

宁国市城镇国有建设用地定级与基准地价更新 及城区标定地价更新项目成果

宁国市自然资源和规划局

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 项目背景.....1

一、工作背景.....1

二、基本情况介绍.....1

（一）现行基准地价成果应用分析.....1

（二）现行基准地价成果存在问题.....3

三、工作依据.....3

（一）文件依据.....3

（二）技术依据.....4

（三）其他依据.....4

第二部分 宁国市城区国有建设用地定级与基准地价更新成果.....6

一、定级范围确定.....6

（一）确定原则.....6

（二）确定结果.....6

（三）本、上轮定级范围对比.....7

二、土地定级成果.....7

（一）土地级别的确定.....7

（二）本、上轮土地级别变化对比分析.....9

三、基准地价成果.....9

（一）基准地价内涵.....9

（二）基准地价成果.....10

（三）本、上轮基准地价成果对比分析.....10

（四）对标城市基准地价对比分析.....11

第三部分 宁国市乡镇国有建设用地定级与基准地价更新成果.....13

一、定级范围确定.....13

二、土地定级与基准地价评估成果.....13

（一）土地级别的确定.....13

（二）基准地价内涵的确定.....13

（三）基准地价评估成果.....14

（四）本上轮基准地价评估成果对比.....15

第四部分 宁国市城区标定地价更新成果.....16

一、工作意义.....16

二、公示范围确定.....16

三、标定区域划定.....16

四、标准宗地选择.....16

五、标定地价评估.....16

第一部分 项目背景

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，各地继续规范城镇基准地价建设，基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。

2021年，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）文件要求，基准地价更新要细化到二级分类评估，以满足不同权利类型、不同用地类型地价管理需要。

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。城镇国有建设用地基准地价更新要细化二级分类评估，以满足不同权利类型、不同用地类型地价管理需要，有需求的地方可以细化到三级分类评估。

宁国市现行城镇基准地价成果估价期日为2018年1月1日，于2019年9月5日公布实施，距今已有三年之久。因此，根据相关文件要求，宁国市自然资源和规划局于2022年7月启动本次城镇基准地价更新工作。

二、基本情况介绍

（一）现行基准地价成果应用分析

宁国市现行城镇基准地价用地分类主要包括商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地四种用途，该成果对显化城市土地资产、加强地价监督管理、启动和引导地产市场正常运作等方面起到了较大的指导和检验作用，为宁国市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了依据。成果实施期间，宁国

市土地市场平稳发展。

根据“中国土地市场网”公布的宁国市城镇土地供应结果、项目组收集的土地供应台账以及其他材料，对2018年至2022年宁国市城镇土地市场状况进行分析：

表 1-1 宁国市城镇 2018 年-2022 年土地市场供应结果汇总表

		单位：公顷，万元，元/平方米				
地类		商服用地	商住用地	工业用地	物流仓储用地	公共管理与公共 服务用地
年份						
2018	成交数量	4	9	35	1	2
	成交面积	7.76	37.07	110.05	2.20	1.13
	成交单价	2233	4010	160	171	/
2019	成交数量	15	10	25	/	3
	成交面积	7.38	42.96	57.71	/	4.72
	成交单价	2002	3667	162		/
2020	成交数量	6	10	51	/	7
	成交面积	6.98	25.80	87.54	/	5.57
	成交单价	2475	3648	174	/	/
2021	成交数量	8	8	50	2	4
	成交面积	5.42	27.63	104.65	0.88	0.10
	成交单价	2665	3211	191	195	/
2022	成交数量	9	10	68	/	8
	成交面积	8.08	39.32	168.46	/	13.94
	成交单价	2335	3004	203	/	/

通过宁国市城镇 2018 年-2022 年土地市场供应结果汇总表可以看到，城镇基准地价成果实施期间，宁国市城镇土地供应主要以工业用地和住宅用地为主，其次为商服用地；但随着城市经济发展和实际土地管理的需要，也陆续出现了物流仓储用地以及公共管理与公共服务用地等其他用地类型的有偿使用。随着城市地价精细化管理的需求和发展，商服用地、公共管理与公共服务用地等也多以二级地类进行出让，如零售商业用地、商务金融用地、批发市场用地、医疗卫生用地、教育用地等。



图 1-1 宁国市城镇 2018 年-2022 年土地供应数量和面积变化图

从宁国市城镇 2018-2022 年土地供应数量和面积变化图中可以看出,不管是商服、商住还是工业用地,均呈现上涨趋势。其中,商服用地的成交面积和数量上涨比较缓慢;商住用地在 2020-2021 年受疫情影响,出现回落现象,在 2021-2022 年期间涨幅较大;工业用地涨幅最大。

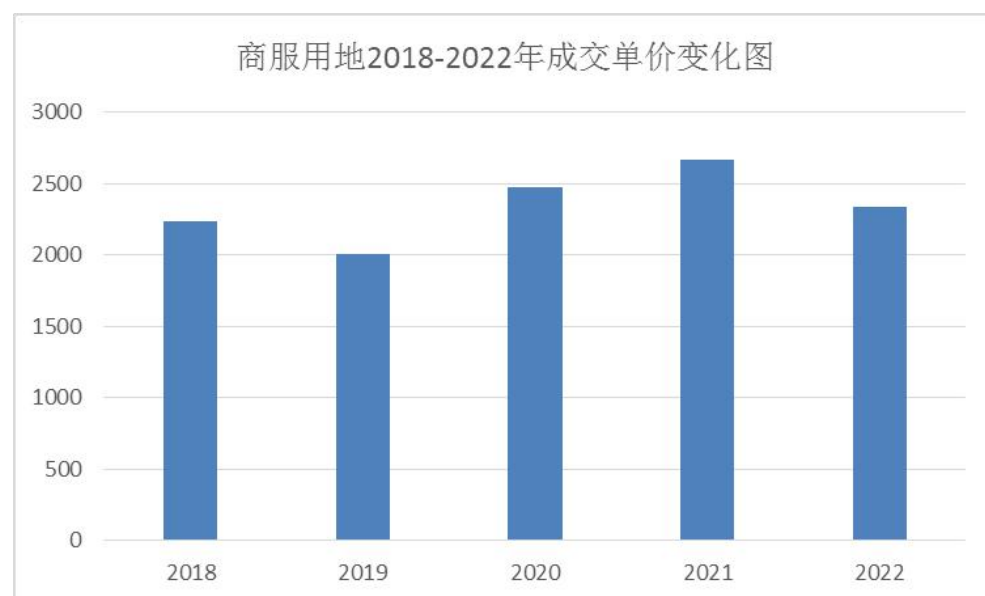


图 1-2 商服用地 2018 年-2022 年成交单价变化图

从宁国市商服用地 2018-2022 年成交单价变化图中可以看出,商服整体成交单价涨幅较缓,变化较小,且在 2021-2022 年开始出现下降趋势。

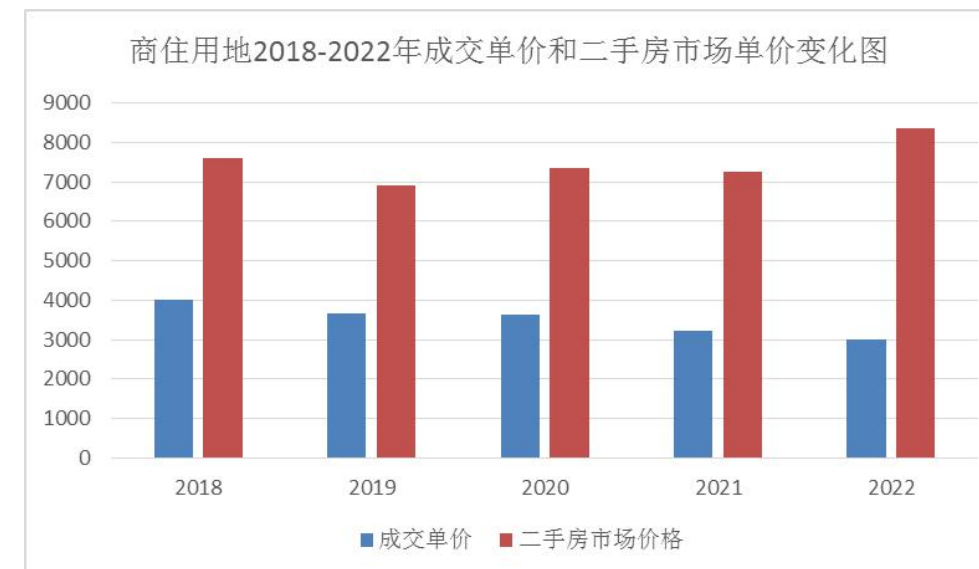


图 1-3 商住用地 2018 年-2022 年成交单价和二手房市场单价变化图

根据收集到的宁国市城镇二手房市场信息,将其与商住用地成交单价对比分析,可以看出宁国市近年来商住用地成交单价受疫情影响出现小幅下降,但二手房市场单价一直呈现稳步上升的趋势。

