

池州市 2023 年第 1 季度 地价状况分析报告

池州市自然资源和规划局
安徽永祥房地产土地评估测绘有限公司
二〇二三年三月

池州市 2023 年第 1 季度地价状况分析报告

第一部分 概述

一、监测范围、区段、标准宗地的设立

1 确定监测范围

1.1 监测范围确定依据

以城市建成区为主，不突破土地利用总体规划红线范围。以基准地价为工作地图，勾画出建成区、工业聚集区（开发区、工业园区）、工业禁止区的范围，适当考虑近期规划建设用地界限进行修正，确定监测范围并落实上图。

1.2 监测范围文字描述

1.2.1 商服用地、住宅用地监测范围四至

东至：棠溪大道、新三路；南至：沪渝高速；西至：秋浦河；北至：秋浦河。

1.2.2 工业用地监测范围四至

东至：茅坦路；南至：南外环、站前区汽车站；西至：乌十一路；北至：秋浦河、东流路。包括市经济技术开发区、贵池工业园区和梅里工业园区，扣除昭明大道、清风路、清溪河、石城大道所包围的区域。

1.3 监测范围面积

1.3.1 商服用地监测范围面积

商服用地监测范围面积为 71.43 平方公里。

1.3.2 住宅用地监测范围面积

住宅用地监测范围面积为 71.43 平方公里。

1.3.2 工业用地监测范围面积

工业用地监测范围面积为 51.70 平方公里。

2 划分地价区段

2.1 划分原则与依据

(1) 均价性：同一地价区段内部地价水平相近，属于同一档次；

(2) 均质性：同一地价区段内部土地利用条件、基础设施条件、环境条件等方面相近或一致；

(3) 规模适当：各地价区段内部适当，不能过大；

(4) 不重不漏：界限明确，各用途的地价区段必须相对独立完整覆盖监测范围

2.2 划分地价区段

2.2.1 商服地价区段数量、分布及区段典型特征

商服地价区段数为 10 个，监测范围内地价水平相近、规划条件相当、用途相同的为同一地价区段且每一区段闭合连片。

2.2.2 住宅地价区段数量、分布及区段典型特征

住宅地价区段数为 9 个，监测范围内地价水平相近、规划条件相当、用途相同的为同一地价区段且每一区段闭合连片。

2.2.3 工业地价区段数量、分布及区段典型特征

工业地价区段数为 5 个，监测范围内地价水平相近、规划条件相当、有一定聚集度的为同一地价区段且每一区段闭合连片。

3 布设标准宗地

3.1 布设原则

(1) 标准宗地需具有代表性、确定性、稳定性和易标识性；

(2) 标准宗地设立必须以地价区段为基础，并在地价区段内均匀分布；

3.2 标准宗地数量与分布

3.2.1 商服标准宗地数量与分布

商服共 25 个标准宗地，在每个商服地价区段内均匀分布。

3.2.2 住宅标准宗地数量与分布

住宅共 27 个标准宗地，在每个住宅地价区段内均匀分布。

3.2.3 工业标准宗地数量与分布

工业共 12 个标准宗地，在每个工业地价区段内均匀分布。

二、地价内涵的说明

池州市城市地价动态监测体系中的地价是指在一定基准日、设定用途、设定土地利用状况为城市平均容积率、设定土地使用权年限为法定最高年限、设定土地开发程度为城市平均土地开发程度条件下的国有土地使用权市场价格。

1. 基期:根据《安徽省重点省城市地价动态监测技术指南》，池州市城区地价动态监测确定基期为 2006 年 12 月 31 日。

2. 基准日：根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）中“季度监测地价基准日分别为每个季度的最后一日”，则 2023 年第 1 季度基准日为 2023 年 3 月 31 日。

3. 设定用途：根据市场交易样点和地价标准宗地的实际土地使用情况和《国有土地使用证》的登记用途，对地价标准宗地的用途按商业、住宅、工业三种用地类型进行设定。

4. 设定的土地开发程度：根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）城区商业、住宅、工业用地各级别土地开发程度统一设定为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及宗地

红线内场地平整。

5. 设定土地使用权年限：法定最高出让年限，即商业用途 40 年、住宅用途 70 年、工业用途 50 年。

6. 设定的容积率状况：根据《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）中“各类别地价的内涵应与城市基准地价内涵一致”，参照《池州市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2018）此次容积率设定参照下表

