

# 淮安市洪泽区人民政府文件

洪政复〔2020〕1号

## 淮安市洪泽区人民政府 关于同意公布全区 2018 年度城镇基准地价 更新成果的批复

淮安市自然资源和规划局洪泽分局：

你局《关于申请公布 2018 年度洪泽区城镇地价动态监测与基准地价更新成果的请示》(洪自然资发〔2019〕57 号)收悉。经研究，原则同意你局 2018 年度城镇地价动态监测与基准地价更新成果，希望你局按相关规定要求，做好公布工作。

此复。

附件：洪泽区城镇 2018 年度基准地价更新成果

淮安市洪泽区人民政府

2020 年 1 月 22 日

附件

**洪泽区 2018 年度城镇基准地价更新成果**

**一、基准地价内涵**

**（一）估价期日**

本次估价期日为 2019 年 1 月 1 日。

**（二）土地使用年期**

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、公共管理与公共服务用地 50 年。

**（三）土地开发水平**

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。

**（四）容积率**

商服、住宅用地地价区段平均容积率以及公共管理与公共服务、工业用地地价区段设定容积率。

**二、基准地价更新成果**

本次基准地价更新形成了城区商服、住宅、工业用地区段与级别基准地价更新成果，洪泽湖生态经济示范区商服、住宅、工业用地区段基准地价更新成果和公共管理与公共服务用地基准地价更新成果，具体成果详见下列表格：

(一) 各用途区段基准地价评估成果

表 1 洪泽区城镇 2018 年度区段基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 地区 | 土地用途 | 区段编号    | 区段名称         | 所在级别 | 开发水平 | 设定容积率 | 地面地价 | 底层楼面地价 | 二层楼面地价 |
|----|------|---------|--------------|------|------|-------|------|--------|--------|
| 城区 | 商服   | 100001S | 东风路西段        | III  | 六通一平 | 0.9   | 1280 | 1420   | --     |
|    |      | 100003S | 新建路          | II   | 六通一平 | 0.9   | 1790 | 1980   | --     |
|    |      | 100004S | 益寿西路         | III  | 六通一平 | 0.9   | 1530 | 1700   | --     |
|    |      | 100006S | 大庆南路北段       | III  | 五通一平 | 0.9   | 1560 | 1730   | --     |
|    |      | 100008S | 商业街          | III  | 六通一平 | 1     | 1570 | 1570   | --     |
|    |      | 100009S | 健康路          | II   | 六通一平 | 0.9   | 1760 | 1960   | --     |
|    |      | 100010S | 北京路          | II   | 六通一平 | 1.2   | 1900 | 2120   | 1040   |
|    |      | 100012S | 人民南路-润小路     | I    | 六通一平 | 1.2   | 2070 | 2300   | 1140   |
|    |      | 100013S | 益寿东路         | II   | 六通一平 | 1     | 1650 | 2210   | 1090   |
|    |      | 100015S | 东风路东段        | I    | 六通一平 | 1     | 2510 | 3360   | 1660   |
|    |      | 100016S | 瑞特大道         | I    | 六通一平 | 1.2   | 2160 | 2410   | 1190   |
|    |      | 100017S | 东十道-东一街北段    | II   | 六通一平 | 1.1   | 1750 | 2130   | 1050   |
|    |      | 100018S | 东十一道西段       | I    | 六通一平 | 0.9   | 2100 | 2330   | --     |
|    |      | 100019S | 东三街          | I    | 六通一平 | 1.1   | 2220 | 2710   | 1330   |
|    |      | 100020S | 东二街-东七道-东八道  | III  | 五通一平 | 0.9   | 1280 | 1430   | --     |
|    |      | 100021S | 东三北街-东七道-东五街 | IV   | 五通一平 | 1.2   | 1080 | 1210   | 590    |
|    |      | 100022S | 东十道中段        | II   | 六通一平 | 0.9   | 1730 | 1920   | --     |
|    |      | 100023S | 东十一道中段-东五街   | II   | 六通一平 | 1     | 1830 | 2450   | 1210   |
|    |      | 100026S | 水釜城          | IV   | 五通一平 | 1     | 1040 | 1390   | 690    |
|    |      | 100027S | 洪泽湖水产批发大市场   | IV   | 五通一平 | 1     | 860  | 1150   | 570    |

