

# 池州市人民政府

池政秘〔2023〕97号

## 池州市人民政府关于公布池州市城区和皖江 江南新兴产业集中区土地定级与基准地价 更新成果的通知

各县、区人民政府，江南新兴产业集中区、九华山风景区、开发区管委会，市政府各部门、各直属机构：

池州市城区土地定级与基准地价更新成果及皖江江南新兴产业集中区土地定级与基准地价更新成果业经依法批准，现将《池州市城区土地定级与基准地价更新成果》、《皖江江南新兴产业集中区土地定级与基准地价更新成果》予以公布，自公布之日起施行。《池州市人民政府关于公布池州市城区土地定级及基准地价的通知》（池政秘〔2019〕156号）及《池州市人民政府关于公布江南产业集中区土地定级及基准地价的通知》（池政秘〔2015〕23号）同时废止。



（此件公开发布）

# 池州市城区土地定级与基准地价更新成果

## (一) 土地级别范围表

表 1 商服用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
控制区	牧之路-陵阳大道-万罗山路-齐山建设用地边界-齐山大道-九华山大道-人民路-平天湖路-清溪大道	38.48
一级地	百牙路-东湖路-翠微路-南湖商业街-秀山路-虎泉路	2.63
二级地	区域一：沿江路-九华山大道-石城大道-白洋河 区域二：五溪路-永明路-陵阳大道-南阳路-双溪路-沙济路	12.26
三级地	区域一：白洋河-石城大道-定级范围边界-祥云大道-定级范围边界（杏花村区域） 区域二：白洋河-宁安铁路-陵阳大道-罗山路-齐山边界-齐云山大道-石城大道 区域三：九华山大道-新城明珠小区-清溪大道-流坡安置小区-沿江路 区域四：牧之路-迎宾大道-通港大道-碧山路-牌楼路-慢山路-通港大道-生态大道-殷汇路-清溪大道	27.59
四级地	区域一：定级范围边界-牧之路（池州学院区域） 区域二：流坡安置小区-清溪大道-殷汇路-生态大道-棠溪大道-龙腾大道-牧之路-定级范围边界 区域三：慢山路-定级范围边界-迎宾大道-通港大道-碧山路-牌楼路 区域四：杏花村区域；区域五：梅里工业园片区	25.01
五级地	定级范围内其他区域	16.39
合计	/	122.36

表 2 住宅用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
控制区	牧之路-陵阳大道-万罗山路-齐山建设用地边界-齐山大道-九华山大道-人民路-平天湖路-清溪大道	38.48
一级地	昭明大道-清风路-东湖北路-沿江路-九华山大道-清溪东路-平天湖路-新城明珠小区-九华山大道-齐山大道-永明路-宁安铁路-清溪河-石城大道-白洋河	19.41
二级地	定级范围边界-杏花村支路-石城大道-白洋河-宁安铁路-牧之路-清溪大道-流坡安置小区-沿江路	15.21
三级地	区域一：定级范围边界-宁安铁路（宁安铁路以南区域） 区域二：定级范围边界-牧之路（池州学院区域） 区域三：流坡安置小区-清溪大道-牧之路-迎宾大道-定级范围边界-慢山路-生态大道-通港大道- G236-定级范围边界-沿江路 区域四：杏花村区域 区域五：梅里工业园区域	38.61
四级地	定级范围内其他区域	10.65
合计	/	122.36

**表 3 工业用地定级各级土地分布范围表**

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
工业控制区	流坡安置小区-定级范围边界-秋浦河-杏花村-石城大道-白洋河-定级范围边界-池州学院-牧之路-清溪大道	84.89
一级地	流坡安置小区-清溪大道-牧之路-迎宾路-定级范围边界-馒头山路-生态大道-九子路-龙腾大道- G236-定级范围边界	29.52
二级地	定级范围内其他区域	7.95
合计	/	122.36

**表 4 物流仓储用地定级各级土地分布范围表**

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
控制区	牧之路-陵阳大道-万罗山路-齐山建设用地边界-齐山大道-九华山大道-人民路-平天湖路-清溪大道	38.48
一级地	昭明大道-清风路-九华山大道-石城大道	12.51
二级地	流坡安置小区-清溪大道-牧之路-宁安铁路-定级范围边界-白洋河-石城大道-杏花村-定级范围边界-沿江路	25.10
三级地	定级范围内其他区域	46.27
合计	/	122.36

