

2019 年度海安市城镇 地价动态监测与基准地价更新工作报告

海 安 市 自 然 资 源 局

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

二 〇 二 〇 年 七 月

目 录

第一章 工作概况	1
第一节 历年工作简介	1
第二节 工作目的和背景	4
第三节 工作任务	6
第四节 工作依据	7
第二章 工作程序和内容	10
第一节 前期准备	11
第二节 时间安排	13
第三节 资料调查与整理	14
第四节 地价区段调整	16
第五节 地价监测点更新	19
第六节 地价水平测算和地价指数测算	24
第七节 地价区段基准地价评估	25
第八节 土地级别划分与调整	26
第九节 级别基准地价评估	27
第三章 工作成果	28
第一节 地价动态监测成果	28
第二节 地价区段基准地价成果	42
第三节 土地级别及级别基准地价成果	48
第四章 问题与对策	51
第一节 工作中存在问题	51

第二节 相关对策	52
第五章 成果应用与建议	53
第一节 成果说明	53
第二节 成果应用说明	55
第三节 成果在宗地地价评估中的应用	57
第四节 地价管理建议	62

第一章 工作概况

第一节 历年工作简介

一、历年工作简介

海安市是较早开展基准地价评估工作的城市，城区于 1994 年首次进行了土地定级估价工作。此项成果已由原江苏省国土管理局、江苏省物价局（苏国土籍[1997]126 号、苏价房[1997]420 号《关于公布执行江苏省城镇基准地价的通知》于 1997 年公布执行。

1999 年海安市进行了各建制镇、乡集镇的土地分等定级估价工作，建立了覆盖海安市各建制镇的基准地价成果体系。

2003 年海安市开展了城镇土地定级与基准地价更新工作，并首次建立城镇地价动态监测体系。

2004 年按照新的技术规范要求在 2003 年设立的地价监测体系基础上划分地价区段，对地价监测体系进行了技术更新。

2007 年开始，根据国家和省规程、规范，海安市城镇采用了“以价定级”的技术路线与方法，通过划分地价区段，设立地价监测点，进行季度地价动态监测与年度基准地价成果更新。2008-2018 年，利用新的地价动态监测体系进行了海安市城镇地价季度动态监测工作，在此基础上完成了城镇基准地价和城区土地级别的更新。

表1-1 1994年-2017年海安市基准地价更新情况一览表

年份	评价区面积 (km ²)	基准地价更新 基本情况	定级类型	主要技 术思路
1994	7.08	首次进行土地定级估价工作	综合定级	先定级 后估价
2003	14.90	重新建立了由级别基准地价评估宗地地价的修正体系，并在基准地价更新的基础上，首次在海安市城区建立了地价动态监测体系。		
2008	37.54	首次采用“以价定级”技术路线，并重新进行区段划分，在此基础上进行地价成果更新。	分用途 定级	以价 定级

年份	评价区面积 (km ²)	基准地价更新 基本情况	定级类型	主要技 术思路
2009	37.54	进行地价动态监测并对原成果加以更新，较 2008 年区段划分未变。	分用途 定级	以价 定级
2010	37.54	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2009 年成果的基础上住宅用地地价区段增加 了 1 个。		
2011	45.00	进行地价动态监测并对原成果加以更新，较 2010 年区段划分未变。		
2012	77.00	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2011 年成果的基础上商服用地地价区段增加 了 1 个，工业用地地价区段增加了 2 个。		
2013	77.00	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2012 年成果的基础上调整了 1 个地价区段范 围。		
2014	77.00	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2013 年成果的基础上调整了 3 个地价区段范 围。		
2015	81.78	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2014 年成果的基础上调整了 5 个地价区段范 围。		
2016	81.78	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2015 年成果的基础上调整了 8 个地价区段范 围，新增了 3 个地价区段。		
2017	81.78	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2016 年成果的基础上调整了 2 个地价区段范 围，新增了 1 个地价区段。		
2018	81.78	进行地价动态监测并对原成果加以更新，在 2017 年成果的基础上调整了 1 个地价区段范 围，新增了 2 个地价区段。		

至 2018 年 12 月 31 日，海安市城镇地价动态监测体系共划分地
价区段 96 个，其中，商服用地地价区段 50 个、住宅用地地价区段
26 个、工业用地地价区段 20 个；设立地价监测点 193 个，其中，商
服用地地价监测点 101 个、住宅用地地价监测点 53 个、工业用地地
价监测点 39 个。划分商服用地土地级别 4 个，住宅用地土地级别 4
个，工业用地土地级别 3 个。按可比区段价格测算，2018 年度海安
市城区综合地价比 2017 年同期增长 3.96%。其中，商服、住宅和工
业用地地价增长率分别为 2.12%、5.06%、0.21%。建制镇总体地价变
化略小于城区。

二、2019 年度地价动态监测与基准地价更新工作简介

海安市 2019 年度城镇地价动态监测与基准地价更新工作以《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）为主要依据，以 2018 年度工作成果为基础，通过对 2018 年度海安市城镇商服、住宅和工业用地地价区段进行复核、调整，对商服、住宅和工业用地地价监测点进行了核查、补设和更新，更新和完善了城镇地价动态监测体系，测算了 2019 年海安市城镇季度地价指数，并以 2020 年 1 月 1 日为估价期日，应用地价监测点地价资料和土地市场交易资料，测算并确定了地价区段基准地价、调整了土地级别、更新了级别基准地价，维护、更新了区段基准地价评估宗地地价的修正体系和城镇地价管理信息系统。

至 2019 年 12 月 31 日，海安市城镇地价动态监测体系共划分地价区段 97 个，其中，商服用地地价区段 53 个、住宅用地地价区段 26 个、工业用地地价区段 18 个；设立地价监测点 201 个，其中，商服用地地价监测点 108 个、住宅用地地价监测点 52 个、工业用地地价监测点 41 个。划分商服用地土地级别 4 个，住宅用地土地级别 4 个，工业用地土地级别 3 个。

2019 年 12 月 31 日海安市城区综合地价水平为 2130.5 元/m²，按可比区段价格测算，比 2018 年同期增长 3.30%。其中，商服用地平均地价为 4814.14 元/m²，按可比区段价格测算，地价增长率为 1.02%；住宅用地平均地价为 6899.9 元/m²，按可比区段价格测算，地价增长率为 3.72%；工业用地平均地价为 270.66 元/m²，按可比区段价格测算，地价增长率为 0.32%。建制镇总体地价变化略小于城区。

第二节 工作目的和背景

一、工作目的

地价是反映土地市场供求状况的晴雨表，土地价格也是促进土地资源优化配置的一个杠杆，地价高低会促进土地资源合理的配置、合理的流转。海安市开展城镇地价季度动态监测工作的主要目的是以季度为单位，调查全市城镇地价的水平及变化趋势，把握市场的走势，为政府调控市场科学决策服务，为投资者理性投资服务，为研究者研究市场服务，为公众提供市场信息服务。这项工作是国家自然资源管理部门参与宏观调控的一个重要方面。

二、工作背景

地价动态监测，是在一定时期内针对一定地区的土地市场，通过确定监测范围、划分地价区段、设立地价监测点，并定期采集监测点地价及市场交易地价变化信息，进而测算地价监测指标、掌握地价变化规律的过程。地价动态监测是地价管理和土地市场调控的基础性工作。

基准地价，是在土地利用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，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。基准地价是我国地价体系的重要组成部分，是法定公示地价之一。

江苏省是在全国范围内最早开展城镇地价动态监测与基准地价更新工作的省份，根据《关于全面建立全省城镇地价季度动态监测与基准地价更新制度的通知》（苏国土资发[2007]146号）和《关于进一步加强全省城镇地价动态监测工作的通知》（苏国土资发[2008]264号）的文件精神，海安市自2008年起，根据《江苏省城镇地价动态监

测与基准地价更新技术规范（2007年版）》，在全市范围内全面建立了城镇地价动态监测与基准地价更新工作制度，通过实施季度地价监测与基准地价更新，每季度编制城镇地价指数，每年度更新城镇基准地价成果，并及时向社会公布，及时反映土地市场运行态势、地价水平及变化趋势，对海安市进一步提高地价管理水平、增强把握土地市场变化态势的能力、合理引导投资方向和土地利用方式以及开展宗地地价评估发挥了重要作用。

2014年8月，原江苏省国土资源厅对《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2007年版）》进行了修订，发布了《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》；2014年12月，国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会发布了《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），为全省进一步做好城镇地价动态监测与基准地价更新工作提供了最新的技术指引。

海安市2019年度城镇地价动态监测与基准地价更新工作以上述规程、规范为依据，以2018年度工作成果为基础，通过对2018年度海安市城镇商服、住宅和工业用地地价区段进行复核、调整，对商服、住宅和工业用地地价监测点进行了核查、补设和更新，更新和完善了城镇地价动态监测体系，测算了2019年海安市城镇季度地价指数，并以2020年1月1日为估价期日，应用地价监测点地价资料和土地市场交易资料，测算并确定了地价区段基准地价、调整了土地级别、更新了级别基准地价，维护、更新了区段基准地价评估宗地地价的修正体系和城镇地价管理信息系统。

按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）和《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）文件要求，市、县人民政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目用地基准地价。为了进一步规范公共管理与公共服务用地管理，提高该类土地使用效率，为政府科学管理和合理

利用土地，培育和规范公共服务用地土地市场提供科学依据。结合海安市实际，继续开展2019年度海安市公共管理与公共服务用地基准地价评估工作。

第三节 工作任务

一、工作目标

1. 完成海安市城镇 2019 年度地价季度动态监测。
2. 完成海安市城镇 2019 年度区段基准地价和级别基准地价更新，并编制年度城市地价图集。
3. 更新和完善海安市城镇地价管理信息系统，满足日常地价管理的需要，快捷方便完成宗地地价测算和地价分析。

二、工作内容

1. 季度地价动态监测

季度地价动态监测主要包括地价区段的划分和调整、地价动态监测点复核、补设、增设与更新、监测点地价评估和地价指数编制等。

2. 基准地价更新

基准地价更新主要包括区段基准地价、级别和级别基准地价的更新与确定、地价修正体系的更新、编制年度城市地价图集。

3. 城市地价管理信息系统的更新和完善

城市地价管理信息系统的更新和完善主要包括土地和房地产市场信息的采集与整理、地价区段调整与管理、地价动态监测点设立与更新、地价监测点地价评估、区段地价测算与确定、地价指数测算、土地级别体系的划分与更新、宗地地价快捷测算、标准宗地地价测算、任意宗地区段基准地价信息、周围地价监测点信息等查询与评估功能。

第四节 工作依据

本次工作主要依据国家有关法律、法规与政策和技术规程、技术规范及海安市历年地价成果等资料编制。

一、法律、法规及政策依据

1.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过,2020年1月1日起施行);

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过,2020年1月1日起施行);

3.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号发布,1999年1月1日起施行);

4.《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年10月1日起施行);

5.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起实施);

6.《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51号);

7.《江苏省土地管理条例》(2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正,2004年4月28日起施行);

8.《关于全面推进节约集约用地的意见》(苏发[2014]6号);

9.《关于全面建立全省城镇地价季度动态监测与基准地价更新制度的通知》(苏国土资发[2007]146号);

10.《关于进一步加强全省城镇地价动态监测工作的通知》(苏国

土资发[2008]264号);

11.《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发[2018]4号,2018年3月9日公布);

12.《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12号);

13.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号);

14.《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发[2017]27号);

15.《江苏省国土资源厅关于进一步加强城镇地价动态监测与基准地价更新工作的通知》(国土资厅发[2017]138号)。

二、技术依据

1.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

3.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

4.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);

5.《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范》(2014年版);

6.原国土资源部《全国国土资源政务管理信息系统与信息服务平台建设总体方案》(2002年);

7.原国土资源部《国土资源信息系统设计规范》(2002年);

8.原江苏省国土资源厅《江苏省国土资源信息化规划与信息服务平台建设总体方案》;

9.《计算机软件开发规范》(GB/T 8566-2007);

10.《1:25000 1:50000 1:100000 地形图图式》(GB 12342—90);

11.《1:5000 1:10000 地形图图式》(GB/T 5791—1993);

12. 《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》（GB/T 7929—1995）。

三、成果依据

1. 《2018 年度海安市城镇地价季度动态监测与基准地价更新工作报告》；
2. 《2018 年度海安市城镇地价季度动态监测与基准地价更新技术报告》；
3. 《江苏省城市地价动态监测报告》（2008 年-2018 年）。

