

附件

# 2024年铜仁市中心城区 土地定级与基准地价更新成果

## 一、2024年铜仁市中心城区土地级别分布及乡镇分类

表1 铜仁市中心城区商服用地土地级别分布

级别	级别范围	级别面积 (平方公里)
I级	东至: 环东路、向阳路、铜仁市第二人民医院; 南至: 锦江; 西至: 小江; 北至: 水巷路。	0.55
II级	东至: 渝怀铁路、环东路、梵净山大道; 南至: 香樟路; 西至: 小江、铜仁市第十五小学、西外环大道、鹭鸶岩路、百花路、金鳞大道; 北至: 渝怀铁路。	8.27
III级	东至: 杭瑞高速、武陵山大道、十里溪、铜仁市第十五中学、熊家屯安置区; 南至: 万山区锦宏驾校; 西至: 武陵山大道、小江、文笔峰公园、锦江、倚信路、仁山路、南城花园; 北至: 铜仁汽车北站安置房。	25.49
IV级	IV-1 东至: 环东大道、质仁路、锦江; 南至: 铜大高速; 西至: 杭瑞高速、锦江; 北至: 武陵大道、五福大道。	65.69
IV级	IV-2 东至: 旺家花园小区; 南至: 苏州大厦; 西至: 西南国际商贸城; 北至: 贵州金恒生汽车服务有限公司。	1.57
	IV-3 万山镇中心区域。	1.26
V级	V-1 东至: 豹子云水库、锦江; 南至: 茶店街道办事处下寨; 西至: 红岩塘、腊碛溪、铜大高速; 北至: 杭瑞高速。	117.66
	V-2 部分万山镇区域。	2.32
	V-3 部分坝黄镇区域。	0.27
VI级	基准地价图幅范围内除I、II、III、IV、V级地以外其他区域。	552.77
	合计	775.85

**表 2 铜仁市中心城区住宅及公共管理与公共服务用地土地级别分布**

级别	级别范围	级别面积 (平方公里)
I 级	东至：渝怀铁路、锦江、环东路、梵净山大道、双江； 南至：双江； 西至：小江、文笔铭苑、西外环大道、百花路、金鳞大道； 北至：铜仁民族风情园。	9.56
II 级	东至：杭瑞高速、十里溪、铜仁市第十五中学、熊家屯安置区； 南至：万山区锦宏驾校； 西至：武陵山大道、小江、文笔峰公园、锦江、倚信路、仁山路； 北至：启德路。	26.52
III 级	III-1 东至：环东大道、质仁路、锦江； 南至：铜大高速； 西至：杭瑞高速、锦江； 北至：武陵大道、杭瑞高速。	68.73
	III-2 万山镇中心区域。	1.25
IV 级	IV-1 东至：豹子云水库、铜兴大道、外环线、锦江； 南至：茶店街道办事处下寨； 西至：354 国道、坝关塘、铜大高速； 北至：杭瑞高速。	93.72
	IV-2 部分万山镇区域。	2.32
	IV-3 部分坝黄镇区域。	0.27
V 级	基准地价图幅范围内除 I、II、III、IV 级地以外其他区域。	573.48
合计		775.85

**表 3 铜仁市中心城区工业用地土地级别分布**

级别	级别范围	级别面积 (平方公里)
I 级	东至：渝怀铁路、锦江； 南至：双江； 西至：小江、文笔铭苑、西外环大道、百花路、金鳞大道； 北至：铜仁民族风情园。	9.52
II 级	II-1 东至：外环线、锦江； 南至：铜大高速； 西至：杭瑞高速、红岩塘、锦江； 北至：杭瑞高速。	186.92
	II-2 部分万山镇、高楼坪侗族乡区域。	32.64
III 级	基准地价图幅范围内除 I、II 级地以外其他区域。	546.77
合计		775.85

表4 乡（镇）类别划分表

乡镇类别	乡镇名称
一类乡镇	漾头镇、云场坪镇
二类乡镇	桐木坪侗族乡、鱼塘侗族苗族乡、和平土家族侗族乡、瓦屋侗族乡、黄道侗族乡、下溪侗族乡、大坪侗族土家族苗族乡、六龙山侗族土家族乡、敖寨侗族乡

## 二、2024年铜仁市中心城区及乡（镇）基准地价

表5 铜仁市中心城区基准地价内涵表

用途类别	商服用地	住宅用地	公共管理与公共服务用地	工业用地
用途含义	用于商业、服务业的土地	用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地	机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等用地	用于工业生产、物资存放场所的土地
土地使用年限	40年	70年	50年	50年
容积率	1.0	2.0	1.5	1.0
市政基础设施配套程度	I、II、III、IV级地“六通一平”，V级地“五通一平”，VI级地“四通一平”	I、II、III级地“六通一平”，IV级地“五通一平”，V级地“四通一平”	I、II级地“五通一平”，III级地“四通一平”	
权利类型	国有土地使用权			
估价期日	2024年7月1日			
备注	临街深度20米	/	/	/

