

淮北市人民政府关于公布淮北市城区土地定级与基准地价更新成果的通知

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

淮北市城区土地定级与基准地价更新成果已经市自然资源和规划委员会第 12 次会议研究同意，并经省自然资源厅验收通过，现予公布。现就有关事项通知如下：

一、本基准地价指在正常市场条件下，设定土地开发程度和容积率，各级别分用途法定出让最高年期的国有建设用地使用权区域平均价格，估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

二、本轮城区土地定级估价区域范围：东至东外环路，南至汴河路，西至渠沟镇合众小学以西 150 米规划道路，北至葛塘村、开创路，主要包括相山区、烈山区、杜集区、淮北高新技术产业开发区，总面积约 266.36 平方公里。

三、本基准地价主要用于政府宏观调控土地市场，可作为我市国有建设用地使用权出让、租赁、作价出资或者入股、转让等资产处置的评估依据。

四、根据国家有关规定和我市实际情况，基准地价成果适时进行调整公布。

五、此次基准地价更新成果自公布之日起执行。

六、基准地价具体应用问题由市自然资源和规划局负责解释。

附件：1. 淮北市城区基准地价表

2. 淮北市城区基准地价更新成果内涵表

3. 淮北市城区土地定级各级土地分布范围表

2020年7月30日

附件 1

淮北市城区基准地价表

表 1-1 商服用地级别基准地价表

土地级别	一	二	三	四	五	六	七
基准地价 (元/m ²)	4170	2525	1635	1060	845	670	420
换算价格 (万元/亩)	278.00	168.33	109.00	70.67	56.33	44.67	28.00
设定容积率	2.5	2.1	1.8	1.2	1.1	1	1
楼面地价 (元/m ²)	1668	1202	908	883	768	670	420

表 1-2 住宅用地级别基准地价表

土地级别	一	二	三	四	五	六
基准地价 (元/ m ²)	2850	2050	1530	1080	700	430
换算价格 (万元/ 亩)	190.00	136.67	102.00	72.00	46.67	28.67
设定容积率	2.2	2	1.9	1.6	1.3	1.1
楼面地价 (元/ m ²)	1295	1025	805	675	538	391

表 1-3 工业用地级别基准地价表

土地级别	控制区	一	二	三	四	五
基准地价 (元/ m ²)	/	355	330	300	200	180
换算价格 (万元/ 亩)	/	23.67	22.00	20.00	13.33	12.00

设定容积率	/	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
-------	---	-----	-----	-----	-----	-----

表 1-4 公共管理与公共服务用地级别基准地价表

类型		一级地	二级地	三级地	四级地
新闻出版用地	元/ m ²	1250	840	585	380
	万元/亩	83.33	56.00	39.00	25.33
	设定容积率	1.6	1.5	1.4	1.2
文化设施、体育用地	元/ m ²	1045	710	535	370
	万元/亩	69.67	47.33	35.67	24.67
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.0
科研、教育用地	元/ m ²	910	615	485	355

	万元/亩	60.67	41.00	32.33	23.67
	设定容积率	1.5	1.4	1.2	1.2
医疗卫生、社会福利用地	元/ m ²	800	575	465	340
	万元/亩	53.33	38.33	31.00	22.67
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.0
公用设施用地	元/ m ²	420	360	325	290
	万元/亩	28.00	24.00	21.67	19.33

表 1-5 交通运输用地级别基准地价表

类型	一级地	二级地	三级地	四级地
----	-----	-----	-----	-----

交通服务场站用地	元/ m ²	720	530	415	340
	万元/亩	48.00	35.33	27.67	22.67
其他交通运输用地	元/ m ²	420	360	325	180
	万元/亩	28.00	24.00	21.67	12.00

附件 2

淮北市城区基准地价更新成果内涵表

内容 项目	内 涵
土地权利	国有建设用地使用权

类型	
土地使用年期	商服用地 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、交通运输用地 50 年
估价期日	2020 年 1 月 1 日
容积率	<p>商服用地各级别分别为：2.5、2.1、1.8、1.2、1.1、1.0、1.0；</p> <p>住宅用地各级别分别为：2.2、2.0、1.9、1.6、1.3、1.1；</p> <p>工业用地各级别分别为：1.2、1.2、1.2、1.2、1.2；</p> <p>新闻出版用地各级别分别为：1.6、1.5、1.4、1.2；</p> <p>文化设施用地、体育用地各级别分别为：1.3、1.2、1.1、1.0；</p> <p>科研用地、教育用地各级别分别为：1.5、1.4、1.2、</p>

	<p>1.2;</p> <p>医疗卫生用地、社会福利用地各级别分别为：1.3、1.2、1.1、1.0。</p>
<p>土地开发 程度</p>	<p>商服用地一至七级地分别为：七通一平、六通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、三通一平；</p> <p>住宅用地一至六级地分别为：七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、三通一平；</p> <p>工业用地一至五级地分别为：五通一平、五通一平、四通一平、四通一平、三通一平；</p> <p>公共管理与公共服务用地一至四级地分别为：七通一平、六通一平、五通一平、三通一平；</p>