第二章 工作程序和内容

海安市城镇地价动态监测与基准地价更新工作程序主要包括前期准备、外业调查、内业数据处理、成果编制、成果论证、成果验收和公布等，详见图 2-1。

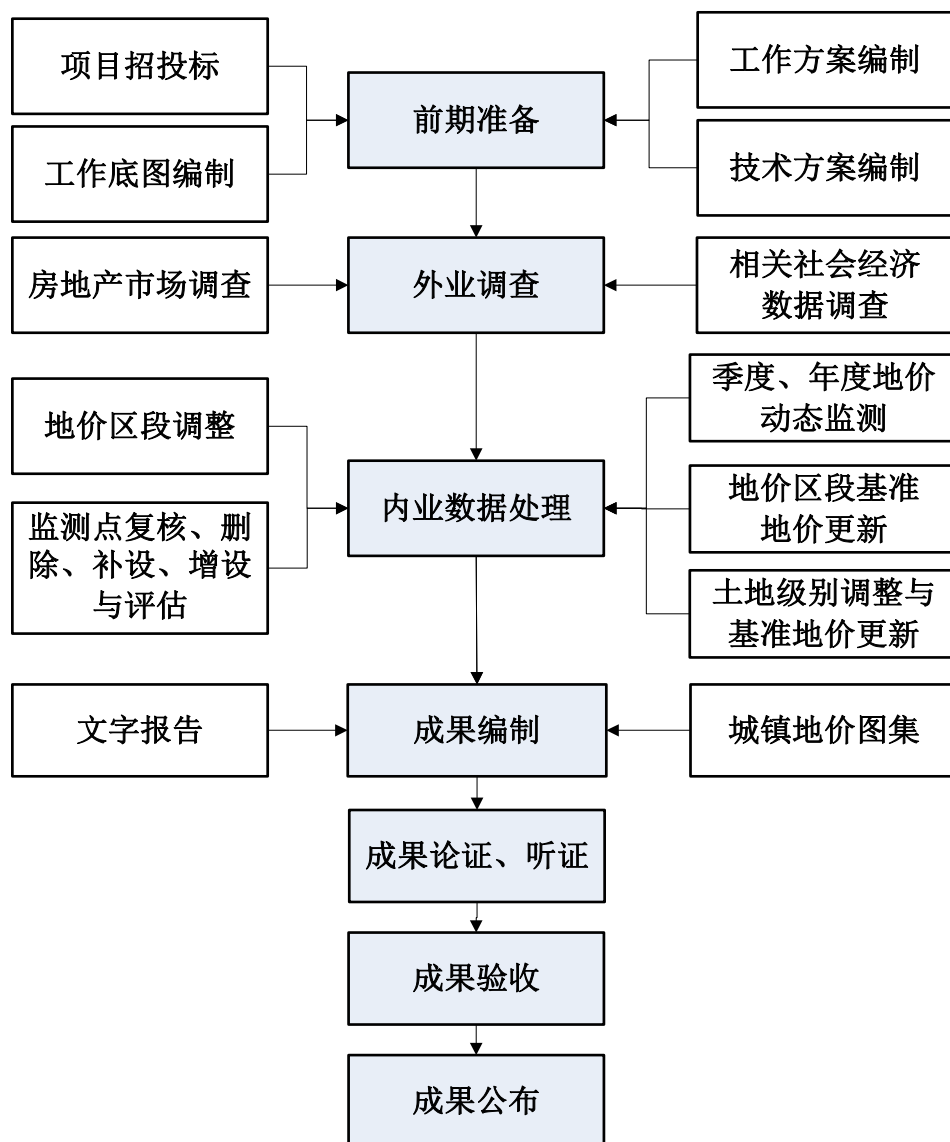


图 2-1 地价动态监测与基准地价更新工作流程图

第一节 前期准备

一、组织准备

本年度地价动态监测与基准地价更新工作由海安市自然资源局和江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司抽调人员组成项目实施组，具体负责本项目基础资料的收集、内业处理、成果编制以及成果反馈等工作。项目主要参与人员见表 2-1。

表 2-1 主要参与人员表

姓名	工作单位（部门）
茆根明	海安市自然资源局
夏 晶	
崔建军	
张增峰	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
曹天邦	
谢泽林	
黄 羽	
芦 杰	
刘红霞	
时金春	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司海安分公司
陈瑞平	
马玉玲	

二、业务准备

1. 业务学习

组织工作人员学习国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、原国土资源部《城市地价动态监测体系技术规范》（TD/T 1009-2007）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》。通过这些技术文件的学习，使工作人员较快地掌握了开展本项工作的基本思路和技术方法。

2. 前期资料准备

（1）收集了海安市各类图件资料，主要包括调查区现有土地利用现状图、城市规划资料、城市交通旅游图、卫星影像地图资料、行政区划图等。

（2）2018 年度海安市城镇地价动态监测与基准地价更新成果中的各用途地价区段图、级别图。

（3）收集了《2018 年度海安市城镇地价动态监测与基准地价更新技术报告》以及《2018 年度海安市城镇地价动态监测与基准地价更新工作报告》。

3. 编绘工作底图

利用所搜集的图件资料，经实地调绘、修补测，在此基础上，根据土地级别划分和基准地价评估要求并考虑城市建设、土地管理等方面的需要，再进行制图综合处理，突出表示道路、水域及其它各类地物界线，舍去次要的地形要素和注记，绘编成工作底图并形成工作底图图形数据库，由绘图仪自动绘制工作底图。

4. 编制项目技术方案和工作方案

根据国家标准《城镇土地估价规程》和原国土资源部《城市地价动态监测体系技术规范》、《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》和海安市的实际情况，编制《海安市 2019 年度城镇地价动态监测与基准地价更新技术方案》和《海安市 2019 年度城镇地价动态监测与基准地价更新工作方案》。

5. 设计、印刷调查表格

根据本次工作的要求，设计并印刷了各类地价动态监测与基准地价更新工作的调查表。

第二节 时间安排

一、准备工作阶段（2019 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 14 日）

制定 2019 年度地价动态监测与基准地价更新的工作方案和技术方案；整理上一年度地价动态监测与基准地价更新成果；确定监测范围。

二、前三季度地价动态监测（2019 年 1 月 15 日至 2019 年 10 月 10 日）

第一季度地价动态监测时间为 2019 年 1 月 15 日至 2019 年 4 月 10 日，第二季度地价动态监测时间为 2019 年 4 月 11 日至 2019 年 7 月 10 日，第三季度地价动态监测时间为 2019 年 7 月 11 日至 2019 年 10 月 10 日。调查整理海安市自然资源局 2019 年度各季度的土地出让、转让、征地等资料；调查房地产市场交易资料；调查和调整商服用地地价区段、住宅用地地价区段和工业用地地价区段；地价监测点的复核与新增；地价监测资料的收集与整理；监测点地价评估；各季度地价指数测算；地价监测资料的登记、建库与传输；编写季度地价动态监测分析报告；上报各季度地价动态监测成果。

三、第四季度地价动态监测与年度基准地价更新（2019 年 10 月 11 日至 2019 年 12 月 31 日）

调查整理海安市 2019 年度第四季度的土地出让、转让、征地等资料；调查房地产市场交易资料；调查和调整商服用地地价区段、住宅用地地价区段和工业用地地价区段；地价监测点的复核与新增；地价监测资料的收集与整理；监测点地价评估；四季度地价指数测算；

地价监测资料的登记、建库与传输；上报第四季度地价动态监测成果；区段基准地价评估；调整土地级别；级别基准地价评估；编制成果图件和撰写 2019 年度地价动态监测与基准地价更新报告以及成果报告。

四、成果论证（2020 年 1 月 5 日至 2020 年 2 月 29 日）

由自然资源局内部各主要科室，进行成果论证，修改完善并形成最终成果。

五、成果验收阶段（2020 年 3 月 1 日至 2020 年 7 月）

图件成果整理；文字报告定稿、印刷；报南通市自然资源和规划局组织验收。

第三节 资料调查与整理

一、图件资料

图件资料调查主要取得现有基准地价更新成果图、土地利用总体规划资料、城市规划资料、土地利用现状图、城市交通旅游图、卫星影像地图资料、行政区划图等。

二、原城市相关成果资料

原城市成果资料主要取得基准地价成果资料、城市地价动态监测体系成果资料。

三、地产交易资料

1. 房屋交易资料

房屋交易样点数据包括新开发的商品房和二手房屋交易样点数据。具体包括交易样点的编号、房屋用途、房屋结构、所在地价区段、位置、建筑面积、交易日期、房屋价格、市场租金、土地剩余使用年

期等。

2. 土地交易资料

土地交易样本数据包括土地出让和土地转让等土地交易样点数据。具体包括交易样点的编号、土地用途、所在地价区段、位置、土地面积、建筑容积率、土地使用年期、开发程度、土地交易方式、交易日期、交易价格等。

四、重要估价参数资料

重要估价参数资料调查主要取得房地产租赁和买卖相关税费、房地产开发相关税费、建设周期、利润率、农用土地取得费用、土地开发费用等资料。

五、地价区段资料

1. 商服用地地价区段资料。主要取得位置、范围、交通条件、商服繁华程度、基础设施条件、区段内建筑物年代及建筑风格、临街宽度、临街深度等。

2. 住宅用地地价区段资料。主要取得位置、范围、自然条件、社会因素、交通条件、基础设施条件、公用设施条件、区域环境、环境质量等。

3. 工业用地地价区段资料。主要取得位置、范围、交通条件、基础设施条件、区域环境状况、工业集聚度等。

六、地价监测点资料

1. 地价监测点基础数据资料

地价监测点基础数据资料内容包括土地使用者、所在土地级别、国有土地使用证编号、土地使用权类型、土地面积、土地位置、宗地形状、土地用途、实际土地开发程度、平均土地开发程度、周围环境条件、临街状况、宗地内建构筑物状况、地质条件、建筑面积、建筑容积率、单位土地面积的价格、宗地图及土地利用现状照片。主要通过以下途径收集：①从海安市自然资源局收集；

②实地勘查获取。

2. 城市一般资料

城市一般资料内容包括土地供应资料、房屋供需资料和城市经济和社会发展统计资料。主要通过以下途径收集：①从海安市自然资源局收集；②从海安市房产管理部门收集；③从海安市统计局收集。

第四节 地价区段调整

一、地价区段调整的几种情况

1. 原地价区段内城市基础设施、公共设施、公用设施、环境条件等发生较大变动，原地价区段的均质性产生改变；

2. 原地价区段内地价水平差异较大（原则上商服与住宅用地最高值与最低值相差超过 30%、工业用地超过 10%）；

3. 由于城镇改造、地质条件改变等原因，原地价区段内建筑物发生较大变动；

4. 城镇建成区扩容。

从地价区段调整的类型上看，分为原地价区段的删除、地价区段范围调整（变大、变小、分割、合并等）以及地价区段增设等，调整时应遵循地价区段划分的原则和要求。

二、地价区段的划分原则、要求

1. 地价区段划分的原则

地价区段指城市基础设施、公共设施、公用设施、环境条件一致，土地用途基本一致，地价水平相当（原则上商服与住宅用地最高值与最低值相差不超过 30%、工业用地不超过 10%）的封闭区间。地价区段的划分主要遵循了以下原则：

（1）与城乡规划衔接原则

所划分的地价区段，其土地用途与城乡规划所确定的用途保持一

致。

（2）面积适中原则

所划分的地价区段，其面积大小保持适中。在城市的不同地段，根据地价管理的需要及地价变化的区间，具体确定地价区段面积的大小。

（3）与行政辖区相适应原则

在划分地价区段时，不打破现有行政辖区界线，原则上地价区段不跨街道。

（4）保持宗地完整性原则

在划分地价区段时，保持地价区段内宗地的完整性。

2. 地价区段划分的要求

（1）地价区段按商服、住宅、工业用地三种用途来划分。

（2）地价区段面积规模根据城市级别、规模、土地用途、地价变化情况确定。在划分地价区段时，需考虑不同用途的土地对价格的敏感程度以及城乡规划的相关要求等因素。原则上，商服、住宅类地价区段面积较小，工业地价区段面积较大；城市中心区域、地价空间分布差异显著的区域，地价区段面积较小，城市周边地价空间变化平缓的区域，地价区段面积相对较大。

（3）划分商服用地地价区段时，原则上应沿街道（道路）按一定宽度划分（大城市的市中心 **CBD** 区域或成片开发的商服用地可划成片状）。同一街道两侧或不同路段，商服繁华程度有较大差异的，应分别划入不同的地价区段。

（4）各类用途地价区段允许重叠，并不一定要求覆盖整个基准地价更新范围，但监测范围内任意宗地应保证至少有一种用途地价区段覆盖。

（5）地价区段的初步划分在原有土地级别的基础上进行，以保持土地定级估价成果的延续性。

（6）开发区应单独划分地价区段，但原则上每一个开发区不超过 2 个区段。一般只需划分工业地价区段，若有必要也可划分其他用

途地价区段。

三、地价区段的调整

通过调查了解当地土地利用现状、查看规划图以及现场勘察，在 2019 年第 4 季度时，海安市城区新增商服区段 5 个，调整 6 个；住宅区段没有发生变化，工业区段删除了 3 个，新增 1 个，调整了 5 个；建制镇商服区段、住宅区段和工业区段未发生明显变化。至 2020 年 1 月 1 日，海安市城镇地价区段共有 97 个，其中商服地价区段 53 个，住宅地价区段 26 个，工业地价区段 18 个。