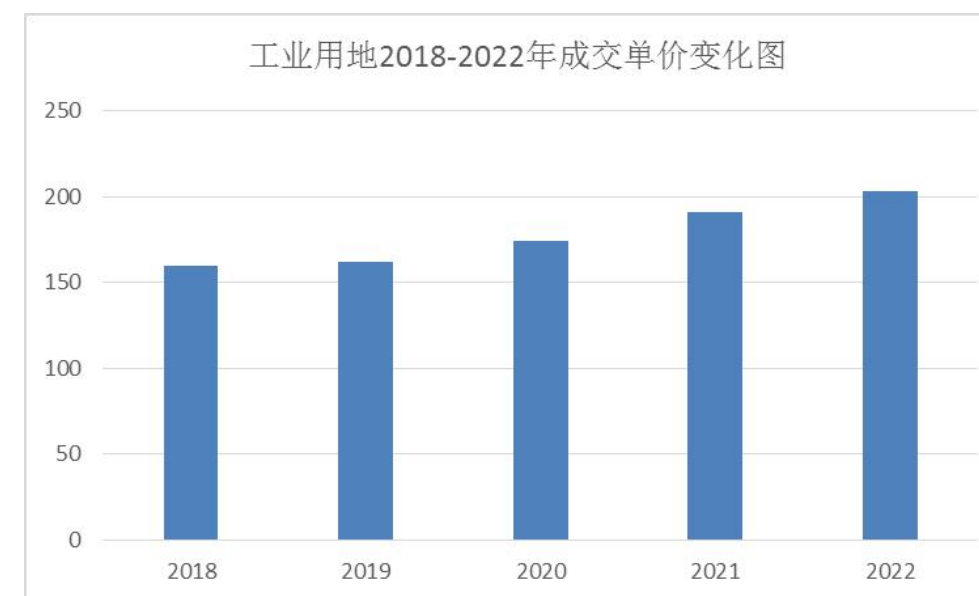


图 1-4 工业用地 2018 年-2022 年成交单价变化图

从宁国市城镇工业用地 2018-2022 年成交单价变化图中可以看出,近年来工业用地成交单价一直在稳步上涨,较 2018 年相比涨幅较大。

结合宁国市 2018 年至今的供地台账中的地块位置分析,可以看出宁国市商服用

地主要集中在城区和青龙乡、方塘乡等，商住用地主要集中在城区，工业用地主要集中在四大园区、港口镇和中溪镇等。

综上，在更新周期内，宁国市城镇土地供应主要以工业用地和商住用地为主，虽受疫情影响，但土地供应数量和供应面积均呈现出上涨现象。商服用地、商住用地出让价格小幅上涨，但整体有所回落。工业用地出让价格受土地开发成本和集约节约利用的影响，价格稳步上涨。

（二）现行基准地价成果存在问题

随着城市用地需求的不断变化，现行城镇基准地价成果已经不能完全满足城市地价管理的需求。具体如下：

1、从 2018 年至今，宁国市城市发展迅速，围绕打造“五个新高地”典型城市目标，坚持“工业强市”战略，狠抓项目攻坚和招商提质，城镇周边基础设施、公用配套设施以及环境条件不断完善，居住生活条件得到明显优化，局部区域土地质量发生较大变化；宁国东城大道、凤形路等完成改造提升，宣绩高铁及皖赣铁路改线工程持续推进，河沥溪片区城市更新项目进入全省试点，“皖南川藏线”东入口、青龙港次码头、枫港路改造提升等，都对周边土地质量影响较大，需要对各类型土地级别进行更新调整。

2、目前城镇基准地价成果实施期间，商服用地受疫情影响，餐饮旅馆、娱乐康体等用地受影响较大，地价水平整体偏低；受电子商务的冲击以及近年来投资偏好逐渐转变，商服用地需求逐渐下降，纯商业用地地价水平有所下跌；随着农村人口向城市聚集，居民生活水平的不断提高，棚户区 and 老旧小区 的改造，城区居住环境的不断改善和优化，使得住宅用地需求不断提升，住宅用地地价水平增速明显；工业用地受土地开发成本和集约节约利用的影响，基准地价实施期间工业用地地价水平保持稳步上涨，切实保障工业高质量发展；公共管理与公共服务用地逐渐实现从无偿到有偿的转变，但整体地价水平仍较低。宁国市城市地价水平发生明显变化，现行城镇基准地价成果已逐渐失去其现势性，需根据实际对城镇基准地价成果进行更新调整。

3、通过对现阶段宁国市城镇土地市场的分析，商服用地现多以二级地类进行出让，如零售商业用地、商务金融用地、批发市场用地、其他商服用地等，现行城镇基

准地价成果中商服用地基准地价还未进行细分。宁国市作为宣城市各县（市、区）中财政收入保持第一位次的城市，且拥有国家级经济开发区，对于工业及物流仓储用地的需求较大，需制定工业及物流仓储用地基准地价为其土地出让提供价格指导。

综上，宁国市土地级别与地价水平等均发生较大转变，为体现城镇基准地价成果应用的现势性，满足土地市场新业态的地价指导需求，实现城市土地精细化管理，需根据相关文件及规程规范要求，结合宁国市实际发展状况，及时对城镇基准地价体系进行更新调整。

三、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、《宁国市城市总体规划》（2012-2030 年）；
- 2、《宁国市土地利用总体规划》（2006-2020 年）；
- 3、宁国市城镇开发边界；
- 4、宁国市生态保护红线；
- 5、《宁国市统计年鉴》（2018-2021 年）；
- 6、《宁国市城区土地定级与基准地价更新报告》（2018 年）；
- 7、《宁国市乡镇土地定级与基准地价更新报告》（2018 年）；
- 8、项目组调查收集的宁国市城镇土地定级、基准地价更新方面的资料等。

（四）成果意见采纳及修改情况

表 1-2 成果意见采纳及修改情况一览表

会议时间	会议名称	会议主要修改意见	采纳及修改情况
2023.1.10	初步成果论证	1、建议港口镇放入城区。	采纳：根据《宁国市城市总体规划（2012-2030）》，将港口镇纳入城区定级范围，同时做好基准地价的衔接。
		2、建议减少城区级别数量，缩小价差。	采纳：根据《城镇土地分等定级规程》的要求，宁国市属于小城市，商服用地级别建议划分为 4~7 个级别，住宅用地级别建议划分为 3~5 个级别，考虑到宁国市城区商住用地的四五级地的现实情况差异性较大，不建议合并。因此，城区商住一级地保持不变，二三级地依据实际情况合并，四五级保持不变。同时，做好基准地价的衔接，缩小级别价差。
		3、建议城区工业用地开发区不低于 25 万。乡镇工业末级地不低于 13 万。	不采纳：考虑到开发区实际土地供应价格基本在 14 万元，只有个别特殊行业（橡胶制品等）出让价为 25 万，综合开发区意见，城区工业用地末级地价格 17 万元保持不变，一级地价格 20 万元保持不变。 采纳：乡镇工业用地末级地价格调整为 13 万元，一级地价格调整为 14 万。
		4、建议甲路镇定级范围，按照城规、土规，将镇区中部区域纳入定级范围。	采纳：考虑到甲路镇“三区三线”成果中的城镇开发边界不包含镇区中心区域，为保证定级范围的合理性和完整性，镇区中心区域通过套合宁国市土地利用总体规划、集镇规划、生态保护红线和永久基本农田保护线来进行确定。
		5、建议梅林镇沙埠村级别调整为一级地。	采纳：梅林镇沙埠村级别调整为一级地。
		6、乡镇商服用地末级地价格不低于 35 万，城区周边乡镇价格稍高于边远乡镇。	采纳：考虑到商服用地实际出让成本，乡镇商服用地末级地价格调整为 30-35 万元以上。同时，住宅用地价格同比上涨。
		7、城市对比中将增加广德市。	采纳：在城区基准地价城市对比中增加广德市。
2023.3.23	局会议	1、根据最新国土空间规划成果更新城区路网。	采纳：根据最新国土空间规划中的路网，对城区基准地价路网进行更新。
		2、建议调整高铁新区、新中学周边商住用地级别。	采纳：将高铁新区和新中学周边商住用地级别进行调整，高铁新区商业用地由四级调整为三级，住宅用地由三级调整为二级，新中学周边商业用地由三级调整为二级，住宅用地由二级调整为一级。
		3、建议缩小城区商住二、三、四级基准地价价差，降低工业基准地价且缩小价差。	采纳：工业用地一级地调整为 18 万元/亩，二级地调整为 16 万元/亩。
		4、在乡镇基准地价中，缩小商住用地级别价差，调整青龙乡、方塘乡、甲路镇等乡镇商住用地基准地价。	采纳：首先，根据宁国市的市域镇村体系规划图，并结合 2022 年政府工作报告中各乡镇经济发展情况，宁国市乡镇整体东部发展优于西部；然后，由于皖南川藏线东起宁国市的青龙乡，途经方塘乡，西至泾县的蔡村镇，沿途旅游资源非常丰富，同时结合近年来宁国市乡镇土地出让台账，川藏线涉及到的青龙乡和方塘乡土地出让价较高，未来土地市场发展潜力巨大，商住用地基准地价涨幅较大；最后，适当缩小乡镇商住用地基准地价级别价差。
2023.4.19	听证会	1、城区住宅用地中，建议振宁路与人民东路之间的地块调整为一级地。	采纳：在城区住宅用地中，将振宁路与人民东路之间的地块调整为一级地。
		2、竹峰街道在进行国土空间规划时，将青龙湾区域纳入规划，建议增加青龙湾区域基准地价。	采纳：根据青龙湾区域国土空间规划相关资料，针对青龙湾区域，不纳入城区定级范围，采取区域指导价的方式进行定级估价。
		3、乡镇基准地价中，商住工涨幅太大。	不采纳：考虑到目前用地成本在 30 万元以上，以及上轮基准地价定级较低的实际情况，本轮乡镇商住工价格涨幅较大。

第二部分 宁国市城区国有建设用地定级与基准地价更新成果

一、定级范围确定

（一）确定原则

根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《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。”同时，由于土地利用总体规划已失去时效性，因此本次定级范围采用与国土空间规划“三区三线”（生态保护红线、永久基本农田保护线、城镇开发边界）相衔接的方式来确定。

