关于公布新密市城镇土地级别与基准地价的通知（征求意见稿）

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地管理法》和《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办函〔2023〕10号）的有关规定，新密市已完成城镇土地级别与基准地价更新调整工作，相关成果通过了郑州市自然资源和规划局组织的鉴定验收。现将城镇土地级别与基准地价更新调整成果予以公布实施。

本通知自发布之日起施行。同时，《新密市人民政府关于公布新密市城镇土地级别与基准地价的通知》（新密政〔2019〕6号）文件规定的基准地价标准停止执行。

附件：1.新密市城区土地级别与基准地价表

新密市先进制造业开发区土地级别与基准地价表

2.新密市乡镇镇区土地级别与基准地价表

附件1

**新密市城区土地级别与基准地价成果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  用途 地价级别 | 商服用地Ⅰ类 | 商服用地Ⅱ类 | 商服用地Ⅲ类 | 商服用地（商务金融用地） | 住宅用地 | 工矿用地 | 仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施 | 交通用地 | 特殊用地 |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 一级 | 2505 | 167.00  | 2005 | 133.67 | 1750 | 116.67 | 1750 | 116.67 | 2820 | 188.00  | 450 | 30.00 | 610 | 40.67 | 690 | 46.00 | 585 | 39.00 | 780 | 52.00 | 515 | 34.33 |
| 二级 | 2025 | 135.00  | 1620 | 108.00 | 1415 | 94.33 | 1415 | 94.33 | 2145 | 143.00  | 405 | 27.00 | 545 | 36.33 | 600 | 40.00 | 510 | 34.00 | 660 | 44.00 | 450 | 30.00 |
| 三级 | 1620 | 108.00  | 1295 | 86.33 | 1135 | 75.67 | 1135 | 75.67 | 1680 | 112.00  | 360 | 24.00 | 485 | 32.33 | 540 | 36.00 | 460 | 30.67 | 570 | 38.00 | 405 | 27.00 |
| 四级 | 1335 | 89.00  | 1070 | 71.33 | 935 | 62.33 | 935 | 62.33 | 1275 | 85.00  | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － |

**新密市先进制造业开发区土地级别与基准地价成果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   用途  地价级别 | 商服用地Ⅰ类 | 商服用地Ⅱ类 | 商服用地Ⅲ类 | 商服用地（商务金融用地） | 住宅用地 | 工矿用地 | 仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施 | 交通用地 | 特殊用地 |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 一级 | 2430 | 162.00  | 1945 | 129.67  | 1700 | 113.33  | 1700 | 113.33  | 2520 | 168.00  | 465 | 31.00  | 630 | 42.00  | 660 | 44.00  | 560 | 37.33  | 750 | 50.00  | 495 | 33.00  |
| 二级 | 1965 | 131.00  | 1570 | 104.67  | 1375 | 91.67  | 1375 | 91.67  | 2025 | 135.00  | 420 | 28.00  | 570 | 38.00  | 585 | 39.00  | 500 | 33.33  | 630 | 42.00  | 435 | 29.00  |
| 三级 | 1575 | 105.00  | 1260 | 84.00  | 1100 | 73.33  | 1100 | 73.33  | 1635 | 109.00  | 375 | 25.00  | 505 | 33.67  | 535 | 35.67  | 455 | 30.33  | 555 | 37.00  | 390 | 26.00  |
| 四级 | 1320 | 88.00  | 1056 | 70.40  | 925 | 61.67  | 925 | 61.67  | 1260 | 84.00  | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － | － |

备注：1．基准地价适用于新密市城区、先进制造业开发区范围内的国有土地。

2．基准地价内涵为正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的国有出让土地使用权平均价格。

3．用途：分商服用地Ⅰ类、商服用地Ⅱ类、商服用地Ⅲ类、商务金融用地、住宅用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地。

商服用地Ⅰ类：零售商业用地、批发市场用地、公用设施营业网点用地（零售加油、加气、充换电站）。

商服用地Ⅱ类：餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地。

商服用地Ⅲ类：高端酒店类用地、康体用地、其他商业服务用地、其他公用设施营业网点用地（零售电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地）。

零售商业用地：指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。

批发市场用地：指以批发功能为主的市场用地。

餐饮用地：指饭店、餐厅、酒吧等用地。

旅馆用地：指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。

娱乐用地：指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。

高端酒店类用地：符合产业政策要求的高端酒店类用地。

康体用地：指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地。

公用设施营业网点用地：指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。

其他商业服务业用地：指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地等。

商务金融用地：指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。

4．平均容积率：商服用地1.4、办公用地1.4、住宅用地1.6、工矿用地1.0、仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5、公用设施1.5、交通运输用地1.0、特殊用地1.0。

5．开发程度为五通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水和土地平整）

6．年期：均为法定最高出让年限，即商服用地40年、办公用地40年、住宅用地70年、工矿用地50年、仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年、公用设施50年、交通运输用地50年、特殊用地50年。

