

淮北市 2025 年度城区标定地价更新成果 (征求意见稿)

一、标定地价更新程序与公示范围

在土地级别或均质地域基础上划定标定区域，设立标准宗地，跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化，采用规范的评估方法，定期评估标准宗地的标定地价，按约定内容与规范格式向社会公布，形成区域内土地市场的正常价值参考。

本次标定地价更新公示范围：根据淮北市国土空间总体规划（2021-2035 年）中城镇开发边界，结合 2025 年上半年城镇开发边界局部优化成果，确定城区标定地价更新公示范围，北至开端路，东至东外环路，南至淝河路，西至原钟楼乡政府，面积为 168.72 平方公里。2025 年公示范围较 2024 年 173.27 平方公里减少了 4.55 平方公里，减少部分主要位于相山经济开发区西部区域。

二、标定地价内涵

1.估价期日：2025 年 1 月 1 日

2.土地用途：商业服务业用地、住宅用地和工业用地

3.容积率：按出让容积率设定

4.土地使用年期：商业服务业用地、住宅用地和工业用地分别按 40 年、70 年和 50 年计算

5.权利特征：国有建设用地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制

6.土地开发程度：根据标准宗地的实际开发程度设定

三、标定地价更新成果

本次对标准宗地的信息进行更新维护，结合标准宗地现场勘查情况，更新后共确定 89 宗具有代表性的标准宗地，商业服务业用途标准宗地 26 宗，住宅用途标准宗地 49 宗，工业用途标准宗地 14 宗(详见附件)。相比上轮，标准宗地没有变化，标定区域进行部分调整（涉及商业服务业用途 1 个、住宅用途 1 个和工业用途 3 个）。

标定地价更新后较上一轮标准宗地地价总体上略有变动，商业服务业用地和住宅用地标定地价整体呈下降趋势，楼面地价降幅分别在 0.81%-3.88%和 1.05%-3.16%之间；工业用地标定地价总体保持平稳，标准宗地标定地价与上轮一致。

