

## 附件 1:

# 丽水市区集体建设用地基准地价

## 一、基准条件

### 1. 基准地价内涵

基准地价评估期日为 2021 年 1 月 1 日。土地开发程度设定：按熟地界定，即达到大市政基础设施配套的“五通一平”要求(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整)。土地权利设定：集体经营性建设用地（集体商服用地、集体工矿仓储用地）基准地价为集体建设用地使用权出让价格；宅基地基准地价为符合法律法规和有关政策要求下的宅基地使用权价格。地价内涵构成包含集体土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。土地使用年期设定：集体经营性建设用地对应国有建设用地的法定最高出让年期（即集体商服用地 40 年、集体工矿仓储用地 50 年）；宅基地按无限年设定。

### 2. 基准地价“基准条件”的界定

表 1: 基准地价“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	1.5	50%	40 年
集体工矿仓储用地	1.0	40%	50 年
宅基地	1.5	45%	无限年

### 3. 基准地价表达方式

表 2: 基准地价表达方式

用地类型	表达方式
集体商服用地	级别价
集体工矿仓储用地	级别价
宅基地	级别价

## 二、基准地价表

表 3：丽水市区集体商服用地级别基准地价表(元/平方米)

级别	范 围	基准地价
I 级	① 东环路—城北街—开发北路—北环路—括苍路—文进街—三岩寺路—教工路—丽阳街—南明湖—好溪—东地路—东港路—东环路；②新和路—明珠街—好溪—后村路—东升街—新和路	2720
II 级	I 级地外，山脚线—白云山森林公园边界线—绕城公路—金丽温高速—大溪—石牛路—惠民街—秀山路—北三路—紫金南路—紫金南路南环路连接线—南环路—大溪—铁路—好溪—温寿线—山脚线	1420
III 级	I、II 级地外，①大溪—石牛路—惠民街—秀山路—北三路—紫金南路—紫金南路南环路连接线—南环路铁路—好溪—铁路—规划线—大溪；②绕城公路—规划界线—小安溪—大溪—金丽温高速—绕城公路；③铁路—规划界线—铁路；	680
IV 级	I、II、III 级地外，①白云山森林公园南部区域；②碧湖镇：丽龙高速—大溪—规划路—九龙街—朗碧路—碧云街—经五路—赵魏路—经六路—通济路—规划路—大溪—龙丽高速；③大港头镇：53 省道—大港头河流—大溪—丽龙高速—53 省道	610
V 级	I、II、III、IV 级地外，①联城街道、白云街道、紫金街道、南明山街道、大港头镇其他区域；②岩泉街道西南部区域③碧湖镇低丘缓坡规划区域；④老竹镇、雅溪镇规划建设区范围；⑤丽新乡规划建设区范围及高铁小镇规划区域	512
VI 级	I、II、III、IV、V 级地外其他区域	322
备注	<p>1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别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，设定土地使用年限的集体经营性建设用地土地使用权的单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 1.5，建筑密度为 50%。</p> <p>4. 土地使用年期：40 年。</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。</p>	

**表 4：丽水市区集体工矿仓储用地级别基准地价表(元/平方米)**

级别	范 围	基准地价
I 级	铁路--好溪--规划路--温寿线--白云山森林公园边界线--水库--溪流-山体--城北街--规划道路--大溪--南明湖--西站路--绿谷大道--南环路--铁路	600
II 级	I 级地外，①联城街道、白云街道、紫金街道其他区域；②岩泉街道西南部区域；	420
III 级	I、II 级地外，开发区规划范围内区域	300
IV 级	I、II、III 级地外其他区域	225
备注	<p>1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别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，设定土地使用年限的集体经营性建设用地土地使用权的单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 1.0，建筑密度为 40%。</p> <p>4. 土地使用年期：50 年。</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。</p>	