（二）确定结果

根据宁国市国土空间规划确定的城镇开发边界、宁国市城市总体规划（2012-2030年）以及实际发展情况，综合确定本次城区定级范围：

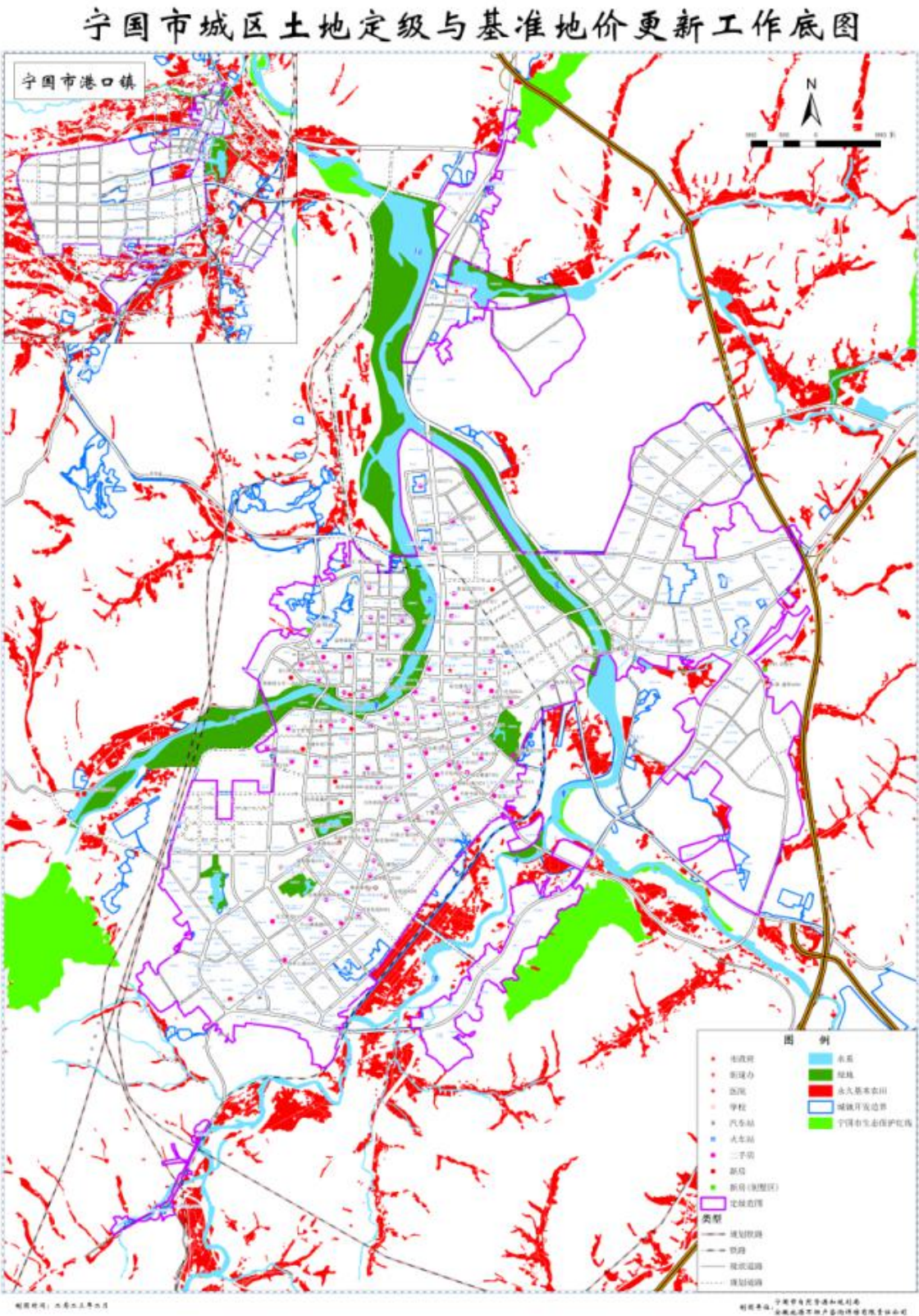
I、主城区区域：东至东津河西岸、桥西路与兴宁路，南至梅林大道、津河路、和平路、南极路与外环南路以南附近区域，西至站前路、双龙路、港口路及西津河东岸区域，北至水阳江南岸、东城路及电子产业园区域，其面积为 44.51 km²；另包含南部万福村与鸡山村内建设用地范围，其面积为 1.96 km²；

II、汪溪街道区域：东南至街道东南侧山体及聚龙山公园，西至水阳江与滨江大道，北至新港大道，其面积为 3.35 km²；

III、竹峰街道区域：东至西津河与皖赣铁路附近区域，南至竹峰学校附近区域，西、北至 215 沿线建成区区域，其面积为 0.24 km²；

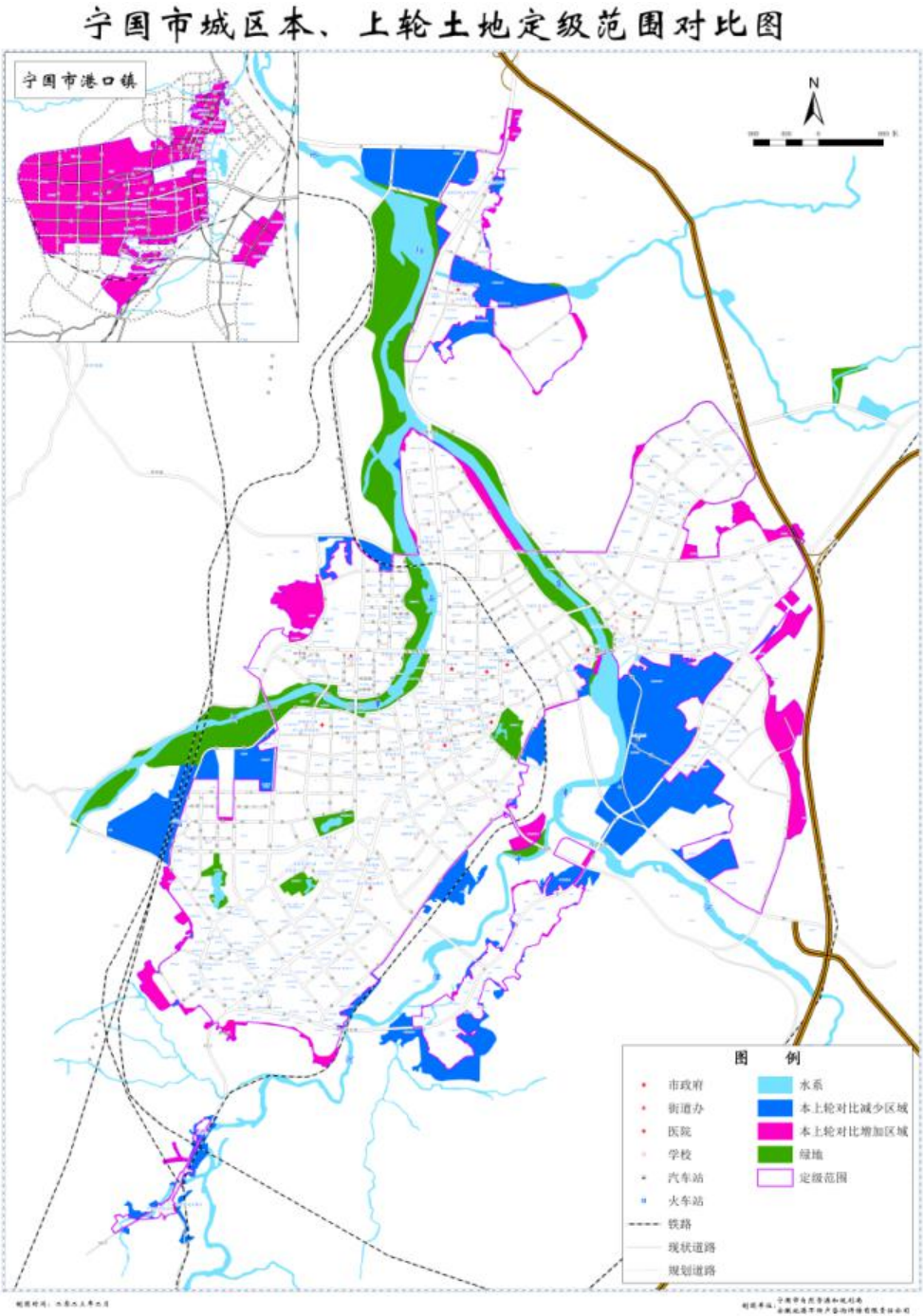
IV、港口镇区域：港口镇镇区区域，其面积 14.59 km²；

综上，本轮宁国市城区定级范围面积为 64.65km²。本次定级范围不占用永久基本农田和生态保护红线，满足更新周期内的用地需求。具体见下图。



（三）本、上轮定级范围对比

从定级范围上看，本轮定级范围将港口镇纳入城区，总面积 64.65 km²，较上轮增加 7.69 km²。定级范围变化主要受城镇开发边界调整的影响，其中减少区域主要为汪溪街道西部和中部、老虎山公园南部、宁国南站西部等不在城镇开发边界范围内的区域，增加区域主要为港口镇镇区、河沥溪街道东部边缘、经开区南部边缘、港口路西部边缘等在城镇开发边界范围内的部分区域（粉色区域为增加区域，蓝色区域为减少区域）。具体见下图。



二、土地定级成果

（一）土地级别的确定

本次在全面收集影响城区土地质量的因素因子资料的基础上，应用 GIS 技术和方法，建立城区土地定级数据库。然后，运用多因素多因子综合评价方法，根据影响不同用地类型因素因子的相似性和差异性分别评定出城区商服用地、住宅用地、工业及物流仓储用地、公共服务与公用设施用地级别。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。具体如下。

表 2-1 商服用地定级各级别分布范围及面积统计表

土地级别	分布范围	面积(km²)
一级地	迎宾路-宁阳中路-山门北路-西津河东岸-青龙东路-迎宾路	2.19
二级地	宁国大道-万家路-金桥路-凤凰路 -振宁路-皖赣铁路-定级范围线-和平路-长乐路-定级范围线-宁城南路-南山路-南山西路-凤形路-青龙西路-仙霞北路-旗山路-延福路-金桥路-西津河东岸-凤新路	12.58
三级地	区块一：东津河西岸-金桥路-万家路-双河路-宁国大道-凤新路-西津河东岸-东津河西岸； 区块二：东城大道-富宁南路-青山路-畈村路-定级范围线河沥溪路-三里亭路-兴业路-红檀树路-东津河东岸-东城大道； 区块三：凤凰路-定级范围线-津河一路-皖赣铁路-宁振路-嵩合路-东津一路-凤凰路； 区块四：定级范围线-仙霞北路-青龙西路-凤形路-南山路-宁城南路-定级范围线-南极西路-万福路-宁阳西路-千秋路-双龙路-独山路-站前路 -定级范围线； 区块五：定级范围线-新岭路-滨江大道-聚龙山路-定级范围线； 区块六：定级范围线-山南路-定级范围线	14.26
四级地	定级范围内其他区域	35.62
合计	/	64.65

