

旌德县白地镇等九镇土地定级 与基准地价更新初步成果

旌德县自然资源和规划局

安徽博源房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十一月

一、旌德县各镇土地定级与基准地价更新工作范围确定依据

1、工作范围确定原则

(1) 根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《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”。

(2) 根据安徽省自然资源厅和市自然资源和规划局对该类型项目的验收标准:①不得超出城市土地利用总体规划建设用地范围;②因城镇土地定级与基准地价成果需三年更新一次,自估价期日起,满足城市未来三年土地使用范围,宜小不宜大;③工作范围应集中连片,相隔距离远的应分割进行处理;④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。

2、旌德县各镇土地定级与基准地价更新工作范围

本次旌德县各镇土地定级与基准地价更新工作范围的确定主要依据有:一是由外业调查中从国土局取得的各镇《土地利用总体规划图(2006-2020)》中允许建设区和部分有条件建设区;二是由外业调查中从各镇政府取得的《集镇总体规划图》,初步确定本次的各镇定级范围。

本次定级范围依据各镇土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区范围确定,为土地利用总体规划确定的最大范围。定级范围内不得占用基本农田和一般农用地。

二、旌德县各镇综合定级土地级别分布范围描述

表 1 旌德县各镇综合定级范围表

编号	各镇名称	分布范围	面 积 (平方公里)
1	白地镇	东至居民地、水系、土规范范围线；南至水系；西至 205 国道、玉水路；北至文景路、规划道路。	1.73
2	庙首镇	东至居民地、205 国道；南至水系；西至居民地、庙首中学西侧、水系；北至庙首林场北侧。	1.19
3	三溪镇	东至 205 国道；南至 205 国道、滨河路、滨河西路；西至三仙公路、滨河西路；北至三仙公路。	1.06
4	蔡家桥镇	东至皮岭路；南至 217 省道、居民地、纬三路；西至居民地、205 国道；北至经一路、蔡家桥中心学校、205 国道。	1.00
5	俞村镇	东至鳊阳河、芳俞路；南至土规范范围线；西至鳊阳河；北至鳊阳河。	0.90
6	孙村镇	东至 205 国道；南至新 205 国道；西至 205 国道、孙村中心小学西侧、水系；北至碧云路。	0.30
7	版书镇	东至土规范范围线、徽水河、经四路；南至纬四路；西至经一路、土规范范围线；北至土规范范围线。	0.27
8	兴隆镇	东至三山路、330 国道；南至 330 国道；西至留村路、环礼路；北至环礼路、土规范范围线。	0.55
9	云乐镇	东至居民地；南至水系、土规范范围线；西至广场路、居民地；北至居民地、云乐中心小学北侧、土规范范围线、陈岭路。	0.53

表 2 旌德县各镇综合定级各级土地分布范围及面积表

单位：平方公里

编号	各镇名称	土地级别	分布范围	面积
1	白地镇	1	东至白地大道、滨河南路；南至文昌路、宣砚大道；西至 205 国道；北至振砚中路。	0.18
		2	定级范围扣除一级地范围。	1.55
2	庙首镇	1	东至 205 国道；南至环南路；西至水系；北至展旗山路。	0.34
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.85
3	三溪镇	1	东至 205 国道；南至滨河路；西至三新路；北至社区路。	0.42
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.64
4	蔡家桥镇	1	东至皮岭路；南至 217 省道、居民地；西至 205 国道、徽水河；北至自然资源中心所北侧、蔡云路。	0.25
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.75
5	俞村镇	1	东至鳊阳河、市场路；南至芳俞路、323 省道；西至鳊阳大道；北至鳊阳河。	0.27
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.63
6	孙村镇	1	东至玉屏路；南至新建路、玉溪路；西至水系；北至碧云路。	0.11
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.19
7	版书镇	1	东至经二路；南至纬三路；西至经一路；北至纬一路。	0.06
			东至土规范范围线、徽水河；南至规划道路；西至土规范范围线、北至规划范围线。	0.10
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.11
8	兴隆镇	1	东至乔溪河；南至麟溪河；西至支路；北至支路。	0.12
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.43
9	云乐镇	1	东至洪家河；南至灵芝路；西至支路、云乐中心小学西侧；北至云乐中心小学北侧、土规范范围线、居民地。	0.14
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.39

三、旌德县各镇基准地价

表3 旌德县各镇商服、住宅、工矿仓储用地级别基准地价表

期日：2020年1月1日

编号	各镇名称	土地级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
			基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)	基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)	基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)
1	白地镇	1	610	40.67	470	31.33	110	7.33
		2	450	30.00	310	20.67	105	7.00
2	庙首镇	1	610	40.67	470	31.33	110	7.33
		2	450	30.00	310	20.67	105	7.00
3	三溪镇	1	570	38.00	360	24.00	110	7.33
		2	410	27.33	240	16.00	105	7.00
4	蔡家桥镇	1	570	38.00	360	24.00	110	7.33
		2	410	27.33	240	16.00	105	7.00
5	俞村镇	1	550	36.67	345	23.00	110	7.33
		2	370	24.67	225	15.00	105	7.00
6	孙村镇	1	550	36.67	345	23.00	110	7.33
		2	370	24.67	225	15.00	105	7.00
7	版书镇	1	520	34.67	335	22.33	110	7.33
		2	340	22.67	210	14.00	105	7.00
8	兴隆镇	1	470	31.33	270	18.00	110	7.33
		2	330	22.00	190	12.67	105	7.00
9	云乐镇	1	470	31.33	270	18.00	110	7.33
		2	330	22.00	190	12.67	105	7.00

