

宣州区乡镇土地定级与基准地价更新

项目成果（征求意见稿）

宣州区自然资源和规划局

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

二零二三年五月

目 录

第一部分 项目概况	1
一、工作背景	1
二、工作依据	1
(一) 文件依据	1
(二) 技术依据	1
(三) 其他依据	2
三、相关会议意见及采纳情况	2
第二部分 宣州区乡镇土地定级与基准地价更新成果	3
一、定级范围确定	3
(一) 确定原则	3
(二) 确定结果	3
(三) 本、上轮定级范围对比	3
二、土地定级	4
(一) 土地定级技术路线与方法	4
(二) 土地定级成果	4
三、基准地价更新	6
(一) 技术路线和技术方法	6
(二) 基准地价内涵	6

(三) 基准地价成果	7
四、基准地价成果对比分析	8
(一) 乡镇间基准地价对比分析	8
(二) 本、上轮基准地价对比分析	8
(三) 与城区基准地价衔接性分析	9

第一部分 项目概况

一、工作背景

根据《国务院关于整顿和规范市场秩序的通知》（国发〔2001〕174号）文件规定，建立基准地价定期更新制度是建立土地市场6项基本制度之一，各级土地行政主管部门要依照法律规定，建立和及时更新基准地价，基准地价原则上每2~3年需更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。

2019年，安徽省自然资源厅《关于做好自然资源评价评估工作的通知》（皖自然资用函〔2019〕98号）文件要求，“各级自然资源部门要建立和及时更新基准地价。基准地价(包括商服用地、住宅用地、工业用地、城管公服用地)原则上每三年更新一次，并根据市场变化适时进行调整。此项工作常态开展，要做好滚动更新完善工作”。

2022年，安徽省自然资源厅《关于2022年度地价工作的通知》（皖自然资用函〔2022〕1号）文件要求，基准地价应每3年进行一次更新，6年进行一次全面更新。

宣州区乡镇现行基准地价成果估价日期为2019年1月1日，于2019年12月30日公布实施，成果已超三年，需根据上述文件要求对宣州区乡镇基准地价进行更新调整。

随着“三区三线”划定成果批复执行、国土空间规划成果的初步确定以及用地成本的增加，宣州区各乡镇集镇规划区用地布局、用地结构以及用地规模等均发展较大变化，国有建设用地资源更加稀缺，为促进土地集约节约利用，体现城市土地资产价值，需结合相关成果对各乡镇基准地价成果进行更新调整。

对此，为加强政府对土地市场的宏观调控，加强地价监督管理、启动和引导地产市场正常运作，为国有土地使用权出让、转让宗地地价评估和地价政策制定提供依据，经宣州区人民政府同意，宣州区自然资源和规划局自2023年1月组织开展了宣州区乡镇土地定级与基准地价更新工作，经前期准备、项目招标、外业调查、内业处理等工作形成现阶段初步成果。

二、工作依据

（一）文件依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 3、中华人民共和国国务院《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行）；
- 4、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
- 5、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；
- 6、《国有建设用地使用权出让价格评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 7、《安徽省自然资源厅关于关于做好自然资源评价评估工作的通知》（皖自然资用函〔2019〕98号）；
- 8、《安徽省自然资源厅关于开展2020年度城乡地价调查与监测等工作的通知》（皖自然资用函〔2020〕15号）；
- 9、《安徽省自然资源厅关于2021年度地价工作的通知》（皖自然资用函〔2021〕18号）；
- 10、《安徽省自然资源厅关于2022年度地价工作的通知》（皖自然资用函〔2022〕1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、《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)>的通知》(自然资办发〔2020〕51号);
- 4、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)。

(三) 其他依据

- 1、《宣城市城市总体规划》(2016-2030年);
- 2、宣州区各乡镇总体规划;
- 3、宣州区“三区三线”划定成果;
- 5、《宣州区国民经济和社会发展统计公报》(2019-2022年);
- 6、《宣州区乡镇土地定级与基准地价更新成果》(2019年);
- 7、项目组调查收集的宣州区各乡镇土地定级、基准地价更新方面的资料等。

