

叶政秘〔2025〕1号

六安市叶集区人民政府关于公布 《叶集区城区及姚李、三元和洪集镇国有建设 用地土地定级与基准地价》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

为进一步加强自然资源管理，完善地价体系，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》以及《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〔2022〕1号）等有关规定和相关要求，区政府组织相关部门完成叶集区城区及姚李、三元和洪集镇国有建设用地土地定级与基准地价调整更新工作，现予以公布。本土地定级与基准地价自公布之日起施行。

- 附件：1. 叶集区城区国有建设用地土地定级与基准地价成果
2. 叶集区姚李、三元和洪集镇国有建设用地土地定级与基准地价成果

六安市叶集区人民政府

2025年1月28日

附件 1

叶集区城区国有建设用地土地定级 与基准地价更新成果

表 1 商业服务业用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积 (km ²)
一级地	兴叶大道-金叶大道-皖西路-观山路-宁西铁路-西外环路-兴叶大道	10.65
二级地	区块一：沪陕高速-中至信大道-定级范围-紫荆路-兴叶大道-西外环路-沪陕高速 区块二：兴叶大道-定级范围-雪松路-金叶大道-纬一路-东楼南路--宁西铁路-观山路-皖西路-金叶大道-兴业大道 区块三：西外环路-宁西铁路-定级范围	9.87
三级地	定级范围内其他区域	17.77
合计	/	38.29

表 2 住宅用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积 (km ²)
一级地	兴叶大道-金叶大道-皖西路-观山路-宁西铁路-西外环路-兴叶大道	10.65
二级地	区块一：香樟大道-定级范围-兴业大道-西外环路-定级范围-香樟大道 区块二：兴叶大道-定级范围-雪松路-金叶大道-纬一路-东楼南路--宁西铁路-观山路-皖西路-金叶大道-兴业大道 区块三：西外环路-宁西铁路-定级范围	9.11
三级地	定级范围内其他区域	18.53
合计	/	38.29

表 3 工业用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积 (km ²)
工业控制区	沪陕高速-金桂路-香樟大道-定级范围-雪松路-金叶大道-定级范围	22.2
一级地	定级范围-映山红路-金桂路-红枫路-海棠路-海桐路-金桂路-银杏路-民强路-香樟大道-定级范围；	4.11
二级地	定级范围以内剩余部分。	11.98
合计	/	38.29

**表 4 公共管理与公共服务用地、公用设施
用地定级各级土地分布范围表**

土地级别	分布范围	面积 (km ²)
一级地	兴叶大道-金叶大道-皖西路-观山路-宁西铁路-西外环路-兴叶大道	10.65
二级地	区块一：香樟大道-定级范围-兴业大道-西外环路-定级范围-香樟大道 区块二：兴叶大道-定级范围-雪松路-金叶大道-纬一路-东楼南路--宁西铁路-观山路-皖西路-金叶大道-兴业大道 区块三：西外环路-宁西铁路-定级范围	9.11
三级地	定级范围内其他区域	18.53
合计	/	38.29

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.级别范围不包括城镇开发边界以外区域，具体范围详见各用地类型级别与基准地价图。

表 5 叶集区城区商业服务业用地基准地价表

用地类型		土地级别		
		一级地	二级地	三级地
零售商业、其他 商服用地	基准地价 (元/ m ²)	1500	1230	865
	换算价格 (万元/亩)	100.00	82.00	57.67
	设定容积率	1.8	1.5	1.3
	楼面地价 (元/ m ²)	833	820	665
餐饮用地、旅馆 用地	基准地价 (元/ m ²)	1410	1155	725
	换算价格 (万元/亩)	94.00	77.00	48.33
	设定容积率	1.8	1.5	1.3
	楼面地价 (元/ m ²)	783	770	558
商务金融用地	基准地价 (元/ m ²)	1320	1080	680
	换算价格 (万元/亩)	88.00	72.00	45.33
	设定容积率	1.8	1.5	1.3
	楼面地价 (元/ m ²)	733	720	523

用地类型		土地级别		
		一级地	二级地	三级地
娱乐用地	基准地价 (元/ m ²)	1245	1030	630
	换算价格 (万元/亩)	83.00	68.67	42.00
	设定容积率	1.8	1.5	1.3
	楼面地价 (元/ m ²)	692	687	485
批发市场用地	基准地价 (元/ m ²)	945	600	480
	换算价格 (万元/亩)	63.00	40.00	32.00
	设定容积率	1.8	1.5	1.3
	楼面地价 (元/ m ²)	525	400	369

表 6 叶集区城区住宅用地基准地价表

用地类型	一级地	二级地	三级地
基准地价 (元/平方米)	1170	930	690
换算价格 (万元/亩)	78.00	62.00	46.00
容积率	2.0	1.8	1.6
楼面地价 (元/平方米)	585	517	431

