

和硕县城镇土地定级与基准地价成果更新、金沙滩 旅游 镇及各乡镇区域平均地价成果

随着和硕县宏观经济发展变化、基础设施的不断完善以及建城区范围的不断扩大，城区面貌发生了很大变化，原更新成果已不能很好地适应城区建设迅速发展的需要，为了使成果符合土地市场的客观实际，保持基准地价的现时性，在影响地价的各种因素发生较大变化时，必须及时更新土地定级与基准地价成果。

依据国家标准：《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）（以下简称《定级规程》、《估价规程》），对和硕县城区土地级别和基准地价进行全面更新，以实现以下主要目的：

1.为政府进行土地开发决策、制定土地管理措施、宏观调控土地市场、合理确定土地使用权有偿有限期出让价格提供科学依据；

2.为土地开发、经营投资者的市场交易行为提供价格和决策参考；

3.为政府定期更新和公布基准地价、标定地价奠定基础；

4.为城区规划调整土地利用结构，合理安排土地用途，确定土地利用强度，提高土地利用效益提供科学依据；

5.为政府财政税收部门进行土地税费征收提供依据；

6.为企事业单位清产核资，进行土地资产评估和成本核算提供服务；

7.为各类宗地的评估提供技术依据；

8.为实现对城区地价的指数编制、地价信息发布、地价辅助决策等提供依据。

经和硕县人民政府批准，决定对和硕县城区土地定级和基准地价成果进行更新，并完善金沙滩旅游镇及各乡镇区域平均地价成果。

和硕县城区土地定级与基准地价成果更新、金沙滩旅游镇及各乡镇区域平均地价成果主要内容包含以下几方面：

一、城区土地定级划分

1、和硕县城区土地定级级别面积表

和硕县城区土地定级工作是依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)的要求，依据和硕县土地利用总体规划及城市总体规划中心城区界线，采用综合定级，综合分析影响土地质量与使用价值的各类自然与社会经济因素，选取主导因素并将各主导因素的重要性科学量化；计算各因素在城区内不同区位的影响分值，加权求和；通过城区各定级因素总分值的分布规律及土地使用状况确定出土地级别，并划分土地级别界线。

表 1 和硕县城区土地级别面积对比表

定级时间	土地级别	I 级	II 级	III级	合计
------	------	-----	------	------	----

2020 年	面积 (km ²)	4.16	5.34	10.54	20.04
	比例 (%)	20.76	26.65	52.59	100
2024 年	面积 (km ²)	4.31	6.03	10.16	20.5
	比例 (%)	21.02	29.41	49.56	100.00

2、金沙滩旅游镇定级区域面积表

表 2 金沙滩旅游镇定级区域面积表

名称		区域一	区域二	合计
金沙滩旅游镇	面积 km ²	1.16	1.36	2.52
	比例 (%)	53.97	46.03	100

3、各乡镇定级区域面积表

表 3 各乡镇定级区域面积表

名称	面积 (亩)	折合 (平方米)
塔哈其	3155.57	2103710.64
曲惠	1225.60	817066.56
乌什塔拉	3012.47	2008311.23
苏哈特	491.97	327977.41
新塔热	1549.31	1032871.16
乃仁克尔乡	290.04	193360.51
合计	9724.96	6483297.51

二、基准地价成果

1、和硕县城区基准地价成果表

表 4 和硕县城区基准地价成果表

土地级别	I 级地	II 级地	III级地
商服用地（元/m²）	436（29 万/亩）	295(19. 67 万/亩)	171(11. 40 万/亩)
住宅用地（元/m²）	250（16. 67 万/亩）	182(12. 13 万/亩)	150(10 万/亩)
工业用地（元/m²）	140(9. 33 万/亩)	120(8 万/亩)	98(6. 53 万/亩)
公共服务项目用地（元/m²）	176(11. 73 万/亩)	140(9. 33 万/亩)	112(7. 47 万/亩)

2、金沙滩旅游镇区域平均地价成果表

表 5 金沙滩旅游镇区域平均地价表

单位：元/平方米

用途	区域平均地价（元/平方米）	
	区域一	区域二
商业用地	375(25 万/亩)	245(16. 33 万/亩)
公共服务用地	135(9 万/亩)	112(7. 47 万/亩)

