

新郑市人民政府文件

新政告〔2024〕2号

新郑市人民政府 关于公布实施新郑市城镇土地级别 与基准地价的通告

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发〔2001〕174号）和《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办函〔2023〕10号）的有关规定，新郑市已完成城镇土地级别与基准地价的更新调整工作，技术成果通过了郑州市自然资源和规划局组织的专家验收。现将更新后的《新郑市城镇土地级别与基准地价》予以公布实

施。

本通告自发布之日起施行。同时，《新郑市人民政府关于公布实施新郑市城镇土地级别与基准地价的通告》（新政告〔2019〕13号）文件规定的基准地价标准停止执行。

- 附件：1. 新郑市中心城区土地基准地价表
2. 新郑市各镇镇区土地基准地价表
3. 新郑市城镇土地基准地价说明



附件 1

新郑市中心城区土地基准地价表

用途 级别	商服用地		住宅用地		工矿用地		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		水域及水利设施用地	
	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
一级	2550	170	3075	205	480	32	900	60	825	55	975	65	645	43	495	33
二级	2115	141	2295	153	390	26	825	55	630	42	735	49	465	31	375	25
三级	1740	116	1710	114	330	22	750	50	450	30	525	35	330	22	270	18
四级	1425	95	1275	85	300	20	675	45	—	—	—	—	—	—	—	—
五级	1200	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：具体地块的基准地价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

新郑市各镇镇区土地基准地价表

乡镇	用途		商服用地		住宅用地		工矿用地		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		水域及水利设施用地	
	地价	级别	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
龙湖镇	一级		2850	190	3450	230	375	25	795	53	930	62	975	65	750	50	495	33
	二级		2280	152	2700	180	330	22	675	45	675	45	735	49	525	35	375	25
	三级		1890	126	2100	140	300	20	600	40	450	30	525	35	330	22	300	20
	四级		1575	105	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
孟庄镇	一级		2280	152	2700	180	330	22	750	50	600	40	675	45	480	32	345	23
	二级		1890	126	2025	135	300	20	675	45	450	30	525	35	330	22	300	20
	三级		1575	105	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
郭店镇	一级		1890	126	2400	160	330	22	750	50	600	40	675	45	480	32	345	23
	二级		1575	105	2025	135	300	20	645	43	450	30	525	35	330	22	300	20
	三级		1350	90	1725	115	270	18	555	37	—	—	—	—	—	—	—	—
薛店镇	一级		1875	125	2100	140	330	22	750	50	600	40	675	45	480	32	345	23
	二级		1575	105	1875	125	300	20	645	43	450	30	525	35	330	22	300	20
	三级		1350	90	1650	110	270	18	555	37	—	—	—	—	—	—	—	—
新村镇	一级		1020	68	1050	70	300	20	600	40	300	20	315	21	285	19	270	18
	二级		750	50	825	55	270	18	525	35	—	—	—	—	—	—	—	—
辛店镇	一级		720	48	750	50	270	18	600	40	285	19	300	20	240	16	225	15
	二级		525	35	600	40	225	15	525	35	—	—	—	—	—	—	—	—
观音寺镇	一级		630	42	675	45	270	18	600	40	270	18	285	19	240	16	225	15
	二级		450	30	525	35	225	15	525	35	—	—	—	—	—	—	—	—

注：具体地块的基准地价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 3

新郑市城镇土地基准地价说明

1. 本基准地价适用于新郑市中心城区、各镇镇区范围内的国有土地。

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

3. 用途：分商服用地、住宅用地、工矿仓储用地（工矿用地、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、水域及水利设施用地等用途。

4. 平均容积率：商服用地 2.0、住宅用地 2.0、工矿仓储用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.5、交通运输用地 1.0、特殊用地 1.0、水域及水利设施用地不设定容积率。

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、工矿仓储用地 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、水域及水利设施用地 50 年。

6. 开发程度：

(1) 新郑市中心城区和龙湖镇、孟庄镇、郭店镇、薛店镇、新村镇镇区的开发程度为五通一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯和土地平整）。

(2) 辛店镇、观音寺镇镇区的开发程度为三通一平（通路、通电、通上水和土地平整）。

7. 基准日：2023年1月1日。

8. 商服用地用途修正系数表（见下表1）

表1 新郑市商服用地二级类用途修正系数表

类别代码		内容	修正系数
一级类	二级类		
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地	1.0
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	0.8
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	
	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	
	其他商服用地	除商务金融用地和上述用地以外的其他商业、服务业用地	0.7
	商务金融用地	商务服务用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	

注：1. 新郑市中心城区和龙湖镇、孟庄镇、郭店镇、薛店镇镇区内的商服用地进行二级类用途修正，新村镇、辛店镇、观音寺镇镇区内的商服用地不再进行二级类用途修正。

2. 表中地类参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)。

美... 日本... 19...

... 19...

... 19...



主送：各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各部门，各有关单位。

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新郑市人民政府办公室

2024年4月15日印发