表2-2 城镇地价区段变化情况表

用途	原区段编号及名称	现区段编号及名称	调整原因
商服	100012S 宁海中路	100031S 人民中路	原 100012S 商服区段南段宁海南路两侧房屋均已拆迁，原区段范围删减，将宁海中路区段并入人民中路区段范围内。
	100016S 人民中路		
	100009S 中坝中路	100032S 中坝中路	原江海中路北侧房屋已拆迁，同时江海西路价格水平低于中坝中路，将江海路与中坝中路商服区段进行合并。
	100010S 江海路		
	100004S 中坝南路	100033S 中坝南路	原区段范围向北延伸至长江中路
	100025S 永安北路	100034S 永安北路	原区段范围内价格水平存在差异，将区段范围东侧缩短至小焦港河。
		100035S 江海西路	将原永安北路东侧与江海路西侧商服区段进行合并，形成新的商服区段。
	--	100036S 雨润广场	雨润广场、星湖 001 商业广场等商业综合体均已建成，且投入运营，商服氛围形成，故本次更新作为新增商服区段。
	--	100037S 文峰大世界	
	--	100038S 星湖 001 商业广场	
	--	100039S 奥华国际装饰城	
工业	100001G 海安老工业区	--	原区段范围内近五年已无新增工业用地出让，同时工业企业逐步搬迁至开发区或者城区外围区域，基本无工业企业，本次更新将区段进行删除。
	100002G 海安工业北区	--	
	100003G 海安工业中区	--	
	100006G 海安工业西区	100007G 海安工业西 1 区	宁海线北侧不断有新工业企业入驻，将原区段范围西侧延伸至 G204，南侧延伸至宁海线；同时宁海线南侧有工业企业入驻，将其作为新增工业地价区段。
		100008G 海安工业西 2 区	

用途	原区段编号及名称	现区段编号及名称	调整原因
工业	100005G 海安工业南区	100009G 海安工业南 1 区	随着城市不断向外扩展开发，原工业区段范围已不满足当地实际发展情况，将原有工业区段进行归并并往外延伸，形成新的工业区段。
	101006G 精细化工园区	101010G 海安原化工园区	
	101004G 海安经济开发区	101011G 海安经济开发区	
	101009G 海安开发区东区	101012G 海安开发区东区	

表2-3 城镇地价区段数量分布一览表

单位：个

区域	商服用地 地价区段数量		住宅用地 地价区段数量		工业用地 地价区段数量		合计	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
城区	26	29	14	14	8	6	48	49
建制镇	24	24	12	12	12	12	48	48
合计	50	53	26	26	20	18	96	97

第五节 地价监测点更新

一、地价动态监测点的定期检查

每季度对上一工作期地价监测点进行全面跟踪检查，对发生的变化及时以文字、照片等形式记录、登记，检查内容有：

1. 土地使用状况方面，包括用途是否发生变化、建筑面积是否变化、内部基础设施是否改变、是否发生地质灾害等；
2. 周边环境方面，包括相关规划是否调整，是否增加重要的基础设施和公共设施等；
3. 权属关系方面，是否发生交易行为，是否分割或者合并，是否设定新的权属限制等。

二、地价动态监测点的布设

由于地价监测点不稳定、地价动态监测范围扩大、地价区段调整、以及地价监测点数量不足等原因，需要对现行的地价动态监测点进行补设。通过整理复核和现场勘察，2018 年 12 月 31 日所设的监测点

大多数仍符合地价动态监测要求。2019 年度第四季度，海安市城镇地价动态监测体系增设 9 个商服地价监测点，删除 2 个商服地价监测点；删除 2 个住宅地价监测点，增设 1 个住宅监测点；删除了 6 个工业用地地价监测点，增设了 8 个工业用地地价监测点。

三、地价监测点的确定

按照地价监测点设立原则和设立标准，对地价监测点进行筛选和更新后，去除不符合要求的监测点，至 2019 年 12 月 31 日，海安市城镇地价动态监测体系共设立 201 个地价监测点。其中，商服用地地价监测点 108 个，住宅用地地价监测点 52 个，工业用地地价监测点 41 个。

表2-4 监测点变化情况一览表

用途	原编号	现编号	调整原因
商服	100012S02	--	监测点因拆迁灭失删除
	100010S03	--	
	--	100035S01	因区段为新增区段，故设立新监测点
	--	100036S01	
	--	100036S02	
	--	100037S01	
	--	100037S02	
	--	100038S01	
	--	100038S02	
	--	100039S01	
	--	100039S02	
住宅	101013J03	--	原监测点使用年限已久，建筑物成新度低，在区段内已不具有代表性，删除原监测点并补设监测点
	100001J02	--	
	--	100001J05	
工业	100001G03	--	因原区段删除，故不再设立地价监测点
	100001G04	--	
	100003G02	--	

用途	原编号	现编号	调整原因
工业	100003G03	--	因原区段删除，故不再设立地价监测点
	100002G03	--	
	101006G01	--	
	--	100007G03	因区段为调整、新增区段，故设立新地价监测点
	--	100008G01	
	--	100008G02	
	--	101010G01	
	--	101010G02	
	--	101010G03	
	--	101012G03	
	--	101012G04	

表 2-5 监测点数量分布一览表

单位：个

区 域	商服用地地价 监测点数量		住宅用地地价 监测点数量		工业用地地价 监测点数量		合计	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
年度	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
城区	53	60	28	27	15	17	96	104
建制镇	48	48	25	25	24	24	97	97
合计	101	108	53	52	39	41	193	201

四、地价监测资料的采集

地价监测点数据按采集内容分为基础数据和地价监测点地价数据。地价监测点地价数据通过对地价监测点市场价格的评估获取。

1. 地价监测点数据采集内容

填写“地价监测点资料登记表”，具体内容包括：土地使用者和地价区段、国有土地使用证编号、土地使用权类型、土地面积、土地位置、宗地形状、土地用途、实际土地开发程度、平均土地开发程度、周围环境条件、临街状况、宗地内建构筑物状况、地质条件、建筑面积、建筑容积率、单位土地面积的价格、宗地图及土地利用现状照片。

2. 地价监测点数据采集方法

(1) 对土地使用者、所在地价区段、国有土地使用证编号、土地使用权类型、土地面积、土地位置、土地用途、宗地图等资料采用查阅已有的土地登记资料、地价区段图等获得。

(2) 对宗地形状、实际土地开发程度、平均土地开发程度、周围环境条件、距离城区中心距离、周围交通条件、临街状况、宗地内建构筑物状况、地质条件、建筑面积、建筑容积率、土地利用现状照片等资料通过现状实地踏勘方法获得。

五、地价监测点地价评估

根据商服、住宅和工业用地类型，进行地价监测点地价内涵的设定和估价参数的确定，根据收集的资料、土地市场的实际情况、地价监测点土地利用特点，选择市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等方法中的两种或两种以上方法，进行地价监测点地价评估。

六、地价动态监测成果的审议

将地价动态监测初步成果报海安市地价审议小组进行审议平衡，初步成果主要包括地价监测点地价、地价区段地价、级别平均地价、

地价区段地价指数、级别地价指数、城市综合地价指数等。地价审议小组主要审核所选择的估价参数、估价方法和估价技术路线是否正确无误、地价水平和地价指数是否符合土地市场实际情况，并出具书面审核意见。审定结果直接作为地价动态监测的最终成果。

七、地价监测资料的登记、建库与传输

1. 地价监测资料的汇总登记

将所收集的资料进行整理和汇总，并将整理结果分别填写有关登记表格。整理各地价动态监测点地价的测算过程，按国家规程和规范，填写地价动态监测点评估技术要点表。

2. 地价监测资料的审核

地价动态监测资料相关登记表由项目调查人员填写核对后，连同相关图件一并报项目负责人员进行审核并签字，再由承担单位盖章。

3. 地价监测资料的录入

将审核后的地价监测点一般资料、个别资料、土地价格资料录入计算机，更新资料库文件。

4. 资料库的建立

便于上级主管部门对地方的管理和自身监测，应及时更新自身的地价监测资料库。

5. 地价监测资料的传输

地价监测资料采集完成后，利用传真、邮寄等多种方法来传送，由上级主管部门对资料进行汇总和处理。

八、地价监测资料的保管与查阅

1. 地价监测资料的保管

地价监测点资料是地价监测体系的重要成果，必须对有关资料原件建立保管制度。

2. 地价监测资料的查阅

上级授权单位有权对调查区的地价监测点资料进行查阅和核对。

第六节 地价水平测算和地价指数测算

一、地价水平测算方法

1. 区段地价水平值计算

某一时点、某一用途区段地价水平值，等于地价区段内该用途样本地价的算术平均值。

2. 级别地价水平值计算

某一时点、城区某一用途级别地价水平值，等于城区该用途级别内区段地价水平值的面积加权平均值。

3. 城镇分用途地价水平值计算

城镇分用途地价水平值，等于城区或建制镇内某一用途区段或级别地价水平值的面积加权平均值。

4. 城镇综合地价水平值计算

城镇综合地价水平值，等于城区或建制镇分用途地价水平值的面积加权平均值。

二、地价指数测算方法

地价指数以对应城市内部区域的地价水平值为基础计算。按照基数不同分为定基地价指数和环比地价指数。

定基地价指数等于某一用途某年（季）度地价水平值与固定基期地价水平值的比率，基期地价指数设定为 100。年（季）度定基地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\overline{P}_y}{P_0} \times 100$$

式中： I_y ——某一用途第 y 年（季）度定基地价指数；

$\overline{P}_y$ ——某一用途第 y 年（季）度地价水平值；

P_0 ——某一用途固定基期某地价水平值。

环比地价指数等于某一用途某年（季）度地价水平值与上年（季）

度地价水平值的比率。年（季）度环比地价指数计算公式为：

$$I_y = \frac{\overline{P}_y}{\overline{P}_{y-1}} \times 100$$

式中： I_y ——某一用途第 y 年（季）度环比地价指数；

$\overline{P}_y$ ——某一用途第 y 年（季）度地价水平值；

$\overline{P}_{y-1}$ ——某一用途第 $y-1$ 年（季）度地价水平值。

第七节 地价区段基准地价评估

在对调查区地价区段划分完成的基础上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》和《海安市 2019 年度城镇地价动态监测与基准地价更新技术方案》，我们对调查区地价区段基准地价进行了评估。

一、地价区段基准地价内涵确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》的要求和调查区的实际情况，确定了调查区地价区段基准地价的内涵。

二、利用地价监测资料测算地价

利用地价区段内的地价监测点地价，采用算术平均的方法，测算各季度地价区段平均地价。

三、地价区段基准地价的确定

以 2019 年第 4 季度地价区段地价水平测算结果为主，适当参考地价区段内市场交易样点地价，并充分考虑政府优化、调节土地利用等方面的政策需要，综合确定估价期日为 2020 年 1 月 1 日的地价区段基准地价。

四、宗地地价修正体系的建立

在确定地价区段基准地价的基础上，依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》，结合调查区的具体情况，建立商服、住宅、工业和公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系，编制宗地地价修正系数表和修正系数说明表。

五、地价区段基准地价图的编绘

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》的技术要求，编制了调查区商服、住宅、工业和公共设施类用地地价区段基准地价图。

第八节 土地级别划分与调整

一、土地级别划分与调整

根据城区商服用地、住宅用地和工业用地地价区段地面基准地价的确定结果，分别将各用途地价区段按基准地价的高低进行降序排列，形成新的地价位序，再参照各地价区段原级别采用人工判读法对区段基准地价变动较大、位序产生级别跳跃的地价区段进行土地级别的调整。

2019 年度，海安市城区商服、住宅和工业用地地价区段的地价总体位序变化不大，未产生级别跳跃，各级别间的地价级差仍较明显，因此在本次工作中，对三种用地各地价区段的土地级别未作调整。

二、土地级别图绘制

按《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》的技术要求，

编制调查区商服、住宅、工业用地和公共设施类用地土地级别图。

第九节 级别基准地价评估

在对调查区分用途土地级别范围确定的基础上，对调查区的级别基准地价进行了评估。

一、级别基准地价内涵确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》的要求和调查区的实际情况，确定了调查区级别基准地价的内涵。

二、利用地价区段基准地价测算

对级别内各地价区段的基准地价采取面积加权平均的方法测算出各土地级别基准地价。

三、级别基准地价的确定

充分考虑土地估价范围内的现实或现行地价水平，综合确定调查区商服、住宅、工业和公共设施类用地的土地级别基准地价。

四、级别基准地价图的编绘

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014 年版）》的技术要求，编制了调查区的级别基准地价图。

第三章 工作成果

第一节 地价动态监测成果

根据《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范（2014年版）》和苏国土资发[2017]138号《关于进一步加强城镇地价动态监测与基准地价更新工作的通知》，开展地价季度动态监测工作，经过调查测算了海安市城镇 2019 年第一季度至第四季度的监测点地价，采用算术平均的方法测算了城镇商服、住宅、工业用地区段地价水平值；采用面积加权的方法测算了级别地价水平值、城镇分用途地价水平值和城镇综合地价水平值，由此测算区段地价指数、级别指数、城镇分用途平均地价指数和城镇综合地价指数。成果包括地价指数成果、图件成果、表格成果等。