三、相关会议意见及采纳情况

表 1-1 宣州区乡镇基准地价更新工作相关会议意见及采纳情况一览表

序号	会议名称	会议时间	参会人员	主要意见	采纳及修改情况
1	宣州区乡镇基准地价更新工作联合审查会议	2023年5月5日	区自然资源和规划局分管领导、相关科室、编研中心、土地整理中心、不动产分中心、执法大队	<ol style="list-style-type: none"> 1. 近年来商住用地市场需求较小,整体地价水平不宜过高; 2. 应注意乡镇与宣城市城区在空间上的衔接性,二者不得重叠,避免成果应用上的冲突; 3. 文本中相关文字描述、表格、图件等重新修改完善。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已采纳。根据近年宣州区各乡镇实际土地市场状况,结合外业调查过程中收集的房屋租赁、买卖等资料,并充分考虑当前宏观环境以及政府调控政策等综合测算各用地类型基准地价水平。整体来看,商服用地较上轮有所下降,其它各用地类型有所上涨。 2. 已采纳。根据宣城市城区城镇开发边界和基准地价范围,二者在空间上不存在重复定级的情况,衔接性较好。 3. 已采纳。相关表述不清晰和图表中表达有误的情况已重新修改完善。
--					

第二部分 宣州区乡镇土地定级与基准地价更新成果

一、定级范围确定

(一) 确定原则

1、根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)，“城镇土地定级对象是土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的所有土地，城镇以外的独立工矿区、旅游区等用地可一同参与评定。”

2、根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)对该类型项目的验收标准：

(1) 定级范围与城镇建设用地范围相适应；

(2) 因城镇土地定级与基准地价成果需三年更新一次，自评估期日起，满足城镇未来三年土地使用范围；

(3) 定级范围应集中连片，相隔距离远的应分割进行处理；

(4) 为便于实际应用中识别宗地所在级别，应以现状或规划的明显地物为边界，如道路、铁路、水系、山体等。

3、目前，“宣州区三区三线”划定成果已批复执行，各乡镇定级范围需与城镇开发边界充分衔接，同时定级范围不得占用永久基本农田和生态保护红线；对于部分乡级行政单元未划定“城镇开发边界”的情况，定级范围需结合乡镇总体规划和现行基准地价成果，根据实际用地现状综合考虑。

(二) 确定结果

本次定级对象为宣州区下辖 18 个乡镇、街道和 2 个指导价片区，分别为：孙埠镇、向阳街道、五星乡、古泉镇、养贤乡、水阳镇、狸桥镇、水东镇、寒亭镇、沈村镇、洪林镇、文昌镇、杨柳镇、溪口镇、黄渡乡、朱桥乡、新田镇、周王镇；水阳镇雁翅片区、水阳工业集中区。

本次定级范围根据宣州区各乡镇“三区三线”划定成果中城镇开发边界确定的建设用地范围及宣州区各乡镇总体规划中的城镇建设用地范围，结合各乡镇实际土地利用状况综合确定。其中，对于朱桥乡、黄渡乡没有城镇开发边界的乡镇，则利用乡镇总体规划中的城镇建设用地范围和现行基准地价范围并结合实际用地状况进行确定。本次定级

范围整体与城镇开发边界确定的建设用地范围保持一致，能够满足更新周期内的用地需求。定级范围内不涉及永久基本农田和生态保护红线。

(三) 本、上轮定级范围对比

总体来看，本轮各乡镇定级范围面积较上轮有所减少，主要受“三区三线”划定成果中确定的城镇开发边界范围影响。分乡镇来看，朱桥乡和黄渡乡整体不受城镇开发边界的影响，仅在原有的基础上微调，整体变幅较小；古泉镇定级范围面积与上轮相比有所增加，增幅为 50.7%；其它各乡镇定级范围面积均有减少，减少幅度在 10%至 90%之间。宣州区各乡镇土地定级范围面积变化情况见下表。

表 2-1 宣州区乡镇本上轮土地定级范围面积对比表

序号	乡镇名称	定级范围面积 (公顷)		变幅
		本轮	上轮	
1	水阳镇	266.53	483	-44.82%
2	狸桥镇	802.37	918	-12.60%
3	水东镇	369.69	510	-27.51%
4	孙埠镇	372.26	552	-32.56%
5	向阳街道	55.48	610	-90.90%
6	寒亭镇	200.88	230	-12.66%
7	沈村镇	71.3	99	-27.98%
8	古泉镇	111.52	74	50.70%
9	杨柳镇	91.9	153	-39.93%
10	洪林镇	190.43	299	-36.31%
11	文昌镇	110.67	133	-16.79%
12	溪口镇	90.31	151	-40.19%
13	新田镇	56.75	70	-18.93%
14	周王镇	46.36	51	-9.10%
15	五星乡	29.59	55	-46.20%
16	养贤乡	70.06	139	-49.60%
17	朱桥乡	80.27	80	0.34%
18	黄渡乡	75.16	77	-2.39%
19	水阳镇雁翅片区	45.21	410	-88.97%
20	水阳工业集中区	119.23	320	-62.74%

