南昌县人民政府文件

南政发〔2023〕4号

关于公布南昌县城区土地定级与基准地价更新成果的通知

各乡镇人民政府，各管理处（管委会、街道办），县直各有关部门：

为进一步强加地价管理，规范土地市场，促进我县经济社会高质量发展，根据《江西省自然资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（赣自然资办发〔2019〕80号）要求，按照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》相关规程，经县政府研究，并报市政府批复同意，对我县城区土地级别、基准地价进行调整，现将有关事项通知如下：

一、本次基准地价适用范围为南昌县城区。

二、本次基准地价以2022年7月1日为估价期日，按商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地四类用途，依据其法定最高使用年限，在设定开发利用条件下的平均土地权利价格。

三、南昌县城区采用分类定级，商服用地划分为5个级别、住宅用地划分为6个级别、工业用地划分为4个级别、公共管理与公共服务用地划分为4个级别。

四、具体级别范围和基准地价以南昌县城区土地级别与准地价图为准。

附件：1.南昌县城区土地定级与基准地价成果表

2.南昌县城区商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价图

南昌县人民政府

2023年3月6日

附件 1

南昌县城区基准地价成果表

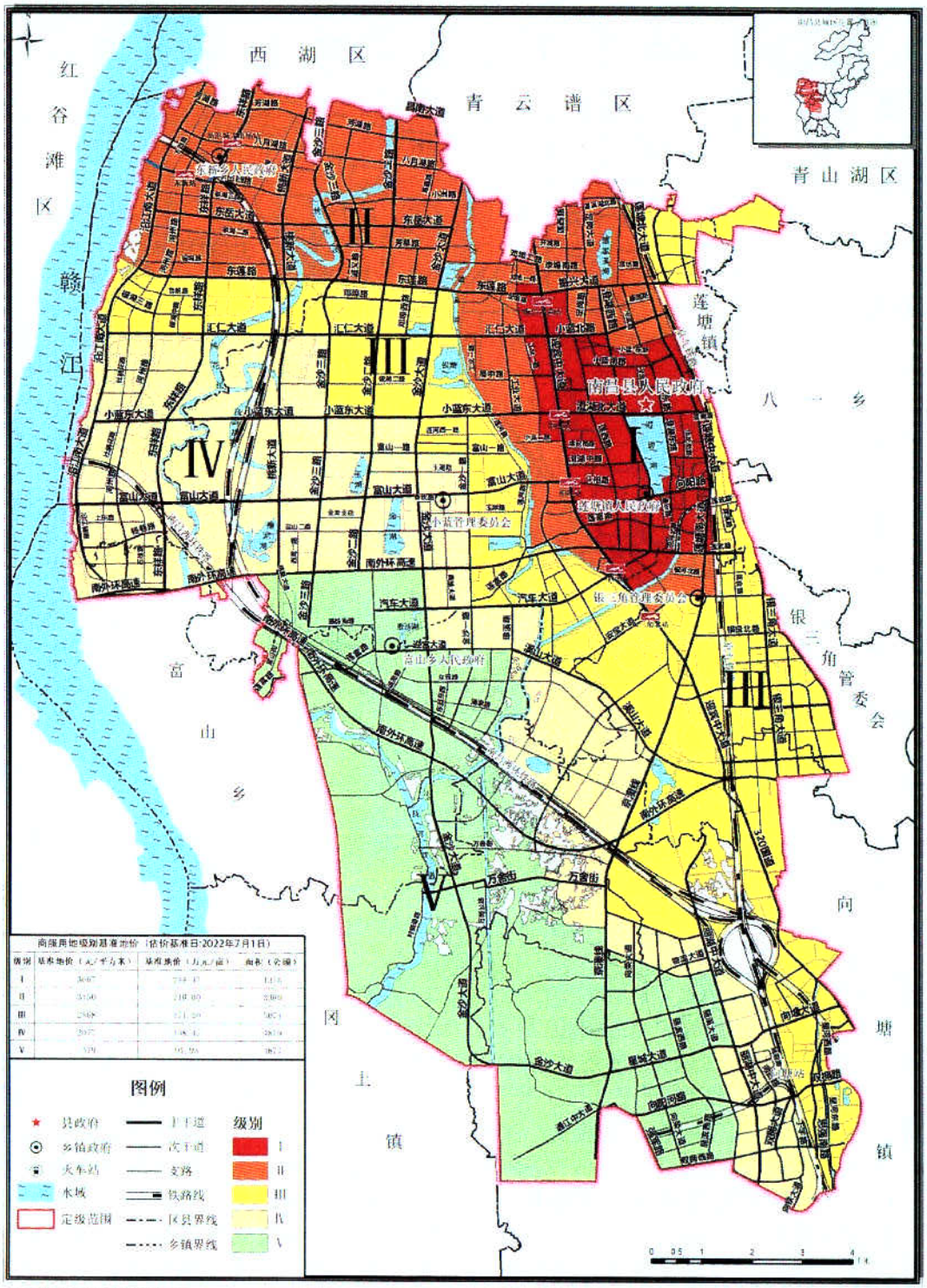
土地级别 / 基准地价 / 土地用途		单位	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
商服用地		元/m^2	3667	3150	2568	2077	1379	/
		万元/亩	244.47	210.00	171.20	138.47	91.93	/
住宅用地		元/m^2	4086	3156	2565	1774	1146	802
		万元/亩	272.40	210.40	171.00	118.27	76.40	53.47
工业用地		元/m^2	431	405	304	234	/	/
		万元/亩	28.73	27.00	20.27	15.60	/	/
公共管理与公共服务用地	第一大类（科研、新闻出版用地）	元/m^2	1438	1136	835	512	/	/
		万元/亩	95.87	75.73	55.67	34.13	/	/
	第二大类（机关团体、教育、文化、体育用地、医疗卫生、社会福利）	元/m^2	1194	965	735	474	/	/
		万元/亩	79.60	64.33	49.00	31.60	/	/
	第三大类（公用设施用地、公园与绿地）	元/m^2	538	424	310	206	/	/
		万元/亩	35.87	28.27	20.67	13.73	/	/

