

附件 4

1-1 沔东新城城镇基准地价表

土地用途	表现形式	I		II		III		IV		V	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	地面价	6900	460	5925	395	5250	350	4725	315	4425	295
	楼面价	2300	-	1975	-	1750	-	1575	-	1475	-
住宅用地	地面价	7950	530	7350	490	6150	410				
	楼面价	3180	-	2940	-	2460	-				
工矿仓储用地	地面价	495	33	390	26						
公共管理与公共服务用地	地面价	1350	90	1095	73	930	62				

1.基准地价内涵:

①估价基准日: 2018 年 12 月 31 日;

②容积率: 商服用地平均容积率为 3.0, 住宅用地平均容积率为 2.5, 工矿仓储用地平均容积率为 1.0, 公共管理与公共服务用地平均容积率为 1.5;

③土地使用年期: 商服用地为 40 年, 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为 50 年;

④土地开发程度: 商服、住宅、公共管理与公共服务用地均为“六通一平”(供水、排水、供电、供气、通路、通讯、场地平整), 工矿仓储用地为“五通一平”(供水、排水、供电、通路、通讯、场地平整)。

2.土地级别: 各用途土地级别分别以《沔东新城商服用地基准地价图》、《沔东新城住宅用地基准地价图》、《沔东新城工矿仓储用地基准地价图》、《沔东新城公共管理与公共服务用地基准地价图》为准。

3.土地用途分类按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)标准执行。

1-2 津东新城基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类(2017)	含义	城市用地分类及规划用途标准	基准地价地类参照	修正系数
1	零售商业用地 (0501)	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	零售商业用地 (B11) - 商铺	商服用地	1.1
2			零售商业用地 (B11) - 商场		1
3			零售商业用地 (B11) - 超市、市场		0.9
4			加油加气站用地 (B41)		1.2
5	批发市场用地 (0502)	以批发功能为主的市场用地	批发市场用地 (B12)		0.9
6	餐饮用地 (0503)	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地 (B13)		1.1
7	旅馆用地 (0504)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	旅馆用地 (B14)		0.9
8	商务金融用地 (0505)	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等用地	金融保险用地 (B21)		1
9		信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务等用地	其它商务设施用地 (B29)		0.85
10		广告传媒等用地	艺术传媒用地 (B22)		0.8
11	新闻出版用地 (0802)	包括报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。			0.8
12	娱乐用地 (0506)	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% 的大型游乐等设施用地	娱乐用地 (B31)		0.8
13	体育用地 (0808)	滑冰场、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。	康体用地 (B32)		0.8
14	其他商服用地 (0507)	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修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其它服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
15			其它公用设施营业网点用地 (B49)		
16			汽车 4S 店		
17	城镇住宅用地 (0701)	指城镇用于生活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。	一类居住用地 (R1)	住宅用地	1.2
18			二类居住用地 (R2)		1
19			三类居住用地 (R3)		0.9
20	工业用地 (0601)	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。	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
21	仓储用地 (0604)	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。	物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.2
22	采矿用地 (0602)	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。	采矿用地 (H5)		0.85
23	盐田 (0603)	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。			0.85
24	机关团体用地 (0801)	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	行政办公用地 (A1)	公共管理与公共服务用地	1.1
25	新闻出版用地 (0802)	包括广播电台、电视台、电影厂用地。	广播电视用地 (U16)		1
26	教育用地 (0803)	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，以及为学校配件的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地 (A31)		1
27			中等专业学校用地 (A32)		1
28			中小学用地 (A33)		0.9
29			幼儿园		0.9
30			特殊教育用地 (A34)		0.85
31	科研用地 (0804)	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地 (A35)	1.1	

