郑州市人民政府
关于公布我市市区土地级别与基准地价的通知

郑政文〔2023〕122号

各开发区管委会，各区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号）及《河南省自然资源厅办公室关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27号）的有关规定，我市完成了基准地价的更新工作，技术成果通过了河南省自然资源厅组织的鉴定验收。现将新的《郑州市市区土地级别与基准地价》予以公布实施。

本通知自公布之日起施行，同时，《郑州市人民政府关于公布我市市区土地级别与基准地价的通知》（郑政文〔2019〕49号）文件规定的基准地价标准停止执行。

附件：1．郑州市市区商服用地区片基准地价表

2．郑州市市区住宅用地区片基准地价表

3．郑州市市区其他用地基准地价表

4．郑州高新区新增代管区其他用地基准地价表

5．郑州经开区新增代管区其他用地基准地价表

6．郑州市市区基准地价说明

郑州市人民政府

2023年8月2日

附件 1

郑州市市区商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米（楼面价）

土地级别	Ⅰ							Ⅱ									
级别价格	3553（3250－4050）							3087（2800－3240）									
区片编号	Ⅰ－01	Ⅰ－02	Ⅰ－03	Ⅰ－04	Ⅰ－05	Ⅰ－06	Ⅰ－07	Ⅱ－01	Ⅱ－02	Ⅱ－03	Ⅱ－04	Ⅱ－05	Ⅱ－06	Ⅱ－07	Ⅱ－08	Ⅱ－09	Ⅱ－10
区片价格	4050	3620	3370	3250	3370	3790	3420	3240	3150	3150	3190	3200	3150	3020	3070	2900	2800
土地级别	Ⅲ										Ⅳ						
级别价格	2686（2530－2830）										2350（2190－2550）						
区片编号	Ⅲ－01	Ⅲ－02	Ⅲ－03	Ⅲ－04	Ⅲ－05	Ⅲ－06	Ⅲ－07	Ⅲ－08	Ⅲ－09	Ⅲ－10	Ⅳ－01	Ⅳ－02	Ⅳ－03	Ⅳ－04	Ⅳ－05	Ⅳ－06	Ⅳ－07
区片价格	2830	2700	2770	2740	2590	2660	2530	2700	2700	2640	2550	2490	2220	2350	2420	2350	2280
土地级别	Ⅳ					Ⅴ											
级别价格	2350（2190－2550）					2061（1860－2210）											
区片编号	Ⅳ－08	Ⅳ－09	Ⅳ－10	Ⅳ－11	Ⅳ－12	Ⅴ－01	Ⅴ－02	Ⅴ－03	Ⅴ－04	Ⅴ－05	Ⅴ－06	Ⅴ－07	Ⅴ－08	Ⅴ－09	Ⅴ－10	Ⅴ－11	Ⅴ－12
区片价格	2330	2380	2340	2300	2190	2210	2130	2210	2130	2060	1960	1900	2030	2040	1960	2040	2080
土地级别	Ⅴ					Ⅵ											
级别价格	2061（1860－2210）					1742（1510－1870）											
区片编号	Ⅴ－13	Ⅴ－14	Ⅴ－15	Ⅴ－16	Ⅴ－17	Ⅵ－01	Ⅵ－02	Ⅵ－03	Ⅵ－04	Ⅵ－05	Ⅵ－06	Ⅵ－07	Ⅵ－08	Ⅵ－09	Ⅵ－10	Ⅵ－11	Ⅵ－12
区片价格	2080	2050	2100	2200	1860	1590	1840	1750	1750	1660	1840	1870	1840	1750	1840	1510	1660