基准地价内涵：

土地权利状况为出让国有土地使用权，无他项权利限制；基准地价的估价时点为2022年7月1日；商服用地、住宅用地设定为“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供气），宗地红线内“场地平整”；工业用地、公共管理与公共服务用地设定为“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”；设定的容积率为商服用地1.6，住宅用地1.8，工业用地1.0，公共管理与公共服务用地第一类（科研、新闻出版用地）1.2，公共管理与公共服务用地第二类（机关团体、教育、文化、体育用地、医疗卫生、社会福利）1.2，公共管理与公共服务用地第三类（公用设施用地、公园与绿地）1.0；设定的土地使用年限为商服用地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。

附件2

南昌县城区商服用地级别基准地价分布图（2023年）



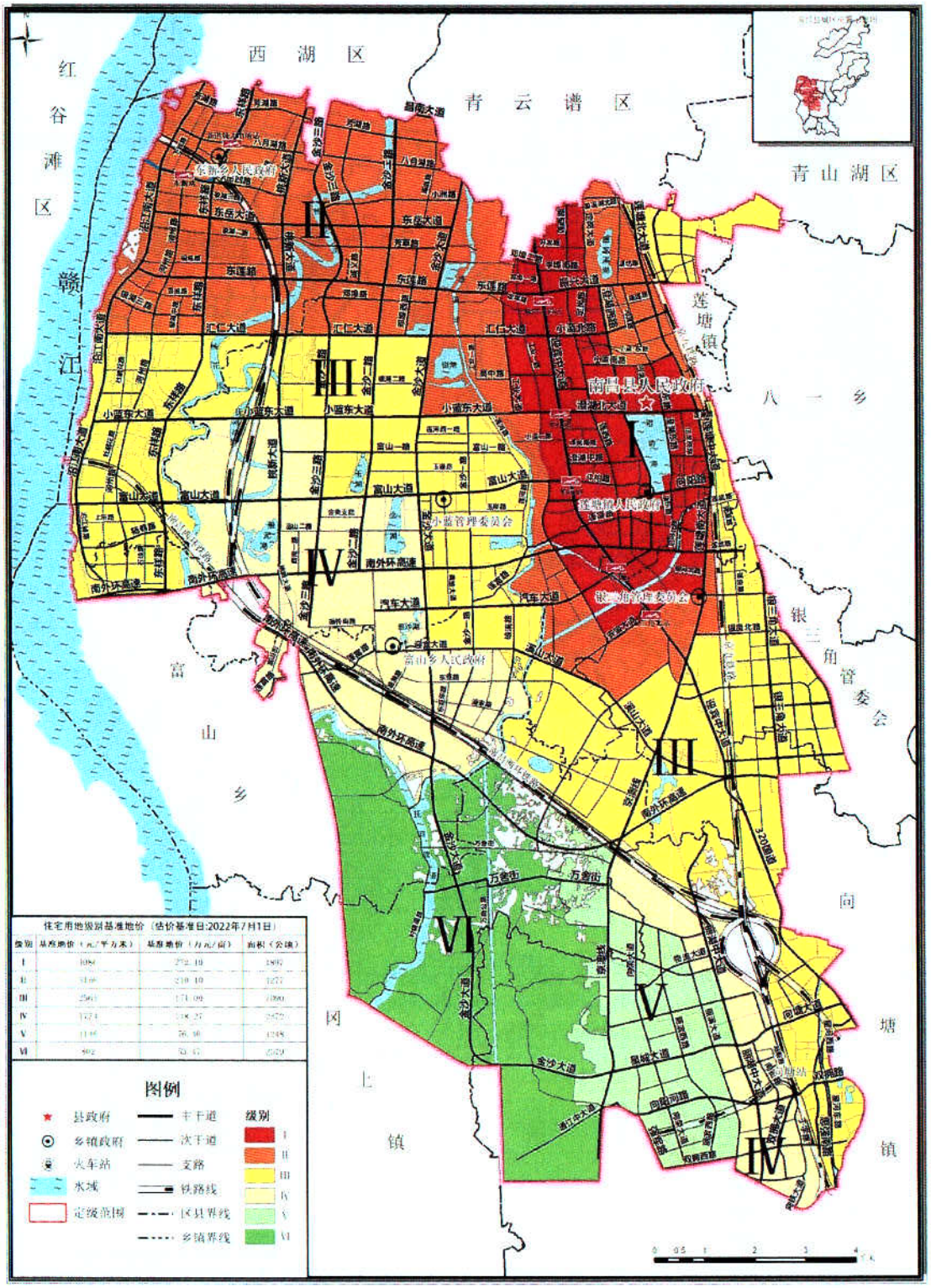
CGCS2000 国家大地坐标系

二〇二三年三月

南昌县自然资源和规划局　制

江西正信土地房地产估价咨询有限公司　图

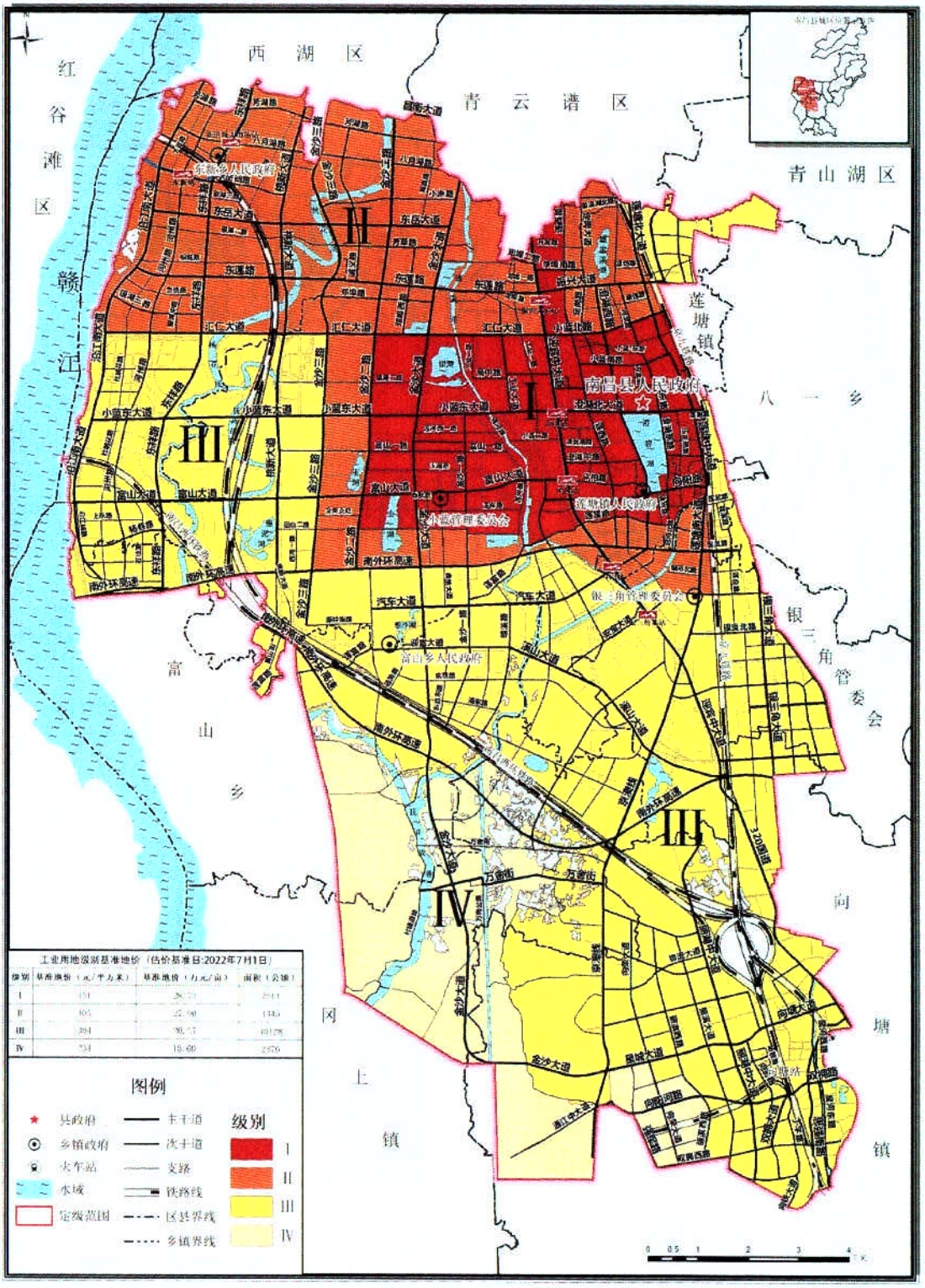
南昌县城区住宅用地级别基准地价分布图（2023年）