二、土地定级

(一) 土地定级技术路线与方法

1、技术路线

本次在全面收集影响宣州区各乡镇土地质量的因素因子资料的基础上，应用 GIS 技术和方法，建立宣州区各乡镇土地定级数据库。然后，运用多因素多因子综合评价方法，采用综合定级的方式初步划定各乡镇土地级别。最后根据土地市场交易资料测算等方法进行验证和补充，确定不同用地类型土地级别。

2、技术方法

(1) 建立宣州区各乡镇土地定级数据库。土地定级数据处理方式以及样点扩散方式严格按照《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014) 中的要求制定。

(2) 采用特尔菲法，根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014) 中规定的因素因子体系，分别确定影响各乡镇土地质量的因素因子及其权重，建立各乡镇因素因子指标体系。

(3) 根据因素因子的类型特点，分别采用相对值法和距离递减法计算土地定级因素的作用分和作用半径，因素因子的作用分越高，代表区域土地质量越好。

(4) 采用网格法将各乡镇定级范围划分为若干实地距离 5m × 5m 的土地定级单元。

(5) 采用空间数字叠置技术，进行多因素多因子分值加权求和，计算定级因素总分值和定级单元总分值。

(6) 根据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)，采用总分频率曲线法对综合分值进行频率统计，绘制频率直方图，按土地利用效果的实际情况，选择频率曲线波谷处作为等间分界。分析土地定级因素因子综合影响强度的空间分布和分异规律，初步划分各乡镇综合定级土地级别。

(7) 采用土地市场交易资料测算各乡镇不同用地类型级别平均地价，以级差收益理论验证和确定土地级别。

(二) 土地定级成果

按照上述技术路线和技术方法，分别确定宣州区各乡镇综合定级土地级别，并统计

各级别四至范围及面积状况，具体如下。

表 2-2 宣州区乡镇土地级别分布范围及面积统计表

乡镇编号	乡镇名称	土地级别	分布范围	面积(公顷)
1	水阳镇	一级	东至朝阳路；南至育才路；西至龙溪路；北至利民路。	59.55
		二级	东至定级范围边界；南至中兴路；西至梦想北路、梦园南路；北至梓潼路。	108.52
		三级	定级区域剩余范围。	98.46
2	狸桥镇	一级	东至南市路；南至白马路、011 县道；西至固城路；北至定级范围边界。	72.51
		二级	东至宣狸路；南至定级范围边界；西至湖滨大道、南市路；北至定级范围边界。	188.5
		三级	定级区域剩余范围。	541.36
3	水东镇	一级	东至水东中学东侧规划道路；南至中心幼儿园南侧规划道路；西至兴东路、交通路；北至定级范围边界。	48.89
		二级	东至朝阳河大道；南至定级范围边界；西至定级范围边界；北至西环路。	85.43
		三级	定级区域剩余范围。	235.37
4	孙埠镇	一级	东至镇政府东侧道路；南至镇政府南侧道路；西至卫生院西侧道路；北至玉粒路。	29.66
		二级	东至枫桥路；南至桦树路、定级范围边界；西至定级范围边界；北至生物工程学校。	120.93
		三级	定级区域剩余范围。	221.67
5	向阳街道	一级	东至杨村路；南至鲁溪路；西至新建路；北至宣向公路。	11.55
		二级	定级区域剩余范围。	43.93
6	寒亭镇	一级	东至定级范围边界；南至寒亭路；西至定级范围边界；北至定级范围边界。	48.14
		二级	定级区域剩余范围。	152.74
7	沈村镇	一级	东至远航路；南至远航路；西至经二路；北至北苑路。	18.9
		二级	定级区域剩余范围。	52.4
8	古泉镇	一级	东至定级范围边界；南至新泉路、桃红路；西至凤头路；北至富山路、中心小学。	21.99
		二级	定级区域剩余范围。	89.53
9	杨柳镇	一级	东至周寒河；南至诗文路；西至定级范围边界；北至定级范围边界。	48.3
		二级	定级区域剩余范围。	43.6
10	洪林镇	一级	东至翠园路；南至汇景路；西至洪棋路；北至定级边界。	51.67
		二级	定级区域剩余范围。	138.76