附件：1. 淮北市 2025 年度城区标定地价更新成果公示信息表
2. 淮北市 2025 年度城区标准宗地与标定区域布设图

2025 年 6 月 16 日

附件 1

淮北市 2025 年度城区标定地价更新成果公示信息表

表 1-1 商业服务业用地标准宗地标定地价信息公示表

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
1	340600S5000101	淮海路以北、孟山路以西	淮土国用(2007)057 号	4436.14	商服	5.8	国有/出让	40	919.73	13796	2379	-1.26%
2	340600S5000201	淮海路以北、友谊巷以西	相国用(90)字第 0237 号	4835.45	商服	2.5	国有/出让	40	333.27	4999	2000	-1.40%
3	340600S5000301	淮海路以南、孟山路以东	淮土国用（2009）259 号	12206	商服	6.93	国有/出让	40	1132.20	16983	2451	-1.38%
4	340600S5000401	古城路以南、安康路以西	淮土国用（2009）16 号	1740.05	商服	3	国有/出让	40	431.40	6471	2157	-2.27%
5	340600S5000501	惠苑路以北、相山路以西	淮出国用（2003）25 号	66853	商服	1.2	国有/出让	40	160.47	2407	2006	-1.67%
6	340600S5000601	人民路以北、孟山路以东	淮土国用（2007）28 号	35122.74	商服	2.3	国有/出让	40	342.33	5135	2233	-1.87%
7	340600S5000701	古城路以北、长山路以东	淮土国用（2006）038 号	31173.89	商服	1.5	国有/出让	40	172.33	2585	1723	-2.42%
8	340600S5000802	桓谭路以北、长山路以东	淮土国用（2013）03 号	95363.47	商服	3.5	国有/出让	40	449.47	6742	1926	-1.01%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
9	340600S5001001	梅苑路以北、长山路以东	淮土国用（2013）35 号	18156.04	商服	3.5	国有/出让	40	375.00	5625	1607	-2.36%
10	340600S5001101	梅苑路以南、相山路以西	淮出国用（2004）76 号	25051.37	商服	1.48	国有/出让	40	112.20	1683	1137	-2.15%
11	340600S5001201	南黎路以北、相山路以东	淮土国用（2008）11 号	29245.56	商服	2.3	国有/出让	40	207.40	3111	1353	-2.48%
12	340600S5001301	桓谭路以南、南湖路以东	皖（2016）淮北市不动产权第 0002026 号	59400.41	商服	2	国有/出让	40	181.27	2719	1360	-0.91%
13	340600S5001401	南黎路以南、长山路以东	淮土国用（2014）110 号	164903.2	商服	2.19	国有/出让	40	144.60	2169	990	-2.91%
14	340600S5001501	开渠路以南、光明路以东	淮出国用（2004）37 号	286599.7	商服	0.8	国有/出让	40	54.47	817	1021	-3.31%
15	340600S5001601	淮海东路以北、龙山路以东	淮土国用（2013）15 号	99918.64	商服	2	国有/出让	40	134.40	2016	1008	-2.14%
16	340600S5001701	瑞骑路以南、相山路以西	淮土国用（2009）28 号	10188.63	商服	1	国有/出让	40	56.27	844	844	-3.32%
17	340600S5001901	沱河东路以南、花山西路以西	皖（2017）淮北市不动产权第 0001978 号	64274.19	商服	1.98	国有/出让	40	119.20	1788	903	-2.88%
18	340600S5002001	淮海西路以北、栖凤路以西	皖（2017）淮北市不动产权第 0002621 号	114447.4	商服	1.3	国有/出让	40	66.47	997	767	-3.30%
19	340600S5002101	滨河路以北、石山路以西	皖（2018）淮北市不动产权第 0004392 号	14412.66	商服	3.3	国有/出让	40	57.73	866	262	-3.88%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
20	340600S5002201	淮海东路以北、安民路以西	皖（2018）淮北市不动产权第 0020389 号	7274.63	商服	1.3	国有/出让	40	126.33	1895	1458	-3.02%
21	340600S5002401	迎宾路以南、梧桐南路以西	皖（2019）淮北市不动产权第 0007830 号	89227.31	商服	1.2	国有/出让	40	50.13	752	627	-3.09%
22	340600S5002501	人民路以北、鹰山路以西	皖（2019）淮北市不动产权第 0020326 号	43542.72	商服	1.4	国有/出让	40	203.87	3058	2184	-0.81%
23	340600S5002601	鹰山路以东、惠民路以南	皖（2017）淮北市不动产权第 0009710 号	12265.44	商服	1.3	国有/出让	40	185.80	2787	2144	-0.85%
24	340600S5002701	花山西路以西,绿金学校小学、初中之间	皖（2022）淮北市不动产权第 0018575 号	15001.87	商服	1.0	国有/出让	40	68.47	1027	1027	-2.93%
25	340600S5002801	迎宾路以南、三五山以北	皖（2021）淮北市不动产权第 0043362 号	11107.34	商服	1.2	国有/出让	40	61.13	917	764	-3.07%
26	340600S5002901	迎宾路以西、府前路以北	皖(2024)淮北市不动产权第 0001062 号	4970.63	商服	1.0	国有/出让	40	67.47	1012	1012	-2.32%