一、地价指数成果

1、城区地价指数成果

城区地价指数成果包括商服、住宅和工业用地区段地价指数（环比和定基）、级别地价指数（环比和定基）、分用途平均地价指数（环比和定基）等。

表 3-1 城区地价区段地价指数表（环比）

区段编号	区段名称	用途	第一季度区段地价指数	第二季度区段地价指数	第三季度区段地价指数	第四季度区段地价指数
100002S	永安中路-长江路	商服用地	100.22	100.27	100.15	100.05
100003S	长江中路		100.16	100.21	100.09	100.05
100008S	宁海南路		100.36	100.41	100.29	100.19
100011S	江海东路		100.3	100.35	100.23	100.13
100013S	新宁北路		100.2	100.25	100.13	100.03
100015S	人民东路		100.15	100.2	100.08	100.09
100017S	中坝北路		100.29	100.34	100.22	100.12
100018S	曙光中路		100.55	100.6	100.48	100.38

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
100019S	204 国道	商服用地	100.2	100.25	100.13	100.03
100020S	人民西路		100.18	100.23	100.11	100.01
100022S	黄海中路		100.3	100.35	100.23	100.13
100024S	海光路		100.18	100.23	100.11	100.01
100026S	永安南路-安平路		100.24	100.29	100.17	100.07
100027S	草坝路-曙光西路		100.24	100.29	100.17	100.07
100028S	河滨东路		100.15	100.2	100.08	100.1
100029S	曙光东路		100.36	100.41	100.29	100.19
100030S	长江路-永安路		100.13	100.18	100.06	100.08
100031S	人民中路		100.46	100.51	100.39	100.29
100032S	中坝中路		100.4	100.45	100.33	100.23
100033S	中坝南路		100.24	100.29	100.17	100.07
100034S	永安北路		100.2	100.25	100.13	100.03
100035S	江海西路		100.4	100.43	100.3	100.2
100036S	雨润广场		100.53	100.58	100.35	100.25
100037S	文峰大世界		100.42	100.49	100.45	100.35
100038S	星湖 001 商业广场		100.37	100.45	100.28	100.18
100039S	奥华国际装饰城		100.2	100.25	100.12	100.02
101005S	安平路		100.14	100.19	100.07	100.1
101006S	长江东路		100.18	100.23	100.11	100.01
101007S	新宁南路-建海路		100.15	100.2	100.08	100.09
100001J	城中住宅区段	住宅用地	101.5	101.07	100.57	100.33
100002J	江海路-永安路住宅 区段		101.56	101.63	100.63	100.45
100003J	闸东住宅区段		101.41	101.28	100.48	100.28
100004J	锦绣花园住宅区段		101.45	101.22	100.52	100.32
100005J	江海东路住宅区段		101.42	101.39	100.49	100.28
100007J	城西住宅区段		101.75	101.52	100.82	100.71
100011J	城北住宅区段		101.05	101.12	100.42	100.22
100012J	城东住宅区段		101.06	101.13	100.43	100.13
100016J	人才公寓		101.1	101.07	100.67	100.15
101008J	安平路南住宅区段		101.8	101.67	100.87	100.65
101009J	黄海路南住宅区段		101.44	101.21	100.51	100.31

区段编号	区段名称	用途	第一季度区段地价指数	第二季度区段地价指数	第三季度区段地价指数	第四季度区段地价指数
101010J	204 国道东住宅区段	住宅用地	101.4	101.17	100.47	100.21
101013J	火车站南住宅区段		101.13	101.11	100.41	100.11
101014J	海安开发区住宅区段		101.39	101.16	100.46	100.32
100007G	海安工业西 1 区	工业用地	100.12	100.09	100.1	100.06
100008G	海安工业西 2 区		100.07	100.05	100.08	100.04
100009G	海安工业南 1 区		100.13	100.11	100.09	100.08
101010G	海安原化工园区		100.09	100.07	100.08	100.05
101011G	海安经济开发区		100.11	100.12	100.09	100.07
101012G	海安开发区东区		100.07	100.06	100.07	100.07

注：环比地价指数，第一季度基期为 2018 年 12 月 31 日，第二季度基期为 2019 年 3 月 31 日，第三季度基期为 2019 年 6 月 30 日，第四季度基期为 2019 年 9 月 30 日。

表 3-2 城区地价区段地价指数表（定基）

区段编号	区段名称	用途	第一季度区段地价指数	第二季度区段地价指数	第三季度区段地价指数	第四季度区段地价指数
100002S	永安中路-长江路	商服用地	100.22	100.49	100.64	100.69
100003S	长江中路		100.16	100.37	100.46	100.51
100008S	宁海南路		100.36	100.77	101.06	101.26
100011S	江海东路		100.3	100.65	100.88	101.01
100013S	新宁北路		100.2	100.45	100.58	100.61
100015S	人民东路		100.15	100.35	100.43	100.52
100017S	中坝北路		100.29	100.63	100.85	100.97
100018S	曙光中路		100.55	101.15	101.64	102.03
100019S	204 国道		100.2	100.45	100.58	100.61
100020S	人民西路		100.18	100.41	100.52	100.53
100022S	黄海中路		100.3	100.65	100.88	101.01
100024S	海光路		100.18	100.41	100.52	100.53
100026S	永安南路-安平路		100.24	100.53	100.7	100.77
100027S	草坝路-曙光西路		100.24	100.53	100.7	100.77
100028S	河滨东路		100.15	100.35	100.43	100.53
100029S	曙光东路		100.36	100.77	101.06	101.26
100030S	长江路-永安路		100.13	100.31	100.37	100.45
100031S	人民中路		100.46	100.97	101.37	101.66
100032S	中坝中路		100.4	100.85	101.18	101.42

区段编号	区段名称	用途	第一季度区段地价指数	第二季度区段地价指数	第三季度区段地价指数	第四季度区段地价指数
100033S	中坝南路	商服用地	100.24	100.53	100.7	100.77
100034S	永安北路		100.2	100.45	100.58	100.61
100035S	江海西路		100.4	100.83	101.13	101.34
100036S	雨润广场		100.53	101.11	101.47	101.72
100037S	文峰大世界		100.42	100.91	101.37	101.72
100038S	星湖 001 商业广场		100.37	100.82	101.1	101.29
100039S	奥华国际装饰城		100.2	100.45	100.57	100.59
101005S	安平路		100.14	100.33	100.4	100.5
101006S	长江东路		100.18	100.41	100.52	100.53
101007S	新宁南路-建海路		100.15	100.35	100.43	100.52
100001J	城中住宅区段	住宅用地	101.5	102.59	103.17	103.51
100002J	江海路-永安路住宅区段		101.56	103.22	103.87	104.33
100003J	闸东住宅区段		101.41	102.71	103.2	103.49
100004J	锦绣花园住宅区段		101.45	102.69	103.22	103.55
100005J	江海东路住宅区段		101.42	102.83	103.33	103.62
100007J	城西住宅区段		101.75	103.3	104.14	104.88
100011J	城北住宅区段		101.05	102.18	102.61	102.84
100012J	城东住宅区段		101.06	102.2	102.64	102.77
100016J	人才公寓		101.1	102.18	102.87	103.02
101008J	安平路南住宅区段		101.8	103.5	104.4	105.08
101009J	黄海路南住宅区段		101.44	102.67	103.19	103.51
101010J	204 国道东住宅区段		101.4	102.59	103.07	103.28
101013J	火车站南住宅区段		101.13	102.25	102.67	102.78
101014J	海安开发区住宅区段		101.39	102.57	103.04	103.37
100007G	海安工业西 1 区	工业用地	100.12	100.21	100.31	100.37
100008G	海安工业西 2 区		100.07	100.12	100.2	100.24
100009G	海安工业南 1 区		100.13	100.24	100.33	100.41
101010G	海安原化工园区		100.09	100.16	100.24	100.29
101011G	海安经济开发区		100.11	100.23	100.32	100.39
101012G	海安开发区东区		100.07	100.13	100.2	100.27

注：2019 年度定基地价指数，第一、二、三、四季度基期均为 2018 年 12 月 31 日；下同。

表 3-3 城区级别地价指数测算表

用途	土地级别	第一季度	第二季度		第三季度		第四季度	
		地价指数	环比地价指数	定基地价指数	环比地价指数	定基地价指数	环比地价指数	定基地价指数
商服用地	一	100.46	100.51	100.97	100.38	101.36	100.28	101.64
	二	100.35	100.39	100.74	100.26	101.00	100.16	101.16
	三	100.22	100.27	100.49	100.15	100.64	100.07	100.71
	四	100.18	100.23	100.41	100.11	100.52	100.05	100.57
住宅用地	一	101.50	101.07	102.59	100.57	103.17	100.33	103.51
	二	101.56	101.48	103.06	100.63	103.71	100.42	104.15
	三	101.53	101.32	102.87	100.64	103.53	100.47	104.02
	四	101.06	101.12	102.19	100.42	102.62	100.16	102.79
工业用地	一	100.13	100.11	100.24	100.09	100.33	100.08	100.41
	二	100.11	100.11	100.22	100.10	100.32	100.07	100.39
	三	100.08	100.06	100.14	100.08	100.22	100.06	100.28

