

# 商洛市人民政府文件

商政发〔2019〕11号

## 商洛市人民政府 关于中心城区 2018 年城镇基准地价 制订和更新调整成果的通告

商洛市中心城区 2018 年城镇基准地价制订和更新调整成果已经陕西省自然资源厅验收通过，现予以公布，即日起施行。施行中的有关问题由市自然资源局负责解释。

2016 年 6 月 2 日公布的商洛市中心城区 2015 年城镇基准地价同时废止。

特此通告



2019 年 8 月 6 日

# 商洛市中心城区 2018 年基准地价更新与调整成果表

表 1 商洛市中心城区国有土地基准地价表（2018 年）

| 土地用途 | 单位面积地价 元/平方米（万元/亩）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |            |                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----------------|
| 级别   | 商服用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 住宅用地        | 工矿仓储用地     | 公共管理与<br>公共服务用地 |
| I    | 1800(120.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1575(105.0) | 550(36.67) | 1050(70)        |
| II   | 1320(88.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1140(76.0)  | 470(31.33) | 870(58)         |
| III  | 920(61.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 750(50.0)   | 330(22.0)  | 610(40.7)       |
| IV   | 680(45.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 510(34.0)   | 290(19.3)  | 420(28)         |
| V    | 470(31.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 400(26.7)   | 240(16.0)  | 380(25.3)       |
| VI   | 330(22.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 300(20.0)   | 220(14.7)  | 290(19.3)       |
| 使用说明 | <p>商洛市城镇基准地价的内涵为：</p> <p>（1）基准日：2017 年 12 月 31 日。</p> <p>（2）土地用途：本次商洛市城镇基准地价更新评估中，各估价区域城镇基准地价涉及土地用途为以下四类：①商服用地。②城镇住宅用地。③工矿仓储用地。④公共管理与公共服务用地。</p> <p>（3）土地开发程度：中心城区 I-IV 级平均开发程度为“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通天然气、通讯）和红线内“场地平整”，V-VI 级平均开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和红线内“场地平整”。</p> <p>（4）容积率：城区商服用地、城镇住宅用地平均容积率为 2.5，工矿仓储用地平均容积率为 1.2、公共管理与公共服务用地平均容积率为 1.5。</p> <p>（5）土地使用年期：采用各类用地法定最高出让年期，商服用地为 40 年，城镇住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。</p> <p>（6）权利状况：完整国有土地使用权价格。</p> <p>（7）价格类型：地面价格（城区商服、城镇住宅用地含楼面地价）。</p> |             |            |                 |

表 2 商丹循环工业经济园区基准地价表

| 土地<br>级别 | 商服用地             |      | 住宅用地             |      | 工矿仓储<br>用地       |      | 公共管理与公共<br>服务用地  |      |
|----------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|
|          | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 |
| 三级       | 920              | 61.3 | 750              | 50.0 | 330              | 22.0 | 610              | 40.7 |
| 四级       | 680              | 45.3 | 510              | 34.0 | 290              | 19.3 | 420              | 28   |
| 五级       | 470              | 31.3 | 400              | 26.7 | 240              | 16.0 | 380              | 25.3 |
| 六级       | 330              | 22.0 | 300              | 20.0 | 220              | 14.7 | 290              | 19.3 |

表 3 商洛市城区楼面地价表

| 土地级别  | 商服用地    | 住宅用地    |
|-------|---------|---------|
|       | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 |
| I 级   | 600     | 525     |
| II 级  | 440     | 380     |
| III 级 | 368     | 300     |
| IV 级  | 272     | 204     |
| V 级   | 188     | 160     |
| VI 级  | 132     | 120     |

说明：该楼面地价是基于级别基准地价地面价水平和各级别商住用地平均容积率内涵条件下的楼面地价（其中一级和二级的级别平均容积率设定为 3.0，三级至六级的级别平均容积率设定为 2.5），对于临街商铺楼面地价采用路线价进行评估。