表 1-2 住宅用地标准宗地标定地价信息公示表

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
1	340600Z7000101	淮海路以北、鹰山北路以西	淮土国用（2010）35 号	17590.17	住宅	3.04	国有/出让	70	476.73	7151	2352	-1.37%
2	340600Z7000201	民生路以北、相山路以东	淮土国用（2011）157 号	14286.63	住宅	2.4	国有/出让	70	409.40	6141	2559	-1.96%
3	340600Z7000301	东山路以东、学院路以南	淮土国用（2015）42 号	5403	住宅	4.6	国有/出让	70	545.00	8175	1777	-2.57%
4	340600Z7000402	古城路以南、鹰山路以东	淮土国用（2013）字第 074 号	10105.2	住宅	3	国有/出让	70	472.53	7088	2363	-2.00%
5	340600Z7000501	桓谭路以北、泉山路以西	淮土国用（2013）71 号	73650.19	住宅	3.5	国有/出让	70	482.13	7232	2066	-1.84%
6	340600Z7000601	惠苑路以北、长山路以东	淮土国用（2014）87 号	14945.6	住宅	2	国有/出让	70	295.13	4427	2214	-2.23%
7	340600Z7000701	惠苑路以南、鹰山北路以东	皖 2019 淮北市不动产权第 0001317 号	14244.57	住宅	1.99	国有/出让	70	244.40	3666	1842	-2.27%
8	340600Z7000802	孟山北路以东、黎苑路以北	淮土国用（2005）字第 014 号	14268.03	住宅	1.7	国有/出让	70	231.93	3479	2046	-2.27%
9	340600Z7000901	惠苑路以南、相山路以东	淮土国用（2008）90 号	31740.02	住宅	3.12	国有/出让	70	406.00	6090	1952	-1.57%
10	340600Z7001001	桓谭路以南、泉山路以东	淮土国用（2012）29 号	105949.2	住宅	1.44	国有/出让	70	157.00	2355	1635	-2.01%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
11	340600Z7001103	孟山路以东、梅苑路以南	淮土国用（2006）026号	39100.32	住宅	2.5	国有/出让	70	309.40	4641	1856	-2.09%
12	340600Z7001202	人民路以南、泉山路以西	淮土国用（2005）056号	40149.25	住宅	1.3	国有/出让	70	168.33	2525	1942	-1.95%
13	340600Z7001301	濉溪路以东、海官路以南	淮土国用（2010）38号	15368.02	住宅	2.5	国有/出让	70	248.40	3726	1490	-2.20%
14	340600Z7001401	濉溪路以西、渠沟路以南	淮土国用(2014)17号	1963	住宅	4.2	国有/出让	70	420.13	6302	1500	-1.99%
15	340600Z7001502	人民路以北、符夹铁路以东	皖(2019)淮北市不动产权第 0020333 号	135993.21	住宅	2.6	国有/出让	70	357.20	5358	2061	-2.24%
16	340600Z7001601	人民路以南、濉溪路以东	淮土国用(2012)152号	8685.62	住宅	4.2	国有/出让	70	379.20	5688	1354	-2.22%
17	340600Z7001701	南黎路以北、铁路线以东	淮土国用(2012)20号	97363.21	住宅	2	国有/出让	70	214.80	3222	1611	-1.53%
18	340600Z7001803	桂苑路以南、鹰山路以东	淮土国用(2013)008号	62044.54	住宅	3	国有/出让	70	267.67	4015	1338	-2.52%
19	340600Z7001901	南黎路以北、泉山路以东	淮土国用(2014)32号	151717.8	住宅	2.8	国有/出让	70	367.53	5513	1969	-1.95%
20	340600Z7002001	南黎路以南、相山路以东	淮土国用(2007)95号	22441.23	住宅	1.9	国有/出让	70	218.33	3275	1724	-2.12%
21	340600Z7002102	开渠路以南、龙山路以西	皖(2018)淮北市不动产权第 0002964 号	89503	住宅	2.5	国有/出让	70	212.93	3194	1278	-1.57%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
22	340600Z7002201	高岳路以东、学院路以南	淮土国用(2015)89 号	27162.68	住宅	3	国有/出让	70	218.27	3274	1091	-2.56%
23	340600Z7002302	龙山路以东、古城东路以北	皖(2018)淮北市不动产权第 0024401 号	94561.79	住宅	1.5	国有/出让	70	237.33	3560	2373	-1.97%
24	340600Z7002401	龙山路以东、人民路以北	淮土国用(2007)163 号	413590.4	住宅	1.2	国有/出让	70	111.07	1666	1388	-2.09%
25	340600Z7002501	龙山路以西、人民路以南	淮土国用(2006)181 号	346820.2	住宅	1.1	国有/出让	70	109.00	1635	1486	-1.76%
26	340600Z7002601	淮海西路以北、凤凰山路以东	淮土国用(2012)56 号	60854.97	住宅	1.73	国有/出让	70	105.87	1588	918	-2.45%
27	340600Z7002701	渠沟路以北、凤凰山路以西	淮土国用(2013)70 号	85582.94	住宅	2.5	国有/出让	70	137.33	2060	824	-2.49%
28	340600Z7002801	相山南路以东、碱河路以北	淮土国用(2013)053 号	9245.33	住宅	2.5	国有/出让	70	270.00	4050	1620	-2.41%
29	340600Z7003101	龙山路以东、学院路以南	淮土国用(2013)107 号	35968.6	住宅	2	国有/出让	70	151.60	2274	1137	-2.40%
30	340600Z7003201	长山南路以东、铁路线以北	淮土国用(2011)126 号	97286.04	住宅	1.8	国有/出让	70	101.80	1527	848	-2.27%
31	340600Z7003301	南湖以南、迎宾路东北	淮土国用（2012）140 号	86517.01 7	住宅	1.5	国有/出让	70	137.07	2056	1371	-2.30%
32	340600Z7003401	望阳路以北、迎宾路以西	淮土国用（2013）43 号	45279.64	住宅	3.8	国有/出让	70	196.40	2946	775	-2.24%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
33	340600Z7003501	濉河北路以西、金和路以南	淮土国用（2010）75 号	71788.48	住宅	2	国有/出让	70	90.33	1355	678	-2.66%
34	340600Z7003602	淮海东路以北、梧桐路以西	淮土国用（2013）015 号	47167.52	住宅	2.5	国有/出让	70	115.67	1735	694	-2.39%
35	340600Z7003801	平山路以西、滨河路以北	淮土国用（2012）138 号	156387.6	住宅	1.5	国有/出让	70	100.13	1502	1001	-3.16%
36	340600Z7003901	淮海西路以北、栖凤路以西	淮土国用（2015）29 号	28505.13	住宅	2.5	国有/出让	70	110.27	1654	662	-2.56%
37	340600Z7004201	淮海东路以北、光明路以东	皖(2020)淮北市不动产权第 0027851 号	118732.13	住宅	1.8	国有/出让	70	242.47	3637	2021	-2.20%
38	340600Z7004301	桓谭路以南、方安路以东	皖(2021)淮北市不动产权第 0028243 号	43827.41	住宅	2.5	国有/出让	70	279.40	4191	1676	-2.25%
39	340600Z7004401	北外环路以北、岱河以东	皖(2018)淮北市不动产权第 0026763 号	107618.6	住宅	2.5	国有/出让	70	103.13	1547	619	-3.01%
40	340600Z7004501	望湖路以南、雷河路以西	皖(2021)淮北市不动产权第 0023152 号	78495.74	住宅	2.5	国有/出让	70	177.60	2664	1066	-3.13%
41	340600Z7004601	望湖路以南、花庄路以西	皖(2019)淮北市不动产权第 0002853 号	137406.29	住宅	1.4	国有/出让	70	169.67	2545	1818	-2.48%
42	340600Z7004701	老濉河以南、濉溪路以西	濉出国用（2006）第 018 号	33333.75	住宅	1.8	国有/出让	70	147.73	2216	1231	-2.22%