**表 5 公共管理与公共服务用地定级各级土地分布范围表**

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
控制区	牧之路-陵阳大道-万罗山路-齐山建设用地边界-齐山大道-九华山大道-人民路-平天湖路-清溪大道	38.48
一级地	昭明大道-清风路-九华山大道-石城大道-白洋河	10.48
二级地	沿江路-流坡安置点-清风大道-殷汇路-馒头山路-牌楼路-碧山路-通港大道-迎宾大道-牧之路-池州学院-牧之路-宁安铁路-江南路-东至路-白洋河-石城大道-沿江路	27.20
三级地	区域一：白洋河-东至路-江南路-宁安铁路-定级范围边界-黄公路 区域二：流坡安置小区-清溪大道-殷汇路-生态大道-棠溪大道-三大洲路-通港大道-G236-定级范围边界 区域三：通港大道-迎宾大道-棠溪大道-馒头山路-牌楼路-碧山路 区域四：杏花村区域	34.33
四级地	定级范围内其他区域	11.87
合计	/	122.36

注：具体级别范围落界详见各类型用地土地级别与基准地价图。

## (二) 基准地价成果表

### 表 6 池州市城区商服用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

用地类型 \ 级别		一级地	二级地	三级地	四级地	五级地
公用设施营业网点用地 (加油加气站用地)	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	3900	3300	2700	2100	1500
	换算价格 (万元/亩)	260	220	180	140	100
	设定容积率	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3900	3300	2700	2100	1500
公用设施营业网点用地、零售商业用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	3570	2025	1425	930	600
	换算价格 (万元/亩)	238	135	95	62	40
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	2231	1446	1018	715	500
其他商业服务业用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	3000	1725	1230	750	480
	换算价格 (万元/亩)	200	115	82	50	32
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1875	1232	879	577	400
商务金融用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2775	1500	1050	645	420
	换算价格 (万元/亩)	185	100	70	43	28
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1734	1071	750	496	350
批发市场用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2550	1425	930	600	390
	换算价格 (万元/亩)	170	95	62	40	26
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1594	1018	664	462	325
娱乐康体用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2430	1350	870	570	390
	换算价格 (万元/亩)	162	90	58	38	26
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1519	964	621	438	325
餐饮、旅馆用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2325	1125	750	540	360
	换算价格 (万元/亩)	155	75	50	36	24
	设定容积率	1.6	1.4	1.4	1.3	1.2
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1453	804	536	415	300

### 表 7 池州市城区住宅用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

级别	一级地	二级地	三级地	四级地
基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	2500	1800	1150	840
换算价格 (万元/亩)	166.67	120.00	76.67	56.00
设定容积率	1.8	1.6	1.5	1.4
楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1389	1125	767	600

表 8 池州市城区工业用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

级别	一级地	二级地
基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	240	203
换算价格（万元/亩）	16	13.53
设定容积率	1.2	1.2

表 9 池州市城区物流仓储用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

级别	一级地	二级地	三级地
基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	600	400	240
换算价格（万元/亩）	40.00	26.67	16.00
设定容积率	1.0	1.0	1.0

表 10 池州市城区公共管理与公共服务用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

用地类型 \ 级 别		一级地	二级地	三级地	四级地
文化、体育用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	975	705	570	465
	换算价格（万元/亩）	65	47	38	31
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.1
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	750	588	518	423
科研、教育用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	900	660	525	435
	换算价格（万元/亩）	60	44	35	29
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.1
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	692	550	477	395
医疗卫生用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	840	615	480	390
	换算价格（万元/亩）	56	41	32	26
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.1
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	646	513	436	355
社会福利用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	810	605	450	360
	换算价格（万元/亩）	54	40.33	30	24
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.1
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	623	504	409	327
公共设施用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	460	300	260	200
	换算价格（万元/亩）	30.67	20	17.33	13.33
	设定容积率	1.3	1.2	1.1	1.1
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	354	250	236	182

# 皖江江南新兴产业集中区土地定级与基准地价更新成果

## (一) 土地级别范围表

表 1 商服用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
一级地	秦岭路-沿九华湖定级范围边界-九华河-滨江大道；	3.34
二级地	沿江定级范围边界-黄山北路-松花江路-定级范围边界-沙河路-黄山北路-淮河东路-凤鸣大道-汾河路-池州大道-洛河路-乐山北路-淝河西路-凤鸣大道-迎宾大道-武当山路-九华湖东侧定级范围边界-龙腾大道-池州大道-九华河-滨江大道；	9.92
三级地	定级范围内其他区域。	15.62
合计	/	28.88

