附件1

松阳县城镇基准地价一览表

**一、基准条件界定**

1.估价期日：2021年1月1日。

2.土地开发程度：按 “五通一平”设定，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地内部土地平整。

3.地价内涵构成：含国家土地所有权收益、土地外部间接投资开发贡献的地租(纯收益)的资本化部分、土地内部直接投资开发所贡献的地租(纯收益)的资本化部分。

4.基准地价的“基准条件”

**表1-1 城镇基准地价的“基准条件”界定一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | **容积率** | **建筑密度** | **土地使用年限** |
| 商服用地 | 2.0 | 50% | 40年 |
| 住宅用地 | 2.0 | 35% | 70年 |
| 工矿仓储用地 | 1.0 | 50% | 50年 |
| 公共管理与公共服务用地 | 2.0 | 50% | 50年 |

5.基准地价表达方式

**表1-2 城镇基准地价表达方式**

|  |  |
| --- | --- |
| **用地类型** | **表达方式** |
| 商服用地 | 级别价、路线价 |
| 住宅用地 | 级别价 |
| 工矿仓储用地 | 级别价 |
| 公共管理与公共服务用地 | 级别价 |

**二、土地定级**

本轮土地定级从商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类用地土地质量分异特征，实行分类定级分类估价，分别建立了商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类用地的不同级别范围及其基准地价体系，其中商服用地划分为6个级别，住宅用地划分为6个级别，工矿仓储用地划分为5个级别，公共管理与公共服务用地划分为6个级别，级别范围描述见下表：

**表1-3 商服、住宅、公共管理与公共服务用地级别范围**

|  |  |
| --- | --- |
| **土地级别** | **级别范围** |
| 一级 | ①规划道路-松阴溪-沿山道路-环城西路-长虹中路-长虹东路-规划道路 ②屏安东路-环城西路-松阴溪-屏安东路 |
| 二级 | ①新海线-松阴溪-规划道路-长虹东路-长虹中路-环城西路-沿山道路-规划道路-龙丽线-新海线 ②龙丽温高速-竹溪源-松阴溪-环城西路-屏安东路-龙丽温高速 |
| 三级 | ①规划道路-沿山道路-长虹中路-长虹东路-万通大道-规划道路 ②八角亭小区边界-道路-沿山公路-龙丽温高速-八角亭小区边界 ③S222（旧）-松阴溪-新海线-龙丽温高速-S222（旧） ④高铁站区域开发边界范围 ⑤古市镇集中建设区范围 |
| 四级 | ①一、二、三级土地以外，规划区范围内 ②古市镇弹性发展区范围 ③玉岩镇规划区范围 |
| 五级 | ①一、二、三、四级土地以外，中心城区范围内 ②斋坛乡三级、四级土地以外区域 ③叶村乡三级、四级土地以外区域 ④古市镇三级、四级土地以外区域 ⑤赤寿乡城镇开发边界范围内区域 ⑥樟溪乡区域内 ⑦新兴镇三级、四级土地以外区域 ⑧玉岩镇规划区范围外其他区域 ⑨大东坝镇城镇开发边界范围内区域 ⑩象溪镇城镇开发边界范围内区域 |
| 六级 | ①赤寿乡城镇开发边界范围外其他区域 ②四都乡区域 ③三都乡区域 ④板桥乡区域 ⑤裕溪乡区域 ⑥象溪镇城镇开发边界范围外其他区域 ⑦大东坝镇城镇开发边界范围外其他区域 ⑧竹源乡区域 ⑨枫坪乡区域 ⑩安民乡区域 |
| 备注 | 上述文字表述中有简略，详细以附件级别基准地价图为准。 |