序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		楼面价元/m²	较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²		
43	340600Z7004801	长山路以西、仁和路以南	皖(2023)淮北市不动产权第 0010983 号	112512.25	住宅	1.8	国有/出让	70	205.20	3078	1710	-2.06%
44	340600Z7004901	孟山南路以东、府前路以南	皖(2020)淮北市不动产权第 0030724 号	139700.70	住宅	1.6	国有/出让	70	125.80	1887	1179	-2.05%
45	340600Z7005001	泉山支路以北、南湖路以西	皖(2020)淮北市不动产权第 0005953 号	29595.38	住宅	2.3	国有/出让	70	334.13	5012	2179	-1.66%
46	340600Z7005101	南湖路以东、南黎路以北	皖(2019)淮北市不动产权第 0000404 号	54206.41	住宅	2.5	国有/出让	70	346.67	5200	2080	-1.05%
47	340600Z7005201	龙发路以北、利民路以东	皖(2023)淮北市不动产权第 0011178 号	61509.23	住宅	2.0	国有/出让	70	137.53	2063	1032	-2.04%
48	340600Z7005301	民生路以南、机厂路以东	皖(2017)淮北市不动产权第 0014161 号	32177.35	住宅	2.5	国有/出让	70	406.40	6096	2438	-1.88%
49	340600Z7005401	惠黎路以南、孟山路以东	淮土国用（2010）003 号	38873.27	住宅	1.65	国有/出让	70	221.20	3318	2011	-1.67%