3、各乡镇区域平均地价成果表

表 6 各乡镇各类用地地价测算结果表

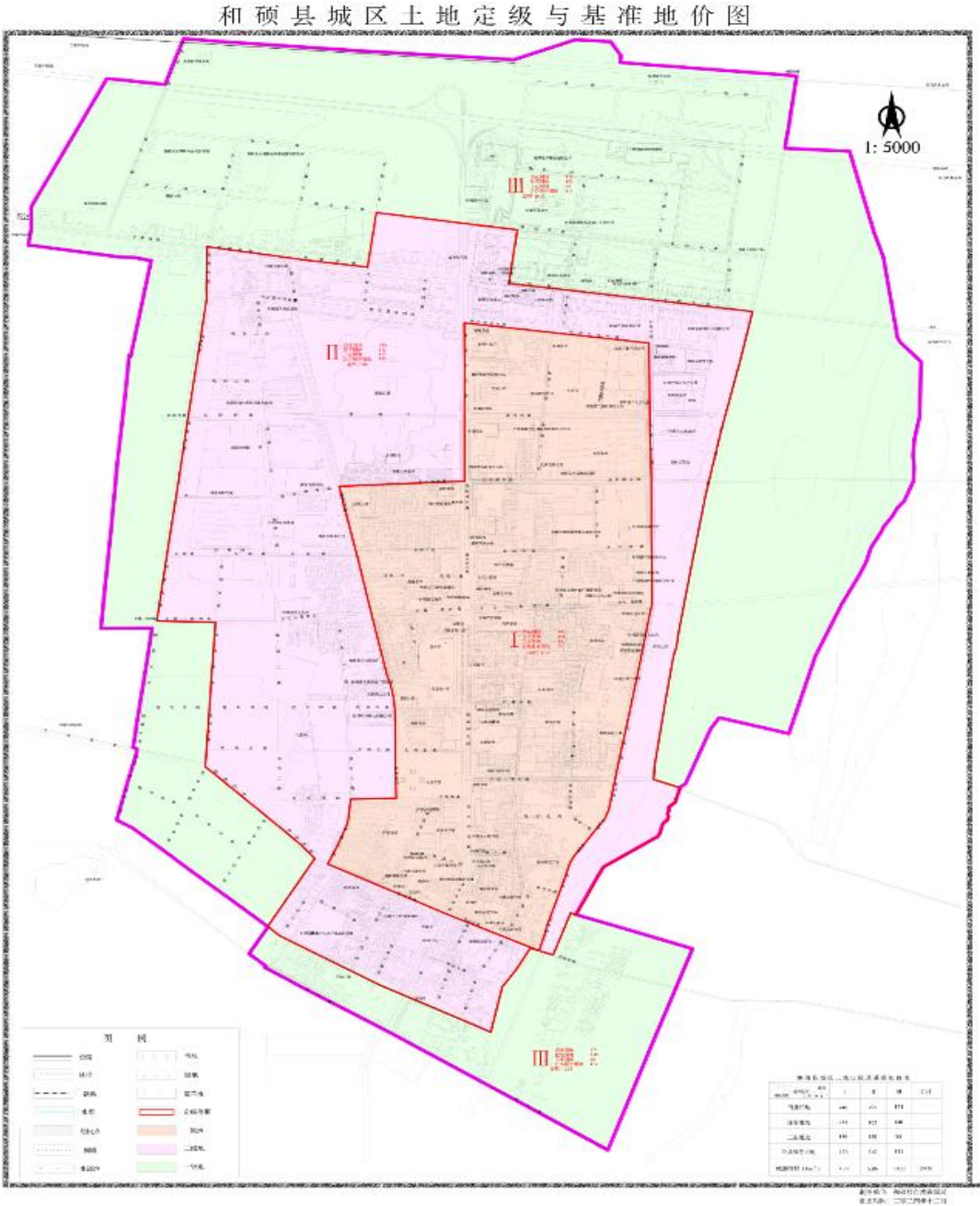
单位：元/m²

片区	商服	住宅	工业	公共服务项目用
----	----	----	----	---------

				地
塔哈其	146	130	90	105
	9.73 万/亩	8.67 万/亩	6.00 万/亩	7.00 万/亩
曲惠	150	130	90	105
	10.00 万/亩	8.67 万/亩	6.00 万/亩	7.00 万/亩
乌什塔拉	225	135	95	115
	15 万/亩	9.00 万/亩	6.33 万/亩	7.67 万/亩
苏哈特	132	125	86	95
	8.80 万/亩	8.33 万/亩	5.73 万/亩	6.33 万/亩
新塔热	130	120	86	95
	8.67 万/亩	8.00 万/亩	5.73 万/亩	6.33 万/亩
乃仁克尔乡	115	102	84	90
	7.67 万/亩	6.80 万/亩	5.60 万/亩	6.00 万/亩