**表 5：丽水市区宅基地级别基准地价表(元/平方米)**

级别	范 围	基准地价
I 级	好溪--东环路--北环路--白云山森林公园边界线--括苍北路-职高校前路--规划路--教工路--南明湖--好溪	3111
II 级	I 级地外，①好溪--南明湖--铁路--好溪--洞合线-白云山森林公园边界线--开发北路--北环路--东环路--好溪；②好溪-南环路--绿谷大道--西站路--桃碧线--边界线--城北街--括苍北路-职高校前路--规划路--教工路--好溪	2420
III 级	I、II 级地外，①白云山森林公园边界线--丽和线--边界线--小安溪--大溪--石牛路--惠民街-规划界限--大溪--南环路--绿谷大道--西站路--桃碧线--边界线--白云山森林公园边界线；②铁路--规划界线--铁路；③铁路--洞合线--好溪--铁路	1383
IV 级	I、II、III 级地外，①惠民街--石牛路--大溪--规划线--惠民街；②联城小安溪以西部分区域；③白云山森林公园南部区域；④碧湖镇：丽龙高速--大溪--规划路--九龙街-朗碧路--碧云街--经五路--赵魏路--经六路--通济路--规划路--大溪--龙丽高速；⑤大港头镇：53 省道--大港头河流--大溪--丽龙高速--53 省道	575
V 级	I、II、III、IV 级地外，①联城街道、白云街道、紫金街道、南明山街道、大港头镇其他区域；②岩泉街道西南部区域③碧湖镇低丘缓坡规划区域；④老竹镇、雅溪镇规划建设区范围；⑤丽新乡规划建设区范围及高铁小镇规划区域	432
VI 级	I、II、III、IV、V 级地外其他区域	225
备注	<p>1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别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，设定土地使用年限的在符合法律法规和有关政策要求下的宅基地使用权单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 1.5，建筑密度为 45%。</p> <p>4. 土地使用年期：无限年。</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。</p>	