表 1-3 工业用地标准宗地标定地价信息公示表

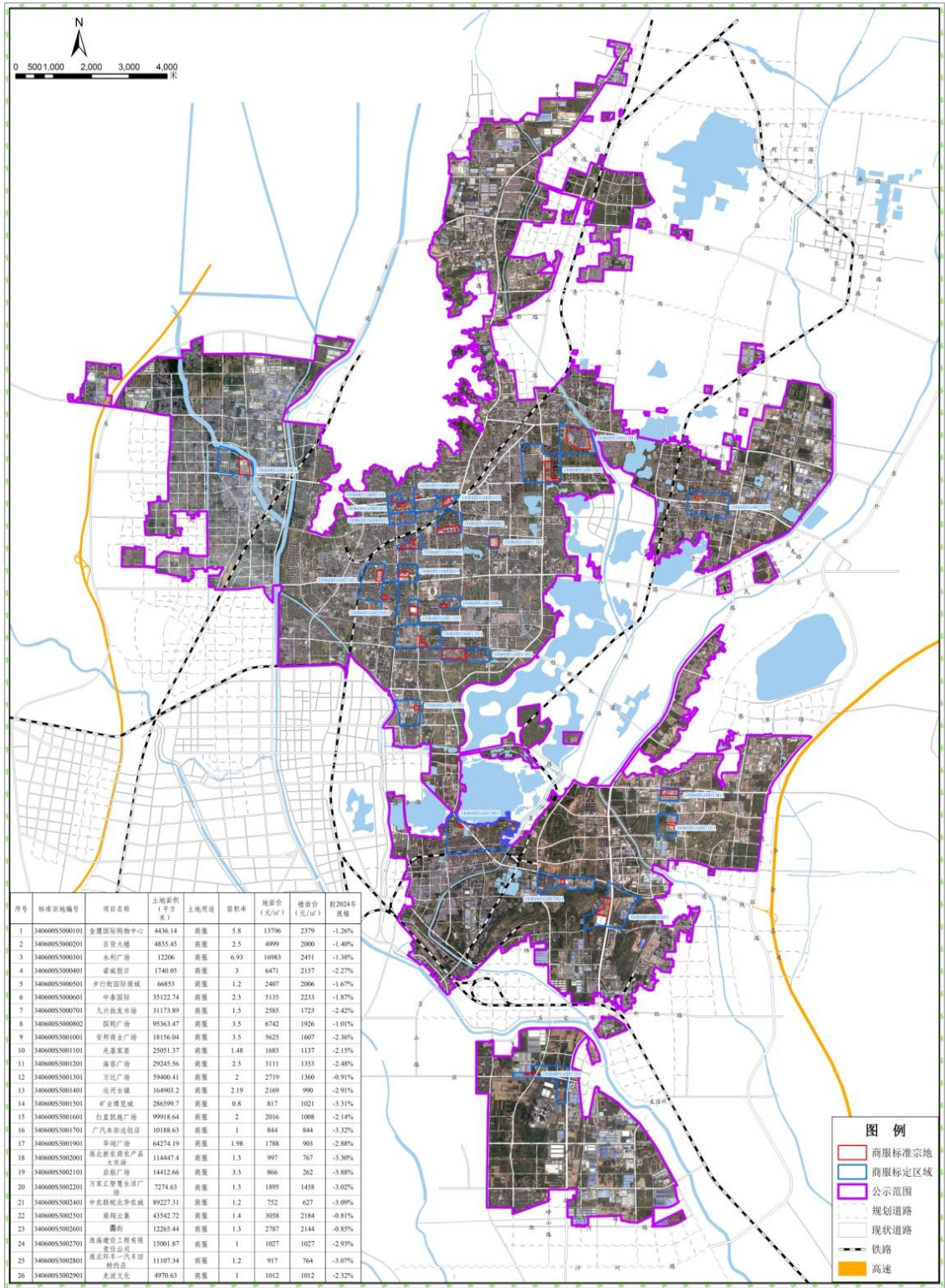
序号	标准宗地编号	位置	不动产权证号（土地使用证号）	土地面积（m²）	土地用途	容积率	权利类型	设定年期	地面价		较 2024 年涨幅
									万元/亩	元/m²	
1	340600G6000301	淮海西路以南、新濉河以西	淮土国用（2007）145 号	161737.9	工业	1.0	国有/出让	50	23.67	355	0%