| 地区 | 土地用途 | 区段编号    | 区段名称          | 所在级别 | 开发水平 | 设定容积率 | 地面地价 | 底层楼面地价 | 二层楼面地价 |
|----|------|---------|---------------|------|------|-------|------|--------|--------|
| 城区 | 商服   | 100028S | 仁通国际商贸-万通国际商城 | Ⅳ    | 五通一平 | 1     | 690  | 920    | 460    |
|    |      | 100029S | 东十一道-东三街      | Ⅱ    | 六通一平 | 1     | 1690 | 2260   | 1120   |
|    |      | 100030S | 人民路           | Ⅰ    | 六通一平 | 1.2   | 2640 | 2950   | 1450   |
|    |      | 100031S | 东八道-东五街       | Ⅱ    | 六通一平 | 1     | 1810 | 2430   | 1190   |
|    |      | 100032S | 东六道-东七街-东八街   | Ⅲ    | 五通一平 | 0.9   | 1300 | 1450   | --     |
|    |      | 100033S | 建设路           | Ⅱ    | 六通一平 | 1     | 1630 | 2180   | 1080   |
|    |      | 100035S | 东风南路          | Ⅲ    | 五通一平 | 0.9   | 1180 | 1310   | --     |
|    |      | 100036S | 建设路-东七道       | Ⅳ    | 五通一平 | 0.9   | 1030 | 1140   | --     |
|    |      | 100037S | 大庆南路-致远路      | Ⅳ    | 五通一平 | 0.9   | 1030 | 1150   | --     |
|    |      | 100038S | 港务线           | Ⅳ    | 五通一平 | 0.9   | 940  | 1040   | --     |
|    |      | 100039S | 大庆南路-鄱阳湖西路    | Ⅳ    | 五通一平 | 0.9   | 910  | 1010   | --     |
|    |      | 100040S | 浥河路           | Ⅲ    | 六通一平 | 0.9   | 1480 | 1650   | --     |
|    |      | 100041S | 大庆中路          | Ⅱ    | 六通一平 | 1.1   | 1930 | 2360   | 1160   |
|    | 住宅   | 100002J | 环城住宅区         | Ⅱ    | 六通一平 | 1.4   | 860  | 610    | --     |
|    |      | 100004J | 盛世华庭          | Ⅰ    | 六通一平 | 1.7   | 1610 | 950    | --     |
|    |      | 100009J | 富民家园          | Ⅱ    | 六通一平 | 1.5   | 960  | 640    | --     |
|    |      | 100020J | 东湖印象          | Ⅳ    | 五通一平 | 1.3   | 470  | 360    | --     |
|    |      | 100022J | 宏盛嘉园          | Ⅳ    | 五通一平 | 1.3   | 540  | 420    | --     |
|    |      | 100023J | 宝丽嘉花园         | Ⅲ    | 五通一平 | 1.4   | 730  | 520    | --     |
|    |      | 100024J | 交通新村          | Ⅱ    | 六通一平 | 1.5   | 920  | 610    | --     |
|    |      | 100026J | 中兴名都          | Ⅰ    | 六通一平 | 1.7   | 1410 | 830    | --     |
|    |      | 100027J | 水木清华          | Ⅱ    | 六通一平 | 1.6   | 960  | 600    | --     |
|    |      | 100030J | 兴泽苑           | Ⅰ    | 六通一平 | 1.8   | 1540 | 860    | --     |
|    |      | 100031J | 世纪景湾          | Ⅱ    | 六通一平 | 1.5   | 1210 | 810    | --     |