表 7 叶集区城区工业用地基准地价表

用地类型	一级地	二级地
基准地价 (元/平方米)	195	150
换算价格 (万元/亩)	13.00	10.00
容积率	0.8	1.3

表 8 叶集区城区公共管理与公共服务用地基准地价表

用地类型		一级地	二级地	三级地
医疗卫生用地	元/平方米	435	390	330
	万元/亩	29.00	26.00	22.00
文化用地、体育用地	元/平方米	405	360	300
	万元/亩	27.00	24.00	20.00
科研用地、教育用地	元/平方米	390	345	270
	万元/亩	26.00	23.00	18.00
社会福利用地	元/平方米	345	300	225
	万元/亩	23.00	20.00	15.00

表 9 叶集区城区公用设施用地基准地价表

土地级别	一级地	二级地	三级地
基准地价（元/平方米）	265	230	200
换算价格（万元/亩）	17.67	15.33	13.33

表 10 叶集区城区基准地价内涵设定表

内容	基准地价内涵
估价期日	2024 年 1 月 1 日。
土地利用类型	商业服务业用地（零售商业用地、其他商业服务业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、批发市场用地），住宅用地，工业用地，公共管理与公共服务用地（医疗卫生用地、文化用地、体育用地、科研用地、教育用地、社会福利用地），公用设施用地。
土地使用年期	商业服务业用地 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 50 年、公用设施用地 50 年。

内容	基准地价内涵
土地开发程度	商业服务业用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平； 住宅用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平； 工业用地：一级地、二级地五通一平； 公共管理与公共服务用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平； 公用设施用地：一级地六通一平，二级地、三级地五通一平。
平均容积率	商业服务业用地一至三级地：1.8、1.5、1.3； 住宅用地一至三级地：2.0、1.8、1.6； 工业用地一至二级地：0.8、1.3； 公共管理与公共服务用地一至三级地： 其中医疗卫生用地：1.5、1.2、1.1； 文化用地、体育用地：1.4、1.2、1.1； 科研用地、教育用地：1.3、1.2、1.1； 社会福利用地：1.3、1.2、1.1； 公用设施用地均为 1.0。

叶集区姚李镇、三元镇和洪集镇 国有建设用地土地定级与基准地价更新成果

表 11 叶集区姚李镇、三元镇和洪集镇定级土地分布范围表

编号	集镇名称	土地级别	分布范围	面积 (km ²)
1	姚李镇	一级地	东至定级范围边界、花园大道，南至皖西路，西至国道 105，北至新庄路、定级范围边界。	1.25
		二级地	定级范围内其他区域	2.11
2	三元镇	一级地	东至 310 省道与望元北路交口，南至史河路定级范围，西至开元路，北至龙井路	1.08
		二级地	定级范围内其他区域	0.49
3	洪集镇	一级地	东至镇政府东侧规划道路定级范围，南至洪塘公路，西至定级范围，北至杜楼路	0.78
		二级地	定级范围内其他区域	0.42

表 12 叶集区姚李镇、三元镇和洪集镇各级别基准地价表

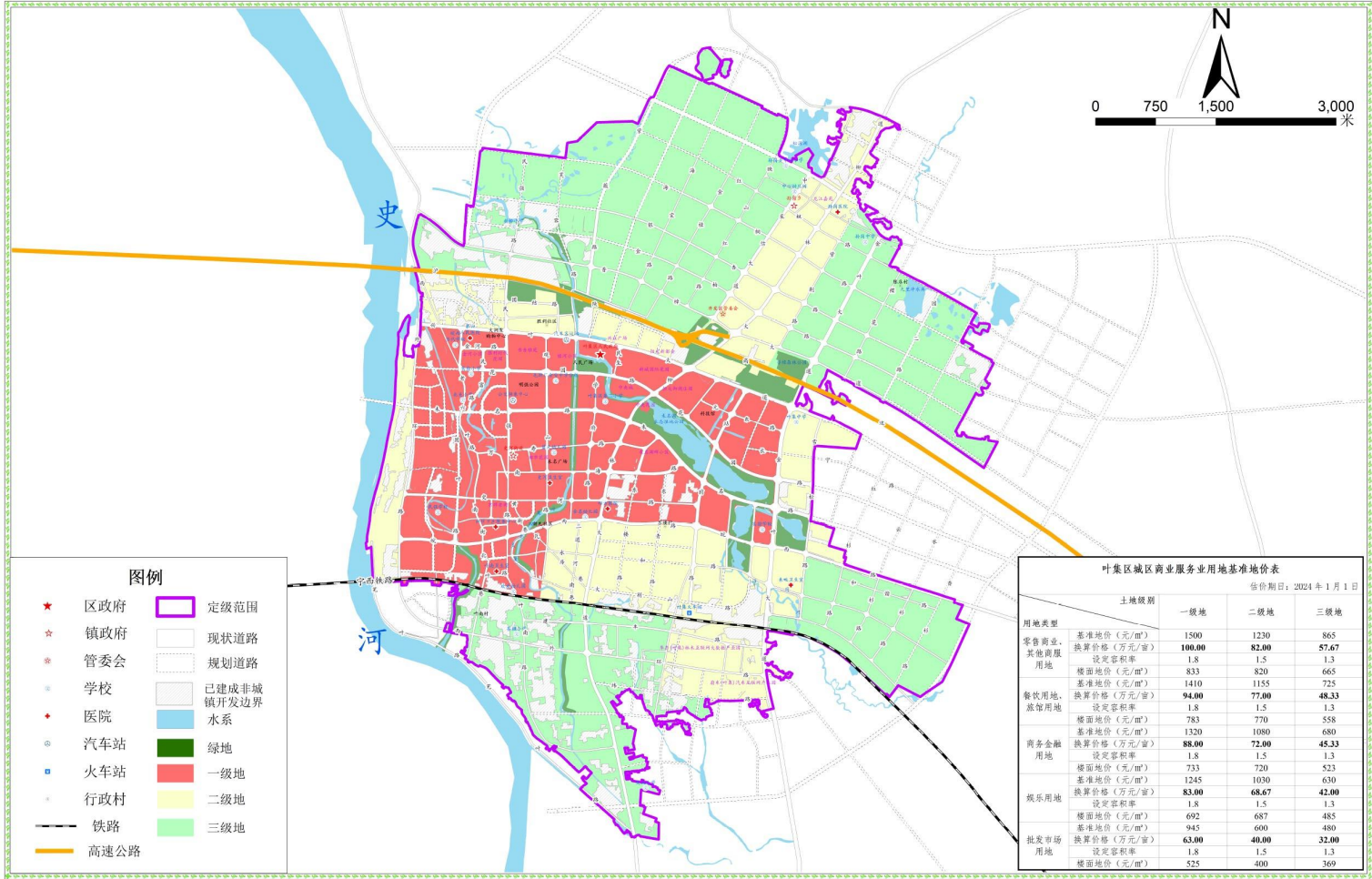
编号	集镇名称	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1	姚李镇	一级	830	55.33	630	42.00	150	10.00
		二级	725	48.33	590	39.33		
2	三元镇	一级	620	41.33	570	38.00	150	10.00
		二级	455	30.33	365	24.33		
3	洪集镇	一级	620	41.33	570	38.00	150	10.00
		二级	455	30.33	365	24.33		

