

郑州市市区基准地价说明

1. 基准地价适用于郑州市市区及代管区范围内的国有建设用地。

2. 基准地价内涵为正常市场条件下，各用途各土地级别（区片）区域内，设定土地开发程度、容积率等条件下的出让土地使用权平均价格。

3. 用途：商服用地、住宅用地、工业（仓储）用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地、水利设施用地等用途。

4. 平均容积率：商服用地 3.0、住宅用地 2.5、工业（仓储）用地 1.3、公共管理与公共服务用地 2.0。

5. 年期：均为法定最高出让年限，即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业（仓储）用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、交通运输用地 50 年、特殊用地 50 年、水利设施用地 50 年。

6. 还原率：按照规程要求分用途、分类型分别确定。

7. 开发程度：按级别范围确定（见下表 1）。

8. 基准日：2022 年 1 月 1 日。

9. 用途修正系数表（见下表 2、表 3）。

10. 容积率修正系数表（见下表 4、表 5）。

表 1 基准地价开发程度一览表

用途	开发程度设定	
	七通一平	五通一平
住宅用地	1-6	7-9
商服用地	1-6	7-9
公共管理与公共服务用地	1-4	5
交通运输用地	1-4	5
特殊用地	1-2	3
水利设施用地	1-2	3

注：1. 工业（仓储）用地，郑州市市区工业控制区及一级至三级为五通一平，四级为三通一平；

2. 郑州高新区和郑州经开区的新增代管区域，统一为三通一平。

表 2 基准地价商服用地用途修正系数表

类别代码			内容	修正系数
大类	中类	小类		
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)	零售商业用地 (B11)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	1
		批发市场用地 (B12)	以批发功能为主的市场用地	
		餐饮用地 (B13)	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.8
		旅馆用地 (B14)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	
		高端酒店类用地	符合产业政策要求的高端酒店类用地	0.5
	商务用地 (B2)	金融保险用地 (B21)	银行、证券期货交易所、保险公司等用地	0.7
		艺术传媒用地 (B22)	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地	
		其他商务用地 (B29)	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地	
	娱乐康体用地 (B3)	娱乐用地 (B31)	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	0.8
		康体用地 (B32)	溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地	0.5
公用设施营业网点用地 (B4)	加油加气站用地 (B41)	零售加油、加气站等用地	1	
	其他公用设施营业网点用地 (B49)	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	0.7	

注：1. 表中类别代码源自《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。

2. 未列明地类，按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017) 参照对应用途基准地价。

3. 地表停车场用地，参照交通运输用地基准地价，用途修正系数为 0.7。

表 3 基准地价公共管理与公共服务用地用途修正系数表

类别代码		内容	修正系数
大类	中类		
公共管理与公共服务用地 (A)	行政办公用地 (A1)	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及相关设施用地	1.0
	文化设施用地 (A2)	图书、展览等公共文化活动设施用地(含博物馆、科技馆、会展中心、综合文化活动中心、文化馆、儿童活动中心及老年活动中心等设施用地)	0.8
	教育科研用地 (A3)	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地,包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	0.8
	体育用地 (A4)	体育场馆和体育训练基地等用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地	0.7
	医疗卫生用地 (A5)	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地	0.8
	社会福利用地 (A6)	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地	0.7
公用设施用地 (U)	供应设施用地 (U1)	供水、供电、供燃气和供热等设施用地	0.7
	环境设施用地 (U2)	雨水、污水、固体废弃物处理等环境保护设施及其附属设施用地	
	安全设施用地 (U3)	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地	
	其他公用设施用地 (U9)	除以上之外的公用设施用地,包括施工、养护、维修等设施用地	
绿地与广场用地 (G)	公园绿地 (G1)	向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	0.6
	防护绿地 (G2)	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地	
	广场用地 (G3)	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地	

