

启东市人民政府文件

启政发〔2021〕103号

市政府关于公布启东市 公示地价体系建设成果的通知

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

为进一步加强地价管理，建立健全城镇土地价格体系，充分发挥价格杠杆在土地资源配置中的引导作用，有效促进土地资源节约集约利用，根据《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函〔2019〕625号）要求，我市开展了公示地价体系建设工作。目前，我市公示地价体系建设成果（城区建设用地基准地价、集体建设用地基准地价、农用地基准地价、城镇标定地价）已通过南通市自然资源

和规划局组织的专家组评审验收，现予公布，自公布之日起执行。

附件：

1. 启东市城区建设用地基准地价
2. 启东市集体建设用地基准地价
3. 启东市农用地基准地价
4. 启东市城镇标定地价



(此件公开发布)

附件 1:

启东市城区建设用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

综合考虑启东市建成区各类用地布局现状和近期建设规划，结合启东市地价管理的现实需要，最终确定本次工作范围为东至沪陕高速、丁仓港路、惠阳路，南至钱塘江路、沿江公路，西至头兴港河、启秀路、志圩公路，北至紫薇路、站前路、中央路，共约 68.13 平方公里。

(二) 基准地价内涵

本次启东市城区建设基准地价的表现形式为级别基准地价，地价内涵如下：

(1) 估价基准日：2021 年 1 月 1 日。

(2) 土地用途：商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地。

(3) 设定土地开发程度：根据各均质区域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。

(4) 容积率：依据各用地类型样点的容积率平均数确定均质区域设定容积率。

(5) 土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿

仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

(6) 土地权利状况：界定为出让国有建设用地使用权价格。

表 1-1 启东市城区建设用地地价内涵表

土地用途	土地级别	设定土地开发程度	平均容积率
商服用地	一	六通一平	1.7
	二	六通一平	1.4
	三	六通一平	1.3
	四	六通一平	1.1
	五	六通一平	1.0
住宅用地	一	六通一平	1.8
	二	六通一平	1.7
	三	六通一平	1.5
	四	六通一平	1.3
工矿仓储用地	一	六通一平	0.8
	二	六通一平	0.8
	三	六通一平	0.8
公共管理与公共服务用地	一	六通一平	1.3
	二	六通一平	1.2
	三	六通一平	1.1

注：“六通”指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气，“一平”指宗地红线内场地平整。

二、基准地价成果

表 2-2 启东市城区建设用地级别基准地价表

土地级别	单位：元/m ²				
	一	二	三	四	五
商服用地	9685	6820	5165	3320	2030
住宅用地	11195	9035	6895	5135	--
工业用地	370	350	300	--	--
公共管理与公共服务用地	1200	1020	890	--	--

附件 2:

启东市集体建设用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

本次启东市集体建设用地基准地价评估工作范围为启东市全域，辖区总面积 1715 平方公里。

(二) 基准地价内涵

表 2-1 启东市集体建设用地价格内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价日期	2021 年 1 月 1 日		
土地产权状况	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等其他权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，已取得集体土地所有证和集体土地使用证，房地一致、无抵押等其他权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等其他权利限制。
土地开发程度	五通一平	五通一平	四通一平
设定容积率	一级 1.4、二级 1.3、三级 1.2、四级 1.1	一级 1.4、二级 1.3、三级 1.2、四级 1.1	一级 1.0、二级 0.8、三级 0.8、四级 0.8
土地使用年限	40 年	无限年期	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
价格定义	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格	指宅基地在符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格

二、基准地价成果

表 2-2 启东市集体建设用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	一	二	三	四
集体商服用地	1955	1320	1050	900
宅基地	1620	980	800	650
集体工业用地	355	270	245	235

附件 3:

启东市农用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

本次启东市农用地基准地价评估工作范围为启东市全域，辖区总面积 1715 平方公里。

(二) 基准地价内涵

表 3-1 启东市农用地基准地价内涵表

农用地类型	耕地
土地使用权类型	农用地使用权和农用地承包经营权
土地使用年期	农用地使用权设定为无限年期，农用地承包经营权使用年限按照法定最高承包期设定为 30 年。
农用地开发水平	农用地宗地外达到具备灌排水沟渠站设施、通田间道路、通电、农田防护设施以及宗地内达到农用地平整、土壤正常熟化等相应的农业生产条件。
耕作制度	一年两熟
估价日期	2021 年 1 月 1 日