表 13 叶集区姚李镇、三元镇和洪集镇基准地价内涵设定表

内容	基准地价内涵
估价期日	2024 年 1 月 1 日。
土地利用类型	商业服务业用地、住宅用地、工业用地。
土地使用年期	商业服务业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。
土地开发程度	一级地、二级地五通一平。
平均容积率	商业服务业用地一至二级地：1.3、1.1； 住宅用地一至二级地：1.4、1.2； 工业用地：均为 1.2。

附件 2

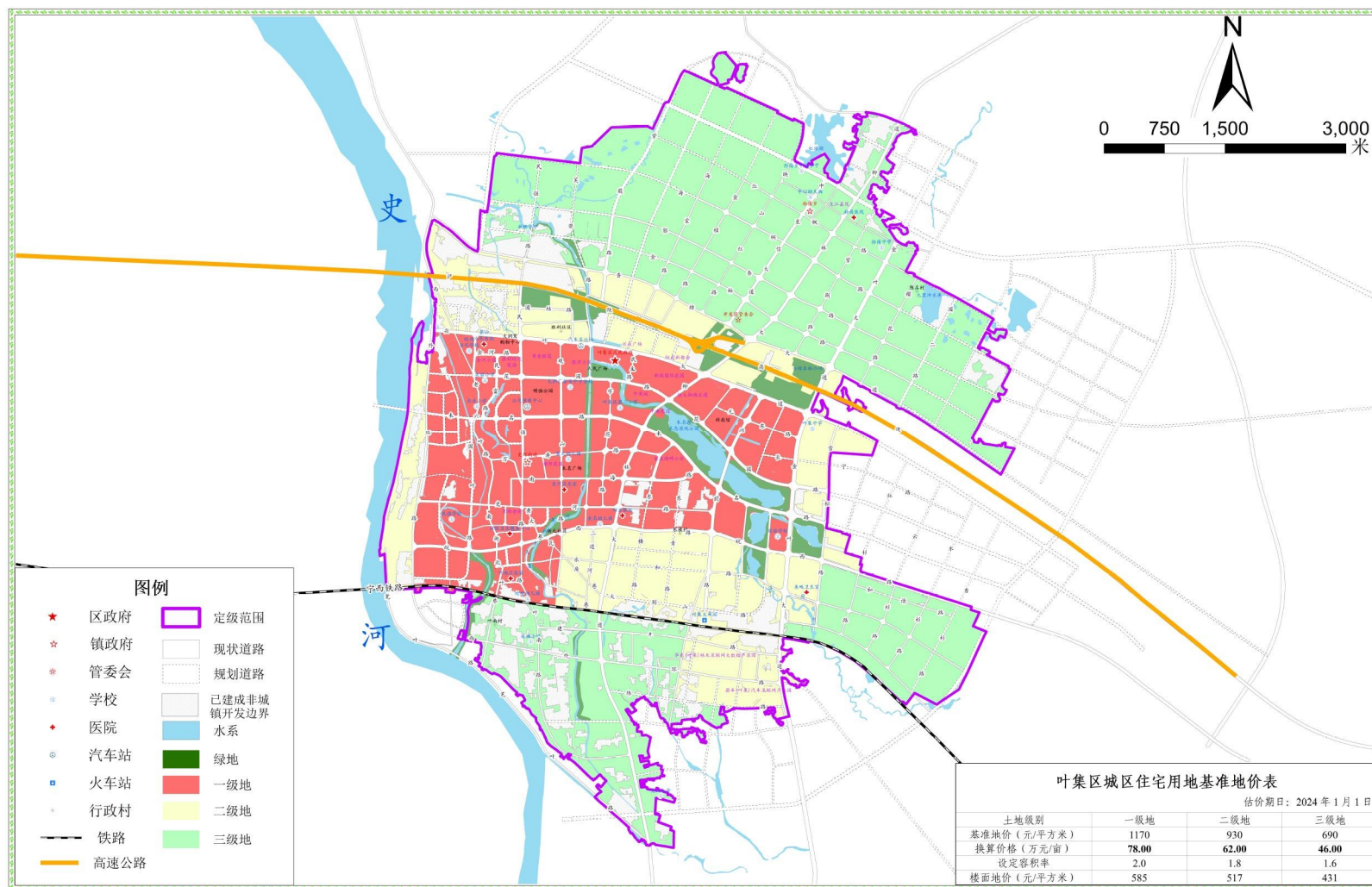
叶集区城区商业服务业用地土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

