## 南阳市城区基准地价土地级别范围

商业用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 范蠡路-仲景大道-光武大道-独山大道-医圣祠路-孔明路-滨河大道-车站路-焦柳铁路-建设路-工业路-范蠡路 |
| II级 | 两相路-滨河大道-孔明路-医圣祠路-独山大道-光武大道-仲景大道-白河大桥-长江路-黄河路-滨河大道-市汉画馆-北京大道-光武大道-焦柳铁路-两相路 |
| III级 | 三片1.杜诗路-滨河大道-雪枫路-十二里河-张衡大道-岗王庄路-信臣路-焦柳铁路-杜诗路2.信臣路-长江大道-丹阳路-黄河路-三十三小学-雪枫路-白河大道-信臣路3.花洲路-郑万高铁-桐河路-宛城大道-花洲路 |
| IV级 | 三片1.京宛大道-滨河大道-涧河路-中州大道-南水北调中线-京宛大道2.北外环路-东环路-雪枫路-紫山路-涧河路-白河大道-北外环路3.鼎元路-郑万高铁-雪枫路-兰南高速-鼎元路 |
| V级 | 两片1.独山森林公园-滨河大道-京宛大道-靳庄水库-南水北调中线-中州大道-涧河路-白河-宁西铁路-京宛大道-南水北调中线-独山森林公园2.康盛路-兰南高速-规划信臣路-郑万高铁-雪枫路-郑万高铁-沪陕高速-宁西铁路-白河-涧河路-紫山路-雪枫路-东环路-北外环路-白河湿地公园-康盛路 |
| VI级 | 定级范围内其余土地。 |

办公用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 范蠡路-新东路-医圣祠路-滨河大道-车站路-焦柳铁路-范蠡路 |
| II级 | 两片1.信臣路-滨河大道-雪枫路-北京大道-张衡大道-岗王庄路-信臣路2.白河大道-蒲山路-长江路-黄河路-白河大道 |
| III级 | 两片1.京宛大道-北外环路-东环路-雪枫路-紫山路-涧河路雪枫路-南水北调中线-靳庄水库-京宛大道2.花洲路-郑万高铁-桐河路-宛城大道-花洲路 |
| IV级 | 独山森林公园-康盛路-兰南高速-规划信臣路-郑万高铁-沪陕高速-宁西铁路-京宛大道-南水北调中线-独山森林公园 |
| V级 | 定级范围内其余土地。 |

住宅用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 两片1.京宛大道-滨河大道-躬耕路-北京大道-武侯路-焦柳铁路-张衡大道-明山路-信臣路-独山大道-京宛大道2.康盛路-黄河大道-东环路-月季大道-黄河大道-滔河路-长江路-黄河路-白河大道-白河湿地公园-康盛路 |
| II级 | 独山森林公园-白河-商南高速-兰南高速-迎宾大道-白桐路-月季大道-兰南高速-雪枫路-涧河大道-信臣路-京宛大道-焦柳铁路-独山森林公园 |
| III级 | 商南高速-白河-商南高速以北2000米-兰南高速-兰南高速以东3000米-宛城大道-渠首大道-雪枫路-兰南高速-丹江路-蒲山路-涧河路-十二里河以西500米-南水北调中线-商南高速 |
| IV级 | 定级范围北边界-郑万高铁以东500米-沪陕高速-宁西铁路-京宛大道- 商南高速-定级范围北边界 |
| V级 | 定级范围内其余土地。 |

工矿仓储用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 光武大道-独山大道-滨河大道-躬耕路-北京大道-麒麟路-光武大道 |
| II级 | 张衡大道-滨河大道-南阳大桥-信臣路-黄河大道-黄河路-白河-雪峰大桥-涧河大道-张衡大道 |
| III级 | 独山森林公园-滨河大道-白河-康泰路-东环路-雪枫路-兰南高速-沪陕高速-312国道-宁西铁路-京宛大道-南水北调中线-独山森林公园 |
| IV级 | 定级范围内其余土地。 |