CGCS2000 国家大地坐标系
二〇二三年三月

南昌县自然资源和规划局　制
江西正信土地房地产估价咨询有限公司　图

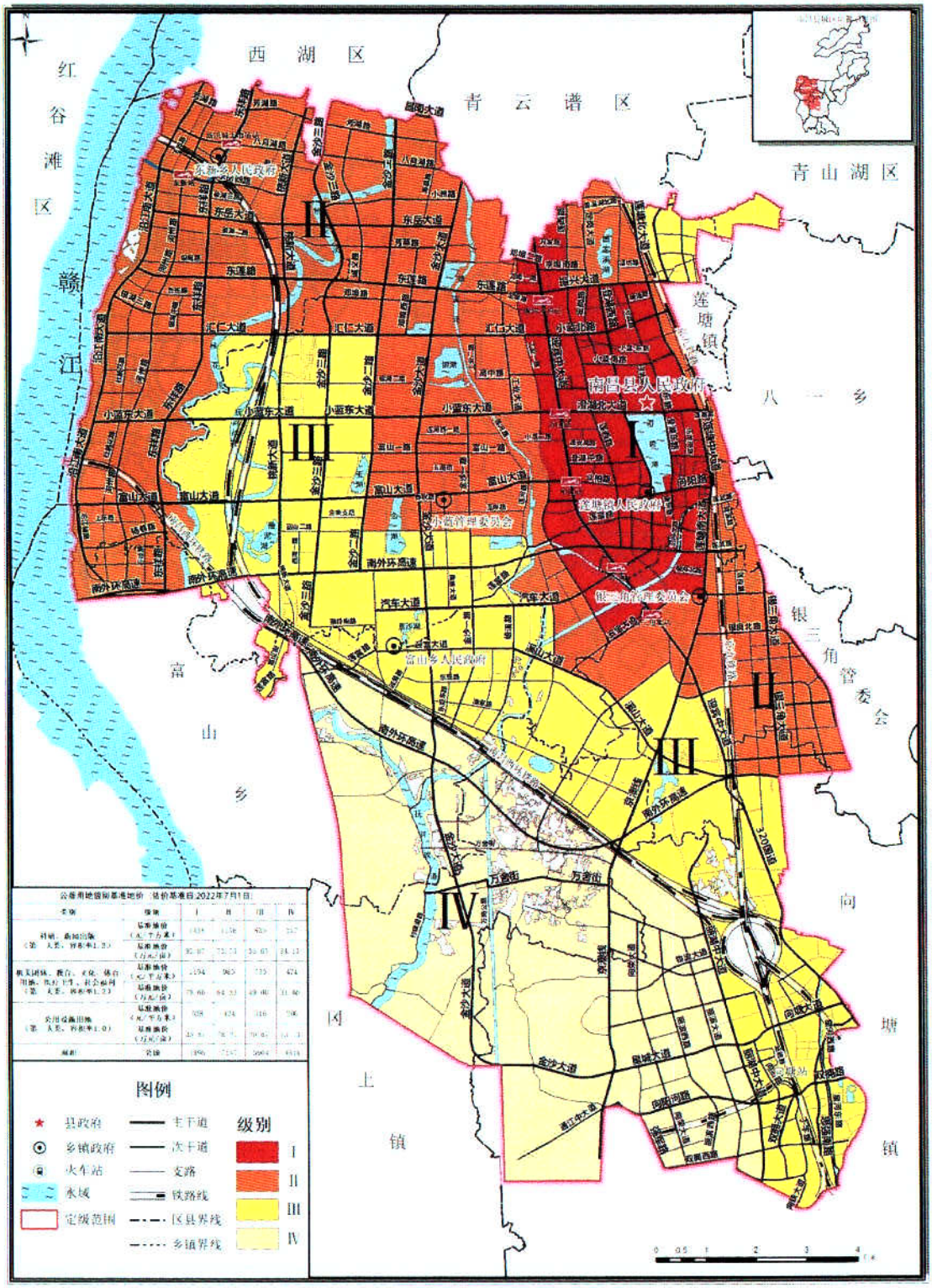
南昌县城区工业用地级别基准地价分布图（2023年）



CGCS2000 国家大地坐标系
二〇二三年 月

南昌县自然资源和规划局 制
江西正信土地房地产估价咨询有限公司 图

南昌县城区公服用地级别基准地价分布图（2023年）



CGCS2000 国家大地坐标系
二〇二三年三月

南昌县自然资源和规划局　制
江西正信土地房地产估价咨询有限公司　图

南昌县人民政府办公室　　2023年3月6日印发