| 地区         | 土地用途 | 区段编号    | 区段名称          | 所在级别 | 开发水平 | 设定容积率 | 地面地价   | 底层楼面地价 | 二层楼面地价 |
|------------|------|---------|---------------|------|------|-------|--------|--------|--------|
| 城区         | 住宅   | 100033J | 东城一品          | II   | 六通一平 | 1.7   | 970    | 570    | --     |
|            |      | 100034J | 湖滨花苑-中亿花园     | II   | 六通一平 | 1.6   | 1070   | 670    | --     |
|            |      | 100035J | 杨码花园          | III  | 五通一平 | 1.4   | 650    | 460    | --     |
|            |      | 100036J | 杨码社区          | IV   | 五通一平 | 1.4   | 530    | 380    | --     |
|            |      | 100037J | 惠民家园          | II   | 六通一平 | 1.4   | 870    | 620    | --     |
|            |      | 100039J | 浔河社区          | III  | 五通一平 | 1.2   | 580    | 480    | --     |
|            |      | 100040J | 幸福大道东侧        | IV   | 五通一平 | 1.2   | 470    | 400    | --     |
|            |      | 100041J | 天泽名城          | III  | 五通一平 | 1.5   | 570    | 380    | --     |
|            |      | 100042J | 天城一品          | III  | 五通一平 | 1.6   | 600    | 380    | --     |
|            |      | 100043J | 洪盛国际          | II   | 五通一平 | 1.6   | 940    | 590    | --     |
|            | 工业   | 100005G | 洪泽区工业园区北部     | III  | 五通一平 | 0.7   | 185    | --     | --     |
|            |      | 100006G | 洪泽区工业园区东北部    | III  | 五通一平 | 0.7   | 170    | --     | --     |
|            |      | 100007G | 老工业区          | I    | 五通一平 | 0.7   | 225    | --     | --     |
|            |      | 100008G | 洪泽区工业园区中部     | II   | 五通一平 | 0.7   | 205    | --     | --     |
|            |      | 100009G | 洪泽区工业园区南部     | I    | 五通一平 | 0.7   | 225    | --     | --     |
|            |      | 100010G | 洪泽区工业园区南部     | II   | 五通一平 | 0.7   | 205    | --     | --     |
|            |      | 100011G | 临砚河西部非工业区     | I    | 六通一平 | 0.7   | 225    | --     | --     |
|            |      | 100012G | 临砚河东部非工业区     | II   | 六通一平 | 0.7   | 205    | --     | --     |
| 洪泽湖生态经济示范区 | 商服   | 101001S | 蒋坝镇古镇风貌旅游片区西区 | V    | 五通一平 | 1.2   | 608.95 | 507.46 | --     |
|            |      | 101002S | 蒋坝镇古镇风貌旅游片区东区 | V    | 五通一平 | 1     | 584.39 | 584.39 | --     |

| 地区         | 土地用途 | 区段编号    | 区段名称          | 所在级别 | 开发水平 | 设定容积率 | 地面地价   | 底层楼面地价 | 二层楼面地价 |
|------------|------|---------|---------------|------|------|-------|--------|--------|--------|
| 洪泽湖生态经济示范区 | 商服   | 101003S | 快活岭休闲片区       | V    | 五通一平 | 1     | 569.68 | 569.68 | --     |
|            |      | 101004S | 蒋坝镇新镇风貌旅游片区北区 | V    | 五通一平 | 1     | 596.19 | 596.19 | --     |
|            |      | 101005S | 蒋坝镇新镇风貌旅游片区南区 | V    | 五通一平 | 1     | 579.09 | 579.09 | --     |
|            |      | 101006S | 温泉度假片区西区      | V    | 五通一平 | 1     | 569.29 | 569.29 | --     |
|            |      | 101007S | 温泉度假片区中区      | V    | 五通一平 | 1     | 582.66 | 582.66 | --     |
|            |      | 101008S | 温泉度假片区东区      | V    | 五通一平 | 0.9   | 552.3  | 613.67 | --     |
|            |      | 106001S | 奥特莱斯          | V    | 五通一平 | 1.2   | 606.33 | 505.28 | --     |
|            |      | 106002S | 文化创意产业片区      | V    | 五通一平 | 1     | 578.28 | 578.28 | --     |
|            |      | 106003S | 品质居住片区        | V    | 五通一平 | 1     | 592.43 | 592.43 | --     |
|            |      | 106004S | 有机农业观光片区东区    | V    | 五通一平 | 1     | 560.17 | 560.17 | --     |
|            |      | 106005S | 有机农业观光片区西区    | V    | 五通一平 | 1     | 538.78 | 538.78 | --     |
|            | 住宅   | 101001J | 蒋坝古镇风貌旅游片区    | V    | 五通一平 | 1.5   | 435.12 | 290.08 | --     |
|            |      | 101002J | 蒋坝新镇风貌旅游片区    | V    | 五通一平 | 1.4   | 423.73 | 302.66 | --     |
|            |      | 101003J | 温泉度假片区        | V    | 五通一平 | 1.4   | 410.27 | 293.05 | --     |
|            |      | 106001J | 综合服务片区        | V    | 五通一平 | 1.5   | 419.76 | 279.84 | --     |
|            |      | 106002J | 有机农业观光片区      | V    | 五通一平 | 1.3   | 394.04 | 303.11 | --     |
|            | 工业   | 106001G | 食品加工产业片区      | III  | 五通一平 | 1     | 168.62 | --     | --     |