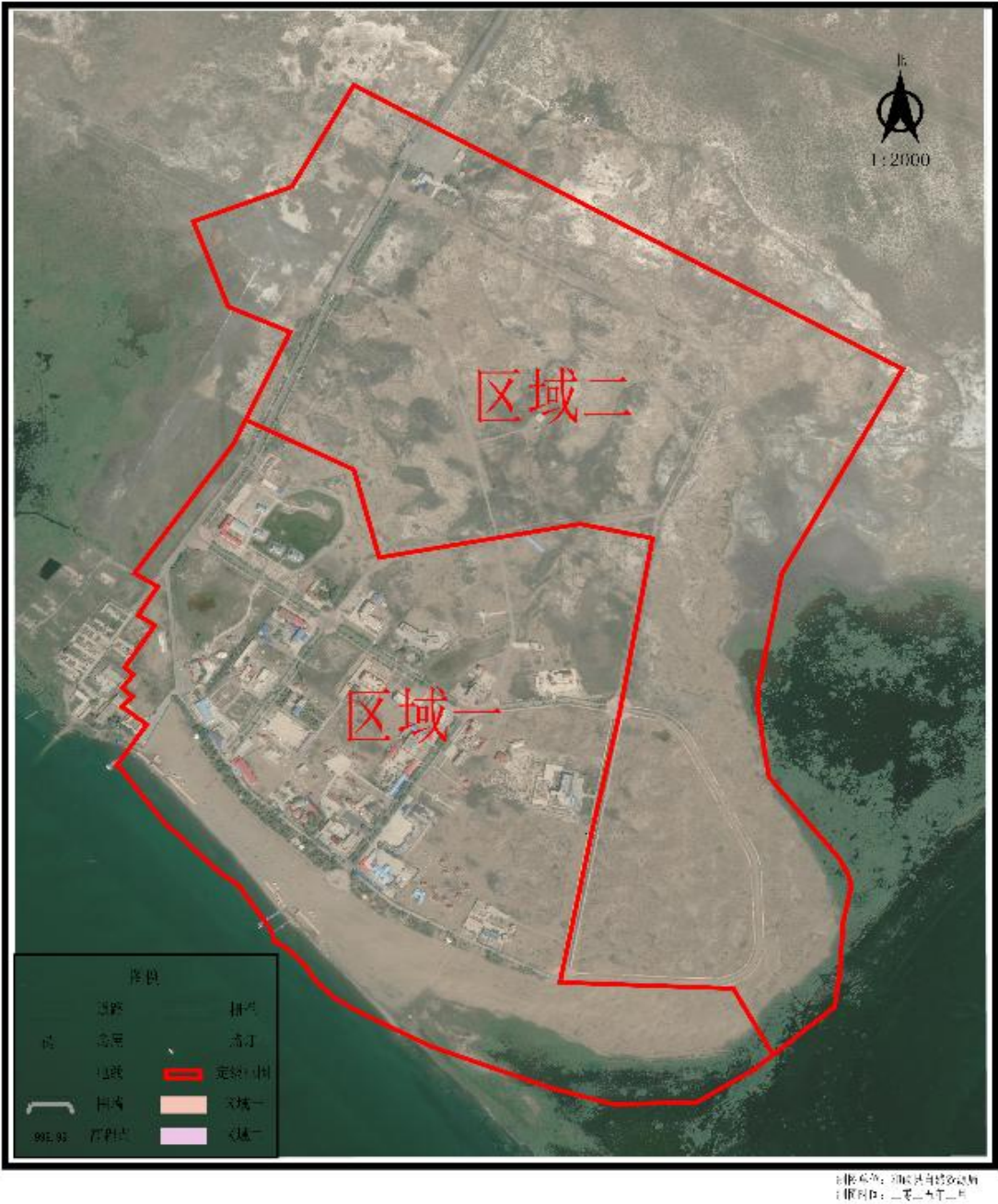
三、和硕县城区基准地价图、金沙滩旅游镇及各乡镇区域平均地价图

1、和硕县城区土地定级与基准地价图



2、和硕县金沙滩旅游镇区域平均地价图

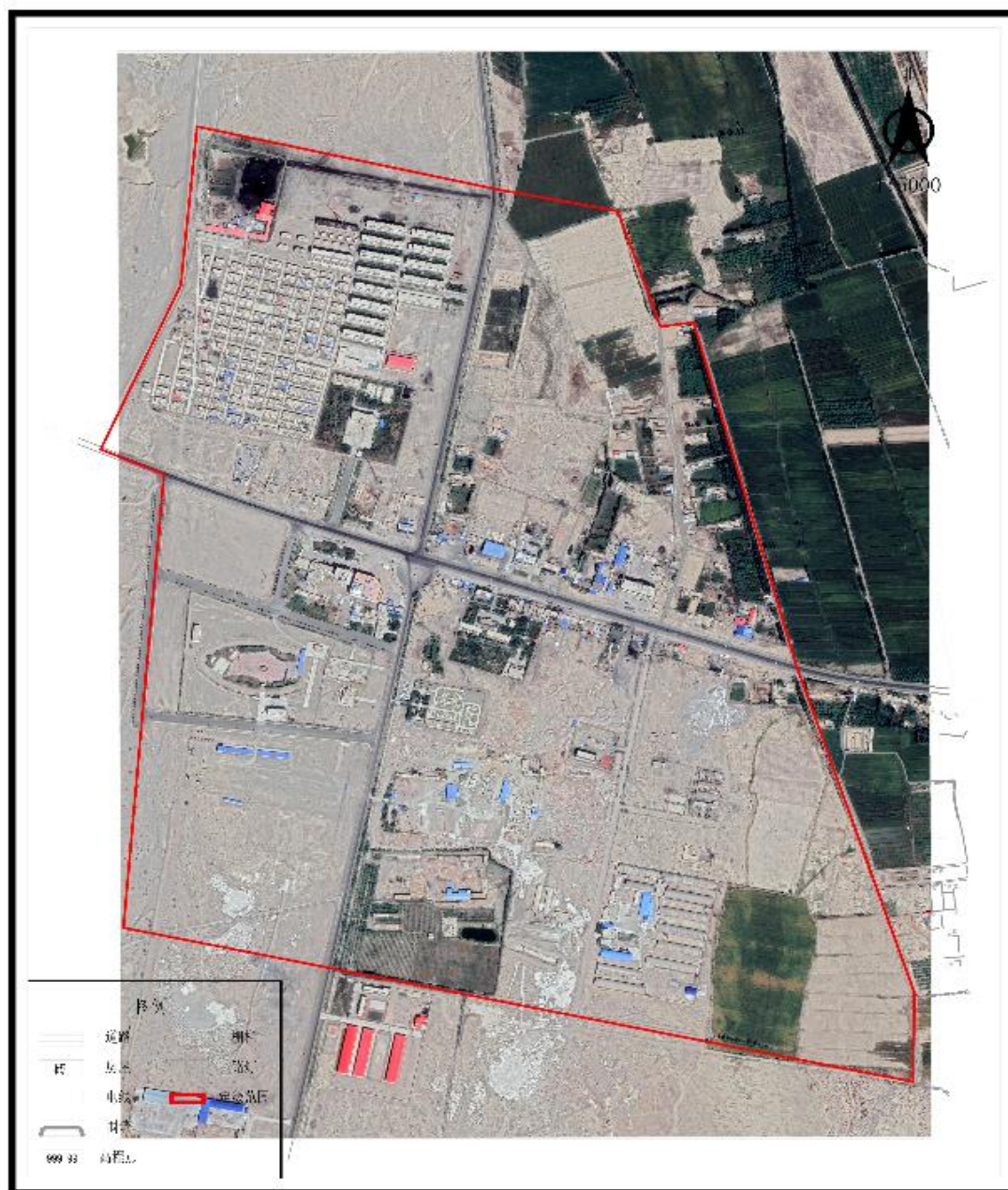
金沙滩旅游镇区域平均地价图



和硕县曲惠镇区域平均地价图



和硕县乌什塔拉乡区域平均地价图



和硕县乌什塔拉乡区域平均地价图

和硕县苏哈特乡区域平均地价图



和硕县新塔热乡区域平均地价图



制图单位：和硕县自然资源局
制图时间：二零二三年一月

和硕县乃仁克尔乡区域平均地价图