表 1 容积率设定对照一览表

| 土地级别 | 商业用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
|------|------|------|------|
| 一 | 1.6 | 1.8 | 1.0 |
| 二 | 1.5 | 1.5 | 1.0 |
| 三 | 1.3 | 1.3 | 1.0 |
| 四 | 1.1 | 1.0 | / |

三、2023 年 1 季度池州市城市地价动态监测成果

2023 年，池州市对城区规划区共约 71.43 平方公里范围内的土地进行城市地价动态监测。本次监测共设立了 64 个监测样点，划分了 24 个地价区段，并按照《城市地价动态监测技术规范》的要求，收集了所有样点的相关地籍资料、图片资料。根据收集的资料对池州市城市地价水平及地价变化进行了分析、计算，结果显示：受国家宏观调控政策影响，2023 年 1 季度池州市城市地价总体涨幅相对平稳，相比 2022 年 4 季度，商业、住宅、工业用地地价涨幅分别为 0.16%、0.41%、0%。

第二部分 分析报告

一、整体地价水平与整体变化趋势

池州市 2023 年第 1 季度城市整体地价水平较 2022 年第 4 季度稳定增长，以 2006 年为基期，综合地价指数为 180。

二、不同用途地价水平与变化趋势

2023 年 1 季度，工业地价维持稳定，商业、住宅地价维持稳定增长。

1、商业地价水平及变化趋势

2023 年 1 季度，商业地价水平值为 2542 元/平方米，比 2022 年 4 季度增长了 4 元/平方米，增长率为 0.16%，以 2006 年为基期，商业地价指数为 172。

2、住宅地价水平及变化趋势

2023 年 1 季度，住宅地价水平值为 1723 元/平方米，比 2022 年 4 季度增长了 7 元/平方米，增长率为 0.41%，以 2006 年为基期，住宅地价指数为 194。

