区域，三级地区域需扣除二级地区域，依次类推；

（2）级别范围定级边界落界点不分割自然地块和权属单位，详见土地级别图。

1. **基准地价成果**

**表8 明光市城区商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地基准地价表**

**基准日：2021年1月1日**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 |
| 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 商服用地 | 零售商业用地 | 3080 | 205.33  | 1740 | 116.00  | 1200 | 80.00  | 690 | 46.00  | 520 | 34.67  |
| 商务金融、其他商服用地 | 2770 | 184.67  | 1570 | 104.67  | 1080 | 72.00  | 620 | 41.33  | 480 | 32.00  |
| 批发市场、餐饮、旅馆、娱乐用地 | 2160 | 144.00  | 1220 | 81.33  | 840 | 56.00  | 480 | 32.00  | 360 | 24.00  |
| 住宅用地 | 1660 | 110.67  | 1400 | 93.33 | 1020 | 68.00 | 620 | 41.33 | 450 | 30.00 |
| 工矿仓储用地 | 工业用地 | 225 | 15.00  | 165 | 11.00 | 135 | 9.00 | / | / | / | / |
| 仓储用地 | 240 | 16.00  | 175 | 11.67 | 140 | 9.33 | / | / | / | / |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体、新闻出版用地 | 450 | 30.00  | 340 | 22.67  | 270 | 18.00  | 210 | 14.00  | / | / |
| 文化设施、体育用地 | 400 | 26.67  | 305 | 20.33  | 240 | 16.00  | 185 | 12.33  | / | / |
| 科研、教育用地 | 355 | 23.67  | 270 | 18.00  | 210 | 14.00  | 165 | 11.00  | / | / |
| 医疗卫生、社会福利用地 | 310 | 20.67  | 245 | 16.33  | 185 | 12.33  | 145 | 9.67  | / | / |
| 公用设施用地 | 230 | 15.33  | 190 | 12.67  | 155 | 10.33  | 120 | 8.00  | / | / |