表 2-2 住宅用地定级各级别分布范围及面积统计表

土地级别	分布范围	面积 (km ²)
一级地	区块一：凤凰路-振宁路-皖赣铁路-定级范围线-和平路-南山东路-宁城南路-宁阳中路-仙霞南路-西津河东岸-胡乐路-东津河西岸 区块二：西津河西岸-凤形路-玉屏路-汇德路-凤形路-青龙路-仙霞路-鼓山路-西津河西岸	8.65
二级地	区块一：东津河西岸-凤凰路-胡乐路-西津河东岸-定级范围线-东津河西岸； 区块二：东津河西岸-定级范围线-皖赣铁路-人民东路-东津河西岸； 区块三：兴业路-红檀树路-青山路-三里亭路-河沥溪路-富林南路-东津河东岸-东城大道兴业路； 区块四：仙霞南路-阳宁路-宁城南路-定级范围线-南极路-千秋路-杨山路-外环西路-站前路-定级范围线-西津河南岸-仙霞南路； 区块五：春晓路-鼓山路-仙霞北路-青龙西路-汇德路-玉屏路-西津河北岸-定级范围线-皖赣铁路-旗山路-延福路-金桥路-春晓路	19.56
三级地	区块一：定级范围线-桥西路-定级范围线-外环东路-定级范围线-河沥溪路-三里亭路-青山路-红檀树路-兴业路-东城大道-定级范围线； 区块二：千秋路-定级范围线-外环西路-杨山路-千秋路； 区块三：定级范围线-四联河路-聚龙山路-定级范围线-新岭路-定级范围线-聚龙山路-新岭路-滨江大道-定级范围线； 区块四：定级范围线-宁港路-新港大道-朝阳南路-玮五路-经三路-新港大道-经四路-山南路-经二路-定级范围线-朝阳北路-定级范围线	15.46
四级地	定级范围以内剩余部分。	20.98
合计	/	64.65

表 2-3 工业用地定级各级别分布范围及面积统计表

土地级别	分布范围	面积(km ²)
工业控制区	东津河西岸-定级范围线-津河一路-定级范围线-和平路-南山东路-山门南路-宁墩路-宁阳中路-凤形路-独山路-站前路-定级范围线-开创路-国泰西路-开拓路-创智一街-兴启路-乐西路-双龙路-城西路-兴启路-定级范围线-双龙路-港口路-定级范围线-旗山路-延福路-金桥路-西津河东岸-东津河西岸	20.99
一级地	区块一：桥西路-定级范围-宁宣桐高速公路-外环东路-定级范围-河沥溪路-富宁南路-东津河东路-东城大道-定级范围线-桥西路 区块二：山门南路-南极东路-长乐路-定级范围线-宁城南路-叠翠路-灵翠路-定级范围线-南极路-定级范围线-松岭路-定级范围线-站前路-独山路-凤形路-南山西路-蓝天路-宁阳中路-宁墩路-山门南路	18.82
二级地	定级范围以内剩余部分。	24.84
合计	/	64.65

表 2-4 物流仓储用地定级各级别分布范围及面积统计表

土地级别	分布范围	面积(km ²)
一级地	东津河西岸-定级范围线-津河一路-定级范围线-和平路-南山东路-山门南路-宁墩路-宁阳中路-凤形路-独山路-站前路-定级范围线-开创路-国泰西路-开拓路-创智一街-兴启路-乐西路-双龙路-城西路-兴启路-定级范围线-双龙路-港口路-定级范围线-旗山路-延福路-金桥路-西津河东岸-东津河西岸	20.99
二级地	区块一：桥西路-定级范围-宁宣桐高速公路-外环东路-定级范围-河沥溪路-富宁南路-东津河东路-东城大道-定级范围线-桥西路 区块二：山门南路-南极东路-长乐路-定级范围线-宁城南路-叠翠路-灵翠路-定级范围线-南极路-定级范围线-松岭路-定级范围线-站前路-独山路-凤形路-南山西路-蓝天路-宁阳中路-宁墩路-山门南路	18.82
三级地	定级范围内其他区域。	24.84
合计	/	64.65

表 2-5 公共服务与公用设施用地定级各级别分布范围及面积统计表

土地级别	分布范围	面积(km ²)
一级地	区块一：皖赣铁路-宁阳路-和平路-南山东路-宁城南路-宁阳中路-国泰东路-仙霞路-青华东路-新安路-西津河南岸-西津河东岸-张村路-皖赣铁路 区块二：西津河西岸-凤形路-青龙西路-仙霞路-旗山路-西津河西岸	7.79
二级地	区块一：东津河西岸-定级范围线-津河一路-定级范围线-和平路-东津路-皖赣铁路-张村路-西津河东岸-金桥路-东津河西岸 区块二：长乐路-定级范围线-宁城南路-叠翠路-灵翠路-定级范围线-南极东路-中溪南路-南山路-凤形路-青华东路-双龙路-定级范围线-兴启路-定级范围线-西津河南岸-新安路-青华东路-仙霞南路-国泰冬路-宁阳中路-宁城南路-南山冬路-长乐路 区块三：春晓路-旗山路-仙霞北路-青龙西路-凤形路-西津河南岸-双龙路-定级范围线-皖赣铁路-旗山路延福路-金桥路-春晓路	10.11
三级地	区块一：富宁南路-青山路-三里亭路-河沥溪路-东津路-东津河东岸-东城大道-富宁南路 区块二：东津河西岸-金桥路-西津河东岸-定级范围线-东津河西岸 区块三：中溪南路-南极东路-万福路-定级范围线-千秋路-双龙路-独山路-开拓路-创智一街-兴启路-乐西路-双龙路-青华东路-凤形路-南山路-中溪南路	12.84
四级地	定级范围以内剩余部分。	33.91
合计	/	64.65

备注： 1.低级别区域需扣除分布范围内对应的高级别区域；
2.具体范围详见各用地类型级别与基准地价图。

（二）本、上轮土地级别变化对比分析

本次各用地类型土地级别较上轮有所变化，具体调整如下。

1、商服用地

首先，本轮商服用地级别数目发生变化，由原来的五个级别变为四个级别。然后，由于本轮定级范围变化引起末级地级别形态发生较大变化。最后，商服用地各级别形态也发生了变化，其中一级地保持不变，二级地主要包括上轮二级地和三级地区域，其中，宁国一中周边商服用地调整为二级，三级地主要包括上轮四级地区域，且新增港口镇三级地区域，其中，高铁新区调整为三级，四级地为剩余区域。

2、住宅用地

首先，本轮住宅用地级别数目发生变化，由原来的五个级别变为四个级别。然后，由于本轮定级范围变化引起末级地级别形态发生较大变化。最后，住宅用地各级别形态也发生了变化，其中一级地增加宁国一中周边区域，二级地主要包括上轮二级地和三级地区域，其中，高铁新区住宅用地调整为二级，三级地主要为上轮四级地区域，且新增港口镇三级地区域，四级地为剩余区域。

3、工业及物流仓储用地

工业及物流仓储用地级别形态较上轮有较大调整，本轮将工业及物流仓储用地划分为一个控制区和两个级别（物流仓储用地为三个级别，控制区为物流仓储用地一级地，工业一级为物流仓储用地二级地，工业二级为物流仓储用地三级地）。控制区主要按照工业用地规划布局及工业企业现状分布情况进行划分，该区域为工业用地限制区；一级地主要分布于南山园区、河沥园区中河沥溪路以北等区域；二级地主要为南部万福村与鸡山村内、河沥园区河沥溪路以南、汪溪街道、竹峰街道等工业园区所在区域。

4、公共服务与公用设施用地

一级地中，增加了西津河以西、桃园路以北、仙霞北路以东、旗山路以南的区域。该区域是随着幼儿园、图书馆、公园等基础设施及公用设施逐步完善，土地质量较高。二级地较上轮有所增加，增加区域为向北延伸至金桥路，向西延伸至西津河东岸，向南与上轮二级地相衔接，向东延伸至东津河西岸。该区域随着近年来商住、商务金融等用

地的投入，相配套的基础设施和公用设施也会相继完善，未来公共服务和公用设施发展潜力较大，因此由三级地调整为二级地。三级地除部分区域已调整为二级地外，其他区域保持不变。四级地与上轮基本保持一致。

三、基准地价成果

（一）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，本次评估估价期日为 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，工业及物流仓储用地 50 年，公共服务与公用设施用地为 50 年。

3、土地开发水平

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”。商服用地、住宅用地、工业用地、物流仓储用地、公共服务与公用设施用地各级别土地开发程度设定从“六通一平”到“四通一平”不等。红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路；“四通”指通上水、通讯、通电、通路。详见下表。

表 2-6 宁国市城区各用途、各级别平均开发程度一览表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	物流仓储用地	公共服务与公用设施用地
一级地	六通一平	六通一平	五通一平	六通一平	六通一平
二级地	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
三级地	五通一平	五通一平	/	五通一平	五通一平
四级地	五通一平	五通一平	/	/	五通一平

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，通过对城区收集到的样点进行统计，并根据规划和现状平均水平得到各级别平均容积率。