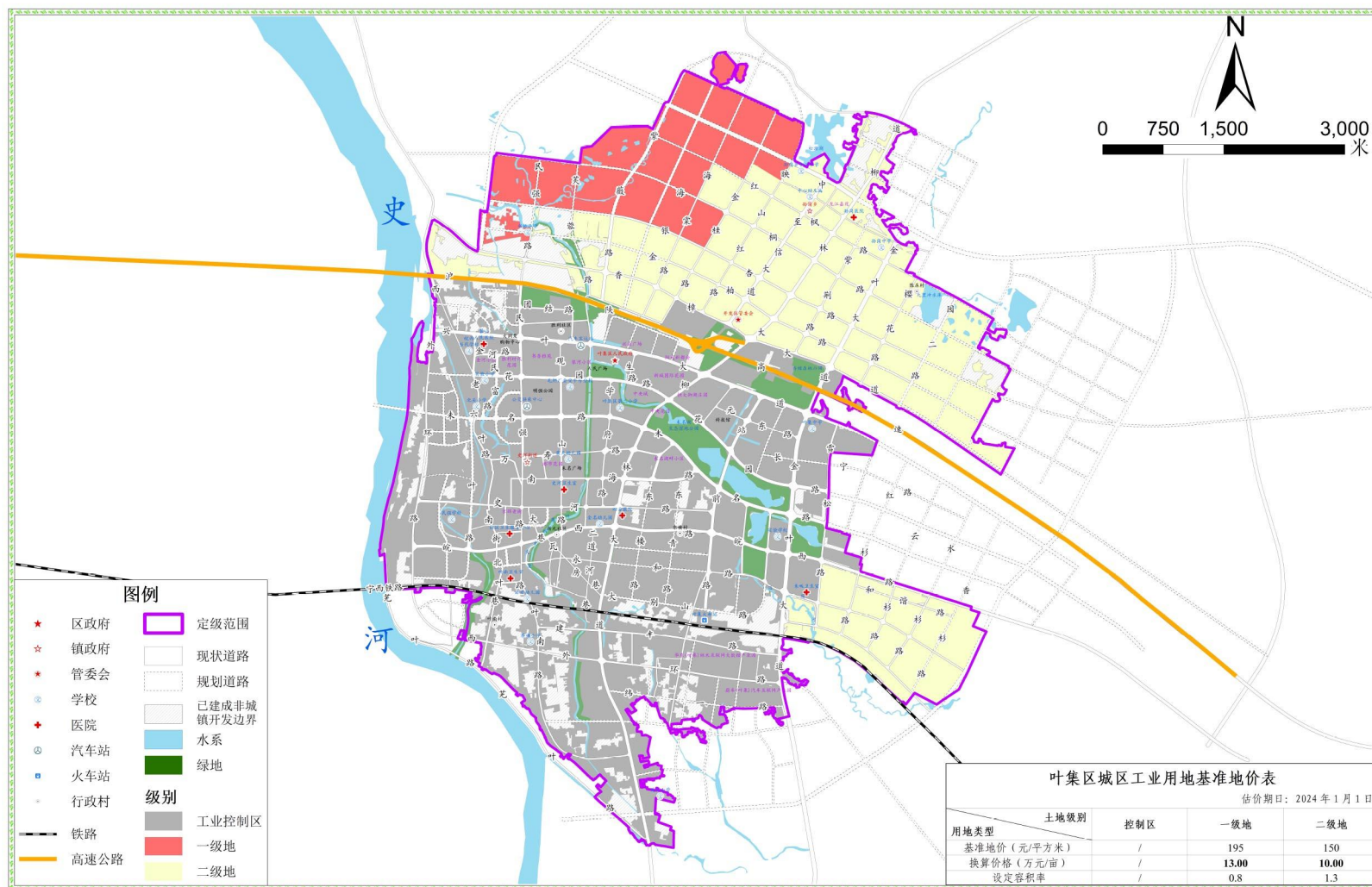
叶集区城区住宅用地土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