表 4 商洛市中心城区商服路线价表

| 路线名称             | 路线区段          | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩  |
|------------------|---------------|------------------|-------|
| 北新街              | 构峪桥—黄沙桥       | 2150             | 143.3 |
|                  | 黄沙桥—文卫路       | 4280             | 285.3 |
|                  | 文卫路—中心广场东侧    | 4520             | 301.3 |
|                  | 中心广场东—东新路     | 4170             | 278   |
|                  | 东新路—朝阳路       | 2350             | 156.7 |
| 工农路              | 北新街十字—江滨路十字   | 4550             | 303.3 |
| 名人街              | 工农路丁字路口—通江路十字 | 4000             | 266.7 |
| 中心街              | 中心广场—江滨路十字    | 3670             | 244.7 |
| 文卫路              | 北新街十字—江滨路十字   | 2430             | 162   |
| 州城路              | 工农路丁字路口—通江路十字 | 3870             | 258   |
| 团结路              | 工农路路口—文卫路路口   | 2380             | 158.7 |
| 江滨大道             | 通江路南口—朝阳路南口   | 3370             | 224.7 |
| 东环路              | 北新街路口—江滨路路口   | 2880             | 192   |
| 通江路              | 黄沙桥—江滨路路口     | 3750             | 250   |
| 通信路              | 州城路路口—江滨路路口   | 3520             | 234.7 |
| 民生路              | 名人街西口—民主路     | 2270             | 151.3 |
| 州城路西段            | 通江路—民生路       | 2250             | 150   |
| 商鞅大道             | 构峪桥头—迎宾大道     | 2010             | 134   |
|                  | 迎宾大道—南秦河桥     | 2280             | 152   |
| 说明：临街标准深度为 12 米。 |               |                  |       |

表 5 商洛市中心城区地下空间权指导价表

| 级别   | 商服用地             |      | 地下车库             |      |
|------|------------------|------|------------------|------|
|      | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 |
| I 级  | 540              | 36.0 | 390              | 26.0 |
| II 级 | 420              | 28.0 | 285              | 19.0 |

说明:

①该地下空间权价格仅为地下一层的指导价。商服用地地下二层价格参照地下一层指导价的 50%确定; 地下三层价格参照地下一层指导价的 30%确定。

②地下二层车库价格参照同级别地下车库指导价确定。

③该地下空间权土地级别单独划分, 详见《商洛市城区地下空间权指导价分布图》

表 6 商州区建制镇基准地价表

| 序号 | 镇名      | 土地级别 | 商服用地             |      | 住宅用地             |      | 工矿仓储用地           |      | 公共管理与公共服务用地      |      |
|----|---------|------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|------------------|------|
|    |         |      | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 | 元/m <sup>2</sup> | 万元/亩 |
| 1  | 夜村镇     | 一级   | 437              | 29.1 | 355              | 23.7 | 196              | 13.1 | 295              | 19.7 |
|    |         | 二级   | 350              | 23.3 | 280              | 18.7 | 161              | 10.7 | 232              | 15.5 |
|    |         | 三级   | 276              | 18.4 | 208              | 13.9 | 126              | 8.4  | 175              | 11.7 |
| 2  | 大荆镇     | 一级   | 424              | 28.3 | 348              | 23.2 | 188              | 12.5 | 263              | 17.5 |
|    |         | 二级   | 323              | 21.5 | 273              | 18.2 | 156              | 10.4 | 218              | 14.5 |
|    |         | 三级   | 231              | 15.4 | 205              | 13.7 | 123              | 8.2  | 165              | 11   |
| 3  | 荆河生态工业园 | 一级   | 424              | 28.3 | 348              | 23.2 | 188              | 12.5 | 263              | 17.5 |
|    |         | 二级   | 323              | 21.5 | 273              | 18.2 | 156              | 10.4 | 218              | 14.5 |
|    |         | 三级   | 231              | 15.4 | 205              | 13.7 | 123              | 8.2  | 165              | 11   |