表 2-7 宁国市城区各用途、各级别平均容积率表

用地类型		一级地	二级地	三级地	四级地
商服用地		1.8	1.5	1.2	1.1
住宅用地		1.8	1.5	1.2	1.1
工业及物流仓储用地		1.0	1.0	/	/
公共服务与 公用设施用 地	文化、体育用地	1.4	1.1	1.0	/
	医疗卫生用地	1.3	1.1	1.0	/
	社会福利用地	1.3	1.1	1.0	/
	科研、教育用地	1.2	1.1	1.0	
公用设施用地		1.0	1.0	1.0	

（二）基准地价成果

表 2-8 宁国市城区商服用地基准地价表

用地类型	单位	一级地	二级地	三级地	四级地
公用设施营业网点 用地	元/平方米	3975	2100	1425	1050
	万元/亩	265	140	95	70
零售商业用地、其他 商服用地	元/平方米	3525	1950	1275	975
	万元/亩	235	130	85	65
餐饮用地、旅馆用 地、娱乐康体用地	元/平方米	3300	1800	1200	900
	万元/亩	220	120	80	60
商务金融用地	元/平方米	3000	1575	1050	825
	万元/亩	200	105	70	55
批发市场用地	元/平方米	2850	1500	975	750
	万元/亩	190	100	65	50
城市平均地价	元/平方米	3330	1785	1185	900
	万元/亩	222	119	79	60

表 2-9 宁国市城区住宅用地基准地价表

土地级别	一级地	二级地	三级地	四级地
基准地价（元/平方米）	2640	1700	1050	750
换算价格（万元/亩）	176	113.33	70	50
设定容积率	1.8	1.5	1.2	1.1
楼面地价（元/平方米）	1467	1133	875	682

表 2-10 宁国市城区工业及物流仓储用地基准地价表

用地类型		控制区	一级地	二级地
工业用地	元/平方米	/	270	240
	万元/亩	/	18	16
物流仓储用地	元/平方米	600	375	300
	万元/亩	40	25	20

上轮公共管理与公共服务用地基准地价中所包含的用地类型与《用地用海分类》中的公共管理与公共服务用地（不包含机关团体用地）和公用设施用地相对应，为保持城

镇基准地价地类的衔接性，将文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、科研用地、教育用地和公用设施用地统称为“公共服务与公用设施用地”，并分别评估各二级地类的基准地价。具体结果如下：

表 2-11 宁国市城区公共服务与公用设施用地基准地价表

用地类型		一	二	三	四
文化用地、体育用地	元/平方米	735	550	445	370
	万元/亩	49	36.67	29.67	24.67
医疗卫生用地	元/平方米	790	600	485	425
	万元/亩	52.67	40	32.33	28.33
社会福利用地	元/平方米	620	450	365	275
	万元/亩	41.33	30	24.33	18.33
科研用地、教育用地	元/平方米	680	510	410	325
	万元/亩	45.33	34	27.33	21.67
公用设施用地	元/平方米	525	400	300	270
	万元/亩	35	26.67	20	18

（三）本、上轮基准地价成果对比分析

表 2-12 宁国市城区商服用地基准地价对比表

单位：万元/亩				
估价期日	一级地	二级地	三级地	四级地
2018.1.1	260	115	52	32
2023.1.1	222	119	79	60
涨幅	-14.62%	3.48%	51.92%	87.50%

为充分做好与国土空间规划地类划分的衔接，实现城镇土地地价的精细化管理，根据自然资源部及省自然资源厅相关文件要求，本轮结合《用地用海分类》将商服用地基准地价细分至二级类并分别进行评估，为便于两轮基准地价水平对比，本轮采用城市平均地价与上轮同区域基准地价平均值进行对比。

通过与同区域商服用地基准地价相比，本轮一级地基准地价呈现下降趋势，二三级地均呈现上涨趋势，且三四级地涨幅较大。

表 2-13 宁国市城区住宅用地基准地价对比表

单位：万元/亩				
估价期日	一级地	二级地	三级地	四级地
2018.1.1	170	93	46	30
2023.1.1	176	113.33	70	50
涨幅	3.53%	21.86%	52.17%	66.67%

由于住宅用地本上轮级别数目不一致，为便于两轮基准地价水平对比，采用与上轮

同区域基准地价平均值进行对比。通过本上轮对比情况来看，住宅用地各级别呈现上涨趋势，高级别涨幅小于低级别涨幅，且末级地涨幅较大。

表 2-14 宁国市城区工业用地基准地价对比表

单位：万元/亩

估价期日	一级地	二级地	三级地
2018.1.1	16	14	12
估价期日	一级地		二级地
2023.1.1	18		16
涨幅	20.00%		33.33%

从空间分布上看，本轮一级地主要为上轮一级地和二级地所在区域，二级地为上轮三级地所在区域。通过对同区域工业用地基准地价水平对比情况来看，工业用地地价水平较上轮涨幅较大，涨幅在 20%以上。

表 2-15 宁国市城区公共服务与公用设施用地基准地价对比表

单位：万元/亩

估价期日	用地类型	一级地	二级地	三级地	四级地
2018.1.1	文化用地、 体育用地	47	34.67	28.33	23.67
2023.1.1		49	36.67	29.67	24.67
涨幅		4.26%	5.77%	4.73%	4.22%
2018.1.1	医疗卫生用 地	50	38.33	31.33	27.33
2023.1.1		52.67	40	32.33	28.33
涨幅		5.34%	4.36%	3.19%	3.66%
2018.1.1	社会福利用 地	40.33	29.33	23.67	17.67
2023.1.1		41.33	30	24.33	18.33
涨幅		2.48%	2.28%	2.79%	3.74%
2018.1.1	科研用地、 教育用地	44	32.33	26	20.67
2023.1.1		45.33	34	27.33	21.67
涨幅		3.02%	5.17%	5.12%	4.84%
2018.1.1	公用设施用 地	33.33	25	19	13.33
2023.1.1		35	26.67	20	18
涨幅		5.01%	6.68%	5.26%	35.03%

为充分做好与国土空间规划地类划分的衔接，实现城镇土地地价的精细化管理，根据自然资源部及省自然资源厅相关文件要求，本轮采用《用地用海分类》将公共管理用地细分至二级类（文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、科研用地、教育用地）并分别进行评估，各二级类地价水平较上轮有所上涨。

（四）对标城市基准地价对比分析

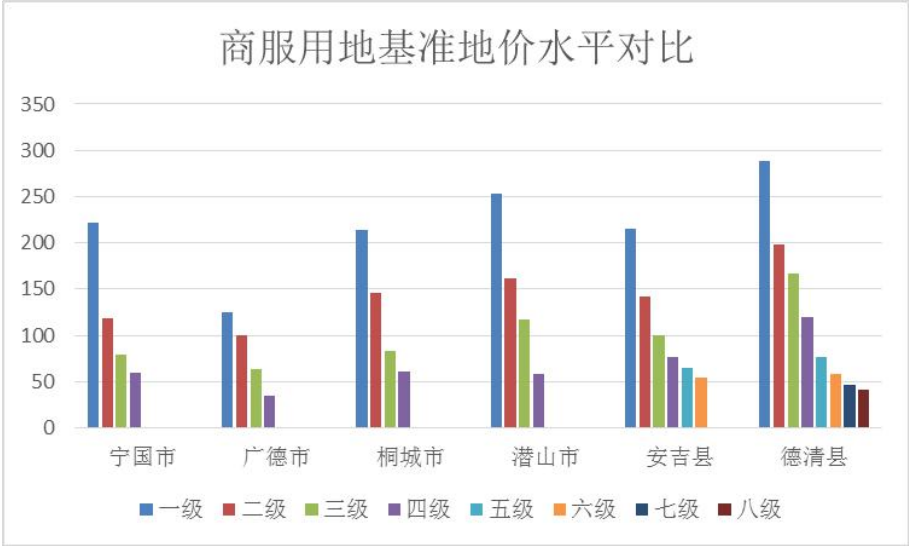
本次选取广德市和省内两个县级市桐城市、潜山市以及相毗邻的安吉县、德清县进行基准地价对比，由于各县市基准地价估价期日不尽一致，因此仅做横向对比作为参考。具体见下表。

表 2-16 宁国市城区商服用地与对标城市基准地价对比表

单位：万元/亩

城市名称	估价期日	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级
宁国市	2023.1.1	222	119	79	60	/			
广德市	2021.1.1	125	100	63.27	35.27				
桐城市	2021.1.1	213.67	146.33	82.87	61.13				
潜山市	2019.1.1	253.33	162	116.67	58.67				
安吉县	2019.1.1	214.93	141.4	99.53	76.67	64.67	54.6	/	
德清县	2019.1.1	288	198	167.33	119.33	76	58	46	40.67

注：商服用地以各用地类型平均地价水平进行对比。

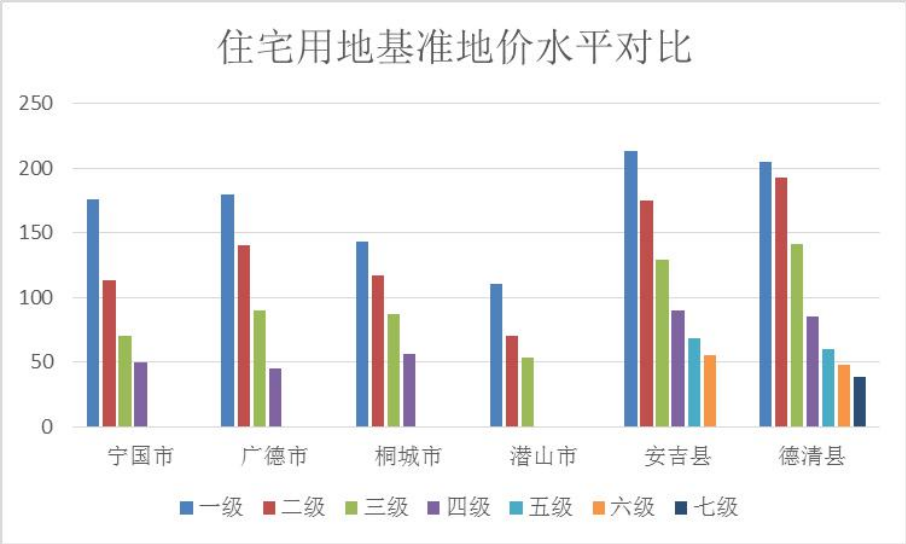


通过各县市商服用地平均地价水平可以看出，各县市商服用地基准地价水平排序为德清县>潜山市>宁国市>安吉县>桐城市>广德市。

表 2-17 宁国市城区住宅用地与对标城市基准地价对比表

单位：万元/亩

城市名称	估价期日	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级
宁国市	2023.1.1	176	113.33	70	50	/		
广德市	2021.1.1	180	140	90	45			
桐城市	2021.1.1	143.33	116.67	86.67	56.67			
潜山市	2019.1.1	110	70	53.33	/			
安吉县	2019.1.1	213.33	175.33	128.67	90	68.67	55.33	/
德清县	2019.1.1	204.67	192.67	141.33	85.33	60	48	38.67

