

安阳市殷都区人民政府公报

2025 年第 2 号（季刊）

安阳市殷都区人民政府办公室 2025 年 7 月 1 日

目 录

【区政府办公室文件】

- 1、殷都区人民政府关于公布殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金标准的通知.....（2）

【政策解读】

- 1、关于《殷都区人民政府关于公布殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金标准的通知》的政策解读.....（14）

殷都区人民政府

关于公布殷都区西部乡镇基准地价及土地 收益租金标准的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处、区政府各部门及有关单位：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）有关规定，我区对殷都区西部乡镇范围内的土地级别和基准地价进行了更新，现将《殷都区西部乡镇各类用地出让基准地价》《殷都区西部乡镇各类用地划拨基准地价》《殷都区西部乡镇土地收益租金标准》《殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金标准土地用途说明表》予以公布。

本通知自下发之日起实施，《殷都区人民政府关于公布殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金标准的通知》（殷政〔2020〕3号）同时废止。

2025年5月15日

殷都区西部乡镇各类用地出让基准地价

一、出让基准地价

殷都区西部乡镇各类用地出让基准地价表

用途	乡镇	一级	二级
商服用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	590	485
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	490	385
	都里镇	390	305
住宅用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	580	480
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	480	380
	都里镇	380	300
工矿仓储用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	380	300
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	290	250
	都里镇	250	210
公共管理与公共服务用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	390	310
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	300	260
	都里镇	260	220
交通运输用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	300	250
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	250	200
	都里镇	230	200

单位：元/平方米

二、说明

1. 城镇国有出让土地使用权基准地价内涵: 各土地级别, 各类建设用地在一定的开发程度、一定的土地容积率等开发建设条件下、某一估价基准日法定最高使用年限的同一土地利用类型完整土地使用权益的区域平均价格。

2. 基准日: 2023年1月1日。

3. 容积率标准: 详见下表。

殷都区西部乡镇各类用地容积率标准设定表

用途	容积率标准
商服用地	1.0
住宅用地	1.8
工矿仓储用地	1.0
公共管理与公共服务用地	1.0
交通运输用地	1.0

4. 年期: 均为法定最高出让年限, 即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、交通运输用地 50 年。

5. 土地开发程度: 五通一平, 即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内土地平整。

6. 地下空间权价格

地下空间权价格以土地评估价格为基础，按评估地上楼面价格的一定比例确定，其中，地下一层按楼面地价的 30% 确定，地下二层以下（含二层）按楼面地价的 20% 确定。

7. 宗地所属土地级别按对应用途的级别图确定，未定级土地价格参照对应用途的所属乡镇镇区内未级。

殷都区西部乡镇各类用地划拨基准地价

一、划拨基准地价

殷都区西部乡镇各类用地划拨基准地价表

单位：元/平方米

用途	乡镇	一级	二级
商服用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	430	355
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	360	285
	都里镇	290	235
住宅用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	435	360
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	360	290
	都里镇	290	240
工矿仓储用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	270	225
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	215	190
	都里镇	190	165
公共管理与公共服务用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	280	240
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	230	190
	都里镇	190	165
交通运输用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	230	180
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	180	140
	都里镇	170	160

二、说明

1. 城镇国有划拨土地使用权基准地价内涵：指政府定期公布的某一时点、特定土地用途、一定土地开发程度、一定容积率下某一级别内无年期限限制的划拨土地使用权平均价格。

2. 基准日：同出让基准地价。

3. 设定容积率：同出让基准地价。

4. 年期：无年期限限制。

5. 土地开发程度：同出让基准地价。

6. 地下空间权价格：同出让基准地价。

7. 宗地所属土地级别按对应用途的级别图确定，未定级土地价格参照对应用途的所属乡镇镇区内末级。

殷都区西部乡镇土地收益租金标准

一、土地收益租金标准

殷都区西部乡镇土地收益年租金 I 表

单位：元/m²·年

用途	乡镇	一级	二级
商服用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	4	3.3
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	3.3	2.5
	都里镇	2.5	1.8
住宅用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	2.1	1.7
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	1.7	1.3
	都里镇	1.3	0.9
工矿仓储用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	2.2	1.5
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	1.5	1.2
	都里镇	1.2	0.9
公共管理与公共服务用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	2.2	1.4
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	1.4	1.4