序号	土地利用现状分类(2017)	含义	城市用地分类及规划用途标准	基准地价地类参照	修正系数	
32	医疗卫生用地(0805)	指医疗、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。	医疗卫生用地(A51、A52、A53、A59)	公共管理与公共服务用地	1	
33	社会福利用地(0806)	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。	社会福利设施用地(A6)		0.85	
34	文化设施用地(0807)	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。	图书展览用地(A21)		1	
35			文化活动用地(A22)		0.9	
36	体育用地(0808)	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；	体育用地(A41、A42)		0.85	
37	公用设施用地(0809)	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。	供应设施用地(U11-U15)		0.7	
38			环境设施用地(U21-U23)		0.7	
39			安全设施用地(U31、U32)		0.7	
40			其它公用设施用地(U9)		0.7	
41	公园与绿地(0810)	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地(G1)		0.6	
42			防护绿地(G2)		0.6	
43			广场用地(G3)		0.6	
44	军事设施用地(0901)	指直接用于军事目的的设施用地。	军事用地(H41)		1	
45	使领馆用地(0902)	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。	外事用地(A8)		1	
46	监教场所用地(0903)	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。	安保用地(H42)		0.9	
47	宗教用地(0904)	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教设施用地(A9)		0.9	
48	殡葬用地(0905)	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	其它服务设施用地(B9)(殡葬用地)		1	
49	风景名胜设施用地-906	指风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。	文物古迹用地(A7)		1	
50	铁路用地(1001)	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。	铁路用地(H21)		工矿仓储用地	1
51	轨道交通用地(1002)	指用于轻轨、现代有轨单车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。	城市轨道交通用地(S2)			1
52	公路用地(1003)	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。	公路用地(H22)			1
53	城镇村道路用地(1004)	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干道、次干道、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城市道路用地(S1)			1
54	交通服务场站用地	指用于城镇、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(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	交通枢纽用地(S3)		公共管理与公共服务用地	0.8
55			公共交通场站用地(S41)	0.8		
56			社会停车场用地(S42)	0.8		

2-1 西咸新区丝路经济带能源金融贸易区城镇基准地价表

土地用途		表现形式	I		II		III	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	地面价	4725	315	4425	295	4125	275	
	楼面价	1575	-	1475	-	1375	-	
住宅用地	地面价	7350	490	6450	430	-	-	
	楼面价	2940	-	2580	-	-	-	
工矿仓储用地		地面价	495	33	390	26	-	-
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	地面价	855	57	750	50	-	-
	新闻出版用地		855	57	750	50	-	-
	教育用地		1095	73	930	62	-	-
	科研用地		1095	73	930	62	-	-
	医疗卫生用地		1095	73	930	62	-	-
	社会福利用地		855	57	750	50	-	-
	文化设施用地		1095	73	930	62	-	-
	体育用地		1095	73	930	62	-	-
	公共设施用地		450	30	405	27	-	-

基准地价内涵：①估价期日：2018年12月31日；②土地用途：根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），划分为商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类，其中商服用地包括批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地；住宅用地包括普通住宅、公寓等城镇住宅用地；工矿仓储用地包括工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地，以及采矿用地、仓储用地；公共管理与公共服务用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公共设施用地；③土地开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、供气）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整），工矿仓储用地宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整）；④土地使用年期：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；⑤容积率：平均容积率为商服用地3.0、住宅用地2.5、工矿仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5。

2-2 西咸新区丝路经济带能源金融贸易区基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
1	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.1
2		加油加气站用地 (B41)		1
3	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)		1.1
4	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)		1
5	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)		0.9
6	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)		1
7		其他商务设施用地 (B29)		0.85
8	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)		0.8
9	其他商服用地 (0507)	其他服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
10		服务设施用地 (R12、R22、R32) (商业设施用地)		1.05
11		汽车4S店		0.8
12	城镇住宅用地 (0701)	一类居住用地 (R11)	住宅用地	1.2
13		二类居住用地 (R21)		1
14		三类居住用地 (R31)		0.9
15		服务设施用地 (R12、R22、R32) (不含商业设施用地)		1
16	工业用地 (0601)	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
17	仓储用地 (0604)	一类物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.1
18	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)		0.85
19	盐田 (0603)			0.85
20	机关团体用地 (0801)	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	1
21	新闻出版用地 (0802)	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	1
22	教育用地 (0803)	高等院校用地 (A31)	教育用地	1
23		中等专业学校用地 (A32)		1
24		中小学用地 (A33)		1
25		特殊教育用地 (A34)		0.85
26	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地	1
27	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (A51、A52、A53、A59)	医疗卫生用地	1
28	社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地 (A6)	社会福利用地	1
29	文化设施用地 (0807)	图书展览用地 (A21)	文化设施用地	1
30		文化活动用地 (A22)		1
31	体育用地 (0808)	体育用地 (A41、A42)	体育用地	1
32		康体用地 (B32)	商服用地	0.7