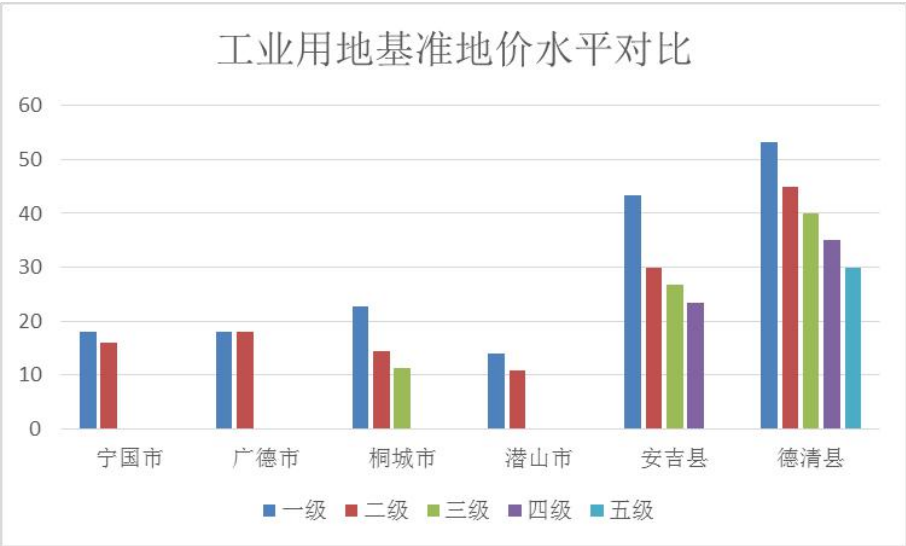


通过各县市住宅用地地价水平可以看出，各县市住宅用地基准地价水平排序为安吉县>德清县>广德市>宁国市>桐城市>潜山市。

表 2-18 宁国市城区工业用地与对标城市基准地价对比表

单位：万元/亩

城市名称	估价期日	一级	二级	三级	四级	五级
宁国市	2023.1.1	18	16	/		
广德市	2021.1.1	18	18			
桐城市	2021.1.1	22.67	14.33	11.33	/	
潜山市	2019.1.1	14	10.8	/		
安吉县	2019.1.1	43.33	30	26.67	23.33	/
德清县	2019.1.1	53.33	45	40	35	30



通过各县市工业用地地价水平可以看出，各县市工业用地基准地价水平排序为德清

县>安吉县>桐城市>广德市>宁国市>潜山市。

表 2-19 宁国市城区物流仓储用地用地与对标城市基准地价对比表

单位：万元/亩

城市名称	估价期日	一级	二级	三级	四级	备注
宁国市	2023.1.1	40	25	20	/	
桐城市	2021.1.1	55.33	40.67	30	/	已公布
宣城市	2022.1.1	44	32	22	18	已过听证会
池州市	2022.1.1	40	26.67	16	/	已过政府会

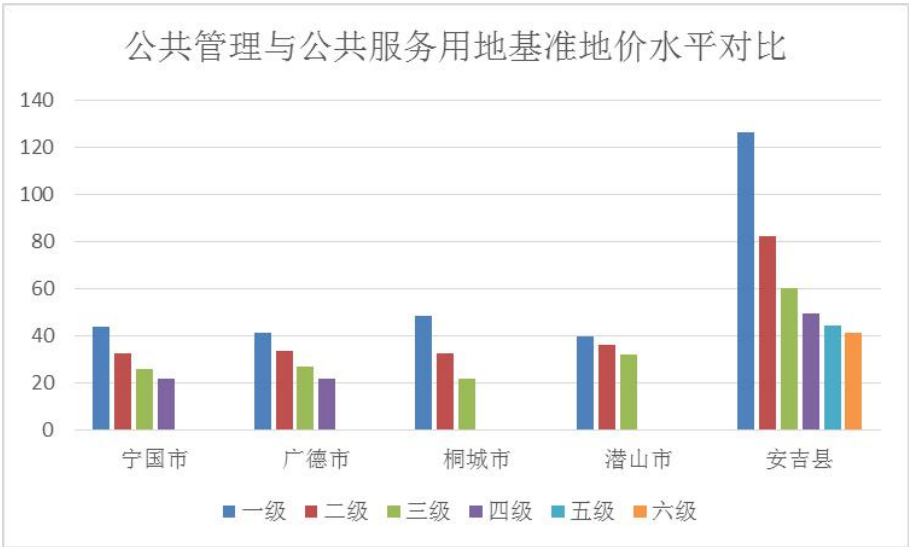
由于部分县市暂时未做物流仓储用地基准地价，此处城市对比增加宣城市和池州市。通过桐城市、宣城市和池州市物流仓储用地基准地价水平对比可以看出，宁国市物流仓储用地整体地价水平低于桐城市和宣城市，与池州市相差不大。

表 2-20 宁国市城区公共管理与公共服务用地与对标城市基准地价对比表

单位：万元/亩

城市名称	估价期日	一级	二级	三级	四级	五级	六级
宁国市	2023.1.1	43.67	32.47	26.07	21.6	/	
广德市	2021.1.1	41.44	33.61	27.06	22.06		
桐城市	2021.1.1	48.53	32.73	21.87	/		
潜山市	2019.1.1	39.67	36.4	32			
安吉县	2019.1.1	126.53	82.27	60.47	49.67	44.33	41.33

注：公共管理与公共服务用地以各用地类型平均地价水平进行对比



通过各县市公共管理与公共服务用地平均地价水平可以看出，各县市公共管理与公共服务用地基准地价水平排序为安吉县>桐城市>宁国市>广德市>潜山市。

第三部分 宁国市乡镇国有建设用地定级与基准地价更新成果

一、定级范围确定

本次宁国市乡镇国有建设用地基准地价更新区域是宁国市全部乡镇，且本次定级范围主要根据“三区三线”划定成果中的城镇开发边界。由于宁国市“三区三线”成果中涉及到的乡镇不包括乡级行政区域，因此本次在进行乡镇基准地价定级范围确定过程中，参与“三区三线”划定的镇级行政区域严格按照城镇开发边界确定定级范围，没有参与“三区三线”的乡级行政区域根据宁国市土地利用总体规划、集镇规划、生态保护红线和永久基本农田保护线来确定定级范围。同时，由于甲路镇“三区三线”成果中的城镇开发边界不包含镇区中心区域，为保证定级范围的合理性和完整性，镇区中心区域通过套合宁国市土地利用总体规划、集镇规划、生态保护红线和永久基本农田保护线来进行确定。

二、土地定级与基准地价评估成果

（一）土地级别的确定

表 3-1 宁国市各乡镇级别范围一览表

编号	乡镇名称	土地级别	分布范围
1	仙霞镇	一级	东至教育路，南至无名路与河流，西至河干公路及其以西 70 米，北至三孔路；
		二级	定级范围内剩余部分。
2	中溪镇	一级	东，南，西至河流，北至 104 省道；
		二级	定级范围内剩余部分。
3	梅林镇	一级	东至定级范围与 104 省道，南至梅林学校，西至定级范围，北至无名路；
		二级	定级范围内剩余部分。
4	甲路镇	一级	东至定级范围，南至定级范围，西至定级范围，北至定级范围；
		二级	定级范围内剩余部分。
5	宁墩镇	一级	区块一：东至东津河，南至宁万路，西至定级范围与东马路，北至宁墩路； 区块二：东至黄岗路，西至东津河，南北至永泰路两侧 75 米；
		二级	定级范围内剩余部分。
6	霞西镇	一级	东至霞石路以东 45 米，南，西至定级范围，北至河流；
		二级	定级范围内剩余部分。
7	万家乡	一级	东至和隆路以东 55 米与无名路，南至万银线，西、北至无名路与深川东路；

编号	乡镇名称	土地级别	分布范围
		二级	定级范围内剩余部分。
8	南极乡	一级	东至南极河，南、西至定级范围，北至定级范围；
		二级	定级范围内剩余部分。
9	云梯乡	一级	东、南、西至定级范围，北至无名路；
		二级	定级范围内剩余部分。
10	青龙乡	一级	东至定级范围与河流，南至无名路，西至凤板路与定级范围，北至河流；
		二级	定级范围内剩余部分。
11	胡乐镇	一级	东、南至定级范围，西至无名路，北至鸿门河；
		二级	定级范围内剩余部分。
12	方塘乡	一级	东至定级范围与无名路，南至无名路，西至方正路以西 100 米，北至定级范围；
		二级	定级范围内剩余部分。
13	天湖街道	一级	东至定级范围与洪村路，南至无名路与定级范围，西至定级范围，北至 318 国道；
		二级	定级范围内剩余部分。

（二）基准地价内涵的确定

1. 估价期日

本次估价期日设定为 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。

3. 土地开发水平

宗地红线外根据各级别内土地现状结合实际情况确定，宗地红线内统一设定为“场地平整”。宁国市各乡镇各用地类型土地开发水平统一设定为“五通一平”，即通上水、通下水、通讯、通电、通路、场地平整。