交通运输 用地	都里镇	1.4	1.1
	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	1.4	1.4
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	1.4	1.2
	都里镇	1.2	0.8

殷都区西部乡镇土地收益年租金 II 表

单位：元/m²·年

用途	乡镇	一级	二级
商服用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	14.1	11.5
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	11.5	8.9
	都里镇	8.9	6.3
住宅用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	10.5	8.7
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	8.7	6.5
	都里镇	6.5	4.4
工矿仓储用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	8	5.6
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	5.5	4.5
	都里镇	4.5	3.4
公共管理与公共服务用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	8	5.3
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	5.2	5.1
	都里镇	5.1	4.1
交通运输用地	铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡	5.2	5.1
	安丰乡、伦掌镇、磊口乡	5.1	4.3

二、土地收益租金标准修正说明

商服用地和公共管理与公共服务用地修正说明表

修正因素		因素说明及分值				
商服繁华度		优	较优	一般	较差	差
		20%	10%	0	-10%	-20%
临路状况	交叉路口	十字路口	丁字路口	距路口较近	距路口较远	距路口远
		4%	2%	0	-2%	-4%
	临街深度	5米以内(含5米)	5-10米(含10米)	10米以上		
		6%	0	-6%		
楼层修正		1层	1-2层	1-3层	1-4层及4层以上	
		100%	131%	156%	172%	
基本公式		实收租金=租金标准×(1+商服繁华系数+临路状况系数)×楼层修正系数				
名词解释与说明		1. 商服繁华度是城市中某些职能的聚集程度,在外观上表现为城市生活中交往频繁、活跃的程度。2. 临街深度指房屋进深。3. 楼层修正是指土地使用权连同地上建筑整体一同出租(含改变土地用途为商业)的修正系数,若楼层单独出租,则一层修正系数为100%;二层修正系数为31%(131%-100%);三层修正系数为25%(156%-131%);四层及四层以上修正系数为16%(172%-156%)。				

住宅用地修正说明表

开发程度	三通一平	四通一平	五通一平	六通一平	七通一平
修正系数	-6%	-3%	-0%	3%	6%
基本公式	实收租金=租金标准×(1+开发程度修正系数)				

工矿仓储、交通运输和特殊用地修正说明表

临路类型	主干道	次干道	支路
临路类型修正系数	3%	0	-3%
交通管制	有利	一般	不利
交通管制修正系数	3%	0	-3%
基本公式	实收租金=租金标准×(1+临路类型修正系数+交通管制修正系数)		

三、说明

1. 土地收益年租金内涵：标准 I 和标准 II：是出让基准地价与划拨基准地价的差额折算。

2. 适用范围

标准 I: 适用于现状用途与批准划拨用途一致, 由划拨转为有偿使用的年租金标准;

标准 II: 适用于现状用途与批准划拨用途不同, 但目前尚未办理用地手续, 在过渡期针对土地使用者征收的租金标准;

3. 级别以道路为划分界线的情况下, 同一道路两侧低级别租金标准按高一级别标准执行。

4. 对于已实行国有土地使用权出让的土地, 改变土地用途或出租的, 应由原土地使用者按年补缴土地收益差价, 其土地收益差价按不同用途的土地收益租金标准差价执行。

6. 地下空间权土地收益租金 I、II 按照地上同类标准一定比例确定, 其中地下一层按地上标准的 30%确定, 地下二层以下 (含二层) 按地上标准的 20%确定;

殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金 标准土地用途说明表

一级类	二级类	含 义
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐设施等设施用地
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网店，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地。不含配套的商业服务设施等用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地
	科研用地	指独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与检测、科普等科研事业单位及其附属设施用地的用地