2	340600G6000401	凤冠路以北、仪凤路以东	淮土国用（2015）26号	32388.79	工业	1.0	国有/ 出让	50	23.67	355	0%
3	340600G6000501	凤凰路以北、栖凤路以西	淮土国用（2015）43号	60312.04	工业	1.0	国有/ 出让	50	23.33	350	0%
4	340600G6000602	栖凤路以西、淮海西路以南	淮土国用（2007）133号	10409.9	工业	1.0	国有/ 出让	50	22.00	330	0%
5	340600G6000701	烈山工业园烈青路以西	淮土国用（2011）180号	24007.07	工业	1.0	国有/ 出让	50	21.33	320	0%
6	340600G6001002	纬二路以北、创业路以西	皖(2017)淮北市不动产权 第 0012965 号	40254.86	工业	1.0	国有/ 出让	50	22.00	330	0%
7	340600G6001101	华创工业园滨河路以南	皖(2017)淮北市不动产权 第 0010961 号	25877.39	工业	1.0	国有/ 出让	50	21.67	325	0%
8	340600G6001302	发展路以北、东山路以西	淮土国用（2011）155号	23388.06	工业	1.0	国有/ 出让	50	14.67	220	0%
9	340600G6001402	龙旺路以北、威龙路以西	淮土开国用（2011）017 号	62650.76	工业	1.0	国有/ 出让	50	16.67	250	0%
10	340600G6001501	龙跃路以南、梧桐路以西	淮土开国用（2016）003 号	21961.19	工业	1.0	国有/ 出让	50	17.33	260	0%
11	340600G6001601	紫昱路以南、腾飞路以东	淮土国用（2010）85号	218698.55	工业	1.0	国有/ 出让	50	14.00	210	0%
12	340600G6001701	漈河路以北、唐山路以东	皖（2019）淮北市不动产 权第 0001182 号	79999.96	工业	1.0	国有/ 出让	50	21.60	324	0%
13	340600G6001801	运河路以南、唐山路以西	皖（2018）淮北市不动产 权第 0010817 号	100032.38	工业	1.0	国有/ 出让	50	21.53	323	0%
14	340600G6001901	开渠路以北、威龙路以西	皖(2020)淮北市不动产权 第 0003022 号	14203.03	工业	1.0	国有/ 出让	50	16.53	248	0%

