

# 省政府批转省国土资源厅省物价局关于 公布全省协议出让国有土地使用权 最低价的请示的通知

苏政发[2002]44号 2002年3月25日

各市、县人民政府,省各委、办、厅、局,省各直属单位:

省国土资源厅、省物价局《关于公布全省协议出让国有土地使用权最低价的请示》已经省政府同意,现批转给你们,请认真贯彻执行。

## 关于公布全省协议出让国有土地使用权最低价的请示

(江苏省国土资源厅 江苏省物价局 二〇〇二年一月二十九日)

省人民政府:

为加强国有土地资产管理,规范国有土地使用权出让行为,保障国家土地所有权收益,根据《江苏省土地管理条例》和《省政府关于加强国有土地资产管理的意见》(苏政发[2001]141号)精神,本着有利于促进地方经济发展的原则,根据各地已有的基准地价和土地市场交易资料,统一测算,综合平衡,确定了全省协议出让国有土地使用权最低价(以下简称协议出让最低价)。现予以上报,请批准对外公布。

### 一、适用范围

本次协议出让最低价适用于工业、基础设施、公益

事业等可以采用协议出让方式供地的项目,主要集中在城镇周围新增建设用地和少量的存量建设用地。对于商业、旅游、娱乐和房地产开发等经营性项目用地,必须由当地政府组织以招标、拍卖或挂牌出让方式供地。

具体适用范围为:各级城镇(含郊区、独立工矿区、开发区)边缘、城乡接合部等区域内(相当于城镇最末级土地范围)拟协议出让的土地。郊区、独立工矿区、开发区主要是指城市近郊区和规模较大的各类开发区及独立工矿区,不含代管乡镇。

### 二、地价内涵

(一)地价构成。本次协议出让最低价由土地取

得费用、利息和国家土地所有权收益两个主体部分构成。土地取得费中包括法律、法规规定的和经省以上物价、财政部门认定的国土资源管理部门收取的各项费用,不包含政府其他部门另行收取的基础设施配套费等费用。

(二)设定开发程度、土地使用年期。本次协议出让最低价评估区域的实际开发程度为:宗地外达到三通至五通,宗地内达到土地平整。土地使用年期:按工业用地法定最高出让年期设定为50年。

### 三、协议出让最低价的应用

(一)协议出让最低价应当区分下列不同情况使用:

1.当政府负责统一征地并支付征地费用,但不负责宗地外的土地开发配套,宗地外的土地开发配套费用由土地使用者承担时,协议出让最低价按照本次公布标准执行。

2.当政府负责统一征地并支付征地费用,同时负责宗地外的土地开发配套,土地使用者不再另行支付宗地外土地开发配套费时,应将本次公布的协议出让最低价加上宗地外土地开发配套费用及其利息、利润后作为协议出让最低价标准执行。

(二)协议出让土地最低价,是各地在土地出让过程中必须掌握的最低标准,不是土地出让的实际价

格,当出让土地所在土地级别高于设定条件时,应作相应修正。各地在协议出让国有土地使用权过程中必须确保国家土地所有权收益,防止国有土地资产流失。协议出让最低价中国家土地所有权收益一般不低于平均土地取得费用总额的一定比例,苏南地区一般不低于20%,苏中、苏北地区一般不低于15%。

(三)协议出让最低价实行动态管理,省、市国土资源、价格管理部门根据经济社会发展和土地市场发育情况适时提出调整方案,报省政府批准后执行。

(四)协议出让最低价公布后,各地各部门要认真贯彻执行,严禁以低于本次公布的最低价协议出让土地。对违反规定的,由上一级国土资源、价格管理部门按《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国价格法》的有关规定进行查处。各级国土资源、价格管理部门应各司其职,密切配合,切实加强协议出让最低价执行情况的监督检查。

(五)乡镇范围内国有土地协议出让最低价由所在地的县级人民政府在规定幅度内予以确定。

(六)独立选址的项目用地参照所在地乡镇的协议出让最低价标准执行。

以上意见,如无不妥,请批准公布执行。

附件:江苏省城镇国有土地使用权协议出让最低价表

附件:

## 江苏省城镇国有土地使用权协议出让最低价表

省辖市、县(市、区)	适用范围	协议出让最低价(元/m <sup>2</sup> )			
苏州市	平江区 沧浪区 金阊区 虎丘区	220	太仓市	城厢镇	155
				其他乡镇	130-145
虎丘区	横塘镇 虎丘镇 浒墅关镇	190	无锡市	崇安区 南长区 北塘区 滨湖区	200
苏州新区	枫桥镇	200	滨湖区	新安镇、华庄镇、南泉镇、雪浪镇、东绛镇、蠡园镇、大浮镇、河埭镇、渔港镇、胡埭镇、马山镇	140-160
苏州工业园区	跨塘镇 唯亭镇 斜塘镇 胜浦镇 娄葑镇	190		锡山区	东亭镇
吴中区	城区适用苏州市区标准	190		其他乡镇	140-160
	其他乡镇	130-160	惠山区	洛社镇	165
相城区	陆慕镇	165		其他乡镇	140-160
	其他乡镇	140-150	江阴市	澄江镇 要塞镇	170
常熟市	虞山镇	165		其他乡镇	135-150
	其他乡镇	135-145	宜兴市	宜城镇	145
张家港市	杨舍镇	160		其他乡镇	125-140
	其他乡镇	130-145	常州市	天宁区 钟楼区 郊区	190
昆山市	玉山镇	165	常州郊区	其他乡镇	140-160
	其他乡镇	140-160	戚墅堰区	戚墅堰区	180
吴江市	松陵镇	160			丁堰镇 潞城镇
		其他乡镇	130-150		

武进市	湖塘镇	160	丹阳市	云阳镇	145
	其他乡镇	125-150		其他乡镇	125-135
金坛市	金城镇	130	扬州市	广陵区 郊区	170
	其他乡镇	120-125	扬州郊区	双桥乡 城北乡 城东乡 汤汪乡 平山乡 湾头 镇 西湖镇	140
溧阳市	溧城镇	140		邗江区	蒋王镇
	其他乡镇	120-135	其他乡镇		110-125
南京市	玄武区 白下区 秦淮区 建邺区 鼓楼区 下关 区 栖霞区 雨花台区	200	宝应县	安宜镇	115
	秦淮区	红花镇		150	其他乡镇
雨花台区	江心洲乡	140	高邮市	高邮镇	120
白下区	石门坎镇	150		其他乡镇	105-115
浦口区	顶山镇 泰山镇 沿江镇 盘城镇 永丰乡	145	仪征市	真州镇	130
	大厂区	长芦街道、葛塘街道、卸 甲甸街道、西厂门街道、 山潘街道		145	其他乡镇
栖霞区	靖安镇 龙潭镇 栖霞镇 八卦洲乡	145	江都市	江都镇	130
江宁区	东山街道	150		其他乡镇	110-120
	其他乡镇	120-140	南通市	崇川区 钟秀街道 任 港街道 港闸区	170
江浦县	珠江镇	135		狼山办	狼山镇 狼山办事处
	其他乡镇	105-125	富民港办	新开镇 富民港办事处	135
六合县	雄州镇	120	崇川区	八厂乡	135
	其他乡镇	105-115	港闸区	闸东乡 芦泾乡 闸西乡 永兴乡 陈新乡 幸福乡 秦灶镇	135
溧水县	永阳镇	130		海安县	海安镇
	其他乡镇	105-120	其他乡镇		100-120
高淳县	淳溪镇	125	如皋市	如城镇	120
	其他乡镇	105-120		其他乡镇	100-115
镇江市	京口区 润州区 镇江新 区丁卯经济开发区	180	如东县	掘港镇	120
	京口区	丹徒镇 谏壁镇 象山 乡		150	其他乡镇
润州区	七里甸镇 蒋乔镇 韦岗 镇 官塘桥镇	150	通州市	金沙镇	140
	丹徒县	丹徒新区		140	其他乡镇
其他乡镇		120-130	海门市	海门镇	145
扬中市	三茅镇	150		其他乡镇	110-135
	其他乡镇	125-135	启东市	汇龙镇	140
句容市	华阳镇	130		其他乡镇	110-130
	其他乡镇	120-125	泰州市	海陵区 高港区	160
高港区	野徐镇 白马镇 永安 洲镇 刁铺镇	130	海陵区	泰东镇 寺港镇 九龙镇 塘湾镇 东郊乡 西郊乡	130

兴化市	昭阳镇	115
	其他乡镇	100-110
姜堰市	姜堰镇	130
	其他乡镇	110-125
泰兴市	泰兴镇	130
	其他乡镇	110-125
靖江市	靖城镇	150
	其他乡镇	115-130
徐州市	云龙区 鼓楼区 泉山区	165
九里区	九里区	130
贾汪区	贾汪镇	120
	其他乡镇	80-90
丰县	凤城镇	90
	其他乡镇	75-85
沛县	沛城镇	100
	其他乡镇	80-90
铜山县	铜山镇	115
	其他乡镇	80-95
睢宁县	睢城镇	80
	其他乡镇	70-75
邳州市	运河镇	110
	其他乡镇	80-95
新沂市	新安镇	110
	其他乡镇	80-95
淮安市	清河区 清浦区	160
清河区	钵池乡	140
清浦区	和平镇 清安乡 城南乡 武墩乡 盐河乡 黄码乡	130
淮阴区	王营镇	130
	其他乡镇	80-90
楚州区	淮城镇	120
	其他乡镇	100-110
涟水县	涟城镇	90
	其他乡镇	75-80
洪泽县	高良涧镇	100
	其他乡镇	85-90
盱眙县	盱城镇	90
	其他乡镇	80-85