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数	
33	公用设施用地 (0809)	供应设施用地 (U11-U16)	公共设施用地	1	
34		环境设施用地 (U21-U23)		1	
35		安全设施用地 (U32、U32)		1	
36		其它公用设施用地 (U9)		1	
37		其它供应设施营业网点用地 (B49)		1	
38	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (G1)		0.6	
39		防护绿地 (G2)		0.6	
40		广场用地 (G3)		0.6	
41	军事设施用地 (0901)	军事用地 (H41)		机关团体用地	1
42	使领馆用地 (0902)	外事用地 (A8)			1
43	监教场所用地 (0903)	安保用地 (H42)	0.9		
44	宗教用地 (0904)	宗教设施用地 (A9)	0.9		
45	殡葬用地 (0905)	其它宗教设施用地 (B9) (殡葬用地)	1		
46	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (A7)	1		
47	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	工矿仓储用地	0.9	
48	轨道交通用地 (1002)	城市轨道交通用地 (S2)		0.9	
49	公路用地 (1003)	公路用地 (H22)		0.9	
50	城镇村道路用地 (1004)	城市道路用地 (S1)		0.9	
51	交通服务场站用地	交通枢纽用地 (S3)		1	
52		公共交通场站用地 (S41)		1.1	
53		社会停车场用地 (S42)		2	

3-1 西咸新区沣西新城城镇基准地价表

土地用途	表现形式	I		II		III		IV		V		VI	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	地面价	3300	220	2700	180	2250	150	1800	120	1500	100	-	-
	楼面价	1100	-	900	-	750	-	600	-	500	-	-	-
住宅用地	地面价	7050	470	6000	400	5100	340	4500	300	3900	260	3300	220
	楼面价	2820	-	2400	-	2040	-	1800	-	1560	-	1320	-
工矿仓储用地		525	35	480	32	435	29	-	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	825	55	630	42	480	32	-	-	-	-	-	-
	新闻出版用地	825	55	630	42	480	32	-	-	-	-	-	-
	教育用地	900	60	675	45	525	35	-	-	-	-	-	-
	科研用地	900	60	675	45	525	35	-	-	-	-	-	-
	医疗卫生用地	900	60	675	45	525	35	-	-	-	-	-	-
	社会福利用地	825	55	630	42	480	32	-	-	-	-	-	-
	文化设施用地	900	60	675	45	525	35	-	-	-	-	-	-
	体育用地	900	60	675	45	525	35	-	-	-	-	-	-
	公共设施用地	480	32	435	29	390	26	-	-	-	-	-	-

基准地价内涵：①估价期日：2018年12月31日；②土地用途：根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），划分为商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类，其中商服用地包括批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地；住宅用地包括普通住宅、公寓等城镇住宅用地；工矿仓储用地包括工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地，以及采矿用地、仓储用地；公共管理与公共服务用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公共设施用地；③土地开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、供气）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整），工矿仓储用地宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整）；④土地使用年期：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；⑤容积率：平均容积率为商服用地3.0、住宅用地2.5、工矿仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5。