乡镇编号	乡镇名称	土地级别	分布范围	面积(公顷)
11	文昌镇	一级	东至学府路; 南至龙翔路; 西至定级范围边界; 北至老 318 国道。	28.26
		二级	定级区域剩余范围。	82.41
12	溪口镇	一级	东至高峰路; 南至石板巷; 西至定级范围边界; 北至杨华路。	17.44
		二级	定级区域剩余范围。	72.87
13	新田镇	一级	东至梅清路; 南至文化路; 西至勤学路; 北至峰新路、定级范围边界。	11.47
		二级	定级区域剩余范围。	45.28
14	周王镇	一级	东至定级范围边界; 南至周寒河; 西至镇内道路; 北至定级范围边界。	17.71
		二级	定级区域剩余范围。	28.65
15	五星乡	一级	东至定级范围边界; 南至定级范围边界; 西至定级范围边界; 北至纬一路。	15.85
		二级	定级区域剩余范围。	13.74
16	黄渡乡	一级	东至定级范围边界、中学路; 南至定级范围边界; 西至宣港路; 北至华阳江。	28.38
		二级	定级区域剩余范围。	46.78
17	朱桥乡	一级	东至定级范围边界; 南至龙腾路; 西至鸿昌路; 北至振兴路。	40.47
		二级	定级区域剩余范围。	39.8
18	养贤乡	一级	东至新河路; 南至养贤中学北侧规划道路; 西至定级范围边界; 北至刘仁路。	28.28
		二级	定级区域剩余范围。	41.78

备注：具体级别落界详见各乡镇土地级别与基准地价图。

三、基准地价更新

(一) 技术路线和技术方法

1、技术路线

宣州区乡镇基准地价评估的技术路线可概括为：在全面收集 2019 至 2022 年各乡镇基准地价评估所需的房屋出租、出售样点资料，房地产开发过程中的房屋造价、售价、商品房开发、征地拆迁所涉及的各种规费和税费等资料，征地补偿标准、房屋重置价标准、物价指数等资料，各用地类型土地使用出让案例的基础上，以土地定级成果为基础，建立各乡镇基准地价更新数据库。运用各类评估方法测算商服用地、住宅用地和工业用地的样点地价，按照基准地价设定内涵对样点地价进行相关。对于公共管理与公共服务用地实际成交样点的情况，利用商服用地市场交易样点模拟测算公共管理与公共服务用地中经营性用地的样点地价；利用新增建设用地、存量建设用地资料测算非经营性用地的样点地价。通过数理统计，得到级别平均地价。同时，建立样点地价与土地级别数学模型、样点地价与定级单元分值模型测算并确定了各类型级别平均地价。对比分析三种计算结果综合确定级别基准地价，并建立基准地价修正体系。

2、技术方法

(1) 建立基准地价更新数据库。根据项目组在外业调查过程中收集的各类型样点资料，在土地定级的基础上进行整理、录入，运用 GIS 技术建立样点地价空间数据库，采用地理编码技术对样点属性数据库和空间数据库进行匹配。

(2) 根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中规定的技术途径和估价方法，测算样点地价。具体途径是：

- 1) 采用收益还原法初步测算房地出租样点地价；
- 2) 采用剩余法初步测算房地出售、商品房开发样点地价；
- 3) 采用成本逼近法，根据土地出让台账测算工业样点地价；
- 4) 采用收益还原法和成本逼近法模拟修正测算公共管理与公共服务用地样点地价；
- 5) 依照本次评估设定的地价内涵，对样点地价进行期日、容积率、开发水平等相关修正。

(3) 运用数理统计方法分别测算各用途级别平均地价；建立样点地价与土地级别指数模型、样点地价与定级单元分值模型分别测算商服用地和住宅用地级别平均地价。

(4) 综合分析多种途径测算级别平均地价，依据基准地价确定原则和方法，最终确定宣州区乡镇各用途级别基准地价。

(5) 编制宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正系数表，建立宣州区乡镇基准地价修正体系。

(二) 基准地价内涵

1、评估期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展时间，本次估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2、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为 50 年。

3、土地开发程度

根据各土地级别或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”。各乡镇分用途土地开发程度设定情况详见下表。