土地级别	Ⅶ																
级别价格	1414（ 1200－1530 ）																
区片编号	Ⅶ－01	Ⅶ－02	Ⅶ－03	Ⅶ－04	Ⅶ－05	Ⅶ－06	Ⅶ－07	Ⅶ－08	Ⅶ－09	Ⅶ－10	Ⅶ－11	Ⅶ－12	Ⅶ－13	Ⅶ－14	Ⅶ－15	Ⅶ－16	Ⅶ－17
区片价格	1300	1230	1470	1450	1450	1410	1520	1470	1510	1390	1440	1410	1500	1530	1490	1260	1200
土地级别	Ⅷ																
级别价格	1117（ 930－1250 ）																
区片编号	Ⅷ－01	Ⅷ－02	Ⅷ－03	Ⅷ－04	Ⅷ－05	Ⅷ－06	Ⅷ－07	Ⅷ－08	Ⅷ－09	Ⅷ－10	Ⅷ－11	Ⅷ－12	Ⅷ－13	Ⅷ－14	Ⅷ－15	Ⅷ－16	Ⅷ－17
区片价格	950	1040	1020	1150	1040	1130	1210	1140	1180	1130	1170	1130	1220	1160	1120	1190	1100
土地级别	Ⅷ						Ⅸ										
级别价格	1117（ 930－1250 ）						804（ 500－940 ）										
区片编号	Ⅷ－18	Ⅷ－19	Ⅷ－20	Ⅷ－21	Ⅷ－22	Ⅷ－23	Ⅸ－01	Ⅸ－02	Ⅸ－03	Ⅸ－04	Ⅸ－05	Ⅸ－06	Ⅸ－07	Ⅸ－08	Ⅸ－09	Ⅸ－10	Ⅸ－11
区片价格	1070	1100	1150	1100	1250	930	840	820	840	890	940	840	860	940	910	870	900
土地级别	Ⅸ																
级别价格	804（ 500－940 ）																
区片编号	Ⅸ－12	Ⅸ－13	Ⅸ－14	Ⅸ－15	Ⅸ－16	Ⅸ－17	Ⅸ－18										
区片价格	830	850	650	500	800	650	550										

注：具体地块基准地价的确定需结合相应用途修正系数和容积率修正系数进行修正确定。

附件 2

郑州市市区住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米（ 楼面价 ）

土地级别	Ⅰ		Ⅱ					Ⅲ									
级别价格	4158（ 4051—4265 ）		3842（ 3553—4032 ）					3280（ 3094—3575 ）									
区片编号	Ⅰ—01	Ⅰ—02	Ⅱ—01	Ⅱ—02	Ⅱ—03	Ⅱ—04	Ⅱ—05	Ⅲ—01	Ⅲ—02	Ⅲ—03	Ⅲ—04	Ⅲ—05	Ⅲ—06	Ⅲ—07	Ⅲ—08	Ⅲ—09	Ⅲ—10
区片价格	4265	4051	4032	3990	4032	3604	3553	3562	3528	3575	3207	3216	3151	3184	3310	3216	3254
土地级别	Ⅲ				Ⅳ												
级别价格	3280（ 3094—3575 ）				2875（ 2675—3114 ）												
区片编号	Ⅲ—11	Ⅲ—12	Ⅲ—13	Ⅲ—14	Ⅳ—01	Ⅳ—02	Ⅳ—03	Ⅳ—04	Ⅳ—05	Ⅳ—06	Ⅳ—07	Ⅳ—08	Ⅳ—09	Ⅳ—10	Ⅳ—11	Ⅳ—12	Ⅳ—13
区片价格	3254	3094	3145	3230	3091	2927	2848	2969	2848	2858	2787	3114	2764	2997	2811	2675	2689
土地级别	Ⅴ																
级别价格	2466（ 2278—2708 ）																
区片编号	Ⅴ—01	Ⅴ—02	Ⅴ—03	Ⅴ—04	Ⅴ—05	Ⅴ—06	Ⅴ—07	Ⅴ—08	Ⅴ—09	Ⅴ—10	Ⅴ—11	Ⅴ—12	Ⅴ—13	Ⅴ—14	Ⅴ—15	Ⅴ—16	——
区片价格	2428	2278	2708	2503	2578	2428	2545	2447	2428	2456	2410	2447	2466	2346	2485	2498	——
土地级别	Ⅵ																
级别价格	2114（ 1802—2298 ）																
区片编号	Ⅵ—01	Ⅵ—02	Ⅵ—03	Ⅵ—04	Ⅵ—05	Ⅵ—06	Ⅵ—07	Ⅵ—08	Ⅵ—09	Ⅵ—10	Ⅵ—11	Ⅵ—12	Ⅵ—13	Ⅵ—14	Ⅵ—15	Ⅵ—16	Ⅵ—17
区片价格	2145	1897	2247	2218	2196	2145	2218	2145	2196	2070	2042	2168	2121	2070	2042	2070	2014