3-2 西咸新区沣西新城基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
1	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.1
2		加油加气站用地 (B41)		1
3	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)		1.1
4	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)		1
5	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)		0.9
6	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)		1
7		其他商务设施用地 (B29)		0.85
8	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)		0.8
9	其他商服用地 (0507)	其他服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
10		服务设施用地 (R12、R22、R32) (商业设施用地)		1.05
11		汽车 4S 店		0.8
12	城镇住宅用地 (0701)	一类居住用地 (R11)	住宅用地	1.2
13		二类居住用地 (R21)		1
14		三类居住用地 (R31)		0.9
15		服务设施用地 (R12、R22、R32) (不含商业设施用地)		1
16	工业用地 (0601)	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
17	仓储用地 (0604)	一类物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.1
18	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)		0.85
19	盐田 (0603)			0.85
20	机关团体用地 (0801)	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	1
21	新闻出版用地 (0802)	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	1
22	教育用地 (0803)	高等院校用地 (A31)	教育用地	1
23		中等专业学校用地 (A32)		1
24		中小学用地 (A33)		1
25		特殊教育用地 (A34)		0.85
26	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地	1
27	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (A51、A52、A53、A59)	医疗卫生用地	1
28	社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地 (A6)	社会福利用地	1
29	文化设施用地 (0807)	图书展览用地 (A21)	文化设施用地	1
30		文化活动用地 (A22)		1

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
31	体育用地 (0808)	体育用地 (A41、A42)	体育用地	1
32		康体用地 (B32)	商服用地	0.7
33	公用设施用地 (0809)	供应设施用地 (U11-U16)	公共设施用地	1
34		环境设施用地 (U21-U23)		1
35		安全设施用地 (U32、U32)		1
36		其它公用设施用地 (U9)		1
37		其它供应设施营业网点用地 (B49)		1
38	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (G1)		0.6
39		防护绿地 (G2)		0.6
40		广场用地 (G3)		0.6
41	军事设施用地 (0901)	军事用地 (H41)	机关团体用地	1
42	使领馆用地 (0902)	外事用地 (A8)		1
43	监教场所用地 (0903)	安保用地 (H42)		0.9
44	宗教用地 (0904)	宗教设施用地 (A9)		0.9
45	殡葬用地 (0905)	其它宗教设施用地 (B9) (殡葬用地)		1
46	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (A7)		1
47	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	工矿仓储用地	0.9
48	轨道交通用地 (1002)	城市轨道交通用地 (S2)		0.9
49	公路用地 (1003)	公路用地 (H22)		0.9
50	城镇村道路用地 (1004)	城市道路用地 (S1)		0.9
51	交通服务场站用地	交通枢纽用地 (S3)		1
52		公共交通场站用地 (S41)		1.1
53		社会停车场用地 (S42)		2

4-1 西咸新区秦汉新城城镇基准地价表

土地用途		I		II		III		IV		V		
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	
商服用地	地面价	3000	200	2250	150	1500	100	-	-	-	-	
	楼面价	1500	-	1125	-	750	-	-	-	-	-	
住宅用地	地面价	6450	430	5250	350	4500	300	3000	200	1500	100	
	楼面价	3225	-	2625	-	2250	-	1500	-	750	-	
工矿仓储用地		525	35	450	30	375	25	-	-	-	-	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	地面价	735	49	540	36	360	24	300	20	-	-
	新闻出版用地		735	49	540	36	360	24	300	20	-	-
	教育用地		900	60	675	45	450	30	375	25	-	-
	科研用地		900	60	675	45	450	30	375	25	-	-
	医疗卫生用地		900	60	675	45	450	30	375	25	-	-
	社会福利用地		735	49	540	36	360	24	300	20	-	-
	文化设施用地		900	60	675	45	450	30	375	25	-	-
	体育用地		900	60	675	45	450	30	375	25	-	-
	公共设施用地		450	30	330	22	225	15	180	12	-	-