表 3-2 各乡镇级别内土地开发程度表	
级别	土 地 开 发 程 度
一级地	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整，“五通一平”
二级地	宗地红线外通路、通上水通电、通讯，宗地红线内土地平整，“四通一平”

4. 平均容积率

各用地类型平均容积率根据区域内用地规划和现状容积率同时结合各类用地的特点进行综合设定。具体见下表。

表 3-3 宁国市各乡镇各用地类型、各级别平均容积率一览表

级别	一级	二级
商服用地	1.1	1.0
住宅用地	1.2	1.0
工业用地	1.0	

（三）基准地价评估成果

表 3-4 宁国市各乡镇国有建设用地级别基准地价表

编号	乡镇名称	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地	
			元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1	仙霞镇	一级	820	54.67	785	52.33	210	14.00
		二级	675	45.00	645	43.00	195	13.00
2	中溪镇	一级	820	54.67	785	52.33	210	14.00
		二级	675	45.00	645	43.00	195	13.00
3	梅村镇	一级	750	50.00	720	48.00	210	14.00
		二级	630	42.00	600	40.00	195	13.00
4	宁墩镇	一级	750	50.00	720	48.00	210	14.00
		二级	630	42.00	600	40.00	195	13.00
5	青龙乡	一级	730	48.67	705	47.00	210	14.00
		二级	615	41.00	585	39.00	195	13.00
6	方塘乡	一级	705	47.00	690	46.00	210	14.00
		二级	600	40.00	570	38.00	195	13.00
7	胡乐镇	一级	705	47.00	690	46.00	210	14.00
		二级	600	40.00	570	38.00	195	13.00
8	霞西镇	一级	695	46.33	675	45.00	210	14.00
		二级	585	39.00	565	37.67	195	13.00

编号	乡镇名称	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地	
			元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
9	天湖街道	一级	695	46.33	675	45.00	210	14.00
		二级	585	39.00	565	37.67	195	13.00
10	甲路镇	一级	695	46.33	675	45.00	210	14.00
		二级	585	39.00	565	37.67	195	13.00
11	万家乡	一级	600	40.00	565	37.67	210	14.00
		二级	480	32.00	465	31.00	195	13.00
12	南极乡	一级	600	40.00	565	37.67	210	14.00
		二级	480	32.00	465	31.00	195	13.00
13	云梯乡	一级	600	40.00	565	37.67	210	14.00
		二级	480	32.00	465	31.00	195	13.00
14	竹峰街道青龙湾区域	一级	1075	71.67	850	56.67	240	16.00

（四）本上轮基准地价评估成果对比

表 3-5 宁国市各乡镇本上轮基准地价成果表

单位：万元/亩

编号	乡镇名称	土地级别	商服用地			住宅用地			工业用地		
			上轮	本轮	涨幅	上轮	本轮	涨幅	上轮	本轮	涨幅
1	仙霞镇	一级	52.00	54.67	5.13%	36.00	52.33	45.36%	12.00	14.00	16.67%
		二级	22.67	45.00	98.50%	16.67	43.00	157.95%	10.00	13.00	30.00%
2	中溪镇	一级	48.67	54.67	12.33%	34.00	52.33	53.91%	12.00	14.00	16.67%
		二级	22.67	45.00	98.50%	16.00	43.00	168.75%	10.00	13.00	30.00%
3	梅林镇	一级	48.00	50.00	4.17%	32.33	48.00	48.47%	12.00	14.00	16.67%
		二级	21.33	42.00	96.91%	15.33	40.00	160.93%	10.00	13.00	30.00%
4	宁墩镇	一级	43.33	50.00	15.39%	29.67	48.00	61.78%	12.00	14.00	16.67%
		二级	20.00	42.00	110.00%	15.00	40.00	166.67%	10.00	13.00	30.00%
5	青龙乡	一级	35.33	48.67	37.76%	25.00	47.00	88.00%	12.00	14.00	16.67%
		二级	20.00	41.00	105.00%	13.33	39.00	192.57%	10.00	13.00	30.00%
6	方塘乡	一级	36.67	47.00	28.17%	26.67	46.00	72.48%	12.00	14.00	16.67%
		二级	21.33	40.00	87.53%	14.00	38.00	171.43%	10.00	13.00	30.00%
7	胡乐镇	一级	40.67	47.00	15.56%	27.33	46.00	68.31%	12.00	14.00	16.67%
		二级	23.33	40.00	71.45%	14.67	38.00	159.03%	10.00	13.00	30.00%
8	霞西镇	一级	40.00	46.33	15.83%	24.67	45.00	82.41%	12.00	14.00	16.67%
		二级	25.33	39.00	53.97%	16.00	37.67	135.44%	10.00	13.00	30.00%
9	天湖街道	一级	39.33	46.33	17.80%	30.33	45.00	48.37%	12.00	14.00	16.67%
		二级	24.67	39.00	58.09%	20.67	37.67	82.24%	10.00	13.00	30.00%
10	甲路镇	一级	45.33	46.33	2.21%	30.67	45.00	46.72%	12.00	14.00	16.67%
		二级	20.67	39.00	88.68%	15.33	37.67	145.73%	10.00	13.00	30.00%
11	万家乡	一级	34.00	40.00	17.65%	24.33	37.67	54.83%	12.00	14.00	16.67%
		二级	22.67	32.00	41.16%	15.33	31.00	102.22%	10.00	13.00	30.00%
12	南极乡	一级	33.33	40.00	20.01%	22.67	37.67	66.17%	12.00	14.00	16.67%
		二级	20.00	32.00	60.00%	14.00	31.00	121.43%	10.00	13.00	30.00%
13	云梯乡	一级	32.33	40.00	23.72%	21.67	37.67	73.83%	12.00	14.00	16.67%
		二级	18.33	32.00	74.58%	12.67	31.00	144.67%	10.00	13.00	30.00%

第四部分 宁国市城区标定地价更新成果

一、工作意义

标定地价估价对象为国有建设用地使用权，不考虑抵押权等他项权利的限制。

二、公示范围确定

宁国市现有标定地价成果其基准日为 2021 年 1 月 1 日，涉及商服、住宅、工业三种类型，其中商服用地共划定 5 个标定区域，住宅用地 12 个标定区域，工业用地 7 个标定区域。在上轮城区标定地价成果基础上，根据本轮城区基准地价级别划定成果，结合实际情况重新进行标定区域的修正。

三、标定区域划定

在标定区域的划定中，住宅用地和工业用地标定区域沿用上轮标定区域，而商服用地标定区域，为与国土空间规划二级地类相衔接，实现城镇土地地价的精细化管理，根据土地出让现状对商服用地标定区域进行更新。总体上看，商服用地标定区域本轮 5 个，住宅用地标定区域 12 个，工业用地标定区域 7 个。

四、标准宗地选择

布设的标准宗地需能够反映其所在标定区域内容积率总体水平和土地利用强度差异、土地开发程度、土地面积等土地利用状况，地上建筑物常见业态，以及其所在的标定区域的地价水平，具有一定的代表性。从整体上看，宁国市所选取的标准宗地中，住宅用地和工业用地继续沿用上轮标准宗地。商服用地中，为与国土空间规划二级地类相衔接，实现城镇土地地价的精细化管理，根据土地出让台账、土地供应一张图等，在重新划定的标定区域内根据土地出让现状，将上轮商住用途的标准宗地更新为商业用途标准宗地。

五、标定地价评估

1. 估价期日

设定标定地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2、权利特征

标定地价估价对象为国有建设用地使用权，不考虑抵押权等他项权利的限制。

3、使用权年限

设定土地使用权年限为各类用地的法定最高使用年限，其中商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年。

4、土地用途

标定地价估价对象土地设定用途分别为商服用地、住宅用地、工业用地。

5、容积率

商服用地、住宅用地、工业用地容积率按照标准宗地的实际容积率设定。

6、开发程度

依据标准宗地的现状开发水平确定此次评估的设定开发水平。

7、市场特征

根据前期收集的相关资料，选择合适的土地估价方法，根据当前市场条件，评估出标准宗地在估价时点下的评估价，具体各宗地评估结果如下表所示。

表 4-1 商服用地标准宗地更新信息表

编号	标定区域编码	标准宗地编码	本上轮	宗地信息									价格信息		备注
				地块号	时间	项目名称	宗地位置	土地用途	宗地面积 (m²)	容积率	出让年限	土地使用权人	起始价(元/m²)	评估地面 价(元/m²)	
1	341881S50001	341881S5000101	上轮	/	2000.5.23	锦苑广场	北园路南侧	商业、住宅	20000	1.8	40 年/70 年	绿宝房地产开发有限公司	/	4500	上轮宗地用途商住， 本轮更新宗地用途 为商务金融
			本轮	S2012-009	2012.8.8	安徽宁国农村合作 银行	青龙东路南侧	商务金融	7677	3.0	40 年	安徽宁国农村合作银行	2100	4000	
2	341881S50002	341881S5000201	上轮	/	2005.4.30	时代广场	宁国市宁国大道西侧	商住综合用途	21251	2.3	40 年/70 年	安徽省宁国市津城房屋开发有限 公司时代广场分公司	/	3850	上轮宗地用途商住， 本轮更新宗地用途 为批发零售用地
			本轮	S2013-027	2013.6.27	/	胡乐路北侧	批发零售	5216.4	3.8	40 年	宁国市华联置业有限公司	1800	3900	
3	341881S50003	341881S5000301	上轮	S2013-011	2013.3.28	汇金商业广场	仙霞路东侧	其他商服用地	9642.5	2.2	40 年	宁国市鹏程房地产开发有限公司	2700	3500	沿用 上轮标准宗地
			本轮	S2013-011	2013.3.28	汇金商业广场	仙霞路东侧	其他商服用地	9642.5	2.2	40 年	宁国市鹏程房地产开发有限公司	2700	3560	
4	341881S50004	341881S5000401	上轮	S2013-081	2013.10.16	大润发	宁阳东路南侧	城镇住宅及其他商 服用地	41304.5	2.2	40 年/70 年	宁国市三江房地产开发有限公司	2227	4400	上轮宗地用途商住， 本轮更新宗地用途 为商务金融
			本轮	S2012-042	2012.10.12	金宝街	凤形新区西津河西侧	商务金融	19216	3.6	40 年	宁国富华置业有限公司	1800	3400	
5	341881S50005	341881S5000501	上轮	S2007-002	2007.3.9	万福光彩大市场	宁国市万福路南侧	商业	86383	3.0	40 年	宁国家居建材市场有限公司	97.5	900	沿用 上轮标准宗地
			本轮	S2007-002	2007.3.9	万福光彩大市场	宁国市万福路南侧	商业	86383	3.0	40 年	宁国家居建材市场有限公司	97.5	930	
6	341881S50006	341881S5000601	上轮	/	2003.9.19	河沥溪商贸街 A 区	宁国市长虹路北侧	商住综合用途	17636.44	3.0	40 年/70 年	宁国市中设房地产开发有限公司	/	1500	上轮宗地用途商住， 本轮更新宗地用途 为其他商服
			本轮	S2014-034	2014.9.5	津城大厦	东城大道南侧	其他商服	4780	2.65	40 年	安徽津城建设工程有限公司	790	1550	