表 2 公共管理与公共服务用地分类

| 大类    | 包含小类                                              |
|-------|---------------------------------------------------|
| 公共服务类 | 机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地 |
| 公共设施类 | 公用设施用地、公园与绿地                                      |

表 3 洪泽区城区公共设施类公共服务用地各区片基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 区片编号   | 区片名称       | 设定开发水平 | 容积率 | 基础设施类用途<br>地面地价 |
|--------|------------|--------|-----|-----------------|
| 01GGSS | 老城区和新城区中心区 | 六通一平   | 1.0 | 275             |
| 02GGSS | 城区中心东部区    | 五通一平   | 1.0 | 245             |
| 03GGSS | 城区南部区      | 五通一平   | 1.0 | 235             |
| 04GGSS | 城区外围南部区    | 五通一平   | 1.0 | 215             |
| 05GGSS | 城区外围东部区    | 五通一平   | 1.0 | 225             |
| 06GGSS | 洪泽区工业园区南部  | 五通一平   | 1.0 | 215             |
| 07GGSS | 洪泽区工业园区北部  | 五通一平   | 1.0 | 175             |

表 4 洪泽区城区公共服务类用途各区片基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 区片编号   | 区片名称       | 设定开发水平 | 容积率 | 公共服务类用途<br>地面地价 |
|--------|------------|--------|-----|-----------------|
| 01GGFW | 老城区和新城区中心区 | 六通一平   | 1.5 | 530             |
| 02GGFW | 城区中心北部     | 六通一平   | 1.4 | 490             |
| 05GGFW | 城区南部       | 五通一平   | 1.3 | 330             |
| 08GGFW | 洪泽区工业园区南部  | 五通一平   | 1.3 | 320             |
| 09GGFW | 洪泽区工业园区北部  | 五通一平   | 1.2 | 310             |
| 10GGFW | 城区中心东部     | 六通一平   | 1.4 | 470             |
| 11GGFW | 城区外围东部     | 五通一平   | 1.3 | 320             |
| 12GGFW | 城区中心西南部    | 五通一平   | 1.4 | 480             |
| 13GGFW | 城区外围南部     | 五通一平   | 1.3 | 330             |

(二) 级别基准地价评估成果

表 5 洪泽区城区 2018 年度级别基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 用途 | 土地级别 | 基准地价 | 变 幅       | 设定土地开发水平 | 设定容积率 |
|----|------|------|-----------|----------|-------|
| 商服 | 一    | 2520 | 1760-4048 | 六通一平     | 1.20  |
|    | 二    | 1770 | 1386-2220 | 六通一平     | 1.00  |
|    | 三    | 1410 | 1003-1805 | 五通一平     | 1.00  |
|    | 四    | 980  | 586-1242  | 五通一平     | 1.00  |
| 住宅 | 一    | 1500 | 1198-1851 | 六通一平     | 1.70  |
|    | 二    | 970  | 731-1392  | 六通一平     | 1.50  |
| 住宅 | 三    | 610  | 484-839   | 五通一平     | 1.40  |
|    | 四    | 510  | 400-621   | 五通一平     | 1.30  |
| 工业 | 一    | 225  | 214-236   | 五通一平     | 1.0   |
|    | 二    | 205  | 195-215   | 五通一平     | 0.7   |
|    | 三    | 175  | 162-196   | 五通一平     | 0.7   |

表 6 洪泽区城区公共设施类用地级别基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 土地级别 | 所含区段                                | 地面地价 |
|------|-------------------------------------|------|
| 一    | 老城区和新城区中心区                          | 275  |
| 二    | 城区中心东部区、城区南部区                       | 240  |
| 三    | 城区外围南部区、城区外围东部区、洪泽区工业园区南部、洪泽区工业园区北部 | 200  |

表 7 洪泽区城区公共服务类用地级别基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

| 土地级别 | 所含区段                                   | 公共服务类用地级别平均地面地价 |
|------|----------------------------------------|-----------------|
| 一    | 老城区和新城区中心区                             | 530             |
| 二    | 城区中心北部、城区中心东部、城区中心西南部                  | 480             |
| 三    | 城区南部、城区外围东部、城区外围南部、洪泽区工业园区南部、洪泽区工业园区北部 | 320             |

淮安市洪泽区人民政府办公室

2020 年 1 月 22 日印发