# 附 件

许昌市中心城区城镇土地级别与基准地价

更新调整项目成果

（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**

许昌市中心城区设定为七通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及土地平整。

表1-1 许昌市中心城区基础设施配套造价一览表（七通一平）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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

| 用地类型 | 容积率 |
| --- | --- |
| 商业用地 | 1.6 |
| 商务金融用地 | 2.0 |
| 住宅用地 | 2.0 |
| 工业用地 | 1.2 |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.8 |
| 交通运输用地 | 1.0 |
| 水域及水利设施用地 | 1.0 |
| 特殊用地 | 1.0 |

**（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 |
| 工业用地 | 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 许昌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 | 七级地 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商业用地 | 上限 | 5550 | 3800 | 2650 | 2050 | 1650 | 1400 | 1190 |
| 平均值 | 4350 | 3000 | 2190 | 1680 | 1410 | 1200 | 1050 |
| 下限 | 3500 | 2400 | 1800 | 1450 | 1220 | 1060 | 950 |
| 商务金融用地 | 上限 | 4700 | 3450 | 2400 | 1750 | 1400 | 1180 | 1000 |
| 平均值 | 3750 | 2775 | 1950 | 1425 | 1200 | 1020 | 900 |
| 下限 | 3000 | 2250 | 1600 | 1250 | 1050 | 920 | 800 |
| 住宅用地 | 上限 | 5650 | 4300 | 3200 | 2400 | 1750 | 1280 |  |
| 平均值 | 4500 | 3420 | 2580 | 1950 | 1425 | 1050 |  |
| 下限 | 3600 | 2750 | 2100 | 1600 | 1200 | 900 |  |
| 工业用地 | 上限 | 860 | 620 | 450 | 380 | 340 |  |  |
| 平均值 | 735 | 525 | 390 | 345 | 315 |  |  |
| 下限 | 600 | 430 | 350 | 320 | 311 |  |  |
| 公共管理与公共服务用地 | 上限 | 1360 | 1040 | 820 | 650 | 560 |  |  |
| 平均值 | 1170 | 900 | 705 | 570 | 510 |  |  |
| 下限 | 1020 | 780 | 620 | 520 | 460 |  |  |
| 交通运输用地 | 上限 | 1800 | 1480 | 1200 | 1000 |  |  |  |
| 平均值 | 1590 | 1320 | 1080 | 900 |  |  |  |
| 下限 | 1400 | 1180 | 960 | 800 |  |  |  |
| 特殊用地 | 上限 | 850 | 660 | 520 | 410 |  |  |  |
| 平均值 | 735 | 570 | 450 | 360 |  |  |  |
| 下限 | 650 | 510 | 400 | 320 |  |  |  |
| 水利设施用地 | 上限 | 1150 | 835 | 605 | 480 |  |  |  |
| 平均值 | 975 | 705 | 525 | 420 |  |  |  |
| 下限 | 830 | 600 | 450 | 360 |  |  |  |

注：商务金融用地级别和商业用地级别一致。

1. 地价图