金湖县	黎城镇	100
	其他乡镇	90-100
盐城市	城区	150
城区	南洋镇 新兴镇 青墩乡 永丰乡 张庄乡	115
响水县	响水镇	80
	其他乡镇	70-75
滨海县	东坎镇	80
	其他乡镇	70-75
阜宁县	阜城镇	90
	其他乡镇	80-85
射阳县	合德镇	90
	其他乡镇	80-85
建湖县	建湖镇	110
	其他乡镇	90-105
盐都县	潘黄镇	115
	其他乡镇	95-110
大丰市	大中镇	115
	其他乡镇	95-100
东台市	东台镇	120
	其他乡镇	90-100
连云港市	新浦区 海州区 连云区 云台区	160
连云区	连岛镇 云山乡 宿城乡 高公岛乡 连云港镇	110
云台区	朝阳镇 南城镇 板桥镇 徐圩镇 花果山乡 云台乡	110
海州区	新坝镇 锦屏镇	110
赣榆县	青口镇	100
	其他乡镇	75-90
东海县	牛山镇	95
	其他乡镇	70-90
灌云县	伊山镇	90
	其他乡镇	75-85
灌南县	新安镇	80
	其他乡镇	70-75
宿迁市	宿城区	140
宿城区	双庄镇 井头乡	100
宿豫县	顺河镇	90
	其他乡镇	70-75

沭阳县	沭城镇	80	南京市开发区	南京高新技术开发区	160	
	其他乡镇	70-75		江宁经济开发区	145	
泗阳县	众兴镇	90		溧水经济开发区	120	
	其他乡镇	75-85		江浦经济开发区	130	
泗洪县	青阳镇	95		六合经济开发区	120	
	其他乡镇	75-90		南京大厂经济开发区	135	
苏州市开发区	苏州工业园区	200		南京经济技术开发区	140	
	苏州太湖国家级旅游渡假区	150		珍珠泉旅游渡假区	120	
	苏州高新技术开发区	185		镇江市开发区	镇江新区大港经济开发区	140
	昆山经济技术开发区	160			丹阳经济开发区	135
	张家港保税区	150	扬中经济开发区		140	
	常熟经济开发区	150	句容经济开发区		125	
	太仓经济开发区	140	丹徒经济开发区	130		
	太仓港港口经济开发区	130	扬州市开发区	扬州经济开发区	140	
	吴中经济开发区	170		仪征经济开发区	125	
	吴江经济开发区	155		高邮经济开发区	115	
苏州市开发区	张家港经济开发区	140	扬州市开发区	宝应经济开发区	110	
	浒墅关经济开发区	160		江都经济开发区	125	
	淀山湖旅游渡假区	140	南通市开发区	南通经济技术开发区	150	
	阳澄湖旅游渡假区	130		南通台商投资开发区	140	
	汾湖旅游渡假区	120		通州经济开发区	135	
无锡市开发区	无锡高新技术开发区	180		如东经济开发区	115	
	无锡经济开发区	170		海门经济开发区	135	
	蠡园经济开发区	160	如皋经济开发区	115		
	无锡太湖国家级旅游渡假区	160	南通港闸经济开发区	140		
	宜兴环保工业园	140	吕四港港口经济开发区	130		
	江阴经济开发区	155	泰州市开发区	泰州经济开发区	130	
	宜兴经济开发区	140		靖江经济开发区	140	
无锡市开发区	锡山经济开发区	160		泰兴经济开发区	125	
常州市开发区	常州高新技术开发区	180		姜堰经济开发区	125	
	常州郊区经济开发区	160		兴化经济开发区	105	
	武进高新技术产业开发 区	140	徐州市开发区	徐州经济开发区	130	
	常州戚墅堰经济开发区	135		铜山经济开发区	110	
	溧阳昆仑经济开发区	125	淮安市开发区	淮安经济开发区	130	
	天目湖旅游渡假区	120		盐城市	盐城经济开发区	130
	金坛经济开发区	125	射阳经济开发区		90	
	常州市开发区	常州高新技术开发区	180	连云港市开发 区	连云港经济技术开发区	130
常州郊区经济开发区		160	赣榆经济开发区		95	
武进高新技术产业开发 区	140	宿迁市开发区	宿迁经济开发区	110		
常州戚墅堰经济开发区	135					
溧阳昆仑经济开发区	125					
天目湖旅游渡假区	120					
金坛经济开发区	125					