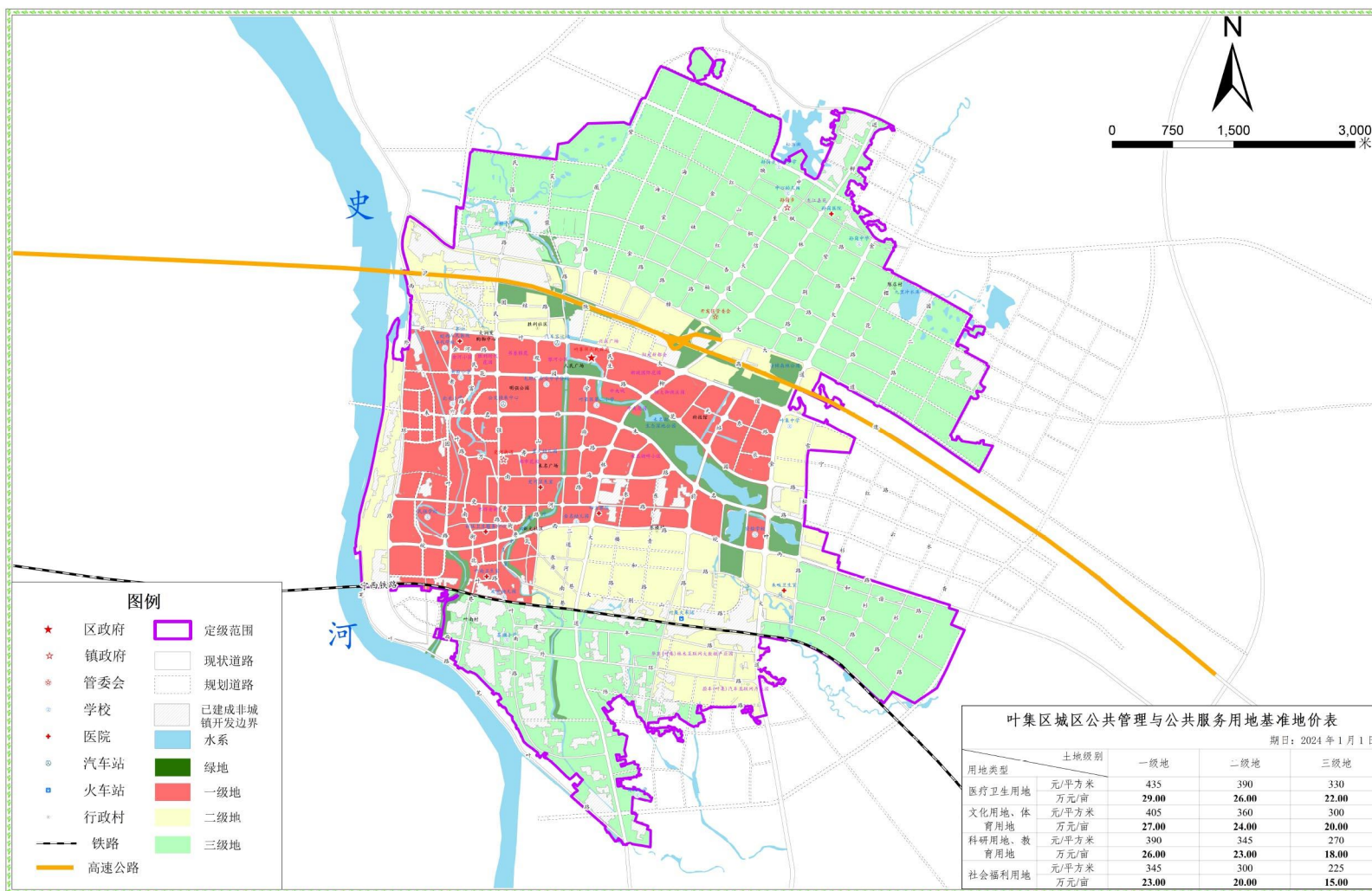
叶集区城区工业用地定级土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