表 4-2 住宅用地标准宗地更新信息表

编号	标定区域编码	标准宗地编码	本上轮	宗地信息									价格信息		备注
				地块号	时间	项目名称	宗地位置	土地用途	宗地面积 (m²)	容积率	出让年限	土地使用权人	起始价(元 /m²)	评估地面 价(元/m²)	
1	341881Z70001	341881Z7000101	上轮	SJ2017-012	2017.8.18	碧桂园	西津街道办事处玉屏路北侧	商住	51849	1.6	40 年/70 年	安徽碧桂园房地产开发有限公司	1950	4400	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2017-012	2017.8.18	碧桂园	西津街道办事处玉屏路北侧	商住	51849	1.6	40 年/70 年	安徽碧桂园房地产开发有限公司	1950	4532	
2	341881Z70002	341881Z7000201	上轮	SJ2014-004	2014.5.26	四季花城	仙霞路东侧	商住	49070.3	2.2	40 年/70 年	宁国市恒森置业有限公司	1800	4300	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2014-004	2014.5.26	四季花城	仙霞路东侧	商住	49070.3	2.2	40 年/70 年	宁国市恒森置业有限公司	1800	4429	
3	341881Z70003	341881Z7000301	上轮	/	2001.5.18	中天阳光城	北园路茶菑公司旧址	商住	29999.9	2.0	40 年/70 年	安徽省中天房地产开发有限公司宁国分公司	/	4200	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	/	2001.5.18	中天阳光城	北园路茶菑公司旧址	商住	29999.9	2.0	40 年/70 年	安徽省中天房地产开发有限公司宁国分公司	/	4326	
4	341881Z70004	341881Z7000401	上轮	SJ2015-49	2016.2.3	文欣金地	仙霞路东侧	商住	7593	2.4	40 年/70 年	宁国金地房产开发有限公司	2400	4100	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2015-49	2016.2.3	文欣金地	仙霞路东侧	商住	7593	2.4	40 年/70 年	宁国金地房产开发有限公司	2400	4223	
5	341881Z70005	341881Z7000501	上轮	SJ2007-011	2007.6.1	金山维也纳 名郡	宁国市凤形一条街	商住	19471	1.8	40 年/70 年	宁国市金山实业有限责任公司	/	3900	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2007-011	2007.6.1	金山维也纳 名郡	宁国市凤形一条街	商住	19471	1.8	40 年/70 年	宁国市金山实业有限责任公司	/	4017	
6	341881Z70006	341881Z7000601	上轮	SJ2017-38	2017.11.24	卧龙山庄	宁国市仙霞北路东侧	商住	65125.4	1.6	40 年/70 年	安徽龙港置业有限公司	2100	3800	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2017-38	2017.11.24	卧龙山庄	宁国市仙霞北路东侧	商住	65125.4	1.6	40 年/70 年	安徽龙港置业有限公司	2100	3914	
7	341881Z70007	341881Z7000701	上轮	/	2005.7.25	桂冠花园	宁国大道	住宅	9178	1.8	40 年/70 年	宁国桂冠房地产开发有限公司	660	3850	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	/	2005.7.25	桂冠花园	宁国大道	住宅	9178	1.8	40 年/70 年	宁国桂冠房地产开发有限公司	660	3966	
8	341881Z70008	341881Z7000801	上轮	/	2008.1.15	三鼎园竹园	宁国市东津路天桥新村 8 号	商住	10151.2	1.6	40 年/70 年	宁国市西贝置业有限责任公司	/	3700	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	/	2008.1.15	三鼎园竹园	宁国市东津路天桥新村 8 号	商住	10151.2	1.6	40 年/70 年	宁国市西贝置业有限责任公司	/	3811	
9	341881Z70009	341881Z7000901	上轮	/	2004.9.6	上海花苑	上海花园后侧	住宅	6343.8	1.5	70 年	安徽宁国申凯经济开发有限公司	/	3600	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	/	2004.9.6	上海花苑	上海花园后侧	住宅	6343.8	1.5	70 年	安徽宁国申凯经济开发有限公司	/	3708	
10	341881Z70010	341881Z7001001	上轮	SJ2018-01	2018.2.27	江南花苑	宁国市青华东路南侧	商住	31701	1.8	40 年/70 年	宁国市国有资产投资运营有限公司	3750	4200	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2018-01	2018.2.27	江南花苑	宁国市青华东路南侧	商住	31701	1.8	40 年/70 年	宁国市国有资产投资运营有限公司	3750	4326	
11	341881Z70011	341881Z7001101	上轮	/	2005.12.31	卿城花园	宁国大道西侧	商住	17988	1.8	40 年/70 年	安徽宁国市双龙房地产开发有限公司	/	3400	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	/	2005.12.31	卿城花园	宁国大道西侧	商住	17988	1.8	40 年/70 年	安徽宁国市双龙房地产开发有限公司	/	3502	
12	341881Z70012	341881Z7001201	上轮	SJ2015-13	2015.5.12	法姬娜欧洲 城	万福路东侧	商住	4313	1.7	40 年/70 年	安徽法姬娜置业开发有限公司	1800	3300	沿用 上轮 标准宗地
			本轮	SJ2015-13	2015.5.12	法姬娜欧洲 城	万福路东侧	商住	4313	1.7	40 年/70 年	安徽法姬娜置业开发有限公司	1800	3390	

表 4-3 工业用地标准宗地更新信息表

编号	标定区域编码	标准宗地编码	本上轮	宗地信息									价格信息		备注
				地块号	时间	项目名称	宗地位置	土地用途	宗地面积(m²)	容积率	出让年限	土地使用权人	起始价(元/m²)	评估地面价(元/m²)	
1	341881G60001	341881G6000101	上轮	G2015-41	2016.1.28	安徽中鼎密封件股份有限公司	开发区振宁路与毛湾路交叉口	工业	141674	1	50 年	安徽中鼎密封件股份有限公司	120	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2015-41	2016.1.28	安徽中鼎密封件股份有限公司	开发区振宁路与毛湾路交叉口	工业	141674	1	50 年	安徽中鼎密封件股份有限公司	120	375	
2	341881G60002	341881G6000201	上轮	G2016-16	2016.8.5	宁国市五兴起重安装有限公司	开发区长虹路东侧	工业	13304.6	1	50 年	宁国市五兴起重安装有限公司	156	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2016-16	2016.8.5	宁国市五兴起重安装有限公司	开发区长虹路东侧	工业	13304.6	1	50 年	宁国市五兴起重安装有限公司	156	375	
3	341881G60003	341881G6000301	上轮	G2016-17	2016.8.5	宁国市千文钢管租赁服务有限公司	开发区外环西路东侧	工业	8655	1	50 年	宁国市千文钢管租赁服务有限公司	194	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2016-17	2016.8.5	宁国市千文钢管租赁服务有限公司	开发区外环西路东侧	工业	8655	1	50 年	宁国市千文钢管租赁服务有限公司	194	360	
4	341881G60004	341881G6000401	上轮	G2014-084	2015.5.3	宁国市正道橡塑零部件有限公司	开发区钓鱼台路北侧	工业	6213	1	50 年	宁国市正道橡塑零部件有限公司	180	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2014-084	2015.5.3	宁国市正道橡塑零部件有限公司	开发区钓鱼台路北侧	工业	6213	1	50 年	宁国市正道橡塑零部件有限公司	180	360	
5	341881G60005	341881G6000501	上轮	G2017-02	2017.5.31	安徽省宁国加贝利橡塑制品有限公司	河沥园区柿子树路南侧	工业	14939	1	50 年	安徽省宁国加贝利橡塑制品有限公司	173	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2017-02	2017.5.31	安徽省宁国加贝利橡塑制品有限公司	河沥园区柿子树路南侧	工业	14939	1	50 年	安徽省宁国加贝利橡塑制品有限公司	173	300	
6	341881G60006	341881G6000601	上轮	/	2006.12.30	宁国市华丰耐磨材料有限公司	宁国市宜黄公路	工业	11742	1	50 年	宁国市华丰耐磨材料有限公司	/	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	/	2006.12.30	宁国市华丰耐磨材料有限公司	宁国市宜黄公路	工业	11742	1	50 年	宁国市华丰耐磨材料有限公司	/	300	
7	341881G60007	341881G6000701	上轮	G2016-48	2016.11.3	安徽万佳新型建材有限公司	开发区新岭路南侧	工业	70468	1	50 年	安徽万佳新型建材有限公司	161	183	沿用 上轮标准宗地
			本轮	G2016-48	2016.11.3	安徽万佳新型建材有限公司	开发区新岭路南侧	工业	70468	1	50 年	安徽万佳新型建材有限公司	161	300	