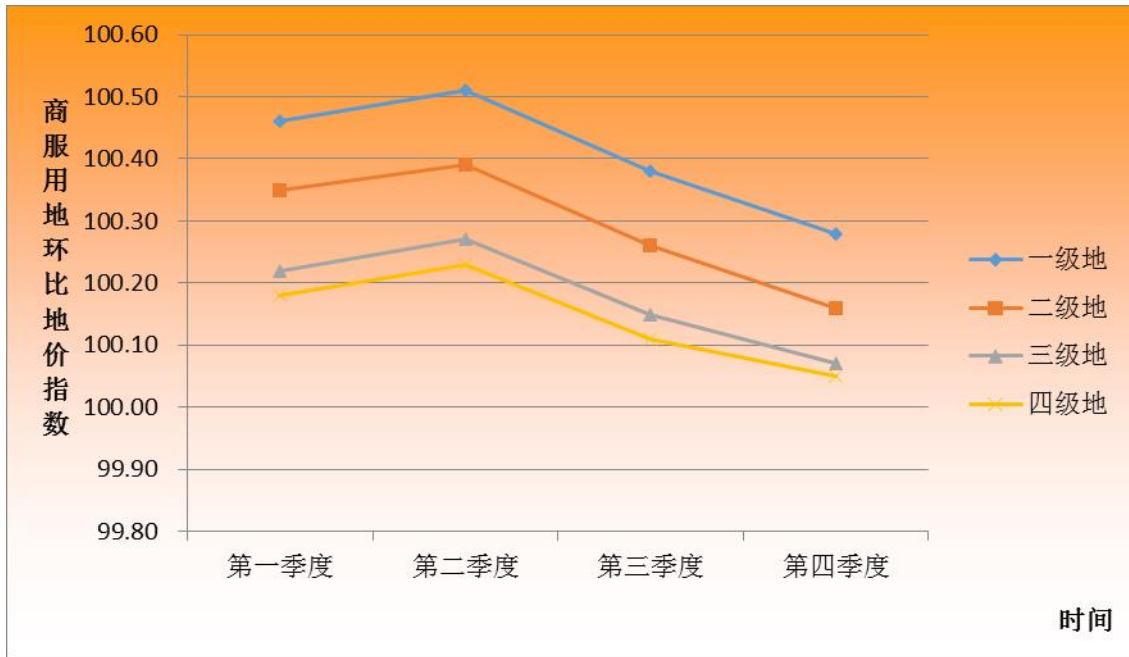


图3-1 2019年各季度城区商服用地环比地价指数示意图

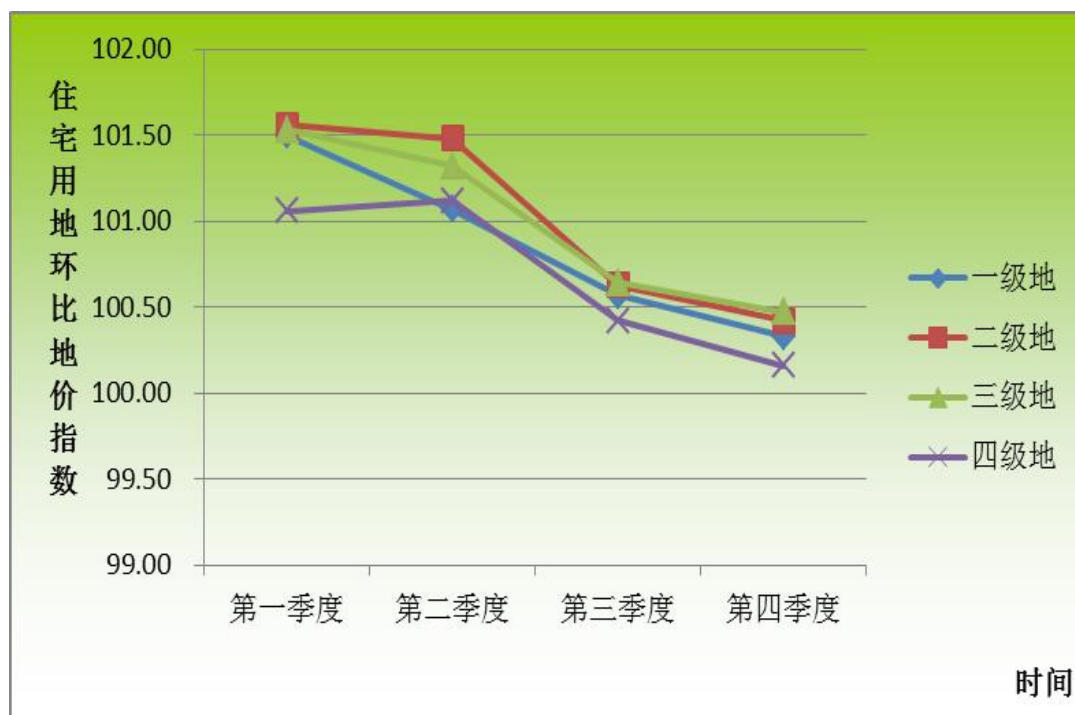


图3-2 2019年各季度城区住宅用地环比地价指数示意图

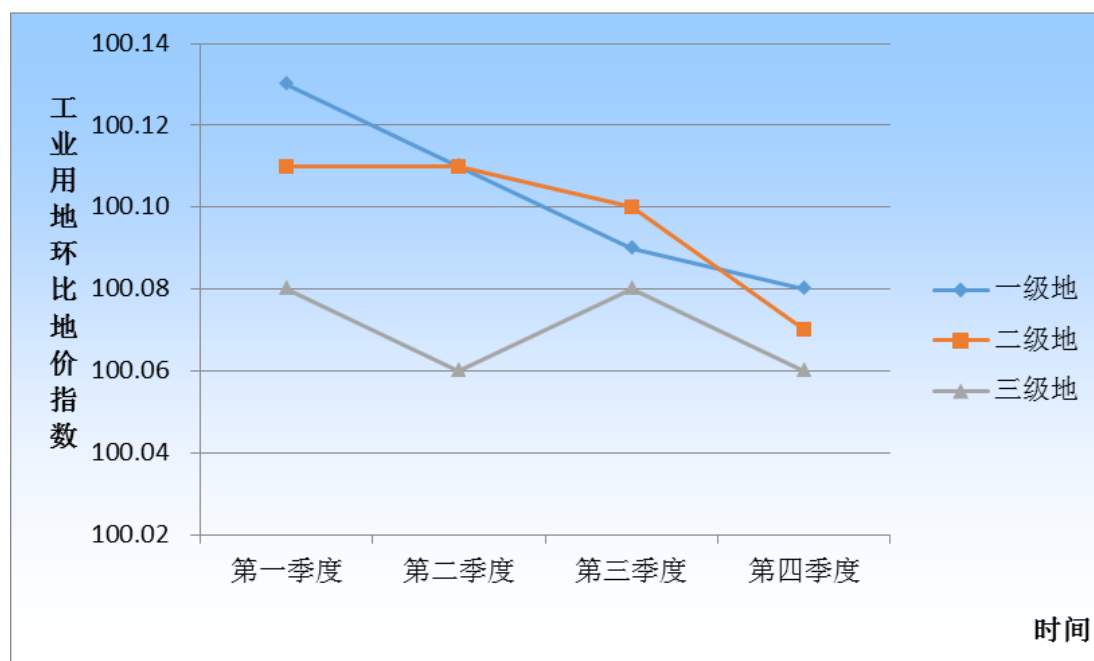


图3-3 2019年各季度城区工业用地环比地价指数示意图

表3-4 城区分用途地价指数测算表

用途	第一季度	第二季度		第三季度		第四季度	
	地价指数	环比 地价指数	定基 地价指数	环比 地价指数	定基 地价指数	环比 地价指数	定基 地价指数
商服	100.30	100.35	100.65	100.23	100.88	100.14	101.02
住宅	101.45	101.27	102.74	100.58	103.33	100.37	103.72
工业	100.10	100.08	100.18	100.08	100.26	100.06	100.32
综合	101.28	101.12	102.42	100.52	102.95	100.33	103.30

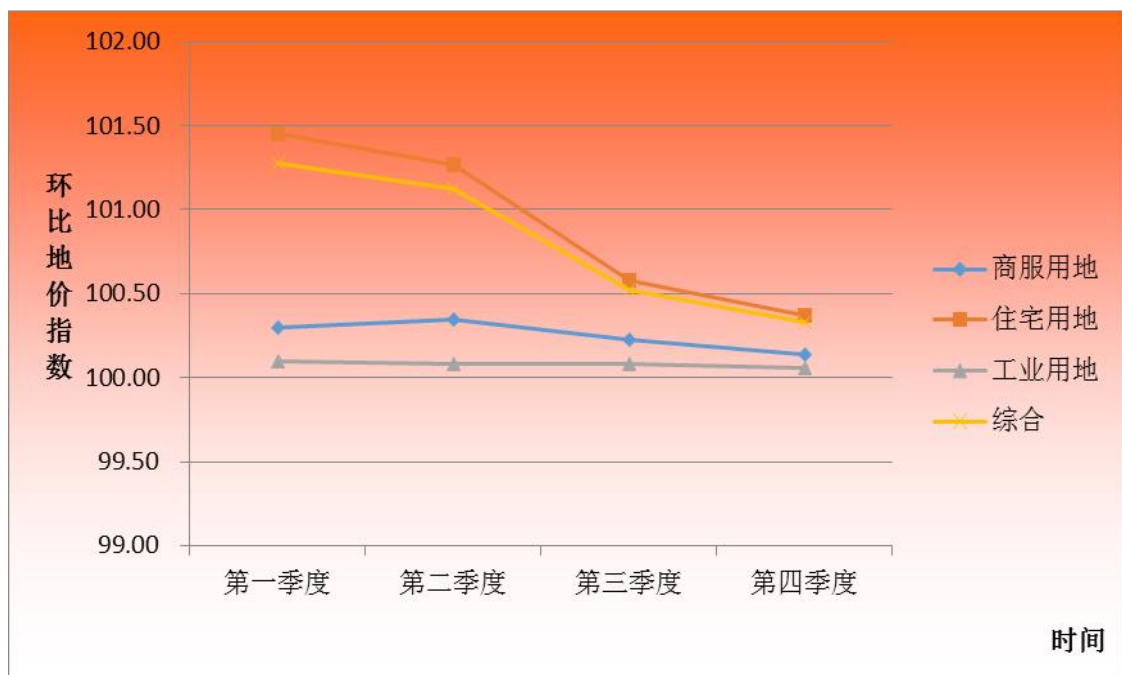


图3-4 2019年城区各用途用地环比地价指数示意图

2、建制镇地价指数成果

建制镇地价指数成果包括商服、住宅和工业用地区段地价指数（环比和定基）和用途地价指数（环比和定基）。

表 3-5 建制镇地价区段地价指数表（环比）

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
102001S	曲塘人民路东段	商服用地	100.24	100.29	100.19	100.14
102002S	曲塘人民路中段		100.25	100.3	100.2	100.15
102003S	曲塘人民路西段		100.2	100.25	100.15	100.1

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
102005S	曲塘车站路-联抗路	商服用地	100.23	100.28	100.18	100.13
102006S	中心南街		100.25	100.3	100.2	100.15
103001S	李堡镇南路		100.17	100.22	100.12	100.07
103002S	李堡新建路-包场路		100.25	100.3	100.2	100.15
104001S	老坝港港府中路-港 府东路		100.27	100.32	100.22	100.17
104002S	老坝港通海南路		100.25	100.3	100.2	100.15
105001S	角斜环镇南路		100.19	100.24	100.14	100.09
105002S	角斜环镇西路-人民 路		100.19	100.24	100.14	100.09
106002S	西场人民路-惠同路		100.16	100.21	100.11	100.06
107001S	大公人民东路-人民 中路		100.17	100.22	100.12	100.07
108001S	孙庄中路		100.17	100.22	100.12	100.07
108002S	孙庄人民路-海王路		100.18	100.23	100.13	100.08
108004S	海王路		100.11	100.16	100.06	100.01
109001S	雅周王雅东路-东进 路		100.29	100.34	100.24	100.19
109002S	雅周小康东路-人民 路		100.13	100.18	100.08	100.03
109003S	世纪路		100.13	100.18	100.08	100.03
110001S	胡集 328 国道		100.11	100.16	100.06	100.01
111001S	白甸路		100.16	100.21	100.11	100.06
112001S	南莫兴文路		100.22	100.27	100.17	100.12
112002S	南莫人民路-兴南路		100.33	100.38	100.28	100.23
113002S	墩头中大街-海瓦路		100.2	100.25	100.15	100.1
102001J	曲塘住宅区段	住宅用地	100.24	100.34	100.26	100.24
103001J	李堡住宅区段		100.23	100.33	100.25	100.23
104001J	老坝港住宅区段		100.27	100.37	100.29	100.27
105001J	角斜住宅区段		100.23	100.33	100.25	100.23
106002J	西场住宅区段		100.26	100.36	100.28	100.26
107002J	大公住宅区段		100.22	100.32	100.24	100.22
108002J	孙庄住宅区段		100.15	100.25	100.17	100.15
109002J	雅周住宅区段		100.13	100.23	100.15	100.13
110001J	胡集住宅区段		100.25	100.35	100.27	100.25
111001J	白甸住宅区段		100.1	100.2	100.12	100.1
112001J	南莫住宅区段		100.15	100.25	100.17	100.15

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
113001J	墩头住宅区段	住宅用地	100.24	100.34	100.26	100.24
102001G	曲塘工业区段	工业用地	100.05	100.06	100.06	100.05
103001G	李堡工业区段		100.05	100.06	100.06	100.05
104001G	老坝港工业区段		100.05	100.07	100.06	100.05
105001G	角斜工业区段		100.04	100.05	100.05	100.04
106001G	西场工业区段		100.02	100.03	100.03	100.02
107001G	大公工业区段		100.05	100.06	100.06	100.05
108001G	孙庄工业区段		100.04	100.05	100.05	100.04
109001G	雅周工业区段		100.06	100.07	100.07	100.06
110001G	胡集工业区段		100.04	100.05	100.05	100.04
111001G	白甸工业区段		100.04	100.05	100.05	100.04
112001G	南莫工业区段		100.04	100.05	100.05	100.04
113001G	墩头工业区段		100.07	100.08	100.08	100.07

表 3-6 建制镇地价区段地价指数表（定基）

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
102001S	曲塘人民路东段	商服用地	100.24	100.53	100.72	100.86
102002S	曲塘人民路中段		100.25	100.55	100.75	100.9
102003S	曲塘人民路西段		100.2	100.45	100.6	100.7
102005S	曲塘车站路-联抗路		100.23	100.51	100.69	100.82
102006S	中心南街		100.25	100.55	100.75	100.9
103001S	李堡镇南路		100.17	100.39	100.51	100.58
103002S	李堡新建路-包场路		100.25	100.55	100.75	100.9
104001S	老坝港港府中路-港 府东路		100.27	100.59	100.81	100.98
104002S	老坝港通海南路		100.25	100.55	100.75	100.9
105001S	角斜环镇南路		100.19	100.43	100.57	100.66
105002S	角斜环镇西路-人民 路		100.19	100.43	100.57	100.66
106002S	西场人民路-惠同路		100.16	100.37	100.48	100.54
107001S	大公人民东路-人民 中路		100.17	100.39	100.51	100.58
108001S	孙庄中路		100.17	100.39	100.51	100.58
108002S	孙庄人民路-海王路		100.18	100.41	100.54	100.62
108004S	海王路		100.11	100.27	100.33	100.34
109001S	雅周王雅东路-东进 路		100.29	100.63	100.87	101.06
109002S	雅周小康东路-人民 路		100.13	100.31	100.39	100.42
109003S	世纪路		100.13	100.31	100.39	100.42
110001S	胡集 328 国道		100.11	100.27	100.33	100.34
111001S	白甸路		100.16	100.37	100.48	100.54
112001S	南莫兴文路		100.22	100.49	100.66	100.78
112002S	南莫人民路-兴南路		100.33	100.71	100.99	101.23
113002S	墩头中大街-海瓦路		100.2	100.45	100.6	100.7
102001J	曲塘住宅区段	住宅用地	100.24	100.58	100.84	101.08
103001J	李堡住宅区段		100.23	100.56	100.81	101.04
104001J	老坝港住宅区段		100.27	100.64	100.93	101.21
105001J	角斜住宅区段		100.23	100.56	100.81	101.04
106002J	西场住宅区段		100.26	100.62	100.9	101.17
107002J	大公住宅区段		100.22	100.54	100.78	101