表 2-3 宣州区乡镇各用途级别平均开发程度设定表

用地类型	一级	二级	三级
商服用地	五通一平	四通一平	四通一平
住宅用地	五通一平	四通一平	四通一平
工业用地	五通一平	四通一平	四通一平
公共管理与公共服务用地	五通一平	四通一平	四通一平

注：三级地仅包含水阳镇、水东镇、孙埠镇、狸桥镇。

4、平均容积率

各类型用地平均容积率根据当地规划部门对该类用地的规划容积率，同时结合各用地类型利用特点，通过对收集到的样点资料进行汇总、整理，综合确定各用途级别平均容积率。各乡镇分用途级别平均容积率设定情况详见下表。

表 2-4 宣州区孙埠镇、水阳镇、狸桥镇、水东镇各用途级别平均容积率设定表

用地类型 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地
一级	1.4	1.5	1.2	1.2
二级	1.3	1.4		
三级	1.2	1.3		

表 2-5 宣州区其它乡镇各用途级别平均容积率设定表

用地类型 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地
一级	1.4	1.5	1.2	1.2
二级	1.2	1.3		

(三) 基准地价成果

表 2-6 宣州区乡镇土地级别与基准地价表

序号	乡镇名称	级别	基准地价							
			商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服 务用地	
			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
1	水阳镇	一级地	1155	77	960	64	225	15	315	21
		二级地	795	53	750	50	210	14	240	16
		三级地	510	34	500	33.33				
2	狸桥镇	一级地	1100	73.33	950	63.33	225	15	315	21
		二级地	795	53	735	49	210	14	240	16
		三级地	510	34	495	33				
3	水东镇	一级地	1070	71.33	900	60	225	15	315	21
		二级地	750	50	700	46.67	210	14	240	16
		三级地	470	31.33	465	31				
4	孙埠镇	一级地	1185	79	960	64	225	15	315	21
		二级地	820	54.67	700	46.67	210	14	240	16
		三级地	535	35.67	495	33				
5	向阳街 道	一级地	970	64.67	915	61	210	14	315	21
		二级地	580	38.67	580	38.67	195	13	240	16
6	寒亭镇	一级地	940	62.67	780	52	225	15	285	19
		二级地	570	38	550	36.67	210	14	225	15
7	沈村镇	一级地	900	60	735	49	210	14	280	18.67
		二级地	555	37	490	32.67	195	13	210	14
8	古泉镇	一级地	850	56.67	780	52	210	14	280	18.67
		二级地	530	35.33	510	34	195	13	210	14
9	杨柳镇	一级地	850	56.67	680	45.33	210	14	280	18.67
		二级地	530	35.33	475	31.67	195	13	210	14
10	洪林镇	一级地	870	58	750	50	225	15	285	19
		二级地	555	37	510	34	210	14	225	15
11	文昌镇	一级地	850	56.67	680	45.33	210	14	280	18.67
		二级地	530	35.33	475	31.67	195	13	210	14

序号	乡镇名称	级别	基准地价							
			商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服 务用地	
			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
12	溪口镇	一级地	800	53.33	700	46.67	210	14	280	18.67
		二级地	530	35.33	475	31.67	195	13	210	14
13	新田镇	一级地	780	52	660	44	210	14	280	18.67
		二级地	490	32.67	450	30	195	13	210	14
14	周王镇	一级地	780	52	660	44	210	14	280	18.67
		二级地	490	32.67	450	30	195	13	210	14
15	五星乡	一级地	890	59.33	885	59	210	14	285	19
		二级地	580	38.67	635	42.33	195	13	225	15
16	养贤乡	一级地	850	56.67	720	48	210	14	285	19
		二级地	520	34.67	510	34	195	13	225	15
17	朱桥乡	一级地	780	52	665	44.33	210	14	280	18.67
		二级地	500	33.33	450	30	195	13	210	14
18	黄渡乡	一级地	780	52	665	44.33	210	14	280	18.67
		二级地	500	33.33	450	30	195	13	210	14

表 2-7 水阳工业集中区及水阳镇雁翅片区区域指导价格表

区域名称	区域指导价格							
	商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服 务用地	
	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
水阳工业集中区	510	34	500	33.33	210	14	240	16
水阳镇雁翅片区	510	34	500	33.33	210	14	240	16

