

启政发〔2024〕90号

启东市人民政府关于公布启东市公示地价 体系成果的通知

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

为进一步加强地价管理，建立健全城镇土地价格体系，充分发挥价格杠杆在土地资源配置中的引导作用，有效促进土地资源节约集约利用，根据《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函〔2019〕625号）、《江苏省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（苏自然资函〔2020〕400号）和《江苏省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的

通知》（苏自然资发〔2022〕194号）等文件要求，我市开展了启东市公示地价更新和启东市园、林、草地基准地价制定工作，形成了《启东市公示地价体系成果》，具体包含城镇建设用地区基准地价、集体建设用地区基准地价、农用地基准地价、城镇标定地价和园、林、草地基准地价，成果均已通过专家组评审验收。现将《启东市公示地价体系成果》予以公布，自公布之日起执行，以往发布的相关文件自动失效。

- 附件：1. 启东市城镇建设用地区基准地价
2. 启东市集体建设用地区基准地价
3. 启东市农用地基准地价
4. 启东市城镇标定地价
5. 启东市园、林、草地基准地价



（此件公开发布）

附件 1

启东市城镇建设用地的基准地价

一、评估范围及地价内涵

（一）评估范围

综合考虑启东市建成区各类用地布局现状和近期建设规划，结合启东市地价管理的现实需要，最终确定本次城区建设用地的基准地价工作范围为东至沪陕高速、丁仓港路、惠阳路；南至钱塘江路、沿江公路；西至头兴港河、启秀路、志圩公路；北至紫薇路、站前路、中央路。

本次建制镇、园区建设用地的基准地价评估范围包括吕四港经济开发区、圆陀角旅游度假区、高新技术产业开发区、生命健康产业园、惠萍镇、东海镇、南阳镇、合作镇、王鲍镇、海复镇、启隆镇、吕四港镇、寅阳镇、近海镇、北新镇 15 个区镇（含原乡镇撤并前办事处）。

（二）基准地价内涵

1. 估价基准日：2024 年 1 月 1 日。

2. 土地用途：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地。

3. 土地开发水平：根据各土地级别的平均容积率和本次土地估价外业调查资料测算结果，结合启东市控制性详细规划和调查区地籍管理信息系统实测结果综合确定，城区各用途土地级别开

发程度如表 1-1。

表 1-1 城区各用途土地级别开发程度一览表

土地用途	土地级别	平均开发程度
商服用地	一	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	二	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	三	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	四	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	五	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
住宅用地	一	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	二	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	三	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	四	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
工业用地	一	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	二	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	三	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
公共管理与公共服务用地、公用设施用地	一	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	二	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”
	三	宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，宗地红线内土地平整“六通一平”

本次启东市建制镇、园区基准地价的土地平均开发程度设定为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地红线内土地平整“一平”。

4. 平均容积率：根据启东市自然资源和规划局提供的控制性详细规划资料和本次土地估价外业调查资料测算结果，确定城镇

国有建设用地平均容积率，具体见表 1-2、表 1-3。

表 1-2 启东市城区商服、住宅、工业平均容积率表

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地、公用设施用地
一	1.7	1.8	1.2	1.3
二	1.4	1.7	1.2	1.2
三	1.3	1.5	1.2	1.1
四	1.1	1.3	--	--
五	1.0	--	--	--

表 1-3 启东市建制镇、办事处驻地及园区商服、住宅、工业平均容积率表

乡镇名称	商服容积率	住宅容积率	工业容积率	
吕四港镇	一级地	1.6	1.7	1.2
	二级地	1.5	1.7	1.2
	三级地	1.3	1.5	--
	四级地	1.3	1.4	--
海复镇	1.1	1.2	1.2	
王鲍镇驻原王鲍办事处	1.1	1.2	1.2	
寅阳镇驻原寅阳办事处	1.2	1.2	1.2	
惠萍镇	1.1	1.2	1.2	
惠萍镇驻大兴办事处	1.0	1.1	1.2	
汇龙镇驻惠丰办事处	1.1	1.1	1.2	
北新镇驻民主办事处	1.2	1.2	1.2	
北新镇	1.1	1.2	1.2	
吕四港镇驻兆民办事处	1.1	1.2	1.2	
吕四港镇驻天汾办事处	1.1	1.2	1.2	
南阳镇	1.2	1.3	1.2	
南阳镇驻少直办事处	1.0	1.1	1.2	
合作镇	1.1	1.2	1.2	
王鲍镇	1.1	1.1	1.2	
合作镇驻志良办事处	1.1	1.1	1.2	
海复镇驻东元办事处	1.0	1.1	1.2	
近海镇	1.2	1.2	1.2	
近海镇驻向阳办事处	1.0	1.1	1.2	