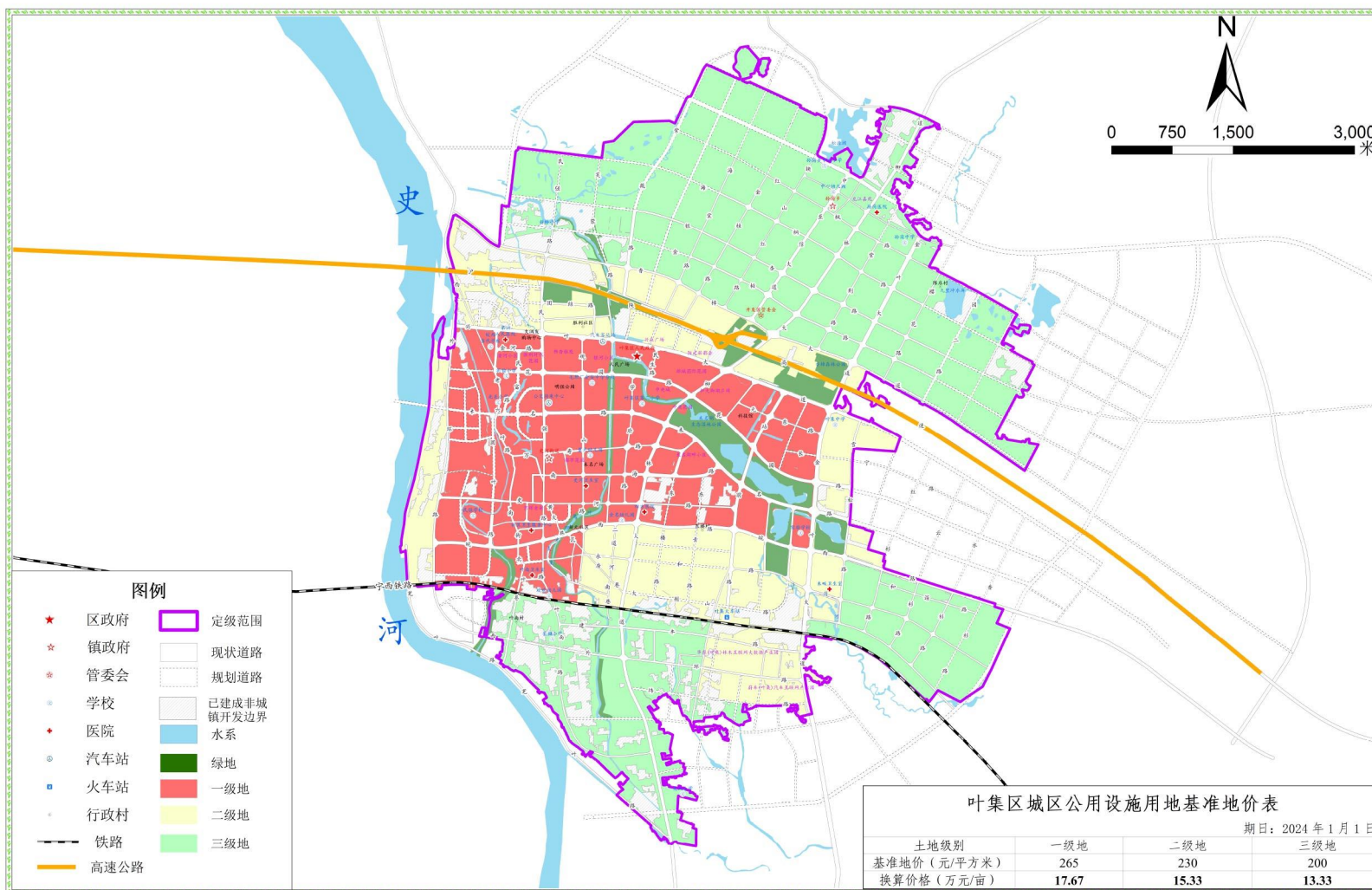
叶集区城区公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

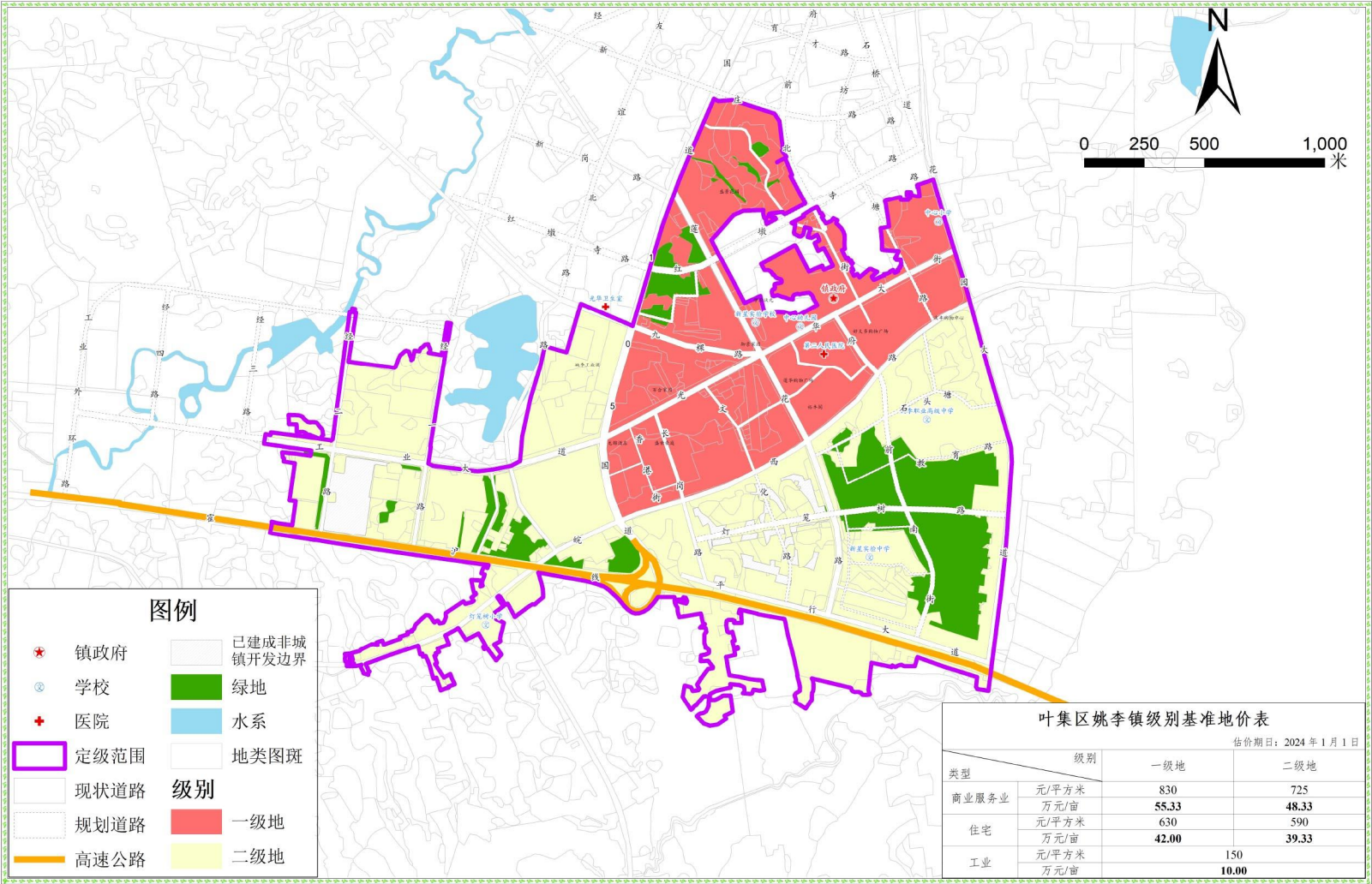
叶集区城区公用设施用地土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