7．基准日：2023年1月1日。

**新密市乡镇镇区土地级别与基准地价成果表**

|  用途 级别乡镇 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿用地 | 仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地 | 交通运输用地 | 特殊用地 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 白寨镇 | 一级 | 840 | 56.00  | 870 | 58.00  | 360 | 24.00  | 415 | 27.67  | 440 | 29.33  | 410 | 27.33  | 455 | 30.33  | 380 | 25.33  |
| 二级 | 660 | 44.00  | 675 | 45.00  | 315 | 21.00  | 360 | 24.00  | 380 | 25.33  | 355 | 23.67  | 390 | 26.00  | 330 | 22.00  |
| 超化镇 | 一级 | 690 | 46.00  | 720 | 48.00  | 345 | 23.00  | 400 | 26.67  | 425 | 28.33  | 395 | 26.33  | 440 | 29.33  | 345 | 23.00  |
| 二级 | 615 | 41.00  | 635 | 42.33  | 305 | 20.33  | 350 | 23.33  | 370 | 24.67  | 345 | 23.00  | 380 | 25.33  | － | － |
| 大隗镇 | 一级 | 670 | 44.67  | 700 | 46.67  | 330 | 22.00  | 390 | 26.00  | 405 | 27.00  | 380 | 25.33  | 440 | 29.33  | 345 | 23.00  |
| 二级 | 610 | 40.67  | 630 | 42.00  | 300 | 20.00  | 345 | 23.00  | 360 | 24.00  | 335 | 22.33  | 380 | 25.33  | － | － |
| 苟堂镇 | 一级 | 620 | 41.33  | 645 | 43.00  | 330 | 22.00  | 390 | 26.00  | 405 | 27.00  | 380 | 25.33  | 420 | 28.00  | 345 | 23.00  |
| 二级 | 510 | 34.00  | 530 | 35.33  | 300 | 20.00  | 345 | 23.00  | 360 | 24.00  | 335 | 22.33  | 365 | 24.33  | － | － |
| 来集镇 | 一级 | 885 | 59.00  | 930 | 62.00  | 355 | 23.67  | 405 | 27.00  | 435 | 29.00  | 400 | 26.67  | 450 | 30.00  | 375 | 25.00  |
| 二级 | 675 | 45.00  | 690 | 46.00  | 310 | 20.67  | 355 | 23.67  | 370 | 24.67  | 350 | 23.33  | 385 | 25.67  | 320 | 21.33  |
| 刘寨镇 | 一级 | 690 | 46.00  | 720 | 48.00  | 345 | 23.00  | 400 | 26.67  | 425 | 28.33  | 395 | 26.33  | 440 | 29.33  | 360 | 24.00  |
| 二级 | 615 | 41.00  | 635 | 42.33  | 305 | 20.33  | 350 | 23.33  | 370 | 24.67  | 345 | 23.00  | 380 | 25.33  | 315 | 21.00  |
| 米村镇 | 一级 | 900 | 60.00  | 945 | 63.00  | 360 | 24.00  | 415 | 27.67  | 440 | 29.33  | 410 | 27.33  | 455 | 30.33  | 380 | 25.33  |
| 二级 | 680 | 45.33  | 700 | 46.67  | 315 | 21.00  | 360 | 24.00  | 380 | 25.33  | 355 | 23.67  | 390 | 26.00  | 330 | 22.00  |
| 牛店镇 | 一级 | 885 | 59.00  | 930 | 62.00  | 355 | 23.67  | 405 | 27.00  | 435 | 29.00  | 400 | 26.67  | 450 | 30.00  | 375 | 25.00  |
| 二级 | 675 | 45.00  | 690 | 46.00  | 310 | 20.67  | 355 | 23.67  | 370 | 24.67  | 350 | 23.33  | 385 | 25.67  | 320 | 21.33  |
| 平陌镇 | 一级 | 675 | 45.00  | 700 | 46.67  | 330 | 22.00  | 390 | 26.00  | 405 | 27.00  | 380 | 25.33  | 420 | 28.00  | 345 | 23.00  |
| 二级 | 610 | 40.67  | 630 | 42.00  | 300 | 20.00  | 345 | 23.00  | 360 | 24.00  | 335 | 22.33  | 365 | 24.33  | － | － |
| 岳村镇 | 一级 | 765 | 51.00  | 795 | 53.00  | 360 | 24.00  | 415 | 27.67  | 440 | 29.33  | 410 | 27.33  | 455 | 30.33  | 380 | 25.33  |
| 二级 | 630 | 42.00  | 650 | 43.33  | 315 | 21.00  | 360 | 24.00  | 380 | 25.33  | 355 | 23.67  | 390 | 26.00  | 330 | 22.00  |
| 伏羲山风景区管委会 | 一级 | 560 | 37.33  | 580 | 38.67  | 300 | 20.00  | 350 | 23.33  | 370 | 24.67  | 345 | 23.00  | 380 | 25.33  | 320 | 21.33  |
| 二级 | 485 | 32.33  | 505 | 33.67  | － | － | － | － | 335 | 22.33  | 320 | 21.33  | － | － | － | － |

备注：1．基准地价适用于新密市各乡镇镇区范围的国有土地。

2．基准地价内涵为正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的国有出让土地使用权平均价格。

3．用途:分商服用地，住宅用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地。

4.平均容积率：商服用地1.1、住宅用地1.2、工矿用地1.0、仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.3、交通运输用地1.0、特殊用地1.0。

5.开发程度为三通一平（通路、通电、通上水和土地平整）

6．年期：均为法定最高出让年限，即商服用地40年、住宅用地70年、工矿用地50年、仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年、公用设施50年、交通运输用地50年、特殊用地50年。

7．基准日：2023年1月1日。