公共管理与公共服务用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 张衡大道以东50米-邓禹路-信臣路-滨河大道-躬耕路-车站路-雪枫路-北京大道-建设路-光武大道-张衡大道-焦柳铁路-张衡大道以东50米 |
| II级 | 三号路-邓禹路-京宛大道-北外环路-东环路-信臣路-黄河大道-紫山路-雪枫路-长江路-涧河路-涧河大道-南水北调中线-信臣路-焦柳铁路-三号路  |
| III级 | 独山森林公园-滨河大道-康盛路-白桐路-月季大道-东环路-清河路-白河-宁西铁路-京宛大道-独山森林公园 |
| IV级 | 定级范围内其余土地。 |

交通运输用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 信臣路-独山大道-滨河大道-卧龙路-车站路-北京大道-中州大道-一号路-光武大道-焦柳铁路-张衡大道-人民路-信臣路 |
| II级 | 杜诗路-邓禹路-京宛大道-滨河大道-南阳大桥-信臣路-长江大道-紫山路-珠江路-蒲山路-潘河路-白河-雪峰大桥-雪枫路-涧河大道-张衡大道-信臣路-杜诗路 |
| III级 | 独山森林公园-白河-康盛路-白桐路-丹霞路-东环路-涧河路-白河-宁西铁路-龙升路-信臣路-北京大道-市五十小学-南水北调中线-独山森林公园 |
| IV级 | 定级范围内其余土地。 |

水利设施用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 定级北边界线-长江大道-二十三中学-三十六小学-天冠大道-长江路沪陕高速-车站路-红庙路-工业路-七一路-文化路-新华路-新东路-光武大道-南都路-张衡大道-孔明路-定级北边界线 |
| II级 | 三片1.定级北边界线-孔明北路-张衡大道-南都路-光武大道-新东路-新华路-文化路-七一路-工业路-红庙路-车站路-定级南边界线-卧龙路-北京大道-中州大道-车站路-光武大道-独山大道-汉冶路-信臣路-邓禹路-商南高速-定级北边界线2.商南高速-焦柳铁路-杜诗路-靳庄水库-岗王庄路-光武大道-北京大道-麒麟路-十二里河-焦柳铁路-沪陕高速-中州大道-龙升路-王村5号路-京宛大道-南水别掉中线以北2000米-商南高速3．定级北边界线-白桐路-月季大道-兰南高速-雪枫路-黄河路-泰山路-清河路-仲景大道定级南边界线-长江大道-定级北边界线 |
| III级 | 定级范围内其余土地。 |

特殊用地：

|  |  |
| --- | --- |
| 土地级别 | 级别范围 |
| I级 | 范蠡路-仲景大道-医圣祠路-滨河大道-文化路-红庙路-北京大道-建设路-一号路-光武大道-焦柳铁路-范蠡路 |
| II级 | 两片1.信臣路-滨河大道-雪枫路-涧河大道-张衡大道-信臣路2.白河大道-市第三小学-滔河路-三十三小学-黄河路-白河大道 |
| III级 | 独山森林公园-白河-康盛路-长江大道-紫山路-涧河路-蒲山路-清河路-白河-宁西铁路-信臣路-北京大道-市第五十小学-南水北调中线-京宛大道-仲景大道-独山森林公园 |
| IV级 | 定级范围内其余土地。 |

说明：

1.更新范围

在上轮基准地价范围440余平方公里（南阳市绕城高速圈内的全部土地）的基础上，新增规划航空港区、高铁片区扩展区、高新区扩展区等区域，最终土地总面积约为610.88平方公里。

2.基准地价内涵

各土地级别或均质地域内，各类建设用地在一定的开发程度、一定的土地容积率等开发建设条件下，某一估价基准日法定最高年限的同一土地利用类型完整土地使用权益的区域平均价格。

3.用途

商业用地、办公用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水利设施用地、特殊用地。

4.平均容积率

商业用地2.0、办公用地2.5、住宅用地2.5、工矿仓储用地1.2、公共管理与公共服务用地1.8、交通运输用地1.0、水利设施用地1.0、特殊用地1.0。

5.年期

商业用地40年、办公用地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、水利设施用地50年、特殊用地50年。

6.开发程度

南阳市土地开发程度设定商业用地、办公用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地为七通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及土地平整，其它地类均为五通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及土地平整。

7.基准日

2022年1月1日。