注：1. 表中类别代码源自《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。

2. 未列明地类,按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)参照对应用途基准地价。

3. 地表停车场用地,参照交通运输用地基准地价,用途修正系数为 0.7。

表 4 住宅用地容积率修正系数表（楼面价）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1	1.9511	4.1	0.7752	7.1	0.5590
1.1	1.8022	4.2	0.7664	7.2	0.5531
1.2	1.6782	4.3	0.7579	7.3	0.5474
1.3	1.5732	4.4	0.7499	7.4	0.5419
1.4	1.4833	4.5	0.7422	7.5	0.5365
1.5	1.4053	4.6	0.7330	7.6	0.5312
1.6	1.3371	4.7	0.7242	7.7	0.5261
1.7	1.2769	4.8	0.7157	7.8	0.5211
1.8	1.2234	4.9	0.7076	7.9	0.5162
1.9	1.1755	5	0.6999	8	0.5115
2	1.1324	5.1	0.6924	8.1	0.5063
2.1	1.1008	5.2	0.6852	8.2	0.5012
2.2	1.0722	5.3	0.6783	8.3	0.4963
2.3	1.0460	5.4	0.6717	8.4	0.4915
2.4	1.0221	5.5	0.6652	8.5	0.4868
2.5	1.0000	5.6	0.6591	8.6	0.4822
2.6	0.9797	5.7	0.6531	8.7	0.4777
2.7	0.9608	5.8	0.6473	8.8	0.4733
2.8	0.9433	5.9	0.6418	8.9	0.4690
2.9	0.9270	6	0.6364	9	0.4648
3	0.9117	6.1	0.6282	9.1	0.4607
3.1	0.8953	6.2	0.6203	9.2	0.4567
3.2	0.8799	6.3	0.6126	9.3	0.4527
3.3	0.8655	6.4	0.6052	9.4	0.4489
3.4	0.8519	6.5	0.5980	9.5	0.4451
3.5	0.8391	6.6	0.5910	9.6	0.4414
3.6	0.8270	6.7	0.5842	9.7	0.4378
3.7	0.8155	6.8	0.5776	9.8	0.4343
3.8	0.8046	6.9	0.5712	9.9	0.4308
3.9	0.7943	7	0.5650	10	0.4274
4	0.7846				

说明：1. 容积率大于 10 的容积率修正系数按照 $X_R = 2.7233 * R^{-0.804}$ 计算；容积率大于等于 20 需研究确定。

2. 住宅用地楼面价及相应的容积率修正系数，不可在分幢、分层等分割情况下使用，仅整宗土地确定地价时使用。

表5 商服用地容积率修正系数表（楼面价）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1	2.4885	4.1	0.8589	7.1	0.5974
1.1	2.2996	4.2	0.8498	7.2	0.5905
1.2	2.1423	4.3	0.8411	7.3	0.5837
1.3	2.0091	4.4	0.8327	7.4	0.5772
1.4	1.8949	4.5	0.8248	7.5	0.5708
1.5	1.7960	4.6	0.8171	7.6	0.5646
1.6	1.6950	4.7	0.8098	7.7	0.5586
1.7	1.6059	4.8	0.8028	7.8	0.5527
1.8	1.5267	4.9	0.7961	7.9	0.5470
1.9	1.4558	5	0.7897	8	0.5414
2	1.3920	5.1	0.7770	8.1	0.5360
2.1	1.3343	5.2	0.7648	8.2	0.5306
2.2	1.2832	5.3	0.7530	8.3	0.5255
2.3	1.2365	5.4	0.7417	8.4	0.5204
2.4	1.1938	5.5	0.7308	8.5	0.5154
2.5	1.1544	5.6	0.7202	8.6	0.5106
2.6	1.1188	5.7	0.7101	8.7	0.5059
2.7	1.0858	5.8	0.7003	8.8	0.5013
2.8	1.0551	5.9	0.6908	8.9	0.4968
2.9	1.0266	6	0.6816	9	0.4924
3	1.0000	6.1	0.6728	9.1	0.4881
3.1	0.9830	6.2	0.6642	9.2	0.4838
3.2	0.9671	6.3	0.6559	9.3	0.4797
3.3	0.9522	6.4	0.6479	9.4	0.4757
3.4	0.9381	6.5	0.6401	9.5	0.4717
3.5	0.9249	6.6	0.6325	9.6	0.4678
3.6	0.9124	6.7	0.6252	9.7	0.4640
3.7	0.9005	6.8	0.6181	9.8	0.4603
3.8	0.8893	6.9	0.6112	9.9	0.4567
3.9	0.8787	7	0.6045	10	0.4531
4	0.8686				

说明：1. 容积率大于10的容积率修正系数按照 $X_R = 2.91 * R^{-0.808}$ 计算；容积率大于等于20需研究确定。
 2. 商服用地楼面价及相应的容积率修正系数，不可在分幢、分层等分割情况下使用，仅整宗土地确定地价时使用。
 3. 加油（加气）站等用地，基准地价直接采用设定容积率（即3.0）下的地面价，且不需进行容积率修正。