区段编号	区段名称	用途	第一季度区 段地价指数	第二季度区 段地价指数	第三季度区 段地价指数	第四季度区 段地价指数
108002J	孙庄住宅区段	住宅用地	100.15	100.4	100.57	100.72
109002J	雅周住宅区段		100.13	100.36	100.51	100.64
110001J	胡集住宅区段		100.25	100.6	100.87	101.12
111001J	白甸住宅区段		100.1	100.3	100.42	100.52
112001J	南莫住宅区段		100.15	100.4	100.57	100.72
113001J	墩头住宅区段		100.24	100.58	100.84	101.08
102001G	曲塘工业区段	工业用地	100.05	100.11	100.17	100.22
103001G	李堡工业区段		100.05	100.11	100.17	100.22
104001G	老坝港工业区段		100.05	100.12	100.18	100.23
105001G	角斜工业区段		100.04	100.09	100.14	100.18
106001G	西场工业区段		100.02	100.05	100.08	100.1
107001G	大公工业区段		100.05	100.11	100.17	100.22
108001G	孙庄工业区段		100.04	100.09	100.14	100.18
109001G	雅周工业区段		100.06	100.13	100.2	100.26
110001G	胡集工业区段		100.04	100.09	100.14	100.18
111001G	白甸工业区段		100.04	100.09	100.14	100.18
112001G	南莫工业区段		100.04	100.09	100.14	100.18
113001G	墩头工业区段		100.07	100.15	100.23	100.3

表 3-7 建制镇用途地价指数表（环比）

建制镇 名称	用途	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
曲塘镇	工业	100.05	100.06	100.06	100.05
	商服	100.23	100.28	100.18	100.13
	住宅	100.24	100.34	100.26	100.24
	综合	100.14	100.18	100.15	100.13
李堡镇	工业	100.05	100.06	100.06	100.05
	商服	100.22	100.27	100.17	100.12
	住宅	100.23	100.33	100.25	100.23
	综合	100.14	100.19	100.15	100.13
原老坝港镇	工业	100.05	100.07	100.06	100.05
	商服	100.26	100.31	100.21	100.16
	住宅	100.27	100.37	100.29	100.27

建制镇名称	用途	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
原老坝港镇	综合	100.13	100.18	100.14	100.12
原角斜镇	工业	100.04	100.05	100.05	100.04
	商服	100.19	100.24	100.14	100.09
	住宅	100.23	100.33	100.25	100.23
	综合	100.11	100.16	100.12	100.11
原西场镇	工业	100.02	100.03	100.03	100.02
	商服	100.16	100.21	100.11	100.06
	住宅	100.26	100.36	100.28	100.26
	综合	100.12	100.16	100.13	100.11
大公镇	工业	100.05	100.06	100.06	100.05
	商服	100.17	100.22	100.12	100.07
	住宅	100.22	100.32	100.24	100.22
	综合	100.10	100.13	100.11	100.09
原孙庄镇	工业	100.04	100.05	100.05	100.04
	商服	100.15	100.20	100.10	100.05
	住宅	100.15	100.25	100.17	100.15
	综合	100.12	100.20	100.14	100.12
雅周镇	工业	100.06	100.07	100.07	100.06
	商服	100.19	100.24	100.14	100.09
	住宅	100.13	100.23	100.15	100.13
	综合	100.09	100.13	100.10	100.08
原胡集镇	工业	100.04	100.05	100.05	100.04
	商服	100.11	100.16	100.06	100.01
	住宅	100.25	100.35	100.27	100.25
	综合	100.14	100.20	100.15	100.14
白甸镇	工业	100.04	100.05	100.05	100.04
	商服	100.16	100.21	100.11	100.06
	住宅	100.10	100.20	100.12	100.10
	综合	100.05	100.07	100.06	100.05
南莫镇	工业	100.04	100.05	100.05	100.04
	商服	100.29	100.34	100.24	100.19
	住宅	100.15	100.25	100.17	100.15
	综合	100.14	100.21	100.15	100.13

建制镇名称	用途	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
墩头镇	工业	100.07	100.08	100.08	100.07
	商服	100.20	100.25	100.15	100.10
	住宅	100.24	100.34	100.26	100.24
	综合	100.14	100.18	100.15	100.13

表 3-8 建制镇用途地价指数表（定基）

建制镇名称	用途	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
曲塘镇	工业	100.05	100.11	100.17	100.22
	商服	100.23	100.51	100.69	100.82
	住宅	100.24	100.58	100.84	101.08
	综合	100.14	100.32	100.47	100.60
李堡镇	工业	100.05	100.11	100.17	100.22
	商服	100.22	100.49	100.66	100.77
	住宅	100.23	100.56	100.81	101.04
	综合	100.14	100.33	100.47	100.61
原老坝港镇	工业	100.05	100.12	100.18	100.23
	商服	100.26	100.58	100.79	100.95
	住宅	100.27	100.64	100.93	101.21
	综合	100.13	100.31	100.45	100.58
原角斜镇	工业	100.04	100.09	100.14	100.18
	商服	100.19	100.43	100.57	100.66
	住宅	100.23	100.56	100.81	101.04
	综合	100.11	100.27	100.39	100.50
原西场镇	工业	100.02	100.05	100.08	100.10
	商服	100.16	100.37	100.48	100.54
	住宅	100.26	100.62	100.90	101.17
	综合	100.12	100.28	100.41	100.53
大公镇	工业	100.05	100.11	100.17	100.22
	商服	100.17	100.39	100.51	100.58
	住宅	100.22	100.54	100.78	101
	综合	100.10	100.22	100.33	100.43
原孙庄镇	工业	100.04	100.09	100.14	100.18

建制镇名称	用途	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
原孙庄镇	商服	100.15	100.35	100.45	100.50
	住宅	100.15	100.40	100.57	100.72
	综合	100.12	100.32	100.45	100.57
雅周镇	工业	100.06	100.13	100.20	100.26
	商服	100.19	100.43	100.57	100.66
	住宅	100.13	100.36	100.51	100.64
	综合	100.09	100.22	100.31	100.40
原胡集镇	工业	100.04	100.09	100.14	100.18
	商服	100.11	100.27	100.33	100.34
	住宅	100.25	100.60	100.87	101.12
	综合	100.14	100.34	100.49	100.63
白甸镇	工业	100.04	100.09	100.14	100.18
	商服	100.16	100.37	100.48	100.54
	住宅	100.10	100.30	100.42	100.52
	综合	100.05	100.13	100.19	100.24
南莫镇	工业	100.04	100.09	100.14	100.18
	商服	100.29	100.63	100.87	101.07
	住宅	100.15	100.40	100.57	100.72
	综合	100.14	100.35	100.50	100.62
墩头镇	工业	100.07	100.15	100.23	100.30
	商服	100.20	100.45	100.60	100.70
	住宅	100.24	100.58	100.84	101.08
	综合	100.14	100.31	100.46	100.60

二、图件成果

- 1、商服用地地价监测点分布图；
- 2、住宅用地地价监测点分布图；
- 3、工业用地地价监测点分布图；
- 4、地价监测点宗地图；
- 5、地价监测点现状照片。

三、表格成果

- 1、商服用地地价监测点比准租金/比准售价调查表；
- 2、住宅用地地价监测点比准租金/比准售价调查表；
- 3、工业用地地价监测点比较案例调查表；
- 4、征地成本调查表；
- 5、地价区段调查登记表（初始/变更）；
- 6、地价监测点登记表（初始/变更）；
- 7、商服用地土地面积统计表（初始/变更）；
- 8、住宅用地土地面积统计表（初始/变更）；
- 9、工业用地土地面积统计表（初始/变更）；
- 10、地价监测点维护日志表；
- 11、房屋交易样点调查表；
- 12、相关社会经济指标调查表；
- 13、地价监测点评估技术要点表。

第二节 地价区段基准地价成果

一、地价区段基准地价成果

（一）商服用地地价区段基准地价

通过商服用地地价监测点资料测算的 2019 年第四季度商服用地地价区段的平均地价，根据各地价区段的实际情况和地价区段基准地价确定的原则，最终确定商服用地地价区段 2019 年度基准地价，确定结果整理见表 3-9 和表 3-10。

表 3-9 城区商服用地地价区段基准地价表

单位：m, 元/m²

区段编号	区段名称	开发水平	设定容积率	设定宽度	设定深度	地面地价	底层楼面地价	二层楼面地价
100002S	永安中路-长江路	六通一平	1.2	4	12	3140	3590	1650

区段编号	区段名称	开发水平	设定容积率	设定宽度	设定深度	地面地价	底层楼面地价	二层楼面地价
100003S	长江中路	六通一平	1.4	8	12	4230	4110	1930
100008S	宁海南路	六通一平	1.5	4	8	5050	4550	2180
100011S	江海东路	六通一平	1.3	4	8	3920	4110	1930
100013S	新宁北路	六通一平	1.3	8	12	5090	5330	2510
100015S	人民东路	六通一平	1.2	4	8	3700	4220	1940
100017S	中坝北路	六通一平	1.5	4	12	4570	4120	1980
100018S	曙光中路	六通一平	1.6	4	8	7460	6300	3020
100019S	204 国道	六通一平	1.4	8	12	4010	3890	1830
100020S	人民西路	六通一平	1.1	4	8	2510	3100	1460
100022S	黄海中路	六通一平	1.3	5	8	4810	5030	2360
100024S	海光路	六通一平	1.3	8	12	4170	4370	2050
100026S	永安南路-安平路	六通一平	1.5	4	8	3870	3510	1650
100027S	草坝路-曙光西路	六通一平	1.4	8	12	4620	4490	2110
100028S	河滨东路	六通一平	1.3	4	12	2800	2950	1360
100029S	曙光东路	六通一平	1.5	8	15	5170	4660	2240
100030S	长江路-永安路	六通一平	1.2	8	10	3080	3520	1620
100031S	人民中路	六通一平	1.6	8	12	9390	7930	3810
100032S	中坝中路	六通一平	1.6	4	8	8470	7150	3430
100033S	中坝南路	六通一平	1.5	4	8	5450	4910	2360
100034S	永安北路	六通一平	1.2	8	12	3540	4040	1860
100035S	江海西路	六通一平	1.4	8	12	5900	5690	2730
100036S	雨润广场	六通一平	2	8	15	9200	6220	2990
100037S	文峰大世界	六通一平	2	8	15	7800	5270	2530
100038S	星湖 001 商业广场	六通一平	1.5	8	15	5460	4920	2360
100039S	奥华国际装饰城	六通一平	1.1	8	12	3130	3900	1790
101005S	安平路	六通一平	1.3	4	12	3590	3760	1770
101006S	长江东路	六通一平	1.4	4	8	4120	4000	1880
101007S	新宁南路-建海路	六通一平	1.5	4	8	3940	3580	1680

表 3-10 建制镇商服用地区段基准地价表

单位：m, 元/m²

区段编号	区段名称	开发水平	设定容积率	设定宽度	设定深度	地面地价	底层楼面地价	二层楼面地价
102001S	曲塘人民路东段	五通一平	1	4	8	1310	1770	850
102002S	曲塘人民路中段	五通一平	1.1	4	6	1640	2010	960
102003S	曲塘人民路西段	五通一平	1	4	6	1160	1570	750
102005S	曲塘车站路-联抗路	五通一平	1.2	4	8	1680	1890	910
102006S	中心南街	五通一平	1.1	4	8	1540	1890	910
103001S	李堡镇南路	五通一平	1.1	4	10	1420	1740	840
103002S	李堡新建路-包场路	五通一平	1.1	4	6	1630	2000	960
104001S	老坝港港府中路-港府东路	五通一平	0.9	4	6	510	570	--
104002S	老坝港通海南路	五通一平	0.9	4	4	580	640	--
105001S	角斜环镇南路	五通一平	1	4	4	1160	1570	750
105002S	角斜环镇西路-人民路	五通一平	1	4	6	1160	1570	750
106002S	西场人民路-惠同路	五通一平	1	5	8	1230	1660	800
107001S	大公人民东路-人民中路	五通一平	1	4	8	1150	1550	740
108001S	孙庄中路	五通一平	1	4	6	940	1280	600
108002S	孙庄人民路-海王路	五通一平	1	4	5	830	1130	530
108004S	海王路	五通一平	1	4	5	850	1160	550
109001S	雅周王雅东路-东进路	五通一平	0.9	4	6	920	1020	--
109002S	雅周小康东路-人民路	五通一平	0.9	4	6	760	840	--
109003S	世纪路	五通一平	1	4	6	770	1050	490
110001S	胡集 328 国道	五通一平	0.9	4	8	960	1070	--
111001S	白甸路	五通一平	0.9	4	6	700	780	--
112001S	南莫兴文路	五通一平	1	4	6	1040	1410	680
112002S	南莫人民路-兴南路	五通一平	1	4	6	1070	1450	700
113002S	墩头中大街-海瓦路	五通一平	1	4	6	940	1280	600

（二）住宅用地地价区段基准地价的确定

通过住宅用地地价监测点资料测算的 2019 年第四季度住宅用地

地价区段的平均地价，根据各地价区段的实际情况和地价区段基准地价确定的原则，最终确定住宅用地地价区段 2019 年度基准地价，确定结果整理见表 3-11 和表 3-12。