表 4 旌德县各镇级别公共管理与公共服务用地基准地价表

期日：2020 年 1 月 1 日

编号	各镇名称	土地 级别	医疗卫生、教育用地		文化设施、体育用地		新闻出版、科研、社会福 利用地		公用设施用地	
			基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)	基准地价 (元/m ²)	换算价格(万 元/亩)	基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)	基准地价 (元/m ²)	换算价格 (万元/亩)
1	白地镇	1	305	20.33	275	18.33	240	16.00	200	13.33
		2	280	18.67	250	16.67	220	14.67	185	12.33
2	庙首镇	1	305	20.33	275	18.33	240	16.00	200	13.33
		2	280	18.67	250	16.67	220	14.67	185	12.33
3	三溪镇	1	280	18.67	240	16.00	210	14.00	190	12.67
		2	240	16.00	220	14.67	190	12.67	175	11.67
4	蔡家桥镇	1	280	18.67	240	16.00	210	14.00	190	12.67
		2	240	16.00	220	14.67	190	12.67	175	11.67
5	俞村镇	1	270	18.00	225	15.00	205	13.67	185	12.33
		2	230	15.33	210	14.00	185	12.33	170	11.33
6	孙村镇	1	270	18.00	225	15.00	205	13.67	185	12.33
		2	230	15.33	210	14.00	185	12.33	170	11.33
7	版书镇	1	265	17.67	220	14.67	200	13.33	180	12.00
		2	225	15.00	205	13.67	180	12.00	165	11.00
8	兴隆镇	1	260	17.33	215	14.33	200	13.33	180	12.00
		2	230	15.33	200	13.33	180	12.00	165	11.00
9	云乐镇	1	260	17.33	215	14.33	200	13.33	180	12.00
		2	230	15.33	200	13.33	180	12.00	165	11.00

四、旌德县各镇新旧基准地价对比

表 5 旌德县各镇商服、住宅、工矿仓储用地新旧基准地价对比表

单位：万元/亩

编号	各镇名称	土地级别	商服用地			住宅用地			工矿仓储用地		
			本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)
1	白地镇	1	40.67	40.00	1.68	31.33	30.00	4.43	7.33	7.00	4.71
		2	30.00	29.00	3.45	20.67	19.33	6.93	7.00	6.67	4.95
2	庙首镇	1	40.67	40.00	1.68	31.33	30.00	4.43	7.33	7.00	4.71
		2	30.00	29.00	3.45	20.67	19.33	6.93	7.00	6.67	4.95
3	三溪镇	1	38.00	36.67	3.63	24.00	23.00	4.35	7.33	7.00	4.71
		2	27.33	26.00	5.12	16.00	15.00	6.67	7.00	6.67	4.95
4	蔡家桥镇	1	38.00	36.67	3.63	24.00	23.00	4.35	7.33	7.00	4.71
		2	27.33	26.00	5.12	16.00	15.00	6.67	7.00	6.67	4.95
5	俞村镇	1	36.67	35.33	3.79	23.00	22.00	4.55	7.33	7.00	4.71
		2	24.67	23.33	5.74	15.00	14.00	7.14	7.00	6.67	4.95
6	孙村镇	1	36.67	35.33	3.79	23.00	22.00	4.55	7.33	7.00	4.71
		2	24.67	23.33	5.74	15.00	14.00	7.14	7.00	6.67	4.95
7	版书镇	1	34.67	33.33	4.02	22.33	21.33	4.69	7.33	7.00	4.71
		2	22.67	21.67	4.61	14.00	12.67	10.50	7.00	6.67	4.95
8	兴隆镇	1	31.33	30.33	3.30	18.00	16.67	7.98	7.33	7.00	4.71
		2	22.00	21.00	4.76	12.67	11.33	11.83	7.00	6.67	4.95
9	云乐镇	1	31.33	29.33	6.82	18.00	16.00	12.50	7.33	7.00	4.71
		2	22.00	19.33	13.81	12.67	9.67	31.02	7.00	6.67	4.95