3、工业地价水平及变化趋势

2023 年 1 季度，工业地价水平值为 160 元/平方米，与 2022 年 4 季度持平，增长率为 0，以 2006 年为基期，工业地价指数为 114。

商业、住宅、工业地价水平呈阶梯状排列，商业地价最高，住宅地价次之，工业地价最低，水平值之比为 1:0.68:0.06。

池州市 2023 年第 1 季度地价水平状况如下图：

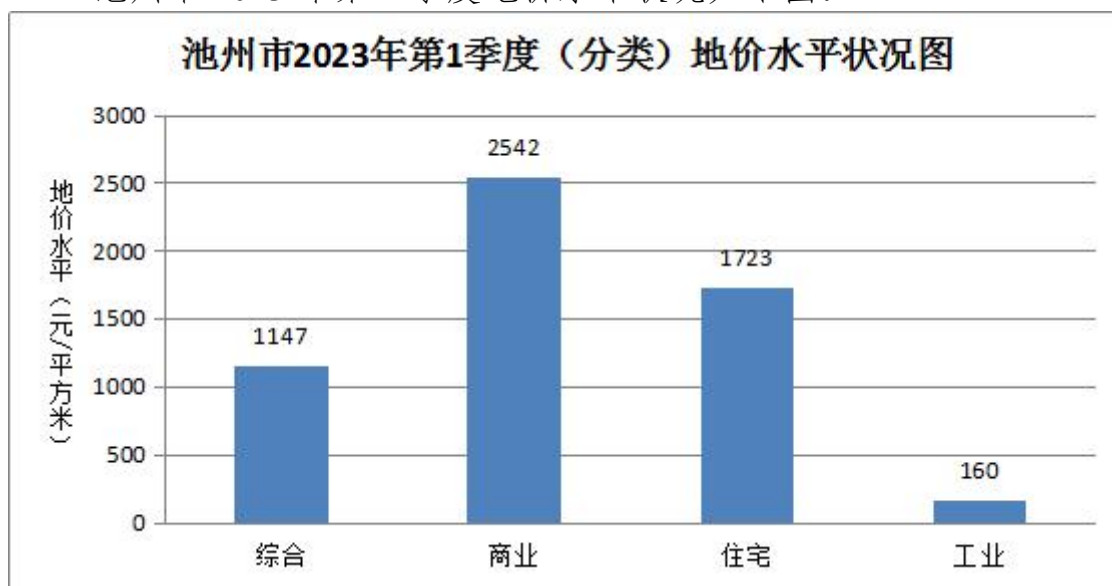
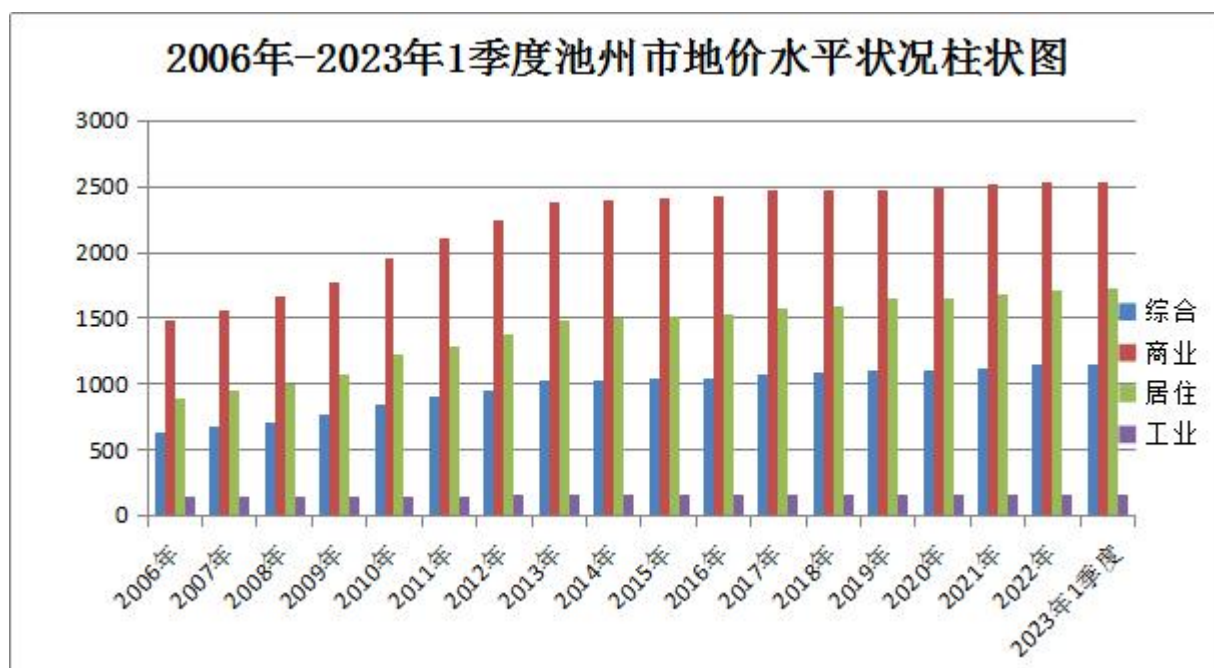