注：指导价区域参照同一行政单元（水阳镇）末级基准地价水平执行。

四、基准地价成果对比分析

(一) 乡镇间基准地价对比分析

对比“表 2-6”中各乡镇基准地价成果可以发现：

基准地价水平整体呈现孙埠镇、向阳街道、水阳镇、狸桥镇和水东镇较高，五星乡、养贤乡、古泉镇、寒亭镇、沈村镇和洪林镇其次，文昌镇、杨柳镇、溪口镇、黄渡乡、朱桥乡、新田镇和周王镇稍低。

从乡镇经济发展来看，水阳镇、狸桥镇和水东镇是宣州区“老牌”重点乡镇，土地市场活跃，宣州区经济技术开发区主园设在狸桥镇，水阳和水东两镇均设有分园，整体土地市场状况和经济发展明显优于其它乡镇，整体地价水平较高；孙埠镇、向阳街道、五星乡、养贤乡和古泉镇为城市规划区内的乡镇，在宣城市中心城区的辐射影响下，整体地价水平呈现不同差异，城市区位优势明显。

从乡镇空间分布和城市区位来看，宣州区乡镇基准地价水平整体呈现北部优于南部，东部高于西部。水阳镇、狸桥镇位于宣州区北部，紧邻江苏南京，区域内交通便利，基础设施条件较好，土地市场需求较高，整体地价水平较高。洪林镇和寒亭镇分别位于宣州区东西两侧，镇区均位于 318 国道沿线上，区位条件较好，近年来土地需求状况明显改善，发展潜力较大。

而周王镇、新田镇、黄渡乡、朱桥乡等乡镇在空间区位、经济发展以及土地市场需求等方面目前仍处在较低的水平，整体地价水平在宣州区各乡镇中处在较低的位置。

(二) 本、上轮基准地价对比分析

表 2-8 宣州区乡镇本、上轮基准地价成果对比表

单位：万元/亩

序号	乡镇名称	级别	基准地价											
			商服用地			住宅用地			工业用地			公共管理与公共服务用地		
			本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅
1	水阳镇	一级地	77	78.33	-1.70%	64	62.67	2.12%	15	13	15.38%	21	20.67	1.60%
		二级地	53	54.33	-2.45%	50	47.33	5.64%	14	12	16.67%	16	15	6.67%
		三级地	34	35.33	-3.76%	33.33	32.33	3.09%		11.2	25.00%			
2	狸桥镇	一级地	73.33	74.67	-1.79%	63.33	60.87	4.04%	15	13	15.38%	21	20.67	1.60%
		二级地	53	54.67	-3.05%	49	46.8	4.70%	14	12	16.67%	16	15	6.67%