交通运输用地一至四级地分别为：六通一平、五通一平、五通一平、三通一平。

注：“七通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气、供热；
“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路；“四通”指通上水、通讯、通电、通路；“三通”指通讯、通电、通路；“一平”指场地平整。

附件 3

淮北市城区土地定级各级土地分布范围表

表 3-1 淮北市城区商服用地土地级别分布范围表

土地级别	分布范围
一级地	民生路-长山路-淮海路-泉山路-桓谭路-长山路-人民路-鹰山路-教育巷-孟山路-孟东路-民生路
二级地	学院路-高岳路-南湖路-桓谭路-万达广场-南湖路-桂苑路-长山路-南黎路-孟山路-桂苑路-铁路-梅苑路-濉溪路-淮海路-环山路-相山-学院路
三级地	开渠路-龙山路-学院路-光明路-淮海东路-方安路-人民东路-人民路小学以东道路-规划道路-碱河路-长山路-瑞骑路-老濉河-濉溪路-凤凰山路-人民路-五中以西道路-相山-淮海路-濉溪路-梅苑路-铁路线-桂苑路-孟山路-南黎路-长山路-桂苑路-南湖路-高岳路-学院路-相山-东山路-开渠路

四级地	<p>区域一：新濉河-铁路线-老濉河-濉溪路-西山路-人民路-五中以西道路-相山-定级范围线-新濉河</p> <p>区域二：青年路-岱河-开渠路-铁路线-人民东路-岱河-铁路线-沱河东路-花山东路-望湖路-花山西路-卧牛山路-梧桐路-迎宾路-雷河-长山南路-三五山路-孟山南路-洪泽路-定级范围线-瑞骑路-长山路-碱河路-规划道路-人民路小学以东道路-人民东路-方安路-淮海东路-光明路-学院路-龙山路-开渠路-相山-青年路</p>
五级地	<p>区域一：新濉河-定级范围线-人民路-金凤路-淮海西路-定级范围线-101 省道-凤凰路-洪碱河-新 202 省道-新濉河</p> <p>区域二：北外环路-铁路线-定级范围线-开渠路-岱河-青年路-相山-北外环路</p> <p>区域三：龙啸路-龙河-大寨路-新东外环路-人民东路-铁路-开渠路-定级范围线-龙啸路</p> <p>区域四：东外环路-定级范围线-东外环路-合徐高速连接线-四山-雷马路-梧桐路-三五山北山脚线-青龙山北山脚线-烈青路-定级范围线-孟山南路-三五山路-长山南路-雷</p>

	河-迎宾路-梧桐路-卧牛山路-花山西路-望湖路-花山东路-沱河东路-铁路线-新湖路-定级范围线-东外环路
六级地	<p>区域一：凤凰路以北、洪碱河以西区域</p> <p>区域二：发展路-定级范围线-开创路-定级范围线-朔永公路-定级范围线-兴华路-北外环路-定级范围线-铁路线-北外环路-发展路</p> <p>区域三：烈青路-青龙山南山脚线-三五山南山脚线-梧桐路-雷马路-定级范围线-雷河-铁路线-新湖路-雷河-定级范围线-烈青路</p>
七级地	定级范围的其他区域

表 3-2 淮北市城区住宅用地土地级别分布范围表

土地级别	分布范围
一级地	学院路-高岳路-南湖路-跃进河-孟山路-南黎路-鹰山路-海官路-濉溪路-玉门路-相山-淮师范大学-学院路
二级地	开渠路-光明路-淮海东路-龙山路-环湖路-人民路-伯瑞特酒店-龙山路-碱河路-老濉河-濉溪路-西山路-人民路-五中以西道路-相山-玉门路-濉溪路-海官路-鹰山路-南黎路-孟山路-跃进河-南湖路-高岳路-学院路-淮师范大学-相山-东山路-开渠路
三级地	区域一：新濉河-定级范围线-相山-五中以西道路-人民路-西山路-濉溪路-老濉河-铁路-新濉河 区域二：相山-官郭路-定级范围线-开渠路-铁路线-人民东路-岱河-铁路线-沱河东路-定级范围线-碱河路-龙山路-伯瑞特酒店-人民路-环湖路-龙山路-淮海东路-光明路-

	<p>开渠路-相山</p> <p>区域三：迎宾路-南湖-雷河-长山南路-迎宾路</p>
四级地	<p>区域一：新 202 省道-新濉河-定级范围线-人民路-金凤路-淮海西路-定级范围线-101 省道-凤凰路-洪碱河-新 202 省道</p> <p>区域二：北外环路-铁路线-官郭路-相山-北外环路</p> <p>区域三：开渠路-利民路-定级范围线-梧桐路-人民东路-铁路线-开渠路</p> <p>区域四：沱河东路-花山东路-望湖路-花山西路-青谷路-花庄路-合徐高速连接线-迎宾路-南湖路-洪吴路-定级范围线-沱河东路-梧桐路-华家山-沱河东路</p>
五级地	<p>区域一：洪碱河以西、凤凰路以北区域</p> <p>区域二：发展路-定级范围线-开创路-定级范围线-朔永公路-定级范围线-兴华路-北外环路-定级范围线-铁路线-北外环路-发展路</p> <p>区域三：梧桐路-铁路线-定级范围线-青年路以北 170 米</p> <p>区域四：梧桐路-定级范围线-龙啸路-龙河-大寨路-新东外环路-人民东路-梧桐路</p>