表 3-11 城区住宅用地地价区段基准地价表

单位：元/m²

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	设定容积率	地面地价	平均楼面地价
100001J	城中住宅区段	六通一平	2.00	11610	5810
100002J	江海路-永安路住宅区段	六通一平	2.00	8830	4410
100003J	闸东住宅区段	六通一平	2.00	7340	3670
100004J	锦绣花园住宅区段	六通一平	2.00	5800	2900
100005J	江海东路住宅区段	六通一平	2.00	7500	3750
100007J	城西住宅区段	六通一平	2.00	8720	4360
100011J	城北住宅区段	五通一平	2.00	4380	2190
100012J	城东住宅区段	五通一平	2.00	4480	2240
100016J	人才公寓	六通一平	2.00	6390	3200
101008J	安平路南住宅区段	六通一平	2.00	8040	4020
101009J	黄海路南住宅区段	六通一平	2.00	5960	2980
101010J	204 国道东住宅区段	五通一平	2.00	4500	2250
101013J	火车站南住宅区段	五通一平	2.00	4010	2000
101014J	海安开发区住宅区段	六通一平	2.00	5310	2650

表 3-12 建制镇住宅用地区段基准地价表

单位：元/m²

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	设定容积率	地面地价	平均楼面地价
102001J	曲塘住宅区段	五通一平	1.40	2060	1470
103001J	李堡住宅区段	五通一平	1.20	1550	1290
104001J	老坝港住宅区段	五通一平	1.20	1050	880
105001J	角斜住宅区段	五通一平	1.20	1220	1010
106002J	西场住宅区段	五通一平	1.30	1400	1080
107002J	大公住宅区段	五通一平	1.20	1220	1010
108002J	孙庄住宅区段	五通一平	1.20	1030	860
109002J	雅周住宅区段	五通一平	1.20	1020	850

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	设定容积率	地面地价	平均楼面地价
110001J	胡集住宅区段	五通一平	1.30	1400	1080
111001J	白甸住宅区段	五通一平	1.20	1030	860
112001J	南莫住宅区段	五通一平	1.20	1200	1000
113001J	墩头住宅区段	五通一平	1.20	1190	990

（三）工业用地地价区段基准地价的确定

通过工业用地地价监测点资料测算的 2019 年第四季度工业用地地价区段的平均地价，根据各地价区段的实际情况和地价区段基准地价确定的原则，最终确定工业用地地价区段 2019 年度基准地价，确定结果见表 3-13 和表 3-14。

表 3-13 城区工业用地地价区段基准地价表

单位：元/m²

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	设定容积率	基准地价
100007G	海安工业西 1 区	六通一平	1.00	280
100008G	海安工业西 2 区	五通一平	1.00	270
100009G	海安工业南 1 区	六通一平	1.00	295
101010G	海安原化工园区	五通一平	1.00	265
101011G	海安经济开发区	六通一平	1.00	280
101012G	海安开发区东区	五通一平	1.00	255

注：工业用地基准地价为地面单价，下同。

表 3-14 建制镇工业用地区段基准地价表

单位：元/m²

区段编号	区段名称	设定土地开发水平	设定容积率	基准地价
102001G	曲塘工业区段	五通一平	1.00	250
103001G	李堡工业区段	五通一平	1.00	250
104001G	老坝港工业区段	五通一平	1.00	210
105001G	角斜工业区段	五通一平	1.00	220
106001G	西场工业区段	五通一平	1.00	250
107001G	大公工业区段	五通一平	1.00	255
108001G	孙庄工业区段	五通一平	1.00	210
109001G	雅周工业区段	五通一平	1.00	215

区段编号	区段名称	设定土地 开发水平	设定容积率	基准地价
110001G	胡集工业区段	五通一平	1.00	260
111001G	白甸工业区段	五通一平	1.00	210
112001G	南莫工业区段	五通一平	1.00	215
113001G	墩头工业区段	五通一平	1.00	230

（四）二类公共服务用地地价区片基准地价的确定

通过成本逼近法测算的 2019 年城区二类公共服务用地地价区片的平均地价，根据各地价区片的实际情况和地价区段基准地价确定的原则，最终确定二类公共服务用地地价区片 2019 年度基准地价，确定结果见表 3-15。

表 3-15 海安市城区二类公共服务用地各区片基准地价表

单位：元/m²

区片编号	区片名称	设定开发水平	容积率	地面地价
100001L	城区中心片	六通一平	1.5	390
100002L	城区东北片	六通一平	1.5	340
100003L	经济开发区南片	六通一平	1.3	285
100004L	经济开发区北片	六通一平	1.3	280
100005L	城区外围西南片	六通一平	1.3	275
100006L	城区外围东北片	五通一平	1.1	275
100007L	城区外围南片	五通一平	1.1	265
100008L	城南区片	五通一平	1.1	255
100009L	海安工业西 2 区	五通一平	1.1	260

二、宗地地价修正体系成果

- 1、商服用地区段价修正系数表和因素条件说明表
- 2、住宅用地区段价修正系数表和因素条件说明表
- 3、工业用地区段价修正系数表和因素条件说明表
- 4、二类公共服务用地区片价修正系数表和因素条件说明表
- 5、商服用地容积率修正系数表

6、住宅用地容积率修正系数表

三、图件成果

- 1、商服用地地价区段基准地价图
- 2、住宅用地地价区段基准地价图
- 3、工业用地地价区段基准地价图
- 4、二类公共服务用地地价区片基准地价图

四、信息系统成果

建立了调查区基准地价评估信息系统。

第三节 土地级别及级别基准地价成果

一、土地级别成果

调查区商服用地、住宅用地、工业用地以及公共设施类用地各土地级别面积统计见表 3-16。

表 3-16 城区土地级别面积统计表

土地 用途 级别	商服用地		住宅用地		工业用地		二类公共服务用地	
	面积 (hm^2)	占总面 积比例 (%)	面积 (hm^2)	占总面 积比例 (%)	面积 (hm^2)	占总面 积比例 (%)	面积 (hm^2)	占总面 积比例 (%)
一	31.85	15.18	439.7	13.55	724.38	8.40	981.52	12.46
二	37.79	18.01	810.41	24.98	3125.17	36.25	3697.18	46.95
三	85.35	40.67	1103.58	34.02	4772.67	55.35	3978.51	50.52
四	54.85	26.14	890.5	27.45	--	--	--	--
总面积	209.84	100	3244.2	100	8622.22	100	7875.15	100

二、图件成果

- 1、商服用地土地级别图；
- 2、住宅用地土地级别图；
- 3、工业用地土地级别图；

4、公共设施类用地土地级别图。

三、级别基准地价评估成果

各类用地级别基准地价测算的主要依据是区段基准地价面积加权测算法测算的平均价，充分考虑土地估价范围内的现实或现行地价水平，综合确定商服、住宅、工业用地、二类公共服务用地级别基准地价，见表 3-17 至表 3-20。

表 3-17 城区商服用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	基准地价	变 幅	设定土地开发水平	设定容积率
一	8170	6340-10790	六通一平	1.60
二	5470	3890-6785	六通一平	1.50
三	4510	3050-5860	六通一平	1.50
四	3610	2130-4260	六通一平	1.40

表 3-18 城区住宅用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	基准地价	变 幅	设定土地开发水平	设定容积率
一	11610	9870-13350	六通一平	2.00
二	7670	4930-10150	六通一平	2.00
三	6500	3830-8030	六通一平	2.00
四	4380	3410-5150	五通一平	2.00

表 3-19 城区工业用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	基准地价	变 幅	设定土地开发水平	设定容积率
一	295	285-315	六通一平	1.0
二	280	265-295	六通一平	1.0
三	260	245-285	五通一平	1.0

表 3-20 城区二类公共服务用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	基准地价	变 幅	设定土地开发水平	设定容积率
一	370	340-390	六通一平	1.5
二	280	275-345	五通一平	1.3
三	260	245-280	五通一平	1.1

第四章 问题与对策

第一节 工作中存在问题

一、资料收集方面

在实际工作过程中，资料收集主要涉及到土地市场和房地产市场方面的数据，土地市场数据根据自然资源部门提供的土地供应台账以及江苏土地市场网站数据进行整合分析，数据来源准确度高，数据分析结果可靠；房地产市场资料的收集途径主要通过统计部门和各房产网站，其中主要根据房产网站进行采集数据，由于统计口径以及统计时点的差异，各房产网站提供的房价数据之间存在偏差，在分析地价与房价过程中也就存在准确度和拟合度不高的情况。

资料收集方面还包括宗地图收集、商业门面房面积以及商服租金调查方面。住宅与工业的宗地图可以通过自然资源部门或者不动产登记中心进行查询调取，而商服宗地图大部分无法直接获取，主要是因为商服用地出让后就分割销售了，从而也获取不到商业门面房面积；商服租金的获取主要根据走访调查，同时结合网站公布数据，通过实地走访下来发现，整个城市的租金差异不大，而且租金变动幅度小，准确度不够。

二、商业路线价设立问题

本次报告中关于商服用地地价采用的是商业路线价。商业路线价是指某一路段在某临街深度、临街宽度上的平均地价。现如今土地市场成交的商服用地基本为大面积块状，且商业综合体较多，而进行价格评估的时候商业路线价参考性较小，实用性下降。

第二节 相关对策

一、相关部门协作

在房价获取资料来源方面，可以与自然资源部门合作，通过住建局提供全市全年房屋成交数据，包括成交面积与成交均价，同时也可以通过不动产登记中心获取新房备案的数据资料。从这两个部门获取的资料具有权威性，准确性更高，相比较各房产网站的数据更加真实，对基准地价工作本身也有重要意义。

对于商服宗地图获取问题，可以根据实际情况，进行测量手绘，然后请自然资源主管部门盖章确认；商服租金的确认可以在走访调查的基础上，结合当地实际情况以及相关部门意见，分析后综合确定租金。

二、增加商服区片价格

目前全省各地基准地价商服用地基准地价均采用条形状沿街、沿路分布，以区片形式的划分较少。随着城市的不断发展，城市商业综合体越来越多，土地市场上出让案例也增加，而本次基准地价工作中的商服用地价格采用商业路线价，在实际评估过程中参照性较小，经过修正后也存在误差。因此在现有商业路线价的基础上，可增加商服区片价格的设立，具体设立方法与原则跟住宅、工业用地的划分一样，进行全市全区域的覆盖，为自然资源部门出让商服用地提供价格参考依据。

第五章 成果应用与建议

第一节 成果说明

一、主要成果

本次调查区地价动态监测与基准地价更新工作所完成的成果主要包括三个方面，即地价动态监测体系更新成果、地价区段基准地价成果和土地级别成果。

1. 地价动态监测体系更新成果

- (1) 地价区段分布图；
- (2) 地价区段登记表；
- (3) 地价区段描述表；
- (4) 地价监测点资料；
- (5) 地价监测点分布图；
- (6) 地价指数成果。

2. 地价区段基准地价成果

- (1) 商服、住宅、工业和二类公共服务用地地价区段基准地价；
- (2) 地价区段基准地价评估宗地地价修正系数及其说明表；
- (3) 商服、住宅、工业和二类公共服务用地地价区段基准地价图。

3. 土地级别成果

- (1) 商服、住宅、工业和二类公共服务用地土地级别图；
- (2) 商服、住宅、工业和二类公共服务用地级别基准地价。

二、成果基本内容

1. 基准地价是各地价区段或土地级别内，在估价期日和设定土地开发程度及设定容积率下，同一用途的出让土地使用权的平均价格。

(1) 基准地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

(2) 土地使用年期按法定最高出让年限设定,即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

(3) 根据评估范围内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平、宗地红线内“场地平整”设定土地开发水平。其中,“六通一平”指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯,宗地红线内场地平整。“五通一平”指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整。

(4) 容积率根据地价区段或土地级别的现状平均容积率设定。

(5) 基准地价土地用途划分为商服、住宅、工业和二类公共服务用地四大类。考虑到基准地价的实际操作和应用,将四类用地进行了细分,并编制了四类用地用途细分的地价修正系数表,同时还编制了交通运输用地的基准地价用途修正系数表。

2. 地价区段基准地价评估宗地地价修正体系。包括:期日修正、土地开发程度差异修正、使用年期修正、容积率修正、宗地地价影响因素修正等。

3. 监测点地价分为现状条件下的评估地价和设定内涵条件下的评估地价两类。其中,现状条件下的评估地价是指在宗地外基础设施及宗地内场地平整的开发水平,宗地实际容积率的条件下,使用年期为剩余土地使用年期的国有土地使用权价格。设定内涵条件下的评估地价是指地价区段设定的在宗地外基础设施及宗地内场地平整的开发水平,地价区段平均或设定容积率的条件下,使用年期为某一用途法定最高出让年期的国有出让土地使用权价格。其估价期日为每季度的最后一天。

4. 地价指数以对应城镇内部区域的地价水平值为基础计算。按照基数不同分为定基地价指数和环比地价指数。其中,定基地价指数等于某一用途某年(季)度地价水平值与固定基期地价水平值的比率。环比地价指数等于某一用途某年(季)度地价水平值与上年(季)度