表 6-1 旌德县各镇公共管理与公共服务用地新旧基准地价对比表

单位：万元/亩

编号	各镇名称	土地级别	医疗卫生用地			教育用地			文化设施用地			体育用地		
			本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)
1	白地镇	1	20.33	19.3	5.34	20.33	17.0	19.59	18.33	16.0	14.56	18.33	14.3	28.18
		2	18.67	17.0	9.82	18.67	15.7	18.92	16.67	14.3	16.57	16.67	13.0	28.23
2	庙首镇	1	20.33	19.3	5.34	20.33	17.0	19.59	18.33	16.0	14.56	18.33	14.3	28.18
		2	18.67	17.0	9.82	18.67	15.7	18.92	16.67	14.3	16.57	16.67	13.0	28.23
3	三溪镇	1	18.67	17.3	7.92	18.67	14.7	27.01	16.00	13.7	16.79	16.00	12.7	25.98
		2	16.00	14.7	8.84	16.00	13.3	20.30	14.67	12.3	19.27	14.67	11.3	29.82
4	蔡家桥镇	1	18.67	17.3	7.92	18.67	14.7	27.01	16.00	13.7	16.79	16.00	12.7	25.98
		2	16.00	14.7	8.84	16.00	13.3	20.30	14.67	12.3	19.27	14.67	11.3	29.82
5	俞村镇	1	18.00	16.7	7.78	18.00	14.0	28.57	15.00	13.3	12.78	15.00	12.7	18.11
		2	15.33	14.3	7.20	15.33	13.0	17.92	14.00	12.0	16.67	14.00	11.3	23.89
6	孙村镇	1	18.00	16.7	7.78	18.00	14.0	28.57	15.00	13.3	12.78	15.00	12.7	18.11
		2	15.33	14.3	7.20	15.33	13.0	17.92	14.00	12.0	16.67	14.00	11.3	23.89
7	版书镇	1	17.67	16.3	8.40	17.67	13.7	28.98	14.67	13.0	12.85	14.67	12.3	19.27
		2	15.00	14.0	7.14	15.00	12.7	18.11	13.67	11.7	16.84	13.67	11.0	24.27
8	兴隆镇	1	17.33	16.3	6.32	17.33	13.7	26.50	14.33	13.0	10.23	14.33	12.3	16.50
		2	15.33	14.0	9.50	15.33	12.7	20.71	13.33	11.7	13.93	13.33	11.0	21.18
9	云乐镇	1	17.33	15.7	10.38	17.33	13.0	33.31	14.33	12.3	16.50	14.33	11.7	22.48
		2	15.33	13.3	15.26	15.33	12.0	27.75	13.33	11.3	17.96	13.33	10.7	24.58

表 6-2 旌德县各镇公共管理与公共服务用地新旧基准地价对比表

单位：万元/亩

编号	各镇名称	土地级别	新闻出版用地			科研用地			社会福利用地			公用设施用地		
			本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)	本轮基准地价	上轮基准地价	涨幅(%)
1	白地镇	1	16.00	16.0	0.00	16.00	17.0	-5.88	16.00	19.3	-17.10	13.33	13.0	2.54
		2	14.67	14.3	2.59	14.67	15.7	-6.56	14.67	17.0	-13.71	12.33	12.0	2.75
2	庙首镇	1	16.00	16.0	0.00	16.00	17.0	-5.88	16.00	19.3	-17.10	13.33	13.0	2.54
		2	14.67	14.3	2.59	14.67	15.7	-6.56	14.67	17.0	-13.71	12.33	12.0	2.75
3	三溪镇	1	14.00	13.7	2.19	14.00	14.7	-4.76	14.00	17.3	-19.08	12.67	12.0	5.58
		2	12.67	12.3	3.01	12.67	13.3	-4.74	12.67	14.7	-13.81	11.67	11.0	6.09
4	蔡家桥镇	1	14.00	13.7	2.19	14.00	14.7	-4.76	14.00	17.3	-19.08	12.67	12.0	5.58
		2	12.67	12.3	3.01	12.67	13.3	-4.74	12.67	14.7	-13.81	11.67	11.0	6.09
5	俞村镇	1	13.67	13.3	2.78	13.67	14.0	-2.36	13.67	16.7	-18.14	12.33	12.0	2.75
		2	12.33	12.0	2.75	12.33	13.0	-5.15	12.33	14.3	-13.78	11.33	11.0	3.00
6	孙村镇	1	13.67	13.3	2.78	13.67	14.0	-2.36	13.67	16.7	-18.14	12.33	12.0	2.75
		2	12.33	12.0	2.75	12.33	13.0	-5.15	12.33	14.3	-13.78	11.33	11.0	3.00
7	版书镇	1	13.33	13.0	2.54	13.33	13.7	-2.70	13.33	16.3	-18.22	12.00	11.7	2.56
		2	12.00	11.7	2.56	12.00	12.7	-5.51	12.00	14.0	-14.29	11.00	10.7	2.80
8	兴隆镇	1	13.33	13.0	2.54	13.33	13.7	-2.70	13.33	16.3	-18.22	12.00	11.7	2.56
		2	12.00	11.7	2.56	12.00	12.7	-5.51	12.00	14.0	-14.29	11.00	10.7	2.80
9	云乐镇	1	13.33	12.3	8.37	13.33	13.0	2.54	13.33	15.7	-15.10	12.00	11.3	6.19
		2	12.00	11.3	6.19	12.00	12.0	0.00	12.00	13.3	-9.77	11.00	10.3	6.80