乡镇名称	商服容积率	住宅容积率	工业容积率
东海镇驻原东海办事处	1.1	1.2	1.2
东海镇	1.0	1.1	1.2
寅阳镇	1.1	1.2	1.2
启隆镇	1.0	1.1	1.2
圆陀角旅游度假区	1.1	1.2	1.2
高新技术产业开发区	1.0	1.0	1.2

5. 土地使用年期：土地使用年期按法定最高出让年限设定，即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年。

6. 土地权利状况：界定为出让国有建设用地使用权价格。

二、基准地价成果

表 1-4 启东市城区建设用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	一	二	三	四	五
商服用地	9115	6240	4750	3000	1830
住宅用地	10000	7680	5860	4500	--
工业用地	385	365	310	--	--
公共管理与公共服务用地、公用设施用地	1165	980	845	--	--

表 1-5 启东市建制镇、办事处驻地及园区基准地价表

单位：元/m²

乡镇名称		商服用地	住宅用地	工业用地
吕四港镇	一级地	6000	4505	350
	二级地	4250	3220	320
	三级地	2450	2350	--
	四级地	1465	1660	--
海复镇		1390	1250	315
王鲍镇驻原王鲍办事处		1210	965	315

乡镇名称	商服用地	住宅用地	工业用地
寅阳镇驻原寅阳办事处	1510	1935	315
惠萍镇	1420	1930	320
惠萍镇驻大兴办事处	1320	1020	315
汇龙镇驻惠丰办事处	1655	1400	320
北新镇驻民主办事处	1890	1870	320
北新镇	1490	1520	315
吕四港镇驻兆民办事处	1660	1450	320
吕四港镇驻天汾办事处	1800	1500	320
南阳镇	2070	2000	320
南阳镇驻少直办事处	1000	860	315
合作镇	1490	1340	315
王鲍镇	1380	1300	315
合作镇驻志良办事处	1200	990	315
海复镇驻东元办事处	1060	980	315
近海镇	1580	1395	320
近海镇驻向阳办事处	1130	1025	320
东海镇驻原东海办事处	1225	1130	315
东海镇	1400	1160	315
寅阳镇	2320	2290	315
启隆镇	2080	2015	315
圆陀角旅游度假区	1700	1665	--
生命健康产业园	--	--	315
高新技术产业开发区	2465	2370	315
吕四港经济开发区	--	--	325

附件 2

启东市集体建设用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

本次启东市集体建设用地基准地价评估工作范围为启东市全域，包括启东经济开发区、吕四港经济开发区、圆陀角旅游度假区、高新技术产业开发区、生命健康产业园、汇龙镇、惠萍镇、东海镇、南阳镇、合作镇、王鲍镇、海复镇、启隆镇、吕四港镇、寅阳镇、近海镇、北新镇 17 个区镇。

(二) 基准地价内涵

表 2-1 启东市集体建设用地价格内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2024 年 1 月 1 日		
土地产权状况	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，已取得集体土地所有证和集体土地使用证，房地一致、无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	一级 1.4、二级 1.3、三级 1.2、四级 1.1	一级 1.4、二级 1.3、三级 1.2、四级 1.1	1.2
土地使用年限	40 年	无限年期	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
价格定义	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格	指宅基地在符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格

二、基准地价成果

表 2-2 启东市集体建设用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地级别	一	二	三	四
集体商服用地	1880	1235	975	820
宅基地	1580	930	735	580
集体工业用地	360	280	250	240

附件 3

启东市农用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

启东市农用地基准地价评估工作范围是启东市行政管辖范围。

(二) 基准地价内涵

表 3-1 启东市农用地基准地价内涵表

农用地类型	耕地、坑塘水面和设施农用地
土地使用权类型	农用地使用权和农用地承包经营权价格
土地使用年期	农用地使用权设定为无限年期，农用地承包经营权使用年限按照法定最高承包期设定为 30 年。
农用地开发水平	农用地宗地外达到具备灌排水沟渠站设施、通田间道路、通电、农田防护设施以及宗地内达到农用地平整、土壤正常熟化等相应的农业生产条件。
耕作制度	一年两熟
估价期日	2024 年 1 月 1 日

二、基准地价成果

表 3-2 启东市农用地级别基准地价确定表

级别	类型	基准地价			
		30 年期		无限年期	
		万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²
水田 (含水浇地)	一级	2.42	36.34	3.76	56.45
	二级	2.07	31.12	3.22	48.34
	三级	1.77	26.56	2.75	41.26
	四级	1.46	21.83	2.26	33.91
旱地	一级	2.30	34.52	3.58	53.63
	二级	1.97	29.56	3.06	45.92