	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务站中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含没有充电桩的停车场）停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地

说明：未列明地类，按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》参照对应用途基准地价

《殷都区人民政府关于公布殷都区西部乡镇基准地价及土地收益租金标准的通知》政策解读

一、编制背景

殷都区上一轮基准地价自 2020 年 7 月初公布执行以来，对我市深化土地制度改革，建立和规范土地市场、促进城市建设和经济发展发挥了重要的作用。随着经济的发展和市场环境的不变化，原有的基准地价体系与市场价格水平出现较大差异，同时国土空间规划城镇开发边界成果的划定，对安阳市城市用地布局规划和土地利用方向产生了新的影响。鉴于此，为保证基准地价的现势性和适用性，结合我区土地管理实际需要，依据《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办发〔2023〕10 号文）的要求，开展了新一轮的城镇土地级别与基准地价的更新调整工作。

二、法律依据

（一）根据《中华人民共和国土地管理法》第 27 条，县级以上人民政府自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。

（二）根据《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》要求，完善城乡基准地价制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制。

（三）根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 33 条，基准地价应当定期确定并公布。

（四）按照《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》以及《河南省自然资源厅办公室关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27 号）的要求，基准地价更新频率不得低于每 3 年一次，每隔 6 年应进行一次全面更新。

三、基准地价内涵

城镇基准地价是在确定的定级范围内，各土地级别，各类建设用地在一定估价期日、设定的用途、容积率、使用年限、开发程度等条件下的土地使用权平均价格。

四、编制过程和作用

本次基准地价编制是按照《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》等相关规程、技术方案的要求，经过外业调查、资料收集、内业评估、意见征询、成果编制、专家论证、成果验收和公开听证等多个环节和程序，并上报区政府审批、公布实施。

基准地价是政府调控土地市场的重要手段，是国有建设用地使用权出让的重要参考，具有重要的现实意义；同时，也是科学调控土地市场，引导土地市场投资和交易行为，合理征收土地税费，制定土地利用计划、规划等方面的重要参考，对加强城市土地市场地价管理，促进城市土地资源的有效配置，具有重要意义。

五、基准地价更新说明

（一）地价体系变化情况

1. 依据《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办发〔2023〕10号）、《河南省城镇土地级别与基准地价更新调整技术方案》，将土地用途分为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地共五类，分别确定其土地级别和出让基准地价。

2. 新设相应用途修正系数，各二级类用途基准地价，应结合相应用途修正系数进行修正确定。

（二）定级范围调整情况

较上一轮基准地价定级范围，本次定级范围为殷都区西部其他乡镇包括铜冶镇、许家沟乡、洪河屯乡、安丰乡、伦掌镇、磊口乡、都里镇。

（三）土地级别变化情况

殷都区建设用地土地级别和基准地价划分为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地共五类用途，2个级别。

（四）地价变化情况

通过对近年殷都区土地市场和房地产市场发展的调查，房地产市场存在销售价格、销售面积的下降趋势，去化周期在增长。本次更新适时对各用途基准地价进行了调整，以适应行业发展，达到稳市场的调控目标。

六、基准地价成果应用范围与方向

基准地价作为反映一定区域内土地价值的量化指标，它是政府制订各项土地管理政策、规划政策、土地税收政策的重要依据。以基准地价为指导价，建立土地资产的价格政策体系，有利于规范土地市场，量化土地资产价值。

（一）运用基准地价成果，为科学合理确定土地收益和相关税费提供依据。

1. 本轮基准地价更新成果，为确定土地出让金提供依据；

2. 运用基准地价成果服务于国有土地出让价格底价确定；

（二）运用基准地价成果，制订行之有效的地价管理政策，保证土地资产管理的良性运转。

1. 建立、健全地价体系，完善地籍管理制度，为各部门和土地使用者、经营者服务；

2. 充分发挥政府的控制和导向作用，合理引导投资方向和土地利用方式；

3. 为政府土地招标、拍卖与收购储备提供价格依据。

联系人：吴俊峰 电话：0372-5139952