序号	乡镇名称	级别	基准地价											
			商服用地			住宅用地			工业用地			公共管理与公共服务用地		
			本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅	本轮	上轮	涨幅
		三级地	34	35.33	-3.76%	33	31.67	4.20%		11.2	25.00%			
3	水东镇	一级地	71.33	72.67	-1.84%	60	58.33	2.86%	15	13	15.38%	21	20.67	1.60%
		二级地	50	51.33	-2.59%	46.67	44.33	5.28%	14	12	16.67%	16	15	6.67%
		三级地	31.33	32.33	-3.09%	31	29.33	5.69%		11.2	25.00%			
4	孙埠镇	一级地	79	80	-1.25%	64	59	8.47%	15	13	15.38%	21	20.67	1.60%
		二级地	54.67	56	-2.37%	46.67	44	6.07%	14	12	16.67%	16	15	6.67%
		三级地	35.67	37	-3.59%	33	29	13.79%		11.2	25.00%			
5	向阳街道	一级地	64.67	66	-2.02%	61	58	5.17%	14	12	16.67%	21	20.67	1.60%
		二级地	38.67	40.33	-4.12%	38.67	36.67	5.45%	13	11.2	16.07%	16	15	6.67%
6	寒亭镇	一级地	62.67	64.33	-2.58%	52	50	4.00%	15	12	25.00%	19	18	5.56%
		二级地	38	39.33	-3.38%	36.67	35	4.77%	14	11.2	25.00%	15	13.33	12.53%
7	沈村镇	一级地	60	62	-3.23%	49	47	4.26%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	37	38.67	-4.32%	32.67	31.67	3.16%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
8	古泉镇	一级地	56.67	58.33	-2.85%	52	47.33	9.87%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	35.33	37.33	-5.36%	34	32	6.25%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
9	杨柳镇	一级地	56.67	58	-2.29%	45.33	43.67	3.80%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	35.33	36.33	-2.75%	31.67	31	2.16%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
10	洪林镇	一级地	58	59.67	-2.80%	50	47	6.38%	15	12	25.00%	19	18	5.56%
		二级地	37	38.67	-4.32%	34	32	6.25%	14	11.2	25.00%	15	13.33	12.53%
11	文昌镇	一级地	56.67	58	-2.29%	45.33	44	3.02%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	35.33	36	-1.86%	31.67	31	2.16%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
12	溪口镇	一级地	53.33	55	-3.04%	46.67	44.67	4.48%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	35.33	36.33	-2.75%	31.67	30.67	3.26%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
13	新田镇	一级地	52	53.67	-3.11%	44	43	2.33%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	32.67	34.33	-4.84%	30	29.33	2.28%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
14	周王镇	一级地	52	53.33	-2.49%	44	42.33	3.95%	14	12	16.67%	18.67	18	3.72%
		二级地	32.67	33.33	-1.98%	30	29	3.45%	13	11.2	16.07%	14	13.33	5.03%
15	五星乡	一级地	59.33	60.67	-2.21%	59	56	5.36%	14	12	16.67%	19	17	11.76%
		二级地	38.67	40.67	-4.92%	42.33	40	5.82%	13	11.2	16.07%	15	13	15.38%
16	养贤乡	一级地	56.67	58.33	-2.85%	48	44.33	8.28%	14	12	16.67%	19	17	11.76%
		二级地	34.67	36.33	-4.57%	34	31	9.68%	13	11.2	16.07%	15	13	15.38%
17	朱桥乡	一级地	52	54	-3.70%	44.33	43.33	2.31%	14	12	16.67%	18.67	17	9.82%
		二级地	33.33	34.33	-2.91%	30	29.67	1.11%	13	11.2	16.07%	14	13	7.69%
18	黄渡乡	一级地	52	54.67	-4.88%	44.33	43.33	2.31%	14	12	16.67%	18.67	17	9.82%
		二级地	33.33	35	-4.77%	30	29.67	1.11%	13	11.2	16.07%	14	13	7.69%
19	水阳工业集中区		34	35.33	-3.76%	33.33	32.33	3.09%	14	11.2	25.00%	16	15	6.67%
20	水阳镇雁翅片区		34	35.33	-3.76%	33.33	32.33	3.09%	14	11.2	25.00%	16	15	6.67%

对比本上轮基准地价成果可以看出，各用地类型基准地价水平均呈现不同程度的上涨，整体具有以下特点：

1、各乡镇商服用地基准地价水平整体呈下降趋势，其它各用地类型基准地价水平呈上涨趋势；商服用地受近年来宏观环境影响，土地市场需求较低，整体发展呈现颓势；

住宅用地和公共管理与公共服务用地涨幅较低，整体发展较为平稳；工业用地受政策调控等影响，地价水平涨幅较高。

2、受宣城市城区辐射影响和宏观区位优势，城市规划区内的乡镇地价涨幅略高于城市规划区外的乡镇。

3、城镇地价水平的变化情况与乡镇自身经济发展状况、土地市场需求状况等有较大关联。

（三）与城区基准地价衔接性分析

表 2-9 宣城市城区基准地价成果表（2022 年）

单位：万元/亩

用地类型		一级地	二级地	三级地	四级地	五级地
商服用地	公用设施营业网点用地	416	320	220	130	66.67
	零售商业用地、其他商服用地	366.67	282	200	114	64
	餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地	340	256	180	104	58
	商务金融用地	316	233.33	164	96	52
	批发市场用地	266.67	190	130	73.33	46
	商服用地平均地价	341	256	179	103	57
住宅用地		318	266.67	206	126	66.67
工业用地		20	18	--	--	--
公用设施用地		40.67	36.67	30.33	24.33	--

宣城市城区新一轮基准地价更新工作正在进行，估价期日为 2022 年 7 月 1 日，具体成果（征求意见稿）见上表。从空间分布上看，宣城市城区基准地价范围仅包括主城区，同时涵盖了宣城市经开区、高新区、现代服务产业园区以及金坝街道镇区等范围，与宣州区各乡镇不存在空间重叠的情况；从地价水平上看，宣城市城区各用地类型末级地基准地价水平整体高于宣州区各乡镇基准地价水平，整体衔接性较好。