



一图看懂

建安区四镇土地级别与基准地价更新调整成果政策解读

基准地价的概念

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。它是我国公示地价的核心组成部分，是土地市场健康运行的重要支撑，通常用于政府调控土地市场和土地资源的合理配置。



| 估价期日

本次估价期日为2023年1月1日。



| 使用年期

商服用
地40年

1

住宅用
地70年

2

工矿仓
储用地
50年

3

公共管理与
公共服务用
地50年

4

| 四镇开发程度

本次估价商服用地、住宅用地、工业仓储用地、公共管理与公共服务用地开发程度一致，均设定为“三通一平”，即通路、通电、通水及场地平整。



| 四镇容积率

容积率

商服用地

设定平均容积率为1.1

商服用地

容积率

住宅用地

设定平均容积率为1.2

住宅用地

容积率

工矿仓储用地

设定平均容积率为1.0

工矿仓储
用地

容积率

公共管理与公共服务用地

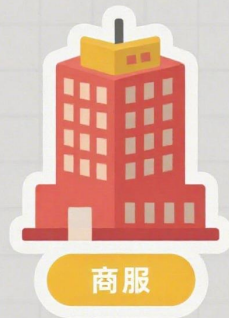
设定平均容积率为1.3

公共管理
与公共服
务用地

| 土地用途分类

商服用地分类

商业服务业用地涵盖零售、批发、餐饮、旅馆等。



住宅用地分类

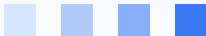
居住用地涵盖城镇住宅、社区服务设施及保障性安居工程等。

公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务地包括机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地等。

基准地价数据

类型 \ 乡镇			五女店镇	灵井镇	张潘镇	蒋李集镇
商服用地	一级	元/m²	980	900	850	820
		万元/亩	65.33	60.00	56.67	54.67
	二级	元/m²	710	660	600	580
		万元/亩	47.33	44.00	40.00	38.67
住宅用地	一级	元/m²	1050	1000	970	825
		万元/亩	70.00	66.67	64.67	55.00
	二级	元/m²	780	770	750	610
		万元/亩	52.00	51.33	50.00	40.67
工矿仓储用地	一级	元/m²	355	355	365	310
		万元/亩	23.67	23.67	24.33	20.67
	二级	元/m²	305	305	310	280
		万元/亩	20.33	20.33	20.67	18.67
公共管理与公共服务用地	一级	元/m²	485	485	475	450
		万元/亩	32.33	32.33	31.67	30.00
	二级	元/m²	410	410	400	390
		万元/亩	27.33	27.33	26.67	26.00



