

附件 3

新郑市城镇土地基准地价说明

1. 本基准地价适用于新郑市中心城区、各镇镇区范围内的国有土地。

2. 基准地价内涵为正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的国有出让土地使用权平均价格。

3. 用途：分商服用地、住宅用地、工矿仓储用地（工矿用地、仓储用地）、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地、水域及水利设施用地等用途。

4. 平均容积率：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、交通运输用地 1.0、特殊用地 1.0、水域及水利设施用地不设定容积率。

5. 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、特殊用地 50 年、水域及水利设施用地 50 年。

6. 开发程度：

(1) 新郑市中心城区和龙湖镇、孟庄镇、郭店镇、薛店镇、新村镇镇区的开发程度为五通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯和土地平整）。

(2) 辛店镇、观音寺镇镇区的开发程度为三通一平（通路、通电、通上水和土地平整）。

7. 基准日：2023年1月1日。

8. 商服用地用途修正系数表（见下表1）

表1 新郑市商服用地二级类用途修正系数表

类别代码		内容	修正系数
一级类	二级类		
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、充换电站等用地	1.0
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	0.8
	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	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	
	其他商服用地	除商务金融用地和上述用地以外的其他商业、服务业用地	
	商务金融用地	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	0.7

注：1. 新郑市中心城区和龙湖镇、孟庄镇、郭店镇、薛店镇镇区内的商服用地进行二级类用途修正，新村镇、辛店镇、观音寺镇镇区内的商服用地不再进行二级类用途修正。

2. 表中地类参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)。