

池州市 2024 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
二〇二四年三月

池州市 2024 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

根据《自然资源部办公厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》（自然资办发〔2023〕35号）和《安徽省自然资源厅关于调整完善城市地价动态监测工作有关事项的通知》（皖自然资用函〔2023〕159号）等文件要求，池州市2024年1季度开展了地价动态监测调整完善工作，将池州市城市地价动态监测原有的地价监测范围、监测区段和部分监测点做出相应的调整，以池州市国土空间总体规划中确定中心城区范围和池州市实体地域范围为基础，初步划定为监测范围；加入城镇开发边界、新行政区划图、卫星影像图、最新池州市城区基准地价更新成果图、已出让土地区域等信息的图层，将已出让土地区域、未来5-10年有土地供应区域，城市主要拓展区逐一纳入监测范围。

1.2 监测范围文字描述

1.2.1 商服用地监测范围

商服用地监测面积为77.86平方公里。东至茅坦路；南至沪渝高速；西至秋浦河；北至秋浦河、长江。

1.2.2 住宅用地监测范围

住宅用地监测面积为80.79平方公里。东至茅坦路；南至沪渝高速；西至秋浦河；北至秋浦河、长江。

1.2.3 工业用地监测范围

工业用地监测范围面积为60.65平方公里，监测范围分2个片区。

第一个片区覆盖池州市经济技术开发区、池州高新区技术产业开发区等具有代表性的工业产业开发区。东至茅坦路，南至站前区汽车站，西至上小湖，北至秋浦河、长江；

第二个片区覆盖皖江江南产业集中区等具有代表性工业用地集中区。东至五台山路、松花江路、五台山路、江南大道，南至迎宾大道，西至秦岭路、池州大道、武当山路，北至长江。

2 划分地价区段

2.1 划分原则与依据

(1) 同一地价区段内，地价水平比较接近或者一致；

(2) 同一地价区段内，土地的利用状况、基础设施条件、环境条件和规划条件等基本相同；

(3) 新补充的小面积监测范围，在满足均质均价的条件下，可并入相邻地价区段。新补充的大面积监测范围依均质均价原则，可新设地价区段或并入相邻近似地价区段，并相应增设监测点；

(4) 各地价区段的面积规模适当，最小为一个街区范围，并保持地块的完整性；

(5) 不得跨行政区界线；

(6) 各地价区段彼此相连，能够完全覆盖被监测范围；

(7) 地价区段设定条件应包括设定容积率和设定开发程度。

2.2 划分依据

(1) 以已有土地级别界线、基准地价水平或交易点地价水平等为依据，绘制地价均质区；

(2) 在地价均质区的基础上，以行政区界线、土地级别界线、宗地界线、街区道路、河流以及其它地物为依据，在工作底图上初步勾勒出各地价区段的边界；

(3) 在实地查勘的基础上，根据土地条件、土地利用状况和土地开发程度等，调整初步划分出的地价区段边界，并落实在工作底图上，形成城市地价区段分布图；

(4) 依据区段数量、区段区位、区段范围、基准地价、行政区划、国土空间规划、土地利用现状等资料，确定区段编码、所在行政区、区段类型、所在土地级别、区段总面积、设定容积率、设定开发程度等地价区段相关信息；

(5) 综合城市结构和功能的分布情况，及公共活动和公共设施的集中度状况，将地价区段归入各特征区域。特征区域包括核心区，即城市结构和功能的中心，公共活动和公共设施比较集中地区域；过渡区，即城市核心区和城市边缘区之间的城市建成区；边缘区，即城市建成区的边缘地带。对于组团式布局或多中心的城市，以上各区域可分别包括多个连片的空间范围。

2.3 划分地价区段

2.3.1 商服用地地价区段数量、分布及区段典型特征

商服用地地价区段数为 17 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。

2.3.2 住宅用地地价区段数量、分布及区段典型特征

住宅用地地价区段数为 20 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。

2.3.3 工业用地地价区段数量、分布及区段典型特征

工业用地地价区段数为 4 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 商服用地标准宗地数量与分布

商服用地共 26 个标准宗地，在每个商服地价区段内均匀分布。

3.2.2 住宅用地标准宗地数量与分布

住宅用地共 34 个标准宗地，在每个住宅地价区段内均匀分布。

3.2.3 工业用地标准宗地数量与分布

工业用地共 9 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 2024 年第 1 季度基准日为 2024 年 3 月 31 日。

3. 设定用途：根据市场交易样点和标准宗地的实际土地使用情况和《国有土地使用证》、《不动产权证》的登记用途，对标准宗地的用途按商服、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）中“城市设定内涵开发程度或级别设定内涵开发程度”，参照《池州市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023），此次开发程度设定参照如下表。

表 1 开发程度设定对照一览表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
一	六通一平	六通一平	五通一平
二	六通一平	六通一平	五通一平
三	六通一平	六通一平	/
四	六通一平	五通一平	/
五	五通一平	/	/

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

6. 设定的容积率：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》（2023），容积率设定参照下表。

表 2 容积率设定对照一览表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
一	1.6	1.8	1.2
二	1.4	1.6	1.2
三	1.4	1.5	/
四	1.3	1.4	/
五	1.2	/	/

第二部分 分析报告

一、整体地价水平值

2024年第1季度池州市综合地价地面价水平值为1579元/平方米，其中商服用地地面地价水平值为3161元/平方米，住宅用地地面地价水平值为2744元/平方米，工业用地地面地价水平值为223元/平方米。

二、地价增长率

本季度综合地价环比增长率为-0.38%，商服用地地价环比增长率为1.02%，居住用地地价环比增长率为-1.19%，工业用地地价环比增长率为6.70%

商服、住宅、工业地价水平呈阶梯状排列，商服地价最高，住宅地价次之，工业地价最低，水平值之比为1:0.87:0.07（见下图）。



三、2024 年各用地地价水平变化趋势预测

2024 年第 1 季度对池州市地价监测的监测范围及监测区段进行调整，跟 2023 年第 4 季度相比，2024 年第 1 季度池州市综合地价、住宅用地地价呈稍微下降趋势，分别下降 0.38%、1.19%，商业、工业用地地价略有增涨，分别增长 1.02%、6.7%。在经济保持平稳的基调下，根据房地产市场现状以及房地产宏观调控的影响，初步预计池州市 2024 年 2、3、4 季度地价水平与第 1 季度相比保持相对稳定的状态，个别用地地价水平会稍有浮动。