表6 铜仁市中心城区乡（镇）基准地价内涵表

用途类别	商服用地	住宅用地	公共管理与公共服务用地	工业用地
用途含义	用于商业、服务业的土地	用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地	机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等用地	用于工业生产、物资存放场所的土地
土地使用年限	40年	70年	50年	50年
容积率	1.0	2.0	1.5	1.0
市政基础设施配套程度	“五通一平”			
权利类型	国有土地使用权			
估价期日	2024年7月1日			
备注	临街深度10米	/	/	/

注：1、“六通一平”指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯和宗地红线内场地平整；

2、“五通一平”指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内场地平整；

3、“四通一平”指宗地红线外通路、通上水、通电、通讯和宗地红线内场地平整。

表 7 铜仁市中心城区及乡（镇）出让土地使用权各用途基准地价表

单位：元/平方米

用途	基准地价细分用途		中心城区						一类乡镇	二类乡镇	所参照土地级别及基准地价内涵
			I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级			
商业服务业用地	商业用地	零售商业、批发市场用地；电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	4900	3190	1810	1220	690	490	570	480	商服用地
		餐饮、旅馆用地	3920	2870	1630	1100	620	440	515	430	商服用地
		零售加油、加气、充换电站用地	5880	4145	2535	1950	1240	980	1140	960	商服用地
	商务金融、娱乐用地		3920	2870	1630	1100	620	440	515	430	商服用地
	其他商业服务业用地		3430	2235	1265	1035	585	415	485	410	商服用地
居住用地	城镇住宅、城镇社区服务设施用地		1840	1320	960	600	465	/	460	370	住宅用地
工矿用地	工业用地		390	300	250	/	/	/	160	140	工业用地
	采矿用地		350	270	225	/	/	/	145	125	工业用地
仓储用地	物流仓储用地		1175	890	650	450	350	/	350	280	公共管理与公共服务用地
	储备库用地		390	300	250	/	/	/	160	140	工业用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		1175	890	650	450	350	/	350	280	公共管理与公共服务用地
	科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地		1060	800	585	450	350	/	315	280	公共管理与公共服务用地
公用设施用地	供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、其他公用设施用地		470	355	325	295	280	/	245	210	公共管理与公共服务用地
	水工设施用地		390	300	250	/	/	/	160	140	工业用地

用途	基准地价细分用途		中心城区						一类 乡镇	二类 乡镇	所参照土地级别 及基准地价内涵
			I级	II级	III级	IV级	V级	VI级			
交通运输 用地	铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、 其他交通设施用地（除教练场用地外）		390	300	250	/	/	/	160	140	工业用地
	交通服务 场站用地	对外交通场站、公共交通场站用 地	390	300	250	/	/	/	160	140	工业用地
		社会停车场用地	1175	890	650	450	350	/	350	280	公共管理与公共 服务用地
	教练场用地		505	390	325	/	/	/	210	180	工业用地
特殊用地	军事设施、监教场所用地		1060	800	585	450	350	/	315	250	公共管理与公共 服务用地
	宗教、文物古迹、其他特殊用地		1175	890	650	450	350	/	350	280	公共管理与公共 服务用地
	殡葬用地（经营性）		/	/	1810	1220	690	490	570	480	商服用地
	殡葬用地（公益性）		/	300	250	/	/	/	160	140	工业用地
绿地与开 敞空间用 地	公园绿地、防护绿地、广场用地		470	355	325	295	280	/	245	210	公共管理与公共 服务用地

备注：表中“用途”、“基准地价细分用途”来源于《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）。

### 三、地下空间利用情况

1、根据城市规划地下空间一般不参与容积率计算，但经自然资源、住建等部门同意，利用地下空间从事开发经营活动的，地下空间基准地价按下列方式确定：

(1) 地下第一层楼面价按照同类地段、同类用途地上第三层楼面地价的50%计（其中：地下商业参照零售商业用地基准地价水平，经营性地下停车场参照其他商业服务业用地基准地价水平）。

(2) 鼓励地下空间开发利用，地下第二层及以下地下空间，不计地价。

2、在土地的实际利用中，由于场地高差，存在规划设计标高以下的“地下层”房屋实际位于土地地面以上，地价管理中按照其同类土地级别同类用途地面基准地价标准及其修正体系进行地价管理。

3、若省、市、区（县）对地下空间有相关规定的参照省、市、区（县）相关规定。

### 四、工业用地弹性出让

表8 铜仁市中心城区及乡（镇）工业用地弹性出让（租赁）基准地价表

单位：元/平方米

类别 出让（租赁）年限	I级	II级	III级	一类乡镇	二类乡镇
5年	78	60	50	32	28
10年	144	111	93	59	52
15年	191	147	123	78	69
20年	226	174	145	93	81