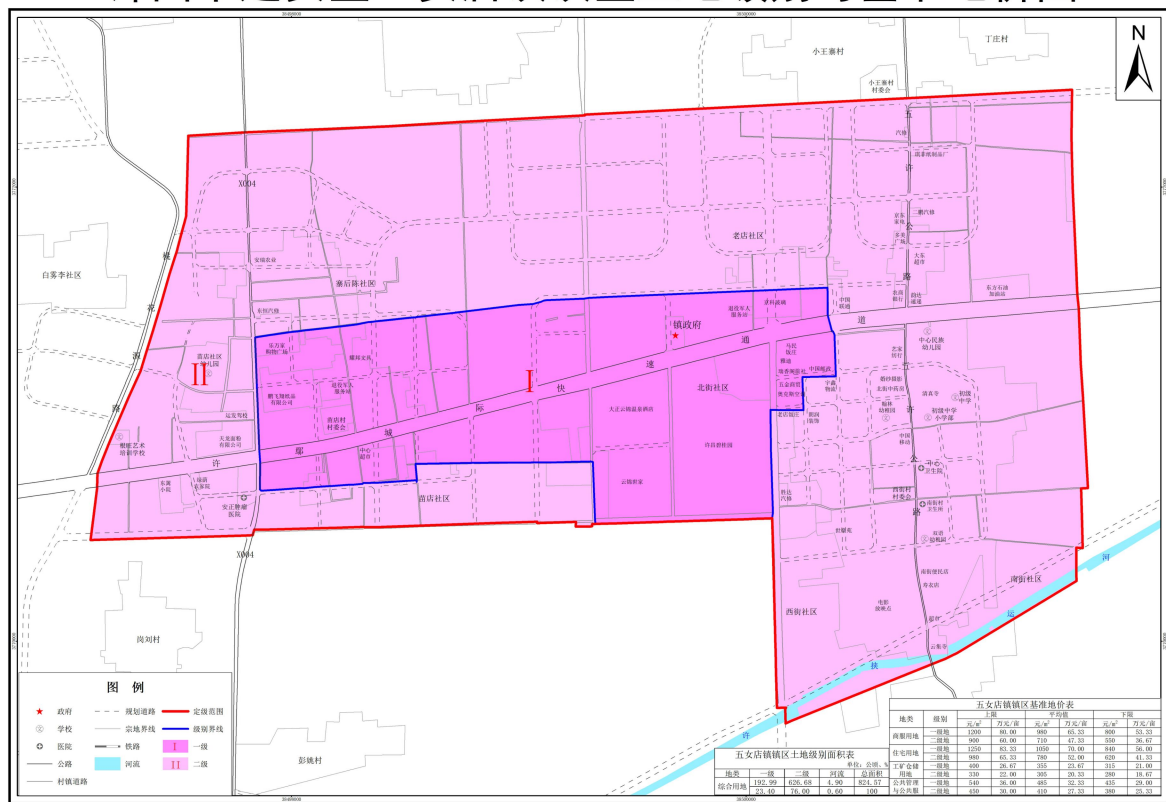
土地级别划分

01

五女店镇土地级别划分

五女店镇定级范围：东至大二郎庙村，西至桃花渠路，北至小王寨村，南至双碑周村。定级范围约为8.25平方公里。

许昌市建安区五女店镇镇区土地级别与基准地价图



许昌市自然资源和规划局建安区分局 编制

1:10,000

二〇二四年十月

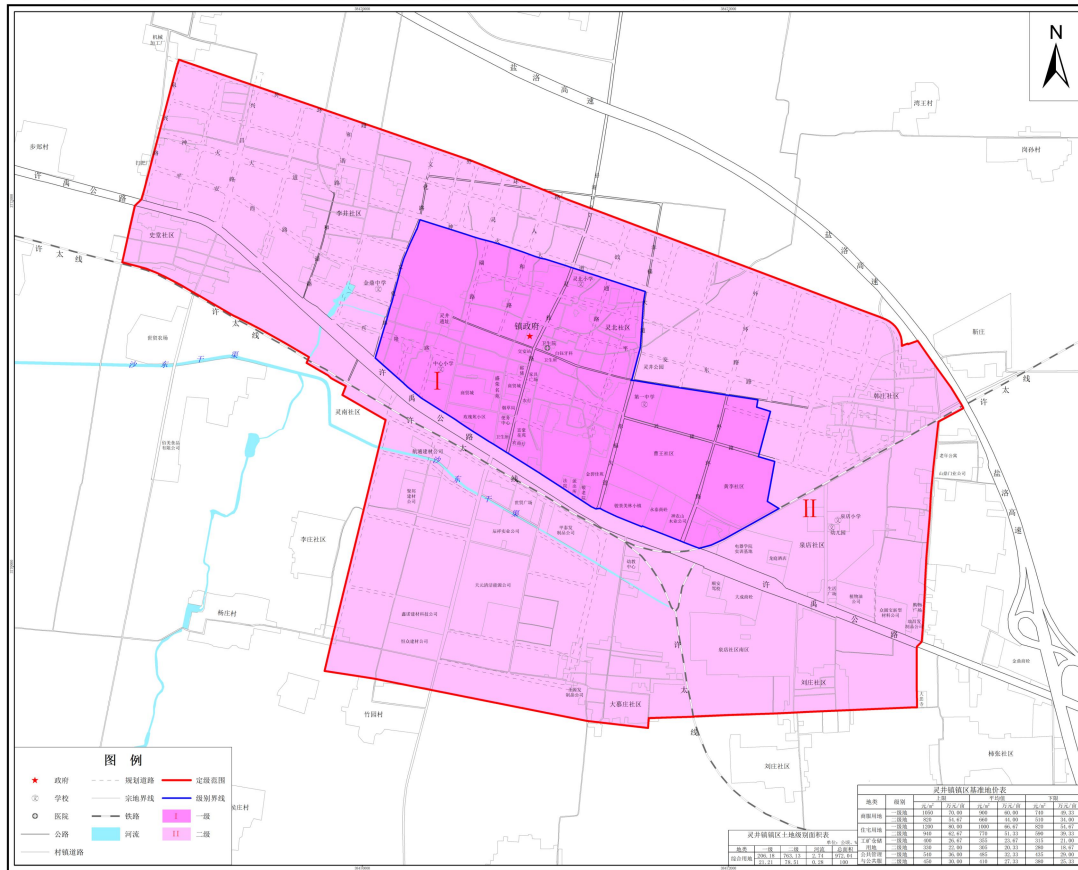
级别划分

02

灵井镇土地级别划分

灵井镇定级范围：东至盐洛高速，西至寨杨村，北至外环路，南至刘庄社区。定级范围约为9.72平方公里。

许昌市建安区灵井镇镇区土地级别与基准地价图