	<p>区域五：铁路线-岱河-新湖路-定级范围线-闸河-定级范围线-华家山-定级范围线-雷河-定级范围线-梧桐路-沱河东路-铁路线</p> <p>区域六：花山东路-华家湖水库-东外环路-定级范围线-东外环路-合徐高速连接线-花庄路-青谷路-花山西路-望湖路-花山东路</p> <p>区域七：洪吴路-新湖路-迎宾路-合徐高速连接线-四山-雷马路-梧桐路-三五山北山脚线-青龙山北山脚线-烈青路-定级范围线-洪吴路</p>
<p>六级地</p>	<p>定级范围的其他区域</p>

表 3-3 淮北市城区工业用地土地级别分布范围表

土地级别	分布范围
工业控制区	相山-相山区与杜集区行政界线-南湖路-桂苑路-濉溪路-淮海路-环山路-相山
一级地	相山区与杜集区行政界线-龙山路-南黎路-南湖路-跃进河-科技路-长身路-老濉河-铁路线-新濉河-洪碱河-栖凤路-凤霞路-水系-新 202 省道-相山-淮海路-濉溪路-桂苑路-南湖路-相山区与杜集区行政界线

二级地	<p>区域一：新 202 省道-水系-凤霞路-栖凤路-洪碱河-新濉河-定级范围线-人民路-金凤路-淮海西路-定级范围线-101 省道-凤凰路-洪碱河-新 202 省道</p> <p>区域二：相山区与杜集区行政界线-相山区与烈山区行政界线-人民东路-岱河-雷河-相山区与烈山区行政界线-老濉河-长身路-科技路-跃进河-南湖路-南黎路-龙山路-相山区与杜集区行政界线</p>
三级地	<p>区域一：相山区与烈山区行政界线-杜集区与烈山区行政界线-人民东路</p> <p>区域二：雷河以东、华家山以西区域</p> <p>区域三：西流河、相山区与烈山区行政界线以南区域</p> <p>区域四：洪碱河以西、凤凰路以北区域</p>
四级地	相山-龙兴路-光明路-淮海东路-龙山路-相山区与杜集区行政界线-相山
五级地	定级范围的其他区域

表 3-4 淮北市城区公共管理与公共服务用地土地级别分布范围表

土地级别	分布范围
一级地	相山-环山东路-东山路-学院路-高岳路-南湖路-梅苑路-铁路线-人民路-抗战路-相山
二级地	区域一：相山-东山路-龙兴路-铁路线-开渠路-龙山路-碱河路-跃进河-科技路-长身路-老濉河-铁路线-新濉河-相山 区域二：南湖-雷河-长山南路-迎宾路-南湖
三级地	区域一：新 202 省道-新濉河-定级范围线-人民路-金凤路-淮海西路-定级范围线-101 省道-凤凰路-洪碱河-新 202 省道 区域二：相山-官郭路-定级范围线-铁路线-人民东路-岱河-铁路线-沱河东路-花山西路-合徐高速连接线-迎宾路-新湖路-洪吴路-孟山南路-定级范围线-长身路-科技路-

	跃进河-龙山路-开渠路-铁路线-龙兴路-东山路-相山
四级地	定级范围的其他区域

表 3-5 淮北市城区交通运输用地土地级别分布范围表

土地级别	分布范围
------	------

一级地	相山-环山东路-东山路-高岳路-南湖路-桂苑路-濉溪路-淮海路-环山路-相山
二级地	凤冠路-新濉河-渠沟路-抗山路-相山-淮海路-濉溪路-桂苑路-南湖路-高岳路-东山路-环山东路-相山-开渠路-龙山路-碱河路-长山路-瑞骑路-老濉河-铁路线-新濉河-定级范围线-人民路-金凤路-淮海西路-定级范围线-101省道-凤凰路-洪碱河-凤冠路
三级地	区域一：新 202 省道-相山-抗山路-渠沟路-新濉河-凤冠路-洪碱河-凤凰路-101 省道-定级范围线-新 202 省道 区域二：相山-官郭路-岱河-相山区与杜集区行政界线-烈山区与杜集区行政界线-岱河-雷河-定级范围线-华家山路-华家水库-东外环路-定级范围线-东外环路-合徐高速连接线-四山-定级范围线-滨河路-定级范围线-汴河路-虎山路-定级范围线-山前路-定级范围线-瑞骑路-碱河路-龙山路-开渠路-相山
四级地	定级范围的其他区域

注：二级地区域需扣除一级地区域，三级地区域需扣除二级地区域，依次类推。