土地级别	Ⅵ					Ⅶ											
级别价格	2114（1802—2298）					1690（1522—1818）											
区片编号	Ⅵ—18	Ⅵ—19	Ⅵ—20	Ⅵ—21	Ⅵ—22	Ⅶ—01	Ⅶ—02	Ⅶ—03	Ⅶ—04	Ⅶ—05	Ⅶ—06	Ⅶ—07	Ⅶ—08	Ⅶ—09	Ⅶ—10	Ⅶ—11	Ⅶ—12
区片价格	2093	2224	2298	1802	2093	1757	1757	1818	1766	1650	1730	1678	1650	1711	1739	1754	1785
土地级别	Ⅶ						Ⅷ										
级别价格	1690（1522—1818）						1408（1211—1533）										
区片编号	Ⅶ—13	Ⅶ—14	Ⅶ—15	Ⅶ—16	Ⅶ—17	Ⅶ—18	Ⅷ—01	Ⅷ—02	Ⅷ—03	Ⅷ—04	Ⅷ—05	Ⅷ—06	Ⅷ—07	Ⅷ—08	Ⅷ—09	Ⅷ—10	Ⅷ—11
区片价格	1608	1650	1608	1687	1557	1522	1235	1211	1338	1422	1524	1533	1445	1477	1501	1533	1398
土地级别	Ⅷ			Ⅸ													
级别价格	1408（1211—1533）			1038（600—1226）													
区片编号	Ⅷ—12	Ⅷ—13	Ⅷ—14	Ⅸ—01	Ⅸ—02	Ⅸ—03	Ⅸ—04	Ⅸ—05	Ⅸ—06	Ⅸ—07	Ⅸ—08	Ⅸ—09	Ⅸ—10	Ⅸ—11	Ⅸ—12	Ⅸ—13	Ⅸ—14
区片价格	1515	1352	1231	974	1133	1170	1152	1207	1226	1226	1040	1080	780	600	1140	960	840

注：具体地块基准地价的确定需结合容积率修正系数进行修正确定。

附件 3

郑州市市区其他用地基准地价表

单位：元/平方米、万元/亩（地面价）

工业（仓储）用地	土地级别	工业控制区	一级地	二级地	三级地	四级地
	地价（元/平方米）	1185	960	750	555	384
	地价（万元/亩）	79	64	50	37	25.6
公共管理与公共服务用地	土地级别	一级地	二级地	三级地	四级地	五级地
	地价（元/平方米）	3150	2400	1950	1500	1200
	地价（万元/亩）	210	160	130	100	80
交通运输用地	土地级别	一级地	二级地	三级地	四级地	五级地
	地价（元/平方米）	3030	2265	1815	1350	1050
	地价（万元/亩）	202	151	121	90	70
特殊用地	土地级别	一级地	二级地	三级地		
	地价（元/平方米）	1800	1125	525		
	地价（万元/亩）	120	75	35		
水利设施用地	土地级别	一级地	二级地	三级地		
	地价（元/平方米）	1200	750	480		
	地价（万元/亩）	80	50	32		

注：表中公共管理与公共服务用地，具体地块基准地价的确定需结合相应用途修正系数进行修正确定。

附件 4

郑州高新区新增代管区其他用地基准地价表

单位：元/平方米、万元/亩（地面价）

工业（仓储）用地	土地级别	一级地	二级地	三级地
	地价（元/平方米）	360	300	270
	地价（万元/亩）	24	20	18
公共管理与公共服务用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	750	450	
	地价（万元/亩）	50	30	
交通运输用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	750	525	
	地价（万元/亩）	50	35	
特殊用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	450	375	
	地价（万元/亩）	30	25	
水利设施用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	420	315	
	地价（万元/亩）	28	21	

注：表中公共管理与公共服务用地，具体地块基准地价的确定需结合相应用途修正系数进行修正确定。

附件 5

郑州经开区新增代管区其他用地基准地价表

单位：元/平方米、万元/亩（地面价）

工业（仓储）用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	384	300	
	地价（万元/亩）	25.6	20	
公共管理与公共服务用地	土地级别	一级地	二级地	三级地
	地价（元/平方米）	825	675	525
	地价（万元/亩）	55	45	35
交通运输用地	土地级别	一级地	二级地	三级地
	地价（元/平方米）	825	675	525
	地价（万元/亩）	55	45	35
特殊用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	450	375	
	地价（万元/亩）	30	25	
水利设施用地	土地级别	一级地	二级地	
	地价（元/平方米）	420	375	
	地价（万元/亩）	28	25	

注：表中公共管理与公共服务用地，具体地块基准地价的确定需结合相应用途修正系数进行修正确定。

附件 6

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

开发程度设定 对应级别 用途	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设施用地（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。