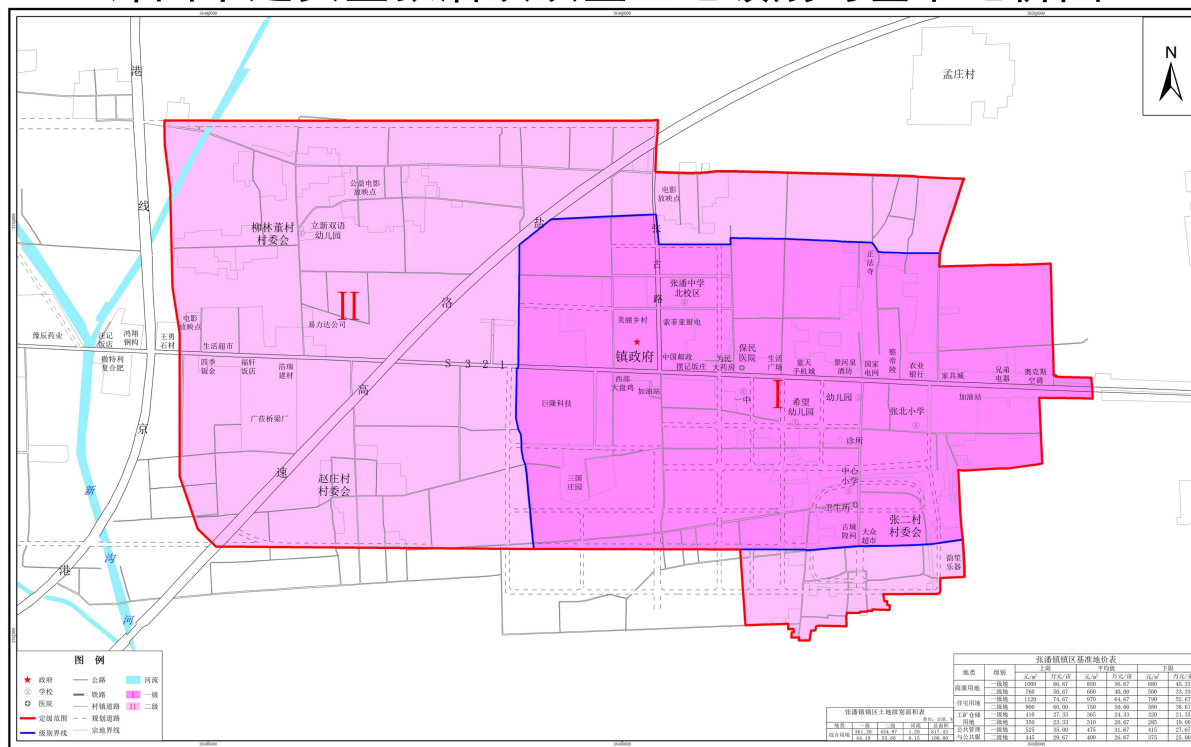
土地级别划分

03

张潘镇土地级别划分

张潘镇定级范围：东至古城村，西至铁路，北至后汪村-孟庄村，南至赵庄村。定级区范围面积约为8.17平方公里。

许昌市建安区张潘镇镇区土地级别与基准地价图



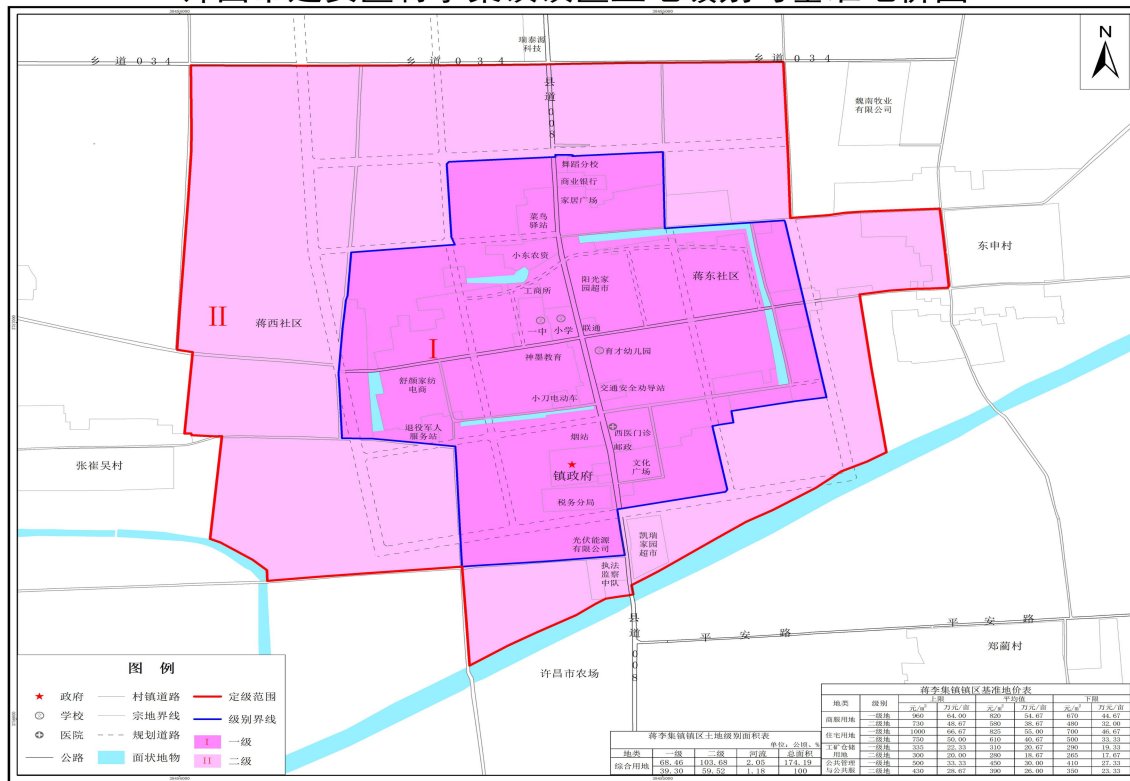
土地级别划分

04

蒋李集镇土地级别划分

蒋李集镇定级范围：东至东申村，西至张崔吴村，北至034乡道，南至平安路。定级范围约为1.74平方公里。

许昌市建安区蒋李集镇镇区土地级别与基准地价图



| 各地类地价修正因素主要内容

01

商服用地

商服繁华度、道路通达度、基础设施完善度、人口密度等因素。

02

住宅用地

基础设施完善度、商服繁华度、公用设施完备度等因素。

03

工矿仓储用地

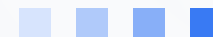
交通便捷度、基础设施完善度、产业集聚度等因素。

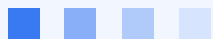
04

公共管理与公共服务用地

环境质量条件、交通便捷度、基础设施完善度等因素。

修正
因素





解 读 人：黄俊华

职 务：局 长

电 话：0374-5132194

单 位：许昌市自然资源和规划局建安区分局