级别	类型	基准地价			
		30年期		无限年期	
		万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²
	三级	1.68	25.23	2.61	39.20
	四级	1.38	20.73	2.15	32.21
坑塘水面	一级	2.67	39.98	4.14	62.10
	二级	2.28	34.23	3.54	53.17
	三级	1.95	29.22	3.03	45.39
	四级	1.60	24.01	2.49	37.30
设施农用地	一级	2.91	43.61	4.52	67.74
	二级	2.49	37.34	3.87	58.01
	三级	2.12	31.87	3.30	49.51
	四级	1.75	26.19	2.71	40.69

附件 4

启东市城镇标定地价

一、公示范围及地价内涵

(一) 公示范围

综合考虑启东市建成区各类用地布局现状和近期建设规划，结合启东市地价管理的现实需要，最终确定本次工作范围为启东市城区、吕四港镇、海工船舶工业园、高新技术产业开发区、江海澜湾旅游度假区、启隆镇和圆陀角旅游度假区等区域。

(二) 标定地价内涵

1. 估价期日：2024 年 1 月 1 日。
2. 土地用途：商住混合用地、城镇住宅用地、零售商业用地、商办混合用地、工业用地等五种土地用途。
3. 容积率：合法现状容积率或规划容积率（地上）。
4. 使用年期的设定：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

二、标定地价成果

表 4-1 启东市标定地价评估结果表

序号	标准宗地编号	地块名称	土地用途 (二级类)	权利类型	容积率	开发程度	设定使用年限	地面 地价 (元 /m ²)	楼面 地价 (元 /m ²)	备注
1	320681H 7000101	开来华府	商住混合 用地	国有 出让	3.85	“六通 一平”	40 年、 70 年	35405	9196	
2	320681H 7000201	皇家花园	商住混合 用地	国有 出让	3	“六通 一平”	40 年、 70 年	27441	9147	
3	320681H 7000301	紫薇苑	商住混合 用地	国有 出让	1.35	“六通 一平”	40 年、 70 年	8116	6012	
4	320681H 7000401	凯旋华府	商住混合 用地	国有 出让	2.9	“六通 一平”	40 年、 70 年	13549	4672	

序号	标准宗地编号	地块名称	土地用途 (二级类)	权利类型	容积率	开发程度	设定使用年限	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	备注
5	320681H7000501	福港公寓	商住混合用地	国有出让	2.2	“六通一平”	40年、70年	9266	4212	
6	320681H7000601	新吕翰林苑	商住混合用地	国有出让	2.35	“六通一平”	40年、70年	10037	4271	
7	320681Z7000101	御和湾	城镇住宅用地	国有出让	2.99	“六通一平”	70年	17142	5733	
8	320681Z7000201	翡翠苑	城镇住宅用地	国有出让	2.5	“六通一平”	70年	16163	6465	
9	320681Z7000301	蝶湖世界湾	城镇住宅用地	国有出让	2.2	“六通一平”	70年	14606	6639	
10	320681Z7000401	观澜云邸	城镇住宅用地	国有出让	2	“六通一平”	70年	10408	5204	
11	320681Z7000501	滨海花园	城镇住宅用地	国有出让	2	“六通一平”	70年	6620	3310	
12	320681Z7000601	碧桂园十里海灣	城镇住宅用地	国有出让	2.5	“六通一平”	70年	7203	2881	
13	320681Z7000701	唐韵龙湾	城镇住宅用地	国有出让	1.1	“六通一平”	70年	4235	3850	
14	320681Z7000801	海欣花园	城镇住宅用地	国有出让	3.3	“六通一平”	70年	7352	2228	
15	320681Z7000901	新湖绿城海上明月	城镇住宅用地	国有出让	2	“六通一平”	70年	6760	3380	
16	320681Z7001001	绿地长岛	城镇住宅用地	国有出让	1.2	“六通一平”	70年	4877	4064	
17	320681Z7001101	融创桃源里	城镇住宅用地	国有出让	2	“六通一平”	70年	7278	3639	
18	320681S5000101	文峰大世界	商办混合用地	国有出让	4.5	“六通一平”	40年	12726	2828	
19	320681S5000201	太平洋百货	零售商业用地	国有出让	2	“六通一平”	40年	7050	3525	
20	320681S5000301	吾悦广场	零售商业用地	国有出让	2.15	“六通一平”	40年	7316	3403	
21	320681S5000401	奥邦亿丰商城	零售商业用地	国有出让	2.5	“六通一平”	40年	8123	3249	
22	320681S5000501	仙渔小镇	零售商业用地	国有出让	1.2	“五通一平”	40年	2104	1753	
23	320681S5000601	海韵购物广场	零售商业用地	国有出让	2	“六通一平”	40年	4538	2269	
24	320681G6000101	捷捷微电子	工业用地	国有出让	1.3	“五通一平”	50年	315	-	