表 1-1 池州市历年地价水平状况一览表

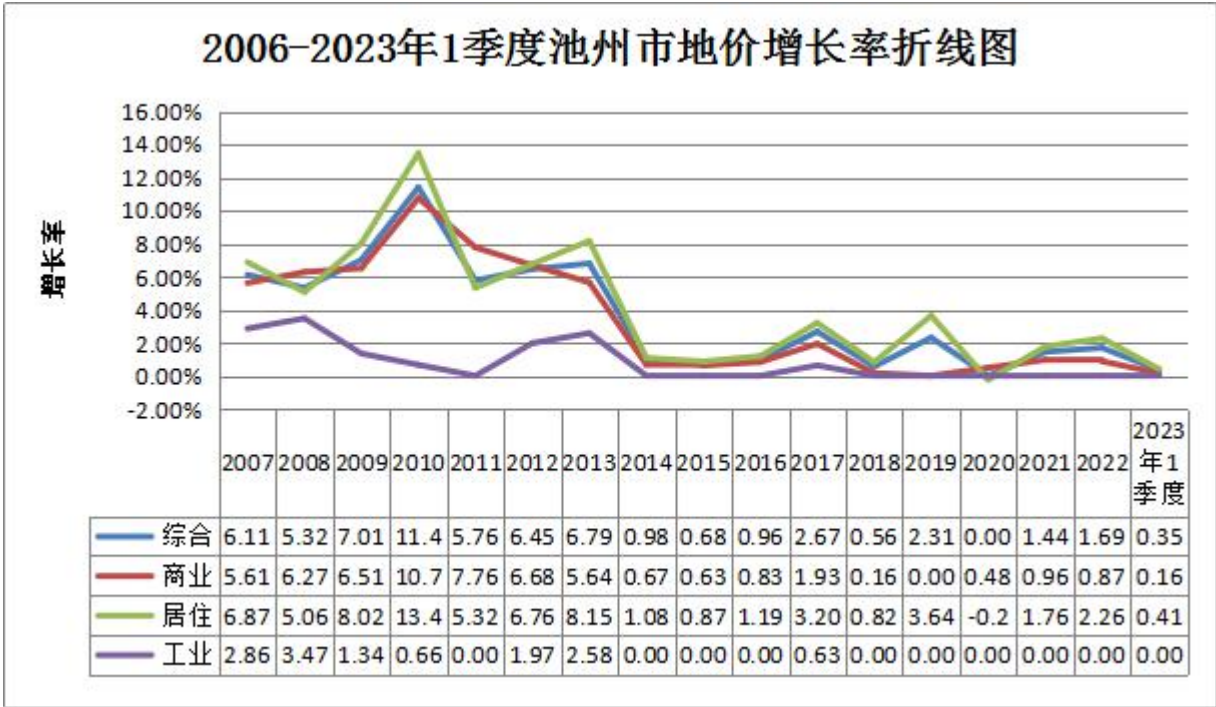
(单位: 元/平方米)

| 年份 | 综合 | 商业 | 居住 | 工业 |
|--------------|------|------|------|-----|
| 2006 年 | 638 | 1479 | 888 | 140 |
| 2007 年 | 677 | 1562 | 949 | 144 |
| 2008 年 | 713 | 1660 | 997 | 149 |
| 2009 年 | 763 | 1768 | 1077 | 151 |
| 2010 年 | 850 | 1958 | 1222 | 152 |
| 2011 年 | 899 | 2110 | 1287 | 152 |
| 2012 年 | 957 | 2251 | 1374 | 155 |
| 2013 年 | 1022 | 2378 | 1486 | 159 |
| 2014 年 | 1032 | 2394 | 1502 | 159 |
| 2015 年 | 1039 | 2409 | 1515 | 159 |
| 2016 年 | 1049 | 2429 | 1533 | 159 |
| 2017 年 | 1077 | 1476 | 1582 | 160 |
| 2018 年 | 1083 | 2480 | 1595 | 160 |
| 2019 年 | 1108 | 2480 | 1653 | 160 |
| 2020 年 | 1108 | 2492 | 1649 | 160 |
| 2021 年 | 1124 | 2516 | 1678 | 160 |
| 2022 年 | 1143 | 2538 | 1716 | 160 |
| 2023 年第 1 季度 | 1147 | 2542 | 1723 | 160 |

2006 年至 2023 年 1 季度池州市地价水平状况柱状图如下:



2006 年至 2023 年 1 季度池州市历年地价增长率如下图：



2006 年至 2023 年 1 季度池州市地价指数如下表：

表 2 池州市地价指数状况一览表

| 年份 | 综合 | 商业 | 住宅 | 工业 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|
| 2006 年 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2007 年 | 106 | 106 | 107 | 103 |
| 2008 年 | 112 | 112 | 112 | 107 |
| 2009 年 | 120 | 120 | 121 | 108 |
| 2010 年 | 133 | 132 | 138 | 109 |
| 2011 年 | 141 | 143 | 145 | 109 |
| 2012 年 | 150 | 152 | 155 | 111 |
| 2013 年 | 160 | 161 | 168 | 114 |
| 2014 年 | 162 | 162 | 169 | 114 |
| 2015 年 | 163 | 163 | 171 | 114 |
| 2016 年 | 164 | 164 | 173 | 114 |
| 2017 年 | 169 | 167 | 178 | 114 |
| 2018 年 | 170 | 168 | 180 | 114 |
| 2019 年 | 174 | 168 | 186 | 114 |
| 2020 年 | 174 | 168 | 186 | 114 |
| 2021 年 | 176 | 170 | 189 | 114 |
| 2022 年 | 179 | 172 | 193 | 114 |
| 2023 年第 1 季度 | 180 | 172 | 194 | 114 |