注：以租赁方式供地的，租赁期限最长不得超过20年。

## 五、划拨土地使用权基准地价

表9 铜仁市中心城区及乡（镇）划拨土地使用权各用途基准地价表

单位：元/平方米

用途	基准地价细分用途		中心城区						一类乡镇	二类乡镇
			I级	II级	III级	IV级	V级	VI级		
商业服务业用地	商业用地	零售商业、批发市场用地；电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	2695	1755	996	671	380	270	314	264
		餐饮、旅馆用地	2156	1580	896	604	342	243	283	238
		零售加油、加气、充换电站用地	3234	2282	1394	1074	684	540	628	528
	商务金融、娱乐用地		2156	1580	896	604	342	243	283	238
	其他商业服务业用地		1887	1229	697	570	323	230	267	224
居住用地	城镇住宅、城镇社区服务设施用地		1104	792	576	360	279	/	276	222
工矿用地	工业用地		273	210	175	/	/	/	112	98
	采矿用地		246	189	158	/	/	/	101	88
仓储用地	物流仓储用地		764	579	423	293	228	/	228	182
	储备库用地		273	210	175	/	/	/	112	98
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		764	579	423	293	228	/	228	182
	科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地		688	521	381	293	228	/	205	182
公用设施用地	供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、其他公用设施用地		306	232	212	190	182	/	160	137
	水工设施用地		273	210	175	/	/	/	112	98

用途	基准地价细分用途		中心城区					一类乡镇	二类乡镇	
			I级	II级	III级	IV级	V级			VI级
交通运输用地	铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、其他交通设施用地（除教练场用地外）		273	210	175	/	/	/	112	98
	交通服务场站用地	对外交通场站、公共交通场站用地	273	210	175	/	/	/	112	98
		社会停车场用地	764	579	423	293	228	/	228	182
	教练场用地		355	273	228	/	/	/	146	127
特殊用地	军事设施、监教场所用地		688	521	381	293	228	/	205	164
	宗教、文物古迹、其他特殊用地		764	579	423	293	228	/	228	182
	殡葬用地（经营性）		/	/	996	671	380	270	314	264
	殡葬用地（公益性）		/	210	175	/	/	/	112	98
绿地与开敞空间用地	公园绿地、防护绿地、广场用地		306	232	212	190	182	/	160	137

备注：表中“用途”、“基准地价细分用途”来源于《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）。

## 六、土地收益金

表 10 铜仁市中心城区及乡（镇）划拨土地使用权收取土地收益金标准表

单位：元/建筑平方米\*月

用途	基准地价细分用途		中心城区						一类乡镇	二类乡镇
			I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级		
商业服务业用地	商业用地	零售商业、批发市场用地；电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	12.72	8.28	4.70	3.17	1.79	1.27	1.48	1.25
		餐饮、旅馆用地	10.18	7.45	4.23	2.86	1.61	1.14	1.34	1.12
		零售加油、加气、充换电站用地	15.27	10.76	6.58	5.06	3.22	2.54	2.96	2.49
	商务金融、娱乐用地		10.18	7.45	4.23	2.86	1.61	1.14	1.34	1.12
	其他商业服务业用地		8.91	5.80	3.28	2.69	1.52	1.08	1.26	1.06
居住用地	城镇住宅、城镇社区服务设施用地		1.78	1.28	0.93	0.58	0.45	/	0.45	0.36
工矿用地	工业用地		0.59	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21
	采矿用地		0.53	0.41	0.34	/	/	/	0.22	0.19
仓储用地	物流仓储用地		1.39	1.05	0.77	0.53	0.41	/	0.41	0.33
	储备库用地		0.59	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		1.39	1.05	0.77	0.53	0.41	/	0.41	0.33
	科研、文化、教育、体育、医疗卫生用地、社会福利用地		1.25	0.95	0.69	0.53	0.41	/	0.37	0.33
公用设施用地	供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、其他公用设施用地		0.56	0.42	0.38	0.35	0.33	/	0.29	0.25
	水工设施用地		0.59	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21

用途	基准地价细分用途		中心城区						一类乡镇	二类乡镇
			I级	II级	III级	IV级	V级	VI级		
交通运输用地	铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、其他交通设施用地（除教练场用地外）		0.59	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21
	交通服务 场站用地	对外交通场站、公共交通场站用地	0.59	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21
		社会停车场用地	1.39	1.05	0.77	0.53	0.41	/	0.41	0.33
	教练场用地		0.76	0.59	0.49	/	/	/	0.32	0.27
特殊用地	军事设施、监教场所用地		1.25	0.95	0.69	0.53	0.41	/	0.37	0.30
	宗教、文物古迹、其他特殊用地		1.39	1.05	0.77	0.53	0.41	/	0.41	0.33
	殡葬用地（经营性）		/	/	4.70	3.17	1.79	1.27	1.48	1.25
	殡葬用地（公益性）		/	0.45	0.38	/	/	/	0.24	0.21
绿地与开敞空间用地	公园绿地、防护绿地、广场用地		0.56	0.42	0.38	0.35	0.33	/	0.29	0.25

注：土地收益金按出租建筑面积收取，当容积率 $\geq 1$ 时出租建筑面积=出租土地面积 $\times$ 容积率，当容积率 $< 1$ 时出租建筑面积=出租土地面积 $\times 1$ 。