**附件：**

一、基准地价内涵

（一）城区

土地开发程度为“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整），商服用地、住宅用地和公共管理与公用服务用地容积率为1.2，工矿仓储用地容积率为1.0，各用途法定最高出让年期（商业40年、住宅70年、工矿仓储50年、公共管理与公用服务用地50年），评估基准日在2022年12月31日，公开市场价格条件下的完整土地使用权在各级别内的平均价格。

（二）区域

1.霍尔果斯经济开发区伊宁园区、巴彦岱城西市场及道北地区、苏拉宫工业园区和新天煤化工园区

区域平均地价是指土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地内自然地势平坦），容积率为1.0，各用途法定最高出让年期（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），评估基准日在2022年12月31日，公开市场价格条件下的完整土地使用权国有建设用地的区域平均价格。

2.南岸新区

区域平均地价是指土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和场地内自然地势平坦），容积率为1.0，各用途法定最高出让年期（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），评估基准日在2022年12月31日，公开市场价格条件下的完整土地使用权国有建设用地的区域平均价格。

二、基准地价表

**伊宁市城区基准地价更新结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用 途 | 单 位 | 一 级 | 二 级 | 三 级 | 四 级 | 五 级 |
| 商服用地 | 元/平方米 | 1745 | 1357 | 1134 | 855 | 604 |
| 万元/亩 | 116.33 | 90.47 | 75.6 | 57 | 40.27 |
| 住宅用地 | 元/平方米 | 1162 | 992 | 779 | 644 | 443 |
| 万元/亩 | 77.47 | 66.13 | 51.93 | 42.93 | 29.53 |
| 工矿仓储用地 | 元/平方米 | 580 | 425 | 310 | 225 | 148 |
| 万元/亩 | 38.67 | 28.33 | 20.67 | 15 | 9.87 |
| 公共管理与公共服务用地 | 元/平方米 | 638 | 468 | 383 | 317 | 185 |
| 万元/亩 | 42.53 | 31.2 | 25.53 | 21.13 | 12.33 |

**伊宁市城区工业用地细分用途基准地价一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 单位 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 |
| 工业用地 | 元/平方米 | 580 | 425 | 310 | 225 | 148 |
| 万元/亩 | 38.67 | 28.33 | 20.67 | 15 | 9.87 |
| 仓储用地 | 元/平方米 | 621 | 455 | 380 | 315 | 179 |
| 万元/亩 | 41.4 | 30.33 | 25.33 | 21 | 11.93 |

**区域平均地价结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域用途 | 伊宁园区 | | | | 巴彦岱城西市场及道北地区 | | | | 苏拉宫工业园区 | | 新天煤化工园区 | | 南岸新区 | | | |
| 区域一 | | 区域二 | | 区域一 | | 区域二 | | 区域一 | | 区域一 | | 区域一 | | 区域二 | |
| 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| 商服用地 | 606 | 40.4 | 462 | 30.8 | 542 | 36.13 | 445 | 29.67 | 377 | 25.13 | 377 | 25.13 | 1336 | 89.07 | 1095 | 73 |
| 住宅用地 | 490 | 32.67 | 316 | 21.07 | 390 | 26 | 246 | 16.4 | 204 | 13.6 | 204 | 13.6 | 980 | 65.33 | 755 | 50.33 |
| 工业用地 | 210 | 14 | 148 | 9.87 | 200 | 13.33 | 148 | 9.87 | 148 | 9.87 | 148 | 9.87 | 221 | 14.73 | 148 | 9.87 |
| 物流仓储用地 | 228 | 15.2 | 179 | 11.93 | 218 | 14.53 | 179 | 11.93 | 179 | 11.93 | 179 | 11.93 | 243 | 16.2 | 179 | 11.93 |
| 公共管理与公共服务用地 | 296 | 19.73 | 192 | 12.8 | 254 | 16.93 | 186 | 12.4 | 186 | 12.4 | 186 | 12.4 | 454 | 30.27 | 353 | 23.53 |