二、基准地价成果

表 3-2 启东市农用地级别基准地价确定表

级别	类型	基准地价			
		30年期		无限年期	
		万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米
水田 (含水浇地)	一级	2.39	35.86	3.71	55.70
	二级	2.03	30.48	3.16	47.35
	三级	1.75	26.23	2.72	40.75
	四级	1.43	21.50	2.23	33.40
旱地	一级	2.27	34.05	3.53	52.90
	二级	1.93	28.94	3.00	44.95
	三级	1.66	24.91	2.58	38.70
	四级	1.36	20.44	2.12	31.75

附件 4:

启东市城镇标定地价

一、公示范围及地价内涵

(一) 估价期日

估价期日统一为 2021 年 1 月 1 日。

(二) 公示范围

综合考虑启东市建成区各类用地布局现状和近期建设规划，结合启东市地价管理的现实需要，最终确定本次工作范围为东至沪陕高速、丁仓港路、惠阳路，南至钱塘江路、沿江公路，西至头兴港河、启秀路、志圩公路，北至紫薇路、站前路、中央路，共约 68.13 平方公里。

(三) 土地用途

本次标定地价评估体系包括商住用地、住宅用地、工业用地、商办用地、零售商业用地等五种土地用途。

二、标定地价成果

表 4-1 启东市标定地价表

序号	标准宗地编号	地块名称	土地用途 (二级类)	权利类型	容积率	开发程度	设定使用年限	楼面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	备注
1	320681H7000101	开来华府	商住混合用地	国有出让	3.85	“六通一平”	40年、70年	39781	10333	
2	320681H7000201	皇家花园	商住混合用地	国有出让	3.0	“六通一平”	40年、70年	32035	10678	
3	320681H7000301	紫薇苑	商住混合用地	国有出让	1.35	“六通一平”	40年、70年	9717	7203	
4	320681Z7000101	伊顿公馆	城镇住宅用地	国有出让	2.0	“六通一平”	70年	14042	7021	
5	320681Z7000201	翡翠苑	城镇住宅用地	国有出让	2.5	“六通一平”	70年	18614	7446	
6	320681Z7000301	蝶湖世界湾	城镇住宅用地	国有出让	2.2	“六通一平”	70年	14275	6489	
7	320681Z7000401	观澜云邸	城镇住宅用地	国有出让	2.0	“六通一平”	70年	11632	5816	
8	320681H7000401	凯旋华府	商住混合用地	国有出让	2.9	“六通一平”	40年、70年	16179	5579	
9	320681H7000501	福港公寓	商住混合用地	国有出让	2.2	“六通一平”	40年、70年	10464	4756	
10	320681H7000601	新吕翰林苑	商住混合用地	国有出让	2.35	“六通一平”	40年、70年	11200	4746	

序号	标准宗地编号	地块名称	土地用途 (二级类)	权利类型	容积率	开发程度	设定使用年限	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	备注
11	320681S5000101	文峰大世界	商办混合用地	国有出让	4.5	“六通一平”	40年	13563	3014	
12	320681S5000201	太平洋百货	零售商业用地	国有出让	2.0	“六通一平”	40年	7684	3842	
13	320681S5000301	吾悦广场	零售商业用地	国有出让	2.15	“六通一平”	40年	7939	3693	
14	320681S5000401	奥邦亿丰商城	零售商业用地	国有出让	2.5	“六通一平”	40年	8782	3513	
15	320681S5000501	仙渔小镇	零售商业用地	国有出让	1.2	“五通一平”	40年	2438	2032	
16	320681G6000101	捷捷微电子	工业用地	国有出让	1.3	“五通一平”	50年	300	230	
17	320681G6000201	托伦斯半导体	工业用地	国有出让	1.3	“五通一平”	50年	300	230	
18	320681G6000301	海王消防	工业用地	国有出让	1.2	“五通一平”	50年	220	183	
19	320681G6000401	吕四渔船厂	工业用地	国有出让	1.0	“五通一平”	50年	220	220	

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市监委，市法院、检察院，
市人武部，市各人民团体。

启东市人民政府办公室

2021年11月25日印发