**表1-4工矿仓储用地级别范围**

|  |  |
| --- | --- |
| **土地级别** | **级别范围** |
| 一级 | 规划道路-松阴溪-沿山道路-环城西路-长虹中路-长虹东路-规划道路 |
| 二级 | 一级土地范围以外，龙丽温高速-新海线-规划道路-丽安环路-五都源-万通大道-松阴溪-竹溪源-龙丽温高速 |
| 三级 | ①沿山道路-水南街道边界-衢宁铁路-松阴溪-望松王村工业园区-望松街道边界-沿山道路 ②古市镇规划区范围内 |
| 四级 | ①沿山道路-古市镇边界-赤寿乡规划区-十二都源-江南公路-龙丽温高速-规划道路-松阴溪-古市镇边界-沿山道路 ②象溪镇规划区范围 |
| 五级 | ①一、二、三级土地以外，中心城区范围其他区域 ②斋坛乡三级土地以外区域 ③叶村乡三级土地以外区域 ④古市镇三级、四级土地以外区域 ⑤赤寿乡规划区范围以外区域 ⑥樟溪乡四级土地以外区域 ⑦新兴镇四级土地以外区域 ⑧象溪镇城镇开发边界范围外其他区域 ⑨玉岩镇、大东坝镇、竹源乡、安民乡、枫坪乡、裕溪乡、板桥乡、三都乡、四都乡区域 |
| 备注 | 上述文字表述中有简略，详细以附件级别基准地价图为准。 |

**三、级别基准地价**

本轮城镇基准地价建立了商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四大类用地的不同级别范围及其基准地价体系；不同用途基准地价详见以下基准地价表。

**表1-5城镇基准地价表** 单位：元/平方米、万元/亩

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **商服用地** | | **住宅用地** | | **工矿仓储用地** | | **公共管理与公共服务用地** | |
| **地价** | **楼面**  **地价** | **地价** | **楼面**  **地价** | **地价** | **亩价** | **地价** | **楼面地价** |
| 一级 | 4000 | 2000 | 3900 | 1950 | 480 | 32 | 1200 | 600 |
| 二级 | 3000 | 1500 | 3100 | 1550 | 405 | 27 | 960 | 480 |
| 三级 | 2000 | 1000 | 2000 | 1000 | 270 | 18 | 780 | 390 |
| 四级 | 1400 | 700 | 1200 | 600 | 210 | 14 | 630 | 315 |
| 五级 | 1150 | 575 | 800 | 400 | 180 | 12 | 500 | 250 |
| 六级 | 600 | 300 | 480 | 240 | -- | -- | 400 | 200 |

**四、商服路线段基准地价**

**表1-6商业路线段基准地价表** 单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 路段号 | 路段名 | 范围 | 基准地价 |
| L1 | 太平坊路 | 新华路-要津路 | 16800 |
| L2 | 太平坊路 | 要津路-长虹路 | 14300 |
| L3 | 府前路 | 环城西路-新华路 | 14200 |
| L4 | 人民大街 | 紫荆路-太平坊路 | 15500 |
| L5 | 要津路 | 太平坊路-长松路 | 16200 |
| L6 | 新华路 | 长虹路-紫荆路 | 12900 |
| L7 | 紫荆路 | 新华路-人民大街 | 13500 |
| L8 | 要津路 | 长松路-江滨大道 | 14500 |
| L9 | 长松路 | 环城西路-新华路 | 12000 |
| L10 | 育英路 | 长虹路-松阳一中 | 9300 |
| L11 | 新华路 | 长松路-江滨大道 | 10000 |
| L12 | 紫荆路 | 环城西路-新华路 | 12800 |
| L13 | 长松路 | 新华路-要津路 | 13400 |
| L14 | 长松路 | 要津路-长虹路 | 11200 |
| L15 | 长虹中路 | 紫荆路-太平坊路 | 14100 |
| L16 | 要津路 | 长虹路-太平坊路 | 14200 |
| L17 | 环城西路 | 紫荆路-长松路 | 9800 |
| L18 | 长虹路 | 环城西路-紫荆路 | 8500 |
| L19 | 北山路 | 长虹路-S222 | 7600 |
| L20 | 环城西路 | 长虹路-紫荆路 | 7200 |
| L21 | 长虹路 | 太平坊路-长松路 | 7000 |
| L22 | 紫荆路 | 人民大街-长虹路 | 13200 |
| L23 | 新华路 | 紫荆路-长松路 | 14400 |
| L24 | 新华北路 | 小区北侧道路-长虹路 | 9600 |
| L25 | 长松东路 | 长虹东路-S222 | 9000 |
| 备注 | 1．基准地价评估期日：2021年1月1日；  2．基准地价内涵：各商服路线段范围内达到大市政基础设施配套要求的“五通 一平”土地开发程度下，法定最高土地使用年限的完整土地使用权单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括国家土地所有权收益、土地外部间接投资开发贡献 的地租(纯收益)的资本化部分、土地内部直接投资开发所贡献的地租(纯收益)的 资本化部分；  3．基准条件界定：容积率、建筑密度为2.0、50%，宗地进深均为30米；土地使用年期：40年。 | | |