1、基准地价内涵：

①估价基准日：2018年12月31日。②容积率：住宅用地平均容积率为2.0；商服用地平均容积率为2.0；工矿仓储用地平均容积率为1.0，公共管理与公共服务用地平均容积率为1.5。③土地开发程度：土地开发程度：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地均为“六通一平”（供水、排水、供电、通路、通讯、通气、场地平整）；工矿仓储用地为：“五通一平”（供水、排水、供电、通路、通讯、场地平整）。④土地使用年期：商服用地为40年，住宅用地为70年，工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为50年。

2、土地级别：

各用途土地级别分别以《西咸新区秦汉新城商服用地基准地价图》、《西咸新区秦汉新城住宅用地基准地价图》、《西咸新区秦汉新城工矿仓储用地基准地价图》、《西咸新区秦汉新城公共管理与公共服务用地基准地价图》为准。

4-2 西咸新区秦汉新城基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
1	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.1
2		加油加气站用地 (B41)		1
3	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)		1.1
4	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)		1
5	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)		0.9
6	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)		1
7		其他商务设施用地 (B29)		0.85
8	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)		0.8
9	其他商服用地 (0507)	其他服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
10		服务设施用地 (R12、R22、R32) (商业设施用地)		1.05
11		汽车4S店		0.8
12	城镇住宅用地 (0701)	一类居住用地 (R11)	住宅用地	1.2
13		二类居住用地 (R21)		1
14		三类居住用地 (R31)		0.9
15		服务设施用地 (R12、R22、R32) (不含商业设施用地)		1
16	工业用地 (0601)	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
17	仓储用地 (0604)	一类物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.1
18	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)		0.85
19	盐田 (0603)			0.85
20	机关团体用地 (0801)	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	1
21	新闻出版用地 (0802)	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	1
22	教育用地 (0803)	高等院校用地 (A31)	教育用地	1
23		中等专业学校用地 (A32)		1
24		中小学用地 (A33)		1
25		特殊教育用地 (A34)		0.85
26	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地	1
27	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (A51、A52、A53、A59)	医疗卫生用地	1
28	社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地 (A6)	社会福利用地	1
29	文化设施用地 (0807)	图书展览用地 (A21)	文化设施用地	1
30		文化活动用地 (A22)		1

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数	
31	体育用地 (0808)	体育用地 (A41、A42)	体育用地	1	
32		康体用地 (B32)	商服用地	0.7	
33	公用设施用地 (0809)	供应设施用地 (U11-U16)	公共设施用地	1	
34		环境设施用地 (U21-U23)		1	
35		安全设施用地 (U32、U32)		1	
36		其它公用设施用地 (U9)		1	
37		其它供应设施营业网点用地 (B49)		1	
38	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (G1)		0.6	
39		防护绿地 (G2)		0.6	
40		广场用地 (G3)		0.6	
41	军事设施用地 (0901)	军事用地 (H41)		机关团体用地	1
42	使领馆用地 (0902)	外事用地 (A8)			1
43	监教场所用地 (0903)	安保用地 (H42)	0.9		
44	宗教用地 (0904)	宗教设施用地 (A9)	0.9		
45	殡葬用地 (0905)	其它宗教设施用地 (B9) (殡葬用地)	1		
46	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (A7)	1		
47	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	工矿仓储用地	0.9	
48	轨道交通用地 (1002)	城市轨道交通用地 (S2)		0.9	
49	公路用地 (1003)	公路用地 (H22)		0.9	
50	城镇村道路用地 (1004)	城市道路用地 (S1)		0.9	
51	交通服务场站用地	交通枢纽用地 (S3)		1	
52		公共交通场站用地 (S41)		1.1	
53		社会停车场用地 (S42)		2	