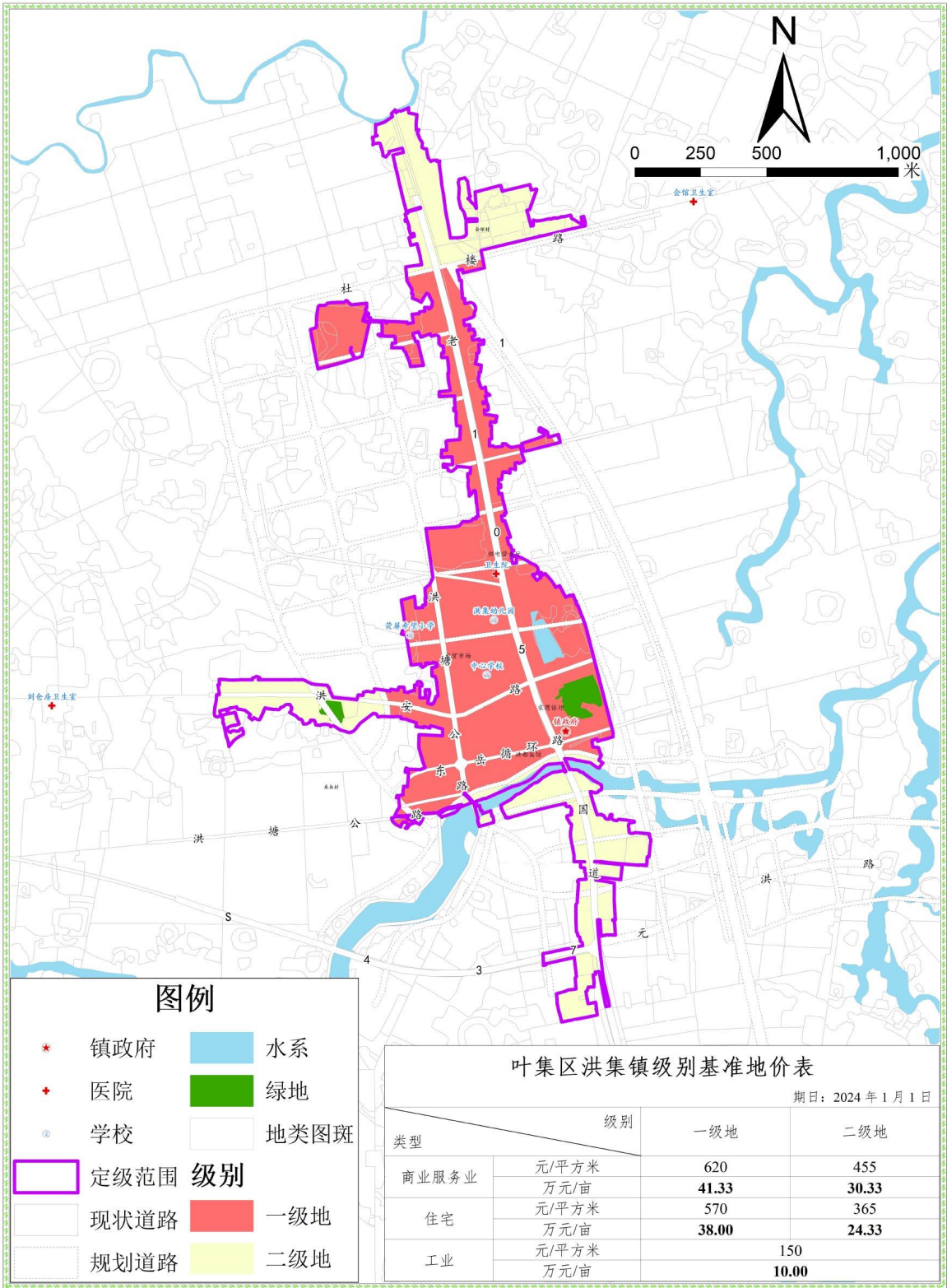
叶集区姚李镇土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