序号	标准宗地编号	地块名称	土地用途 (二级类)	权利类型	容积率	开发程度	设定使用年限	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	备注
25	320681G6000201	托伦斯半导体	工业用地	国有出让	1.3	“五通一平”	50年	315	-	
26	320681G6000301	海王消防	工业用地	国有出让	1.2	“五通一平”	50年	300	-	
27	320681G6000401	江苏源长船舶修造有限公司	工业用地	国有出让	1	“五通一平”	50年	265	-	
28	320681G6000501	江苏卓朗家具有限公司	工业用地	国有出让	1	“五通一平”	50年	230	-	
29	320681G6000601	江苏京沪重工有限公司	工业用地	国有出让	0.9	“五通一平”	50年	245	-	

附件 5

启东市园、林、草地基准地价

一、评估范围和工作对象

启东市园、林、草地基准地价评估工作的范围是启东市行政管辖范围，涉及启东经济开发区、吕四港经济开发区、圆陀角旅游度假区、高新技术产业开发区、生命健康产业园、汇龙镇、惠萍镇、东海镇、南阳镇、合作镇、王鲍镇、海复镇、启隆镇、吕四港镇、寅阳镇、近海镇、北新镇 17 个区镇；工作对象为启东市全域范围内 2021 年度国土变更调查的现状园、林、草地（含可调整地类）。

二、地价内涵

1. 价值类型

本次确定的价值类型为经济价值。

2. 估价期日

本次园、林、草地基准地价的估价基准日（估价期日）统一为 2023 年 1 月 1 日。

3. 权利类型

本次园、林、草地基准地价的权利类型为：承包经营权。

4. 权利年期

园地和草地承包经营权年期设定为 30 年。

林地承包经营权年期设定为 70 年。

5. 土地利用类型

园地：果园和其他园地。

林地：乔木林地。

草地：其他草地。

6. 基础设施条件

园地：宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施。

林地：宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路。

草地：宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整。

7. 地上附着物和定着物状况

林地：优势树种为杨树，树龄 10 年，亩均株数 70 棵。

园地与草地基准地价制定仅考虑土地的生产利用价值，暂不考虑地上作物的价值。具体设定条件见表 5-1。

表 5-1 基准地价内涵表

分类	内涵		
	园地	林地	草地
价值类型	经济价值		
估价期日	2023 年 1 月 1 日		
权利类型	承包经营权		
权利年期	30 年	70 年	30 年
利用类型	果园和其他园地	乔木林地	其他草地
地上附着物和定着物	/	优势树种为杨树，树龄 10 年，亩均株数 70 棵	/
基础设施条件	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施。	宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路，满足林间管理和生产资料、林产品运输需要	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整

三、基准地价成果

表 5-2 果园基准地价表

级别	基准地价	
	元/m ²	万元/亩
一级	45	3.00
二级	42	2.80

表 5-3 其他园地基准地价表

级别	基准地价	
	元/m ²	万元/亩
一级	43	2.85
二级	41	2.70
三级	37	2.45

表 5-4 林地基准地价表（含林木林地）

级别	基准地价	
	元/m ²	万元/亩
一级	37	2.45
二级	35	2.30
三级	31	2.05

表 5-5 林地基准地价表（不含林木林地）

级别	基准地价	
	元/m ²	万元/亩
一级	30	2.00
二级	28	1.85
三级	24	1.60

表 5-6 林地细分用途级别基准地价表

土地类型	级别	基准地价	
		元/m ²	万元/亩
乔木林地	一级	37	2.45
	二级	35	2.30

土地类型	级别	基准地价	
		元/m ²	万元/亩
	三级	31	2.05
竹林地	一级	33	2.21
	二级	31	2.07
	三级	28	1.85
其他林地	一级	31	2.08
	二级	29	1.96
	三级	26	1.74

表 5-7 草地基准地价表

地类	级别	基准地价	
		元/m ²	万元/亩
其他草地	城镇开发边界内	17	1.15
	城镇开发边界外	14	0.95

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市监委，市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。

启东市人民政府办公室

2024年11月15日印发