5-1 西咸新区空港新城城镇基准地价表

土地用途		表现形式	I		II		III		IV	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	地面价	3900	260	2700	180	1500	100	1200	80	
	楼面价	1950	-	1350	-	750	-	600	-	
住宅用地	地面价	4500	300	3000	200	1500	100			
	楼面价	2250	-	1500	-	750	-			
工矿仓储用地			450	30	375	25	300	20		
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	地面价	900	60	675	45	450	30		
	新闻出版用地		720	48	540	36	420	28		
	科研用地		900	60	675	45	450	30		
	教育用地		900	60	675	45	450	30		
	文化设施用地		900	60	675	45	450	30		
	体育用地		900	60	675	45	450	30		
	社会福利用地		720	48	540	36	420	28		
	机关团体用地		720	48	540	36	420	28		
	公用设施用地		465	31	450	30	405	27		

5-2 西咸新区空港新城基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
1	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.1
2		加油加气站用地 (B41)		1
3	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)		1.1
4	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)		1
5	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)		0.9
6	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)		1
7		其他商务设施用地 (B29)		0.85
8	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)		0.8
9	其他商服用地 (0507)	其他服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
10		服务设施用地 (R12、R22、R32) (商业设施用地)		1.05
11		汽车4S店		0.8
12	城镇住宅用地 (0701)	一类居住用地 (R11)	住宅用地	1.2
13		二类居住用地 (R21)		1
14		三类居住用地 (R31)		0.9
15		服务设施用地 (R12、R22、R32) (不含商业设施用地)		1
16	工业用地 (0601)	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
17	仓储用地 (0604)	一类物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.1
18	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)		0.85
19	盐田 (0603)			0.85
20	机关团体用地 (0801)	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	1
21	新闻出版用地 (0802)	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	1
22	教育用地 (0803)	高等院校用地 (A31)	教育用地	1
23		中等专业学校用地 (A32)		1
24		中小学用地 (A33)		1
25		特殊教育用地 (A34)		0.85
26	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地	1
27	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (A51、A52、A53、A59)	医疗卫生用地	1
28	社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地 (A6)	社会福利用地	1
29	文化设施用地 (0807)	图书展览用地 (A21)	文化设施用地	1
30		文化活动用地 (A22)		1

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
31	体育用地 (0808)	体育用地 (A41、A42)	体育用地	1
32		康体用地 (B32)	商服用地	0.7
33	公用设施用地 (0809)	供应设施用地 (U11-U16)	公共设施用地	1
34		环境设施用地 (U21-U23)		1
35		安全设施用地 (U32、U32)		1
36		其它公用设施用地 (U9)		1
37		其它供应设施营业网点用地 (B49)		1
38	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (G1)	公共设施用地	0.6
39		防护绿地 (G2)		0.6
40		广场用地 (G3)		0.6
41	军事设施用地 (0901)	军事用地 (H41)	机关团体用地	1
42	使领馆用地 (0902)	外事用地 (A8)		1
43	监教场所用地 (0903)	安保用地 (H42)		0.9
44	宗教用地 (0904)	宗教设施用地 (A9)		0.9
45	殡葬用地 (0905)	其它宗教设施用地 (B9) (殡葬用地)		1
46	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (A7)		1
47	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	工矿仓储用地	0.9
48	轨道交通用地 (1002)	城市轨道交通用地 (S2)		0.9
49	公路用地 (1003)	公路用地 (H22)		0.9
50	城镇村道路用地 (1004)	城市道路用地 (S1)		0.9
51	交通服务场站用地	交通枢纽用地 (S3)		1
52		公共交通场站用地 (S41)		1.1
53		社会停车场用地 (S42)		2

6-1 西咸新区泾河新城城镇基准地价表

土地用途		表现形式	I		II		III		IV	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	地面价	2250	150	1500	100	1200	80	900	60	
	楼面价	1125	-	750	-	600	-	450	-	
住宅用地	地面价	4500	300	3300	220	2400	160	1500	100	
	楼面价	2250	-	1650	-	1200	-	750	-	
工矿仓储用地		地面价	375	25	300	20	270	18	-	-
公共管理与公共服务用地	机关团体	地面价	720	48	450	30	360	24	300	20
	新闻出版		720	48	450	30	360	24	300	20
	教育		900	60	570	38	450	30	375	25
	科研		900	60	570	38	450	30	375	25
	医疗卫生		900	60	570	38	450	30	375	25
	社会福利		720	48	450	30	360	24	300	20
	文化设施		900	60	570	38	450	30	375	25
	体育		900	60	570	38	450	30	375	25
	公共设施		375	25	330	22	270	18	210	14