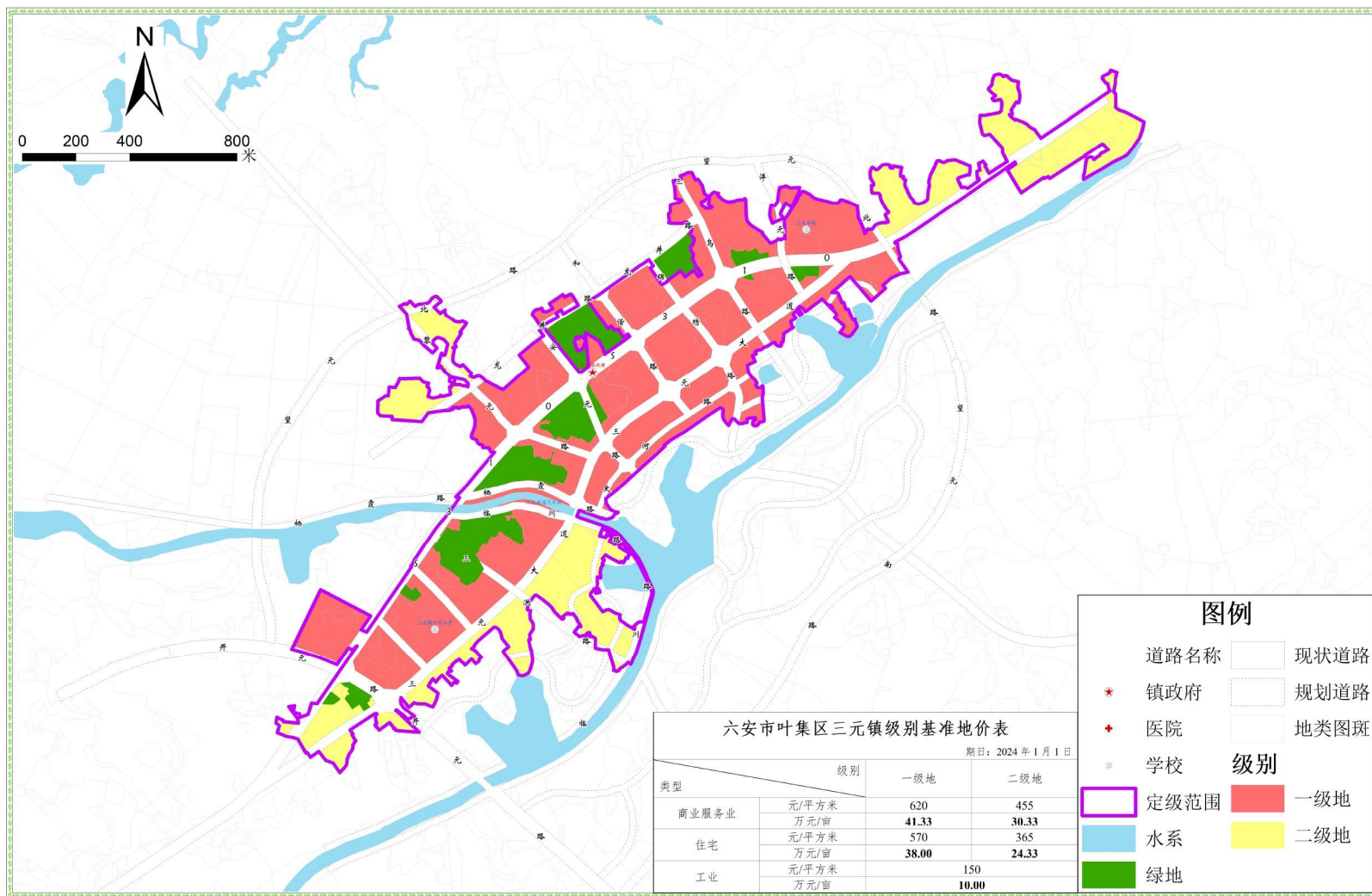
叶集区洪集镇土地级别与基准地价图



制图时间：二零二四年十二月

编制单位：六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估登记代理有限公司

叶集区三元镇土地级别与基准地价图



制图时间: 二零二四年十二月

编制单位: 六安市自然资源和规划局叶集分局
六安世纪不动产评估代理有限公司