地价水平值的比率。

三、注意事项

1. 土地市场在深度调整时，地价水平起伏较大，不宜采用基准地价修正系数法评估宗地地价。
2. 城镇基准地价是随社会经济发展变化的，将根据变化情况及时调整。

第二节 成果应用说明

一、地价区段成果的应用说明

地价区段成果主要指地价区段分布图，在宗地评估和调整用地结构方面有着现实的应用意义。

1. 地价区段成果的应用：地价区段成果在优化城镇土地利用结构，促使各类土地达到最佳经济收益状态有着特殊的意义。在进行城镇总体规划调整过程中可充分考虑地价区段的空间分布现状。

2. 成果应用时效性：地价区段划分是依据现状为主的原则，即地价区段综合反映了调查区内部现状条件下不同用地类型的空间分布差异和质量分布差异。随着城镇的发展，商服业进一步集聚与繁华，基础设施进一步完善，地价区段成果应随城镇的发展而进行调整变更，以适应城镇日益变化的新情况。

二、基准地价成果的应用说明

1. 基准地价的说明：本次评估的基准地价是指在目前土地开发现状条件为设定土地开发条件的前提下，各地价区段土地使用权法定最高出让年期的平均价格。土地取得费、宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地平整费、利息、利润和土地增值收益的平均标准已在基准地价中得到体现。基准地价的显著特点就是反映城市内不同区域土地收益的平均水平，并将一定期限土地使用价值以货币形

式反映出来，从而为土地使用权的合理出让、出租、转让或作价出资以及政府管理和调控地价提供指导依据。基准地价并不代表每宗地的具体价格，而代表了某一区域（土地级别或地价区段）平均地价，它显示了不同级别、不同地价区段的一般价格水平。在宗地地价评估过程中，可采用基准地价系数修正法进行评估，为此我们专门建立了宗地地价的修正体系。

2. 应用基准地价成果的说明：本次的基准地价成果是以区段基准地价为核心的基准地价体系，因此在具体应用时应以区段基准地价为基础，对具体宗地地价进行修正，而土地级别和基准地价成果只是作为政府掌握地价水平的参考。

3. 成果应用时效性说明：基准地价是依据地价动态监测点和土地市场现状为基础评估的。由于基准地价受到土地供需关系（如土地利用规划、土地供应计划）、经济发展水平、地价指数等多方面影响，基准地价评估成果动态变化较大，因此，基准地价应根据土地市场状况，应用地价动态监测体系随时调整。

三、城市地价动态监测体系成果的应用说明

1. 应用城市地价动态监测体系成果的说明：建立了调查区地价动态监测体系后，应根据省自然资源厅的要求，按季度对地价监测点的土地利用情况和交易情况进行监测和维护，并根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范》（2014 年版）的要求按季度对地价监测点的资料进行采集、整理、汇总和保管，并按规定上报，为实行地价动态监测提供依据。在此基础上，利用地价监测资料进行基准地价更新、地价预测预警、地价指数编制、地价信息发布、地价辅助决策等，提高城市地价管理效率。

2. 成果应用时效性说明：建立城镇地价动态监测体系的目的之一是实现城镇地价的动态监测，了解和掌握城镇地价水平和地价动态分布规律，因此，其时效性很强。根据《城市地价动态监测技术规

范》（TD/T 1009-2007）和《江苏省城镇地价动态监测与基准地价更新技术规范》（2014 年版）的规定，城镇地价监测资料应按季度进行。目前最新调查区地价动态监测体系中地价动态监测资料的估价期日期为 2019 年 12 月 31 日，并对地价状况进行了动态监测，编制了地价监测成果，成果应用过程中应注意其成果的估价期日，以后的地价动态监测工作应在此基础上按季度完成。

第三节 成果在宗地地价评估中的应用

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价的主要流程

利用基准地价可以采用基准地价系数修正法进行宗地地价评估。基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对地价区段基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

1. 收集有关基准地价资料，包括基准地价地价区段图及其文字说明、基准地价表、基准地价评估宗地地价修正系数表及说明表等。
2. 确定待估宗地所在地价区段的同类用途基准地价。
3. 分析待估宗地的地价影响因素，依据宗地地价修正系数说明表和修正系数表计算待估宗地的综合修正系数。
4. 进行期日修正、年期修正、容积率修正、开发水平修正等其他修正。
5. 测算待估宗地地价。

二、宗地地价的计算公式

根据基准地价测算的宗地地价可分为宗地楼面地价和宗地地面地价两种类型。

1. 商服用地地价评估

(1) 对于位于商业路线的宗地地价计算公式为：

宗地楼面地价 = (适用的基准地价 <楼面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 临街深度修正系数 × 临街宽度修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

宗地地面地价 = (适用的基准地价 <地面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 临街深度修正系数 × 临街宽度修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

(2) 对于位于商业片区的宗地地价计算公式为：

宗地楼面地价 = (适用的基准地价 <楼面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

宗地地面地价 = (适用的基准地价 <地面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

2. 住宅用地地价评估

宗地地价计算公式为：

宗地楼面地价 = (适用的基准地价 <楼面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

宗地地面地价 = (适用的基准地价 <地面地价> × 期日修正系数 × 综合修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

3. 工业用地地价评估

宗地地价计算公式为：

地价 = (适用的基准地价 × 期日修正系数 × 综合修正系数 ± 开发水平差异修正) × 年期修正系数。

三、宗地地价评估中有关参数的选取

1. 期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地估价期日地价指数/基准地价估价期日地价指数

2. 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数}=[1-1/(1+r)^n]\div[1-1/(1+r)^m]$$

式中： r —土地还原率； n —剩余使用年期； m —土地使用权出让法定最高年期。

3. 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地容积率（ R ），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取。

$$X=X_1+(X_2-X_1)\times(R-R_1)/(R_2-R_1)$$

其中： X 为所需求出的容积率修正系数； R 为 X 对应的容积率； R_1 、 R_2 为容积率修正系数表中所列的容积率； X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

对于不同容积率之间的修正系数，用下列公式求取。

$$X=X_2/X_1$$

其中： X 为 R_1 、 R_2 之间的容积率修正系数； X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

4. 综合修正系数的确定

综合修正系数是指除期日、容积率、年期、用途、土地开发程度之外的其他地价影响因素的修正系数。参照《宗地地价修正系数表及说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下列公式测算综合修正系数。

$$K=1+\sum_{i=1}^n k_i$$

式中： K —综合修正系数， k_i —各因素的修正系数， n —影响因素个数。

5. 其他情况修正

对于具体宗地价格的测算，还需根据具体情况进行修正。例如待估宗地土地开发程度与地价区段设定土地开发程度不一致时，还需进行开发程度修正。

四、宗地地价评估特殊情况处理

对于位于地价区段之外的宗地地价评估，可进行如下处理。

1. 参照邻近位于同一市场供需圈中区位条件和地价水平接近的地价区段基准地价成果，按照上述流程进行评估，并进行适当的区位修正。

2. 参照邻近位于同一市场供需圈中区位条件和地价水平接近的地价区段内地价监测点成果，视地价监测点为比较案例，运用市场比较法进行评估。

3. 对于位于商业路线里地的宗地地价评估，根据典型市场调查和参考其他地区的经验，可参照商业路线价的 40%再按照上述流程进行评估。

五、土地用途的地价修正

以《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）为依据，根据海安市土地出让的实际情况和专家咨询，再结合国内其他城市确定的土地用途修正系数，确定了海安市城镇基准地价按照用途细分以及公共管理与公共服务用地、交通运输用地的地价修正系数，见表 5-1。

表 5-1 海安市城镇基准地价用途修正系数表

用途名称	主要用地类型	含义	修正基准	修正系数
商服用地 (05)	零售商业用地	商铺、商场、超市等	商服基准 地价	1.0
		加油站、加气站		1.4
	批发市场用地	以批发功能为主		1.0
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等		1.0
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所等		0.5
	商务金融用地	写字楼、商业性办公场所		0.7
	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院等		0.7
	其他商服用地	除以上之外的商服用地		1.0
住宅用地 (07)	城镇住宅用地	普通住宅用地	住宅用地 基准地价	1.0
		高档住宅用地		1.5
工矿仓储用地 (06)	仓储用地	物流仓储、配送转运中心等	工业用地 基准地价	1.2
	其他工矿仓储用地	除以上之外的工矿仓储用地		1.0
交通运输用地 (10)	交通服务场站用地	公交枢纽、长途客运站等	住宅用地 基准地价	0.4
	其他交通运输用地	包括公路、铁路、机场、码头等其他交通运输用地	工业用地 基准地价	1.0
特殊用地 (09)	风景名胜设施用地	风景名胜景点的管理机构以及旅游服务设施的建筑用地	住宅用地 基准地价	0.4
公共管理与公共服务用地 (08)	机关团体用地	党政机关、社会团体	二类公共 服务用地 基准地价	2.0
	新闻出版用地	广播电台、电视台、报社等		2.0
	教育用地	各类教育用地：幼儿园、小学、初中、高中等		2.0
	科研用地	科研、勘察、研发设计等		1.5
	医疗卫生用地	综合医院、社区卫生服务等		2.0
	社会福利用地	福利院、养老院、孤儿院等		2.0
	文化设施用地	图书馆、博物馆、纪念馆等		2.0
	体育用地	体育馆、游泳馆等		2.0
	公用设施用地	用作办公场所和营业网点供水、供电供气等设施用地		2.0
		用作城乡基础设施包括：供水、供电、电信、消防等		1.0

第四节 地价管理建议

一、借助城镇化进程，有序优化供应结构

当前中国经济发展进入“新常态”，海安房地产市场过去高基数上高增长态势将一去不复返。政府应调整房地产业发展的战略思维，以推进新型城镇化为契机，克服以经济利益为驱动的短期行为和土地财政的巨大诱惑，突出经济社会发展和城市建设规划需要这一根本，对全市房地产业发展进行整体统筹和长远规划，遵循市场规律，突出城市基础设施建设，增强城市发展功能，从信贷、用地政策等方面合理控制增量投资，充分发挥土地供应的“闸门”作用，适度放缓土地上市节奏，调整优化投资结构，控制盲目投资，避免市场动荡，逐步挤出泡沫，引导市场理性平稳发展。

二、积极盘活存量土地，服务地方经济发展

海安市 2019 年增量土地供应面积占总供应面积 31.96%，占比较往年有所提高，新增建设用地规模过度扩张、增长过快，不利于海安市城市可持续发展。在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下，根据房地产市场变化情况，适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间。对居住用地和住房价格上涨过快的地方，适当提高居住用地在土地供应中的比例，着重增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量，并明确开工、竣工面积和占住房建设总量的比例，尽快向社会公布，接受社会监督，稳定市场预期。把存量土地纳入年度用地计划，将增量土地供给和存量用地水平挂钩，形成“控增逼存”的用地引逼机制。控制土地供应节奏，维持供需平衡，保障土地市场健康平稳发展。从土地供应入手，调整住宅建设的区域分布，并尽快力争使住宅建设的区域布局更为合理。

三、强化监管，推进集约利用

海安市加大建设用地批后监管力度，严格实行建设项目用地跟踪检查制度。对到期未申报竣工验收或达不到合同约定的利用指标，不核发土地使用证，促使项目业主及时开工建设。同时，组织开展存量建设用地清查，对全市工业项目供而未用、用而未尽、土地闲置等情况进行调查，并分类制定工业存量建设用地盘活方案。下达各镇盘活存量用地任务。此外，建立健全违法用地联合遏制、案件协查、司法移送、责任追究等联合执法机制。对违法用地的各类建设项目，市发改委、自然资源、建设、环保、工商等部门实施联合制止，确保土地违法案件查处到位、执行到位。

四、加强老城区改造与新城区建设，充分发挥土地利用效益

近年来老城区出现交通拥挤、环境质量下降、公共空间缺乏等问题，随着城南的大力建设，城南新区快速崛起，老城区中心辐射能力有可能削弱。因此，应加大老城区的道路新建、改造力度，提高老城区路网密度，提升道路通行能力。对于老小区进行排水管网等基础设施改造，改善小区环境。增加公共设施、市政公用设施、绿地等公共空间。改造老商业设施，新建城市综合体，做大老城区商业圈，提升档次。总之，通过老城区改造，增强城中心辐射能力，充分发挥城中心土地的利用效益。

五、完善房地产市场预警体系，加强市场监督

进一步建立完善房地产统计、信息共享和信息披露以及市场预警预报等制度，加强市场监测，准确把握和判断房地产市场走势，关注房地产市场出现的新情况、新问题，及时做好处置预案，防范市场风险，促使市场稳定发展。建立健全房地产开发企业综合监测机制。一方面对房地产开发企业的金融信用、项目建设、工程质量、配套设施、销售状况、后续服务等多个环节进行跟踪监测。另一方面对房地产开

发项目建设进程和资金供应进行监测，规范房地产企业项目开发行为，避免出现资金链断裂导致项目建设中止或延期，形成烂尾。