附件 2

淮北市 2025 年度城区标准宗地与标定区域布设图

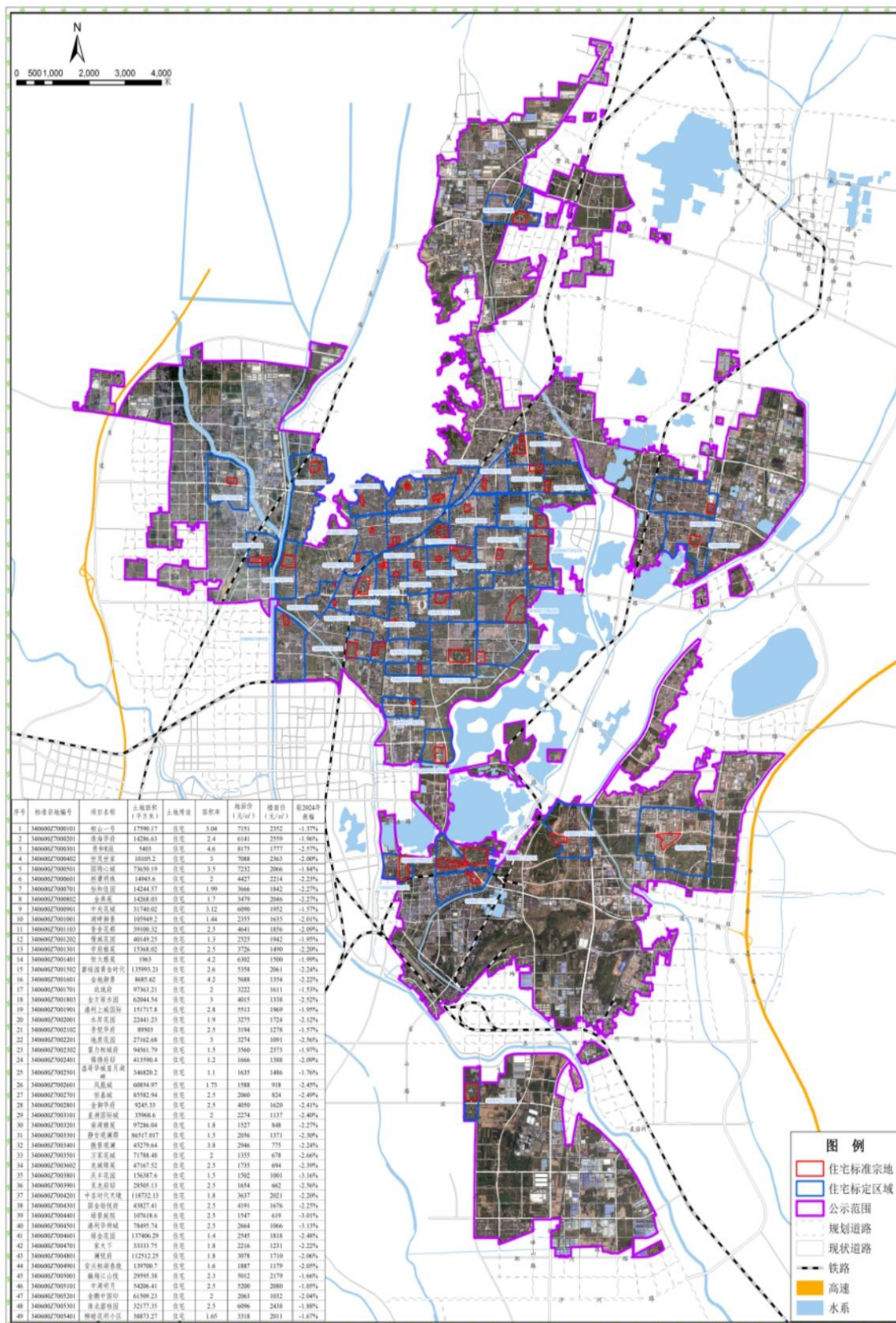
淮北市2025年度城区商业服务业用地标准宗地与标定区域布设图



制图时间：二零二五年六月

淮北市自然资源和规划局
淮北市地价管理所
安徽地源不动产评估有限责任公司

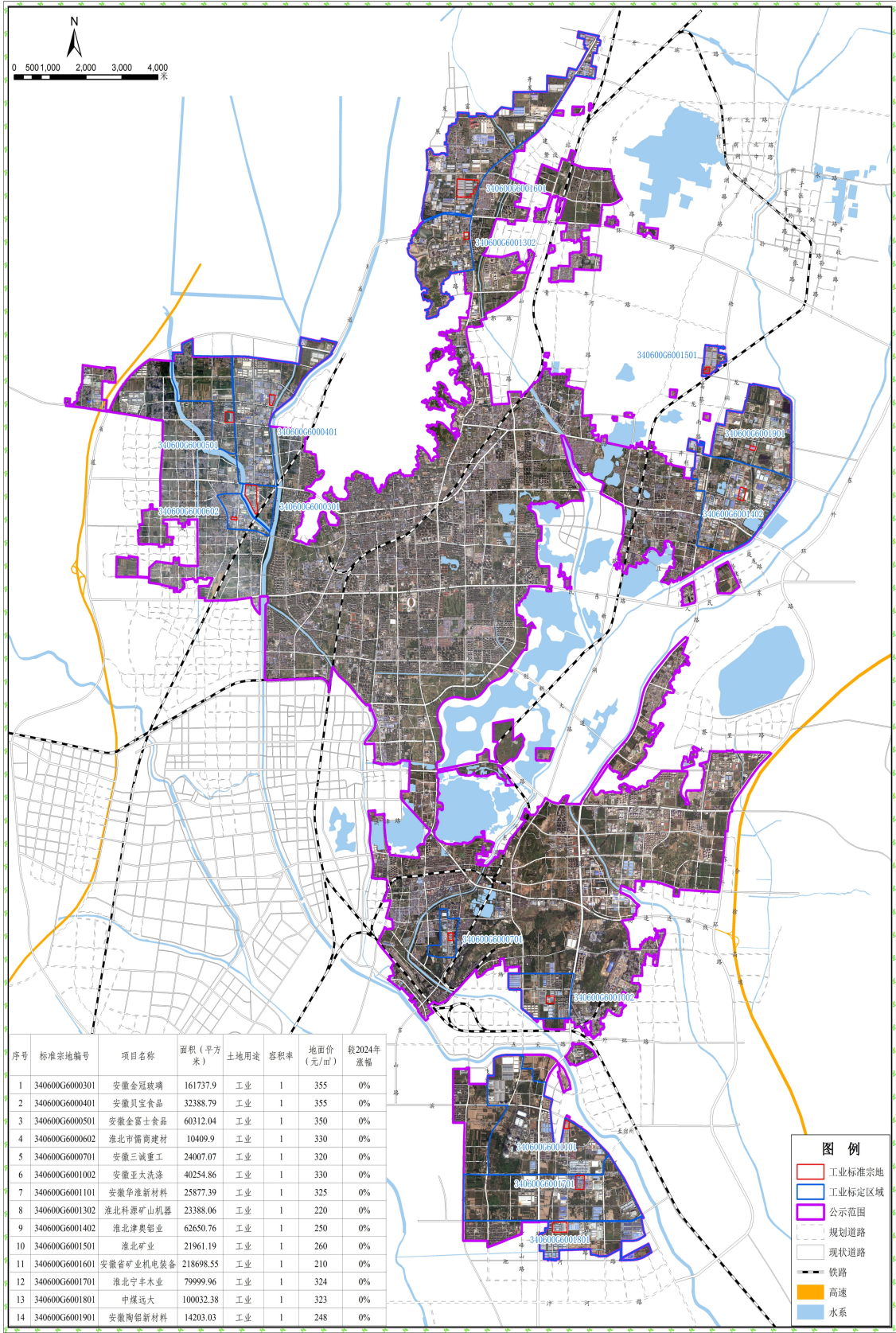
淮北市2025年度城区住宅用地标准宗地与标定区域布置图



制图时间：二零二五年六月

编制单位：淮北市自然资源和规划局
淮北市地籍调查队
安徽地籍不动产评估有限公司

淮北市2025年度城区工业用地标准宗地与标定区域布设图



制图时间：二零二五年六月
制图单位：淮北市自然资源和规划局
淮北市地籍管理所
安徽地籍不动产评估有限责任公司