基准地价内涵：①估价期日：2018年12月31日；②土地用途：根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），划分为商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类，其中商服用地包括批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地；住宅用地包括普通住宅、公寓等城镇住宅用地；工矿仓储用地包括工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地，以及采矿用地、仓储用地；公共管理与公共服务用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公共设施用地、公园与绿地；③土地开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通天然气、通电、通讯）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整），工矿仓储用地宗地红线外达到“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）以及宗地红线内达到“一平”（场地平整）；④土地使用年期：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；⑤容积率：平均容积率为商服用地2.0、住宅用地2.0、工矿仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5。

6-2 西咸新区泾河新城基准地价用途修正体系表

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
1	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.1
2		加油加气站用地 (B41)		1
3	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (B12)		1.1
4	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)		1
5	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)		0.9
6	商务金融用地 (0505)	金融保险用地 (B21)		1
7		其他商务设施用地 (B29)		0.85
8	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)		0.8
9	其他商服用地 (0507)	其他服务设施用地 (B9) (不含殡葬用地)		0.85
10		服务设施用地 (R12、R22、R32) (商业设施用地)		1.05
11		汽车 4S 店		0.8
12	城镇住宅用地 (0701)	一类居住用地 (R11)	住宅用地	1.2
13		二类居住用地 (R21)		1
14		三类居住用地 (R31)		0.9
15		服务设施用地 (R12、R22、R32) (不含商业设施用地)		1
16	工业用地 (0601)	工业用地 (M1、M2、M3)	工矿仓储用地	1
17	仓储用地 (0604)	一类物流仓储用地 (W1、W2、W3)		1.1
18	采矿用地 (0602)	采矿用地 (H5)		0.85
19	盐田 (0603)			0.85
20	机关团体用地 (0801)	行政办公用地 (A1)	机关团体用地	1
21	新闻出版用地 (0802)	艺术传媒用地 (B22)	新闻出版用地	1
22	教育用地 (0803)	高等院校用地 (A31)	教育用地	1
23		中等专业学校用地 (A32)		1
24		中小学用地 (A33)		1
25		特殊教育用地 (A34)		0.85
26	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	科研用地	1
27	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (A51、A52、A53、A59)	医疗卫生用地	1
28	社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地 (A6)	社会福利用地	1
29	文化设施用地 (0807)	图书展览用地 (A21)	文化设施用地	1
30		文化活动用地 (A22)		1

序号	土地利用现状分类	城市用地分类及规划用途标准	参照地价体系	调节系数
31	体育用地 (0808)	体育用地 (A41、A42)	体育用地	1
32		康体用地 (B32)	商服用地	0.7
33	公用设施用地 (0809)	供应设施用地 (U11-U16)	公共设施用地	1
34		环境设施用地 (U21-U23)		1
35		安全设施用地 (U32、U32)		1
36		其它公用设施用地 (U9)		1
37		其它供应设施营业网点用地 (B49)		1
38		公园绿地 (G1)		0.6
39		防护绿地 (G2)		0.6
40		广场用地 (G3)		0.6
41		军事用地 (H41)		1
42		外事用地 (A8)		1
43		安保用地 (H42)		0.9
44		宗教设施用地 (A9)		0.9
45		其它宗教设施用地 (B9) (殡葬用地)		1
46		文物古迹用地 (A7)		1
47		铁路用地 (H21)		0.9
48		城市轨道交通用地 (S2)		0.9
49		公路用地 (H22)		0.9
50		城市道路用地 (S1)		0.9
51		交通枢纽用地 (S3)		1
52		公共交通场站用地 (S41)		1.1
53		社会停车场用地 (S42)		2