|    |      |    |     |      |     |      |     |      |     |      |
|----|------|----|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|
| 4  | 牧护关镇 | 一级 | 396 | 26.4 | 314 | 20.9 | 175 | 11.7 | 228 | 15.2 |
|    |      | 二级 | 295 | 19.7 | 244 | 16.3 | 140 | 9.3  | 198 | 13.2 |
|    |      | 三级 | 220 | 14.7 | 180 | 12   | 111 | 7.4  | 160 | 10.7 |
| 5  | 杨斜镇  | 一级 | 390 | 26   | 312 | 20.8 | 177 | 11.8 | 230 | 15.3 |
|    |      | 二级 | 291 | 19.4 | 242 | 16.1 | 150 | 10   | 201 | 13.4 |
|    |      | 三级 | 213 | 14.2 | 178 | 11.9 | 122 | 8.1  | 151 | 10.1 |
| 6  | 板桥镇  | 一级 | 380 | 25.3 | 305 | 20.3 | 174 | 11.6 | 225 | 15   |
|    |      | 二级 | 285 | 19   | 233 | 15.5 | 148 | 9.9  | 193 | 12.9 |
|    |      | 三级 | 209 | 13.9 | 170 | 11.3 | 122 | 8.1  | 145 | 9.7  |
| 7  | 腰市镇  | 一级 | 360 | 24   | 295 | 19.7 | 160 | 10.7 | 218 | 14.5 |
|    |      | 二级 | 278 | 18.5 | 230 | 15.3 | 134 | 8.9  | 180 | 12   |
|    |      | 三级 | 205 | 13.7 | 168 | 11.2 | 109 | 7.3  | 140 | 9.3  |
| 8  | 黑山镇  | 一级 | 343 | 22.9 | 289 | 19.3 | 158 | 10.5 | 210 | 14   |
|    |      | 二级 | 262 | 17.5 | 228 | 15.2 | 133 | 8.9  | 170 | 11.3 |
|    |      | 三级 | 190 | 12.7 | 170 | 11.3 | 108 | 7.2  | 135 | 9    |
| 9  | 金陵寺镇 | 一级 | 333 | 22.2 | 270 | 18   | 153 | 10.2 | 201 | 13.4 |
|    |      | 二级 | 253 | 16.9 | 218 | 14.5 | 128 | 8.5  | 161 | 10.7 |
|    |      | 三级 | 185 | 12.3 | 164 | 10.9 | 106 | 7.1  | 130 | 8.7  |
| 10 | 麻街镇  | 一级 | 315 | 21   | 250 | 16.7 | 148 | 9.9  | 190 | 12.7 |
|    |      | 二级 | 235 | 15.7 | 200 | 13.3 | 124 | 8.3  | 150 | 10   |
|    |      | 三级 | 168 | 11.2 | 156 | 10.4 | 105 | 7    | 125 | 8.3  |
| 11 | 北宽坪镇 | 一级 | 246 | 16.4 | 239 | 15.9 | 141 | 9.4  | 165 | 11   |
|    |      | 二级 | 198 | 13.2 | 190 | 12.7 | 121 | 8.1  | 145 | 9.7  |
|    |      | 三级 | 154 | 10.3 | 150 | 10   | 108 | 7.2  | 120 | 8    |

|    |      |    |     |      |     |      |     |     |     |     |
|----|------|----|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 12 | 闫村镇  | 一级 | 160 | 10.7 | 154 | 10.3 | 106 | 7.1 | 138 | 9.2 |
| 13 | 三岔河镇 | 一级 | 155 | 10.3 | 148 | 9.9  | 105 | 7   | 130 | 8.7 |

商洛市城镇基准地价的内涵为：

- (1) 基准日：2017 年 12 月 31 日。
- (2) 土地用途：本次商洛市城镇基准地价更新评估中，各估价区域城镇基准地价涉及土地用途为以下四类：①商服用地。②城镇住宅用地。③工矿仓储用地。④公共管理与公共服务用地。
- (3) 土地开发程度：各建制镇和荆河生态工业园平均开发程度界定为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和红线内“场地平整”。
- (4) 容积率：各建制镇和荆河生态工业园商服用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地平均容积率均为 1.5、工矿仓储用地为 1.0。
- (5) 土地使用年期：采用各类用地法定最高出让年期，商服用地为 40 年，城镇住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。
- (6) 权利状况：完整国有土地使用权价格。
- (7) 价格类型：地面价格。