表 2 住宅用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
一级地	秦岭路-沿九华湖定级范围边界-九华河-滨江大道；	3.34
二级地	沿江定级范围边界-黄山北路-松花江路-定级范围边界-沙河路-黄山北路-淮河东路-凤鸣大道-汾河路-池州大道-洛河路-乐山北路-淝河西路-凤鸣大道-迎宾大道-武当山路-九华湖东侧定级范围边界-龙腾大道-池州大道-九华河-滨江大道；	9.92
三级地	定级范围内其他区域。	15.62
合计	/	28.88

表 3 工业用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
一级地	秦岭路-沿九华湖定级范围边界-池州大道-龙腾大道-九华湖东侧定级范围边界-武当山路-迎宾大道-黄山北路-滨江大道-九华河-沿长江定级范围边界-滨江大道；	18.99
二级地	定级范围内剩余区域。	9.89
合计	/	28.88

表 4 物流仓储用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
一级地	凤鸣大道-钱溪湖-沙河路-定级范围边界-松花江路-五台山路-滨江大道-沿长江定级范围边界；	6.68
二级地	沿长江定级范围边界-九华河-滨江大道-仙寓山路-迎宾大道-定级范围边界-迎宾大道-江南大道-沙河路-钱溪湖-凤鸣大道；	10.78
三级地	定级范围内其他区域。	11.42
合计	/	28.88

表 5 公共管理与公共服务用地定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围	面积( km <sup>2</sup> )
一级地	秦岭路-沿九华湖定级范围边界-九华河-沿长江定级范围边界-滨江大道；	4.43
二级地	区域一：沿长江定级范围边界-九华河-池州大道-龙腾大道-凤鸣大道； 区域二：龙腾大道-九华湖东侧定级范围边界-武当山路-迎宾大道-定级范围边界-迎宾大道-江南大道-沙河路-黄山北路-淝河路-池州大道；	11.57
三级地	定级范围内剩余区域。	12.88
合计	/	28.88

注：具体级别范围落界详见各类型用地土地级别与基准地价图。

## (二) 基准地价成果表

### 表 6 商服用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

类型 \ 级别		一级地	二级地	三级地
零售商业用地、其他商业服务业用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	945	645	450
	换算价格 (万元/亩)	63.00	43.00	30.00
	设定容积率	1.5	1.4	1.3
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	630	461	346
商务金融用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	870	585	405
	换算价格 (万元/亩)	58.00	39.00	27.00
	设定容积率	1.5	1.4	1.3
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	580	418	312
批发市场用地、娱乐康体用地、餐饮旅馆用地	基准地价 (元/m <sup>2</sup> )	840	525	375
	换算价格 (万元/亩)	56.00	35.00	25.00
	设定容积率	1.5	1.4	1.3
	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	560	375	288

### 表 7 住宅用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

类型 \ 级别		一级地	二级地	三级地
基准地价 (元/m <sup>2</sup> )		975	780	630
换算价格 (万元/亩)		65	52	42
设定容积率		1.4	1.3	1.2
楼面地价		696.43	600	525

### 表 8 工业用地基准地价表

估价期日：2022 年 1 月 1 日

类型 \ 级别		一级地	二级地
基准地价 (元/m <sup>2</sup> )		240	203
换算价格 (万元/亩)		16	13.53
设定容积率		1.2	1.2

**表 9 物流仓储用地基准地价表**

估价期日：2022 年 1 月 1 日

类型 \ 级别	一级地	二级地	三级地
基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	450	360	300
换算价格（万元/亩）	30.00	24.00	20.00
设定容积率	1.0	1.0	1.0

**表 10 公共管理与公共服务用地基准地价表**

估价期日：2022 年 1 月 1 日

类型 \ 级别	一级地	二级地	三级地
文化、体育用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	600	540
	换算价格（万元/亩）	40.00	36.00
	设定容积率	1.2	1.2
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	500	450
科研、教育用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	585	525
	换算价格（万元/亩）	39.00	35.00
	设定容积率	1.2	1.2
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	488	438
医疗卫生用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	570	495
	换算价格（万元/亩）	38.00	33.00
	设定容积率	1.2	1.2
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	475	413
社会福利用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	525	450
	换算价格（万元/亩）	35.00	30.00
	设定容积率	1.2	1.2
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	438	375
公用设施用地	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）	360	300
	换算价格（万元/亩）	24.00	20.00
	设定容积率	1.2	1.2
	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	300	250