附件2

松阳县集体建设用地基准地价一览表

**一、基准地价内涵及基准条件**

1.估价期日：2021 年 1 月 1 日。

2.土地开发程度设定: 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.土地使用年限设定：集体商服用地：40 年；集体工矿仓储用地：50 年；宅基地：无限年。

4.容积率设定：集体商服用地:2.0；集体工矿仓储用地:1.0；宅基地：2.0。

5.土地权利设定

（1）集体商服用地：在正常市场条件下的集体商服用地使用权出让价格；

（2）集体工矿仓储用地:在正常市场条件下的集体工矿仓储用地使用权出让价格；

（3）宅基地：在符合法律法规和有关政策要求下的宅基地使用权价格。

6.基准地价的“基准条件设定”

**表 2-1 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** |
| 集体商服用地 | 2.0 | 50% | 40年 |
| 集体工矿仓储用地 | 1.0 | 50% | 50年 |
| 宅基地 | 2.0 | 65% | 无限年 |

7.基准地价表达方式

**表2-2 基准地价表达方式**

|  |  |
| --- | --- |
| **用地类型** | **表达方式** |
| 商服用地 | 级别价 |
| 宅基地 | 级别价 |
| 工矿仓储用地 | 级别价 |

**二、土地定级**

本次集体建设用地基准地价建立了商服、工矿仓储、宅基地三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，工矿仓储用地划分为5个级别，宅基地划分为6个级别；级别范围描述见下表：

**表2-3集体商服、宅基地级别范围**

|  |  |
| --- | --- |
| **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 ⑤四都乡区域⑥赤寿乡城镇开发边界范围内区域 ⑦樟溪乡区域内 ⑧新兴镇三级、四级土地以外区域 ⑨玉岩镇规划区范围外其他区域 ⑩大东坝镇城镇开发边界范围内区域 ⑪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②三都乡区域 ③板桥乡区域 ④裕溪乡区域 ⑤象溪镇城镇开发边界范围外其他区域 ⑥大东坝镇城镇开发边界范围外其他区域 ⑦竹源乡区域 ⑧枫坪乡区域 ⑨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2-4集体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、集体建设用地级别基准地价**

本次集体建设用地基准地价建立了商服、工矿仓储、宅基地三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2-5集体建设用地基准地价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **商服用地** | **宅基地** | **工矿仓储用地** |
| **地价(元/平方米)** | **楼面地价(元/平方米)** | **地价(元/平方米)** | **楼面地价 (元/平方米)** | **地价 (元/平方米)** | **亩价（万元/亩)** |
| 一级 | 2040 | 1020 | 740 | 370 | 375 | 25.0 |
| 二级 | 1590 | 795 | 638 | 319 | 300 | 20.0 |
| 三级 | 1080 | 540 | 422 | 211 | 210 | 14.0 |
| 四级 | 728 | 364 | 282 | 141 | 153 | 10.2 |
| 五级 | 690 | 345 | 210 | 105 | 135 | 9.0 |
| 六级 | 348 | 174 | 159 | 79 | -- | -- |