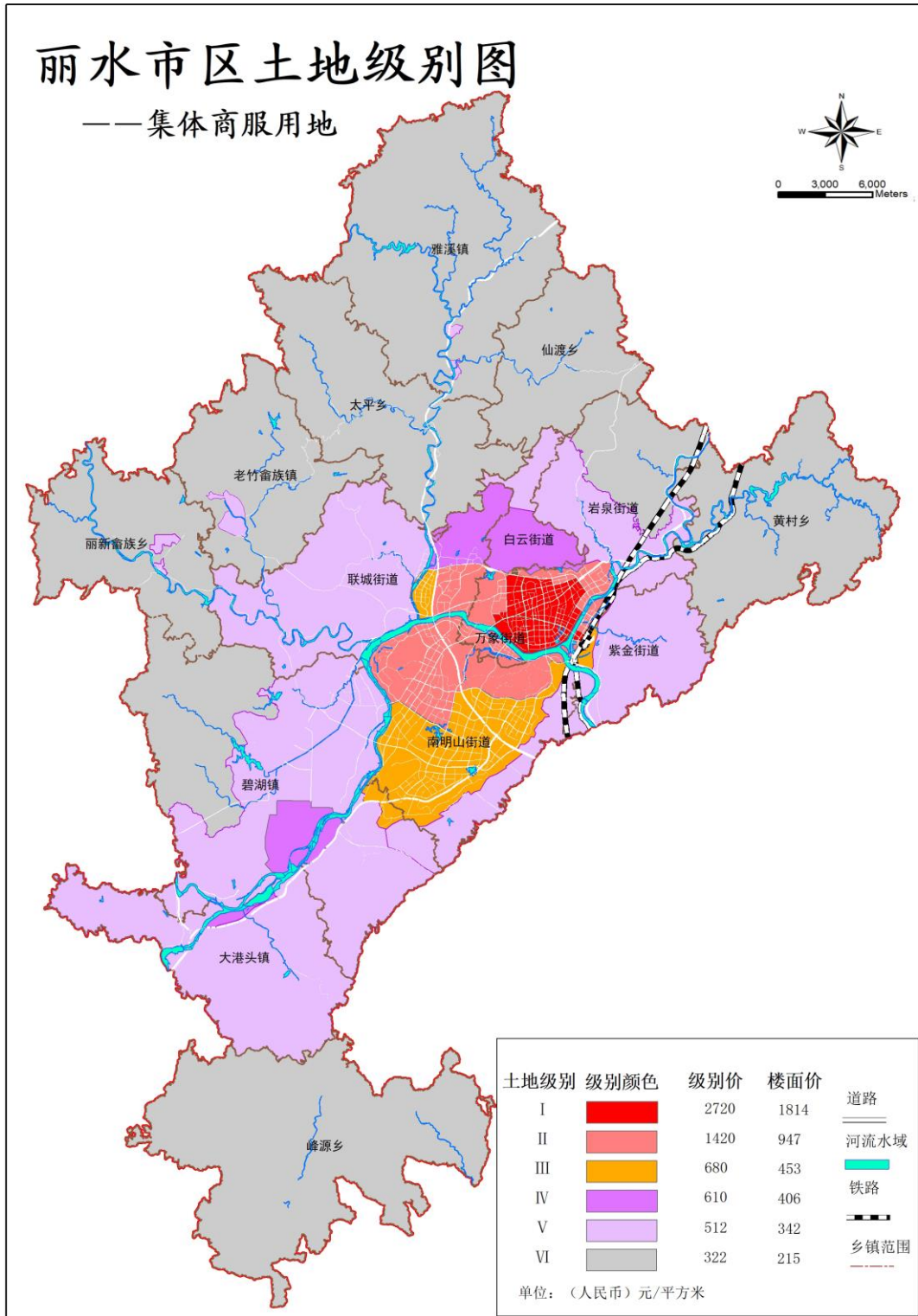


图1 丽水市区集体商服用地级别基准地价图

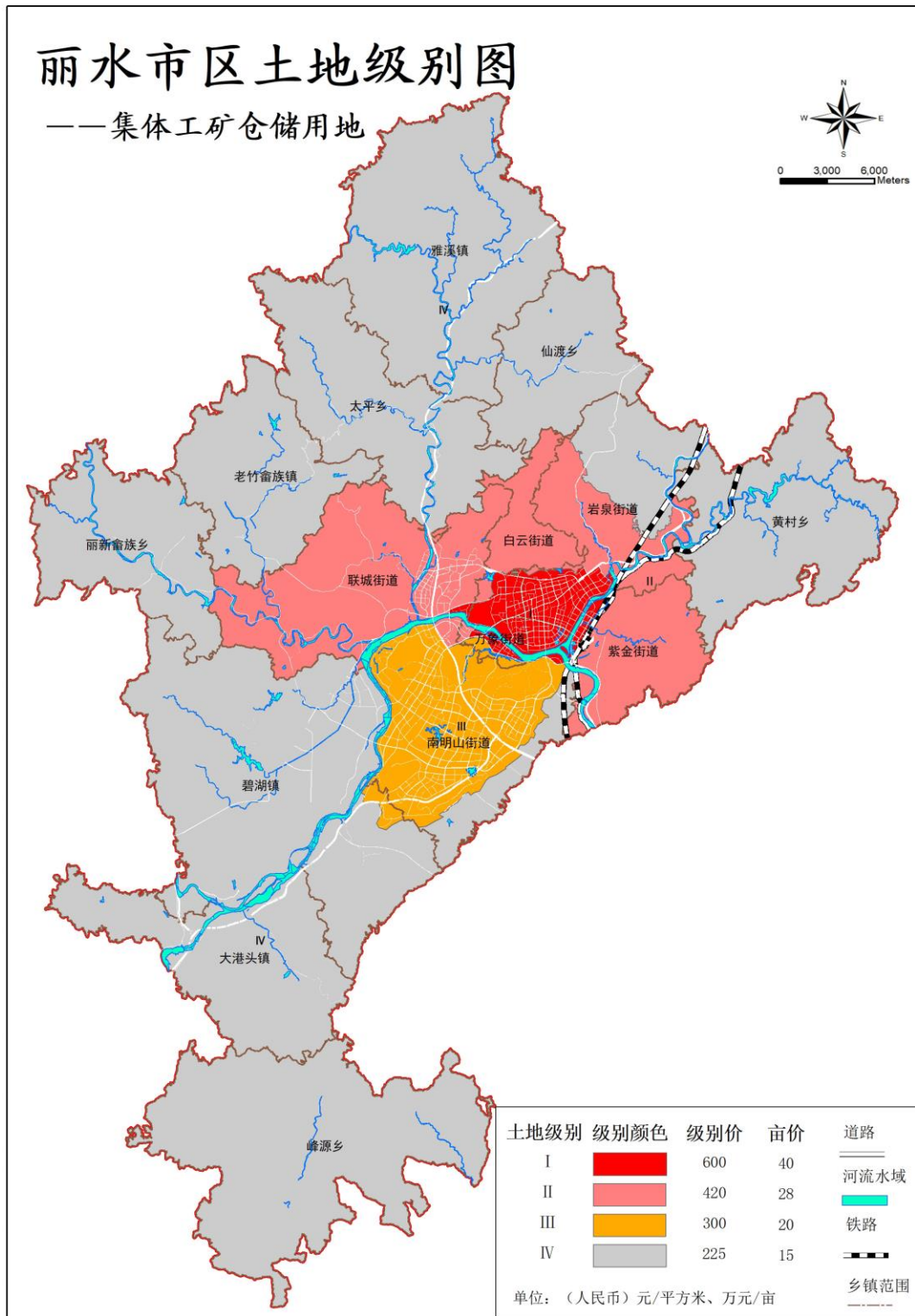


图2 丽水市区集体工矿仓储用地级别基准地价图

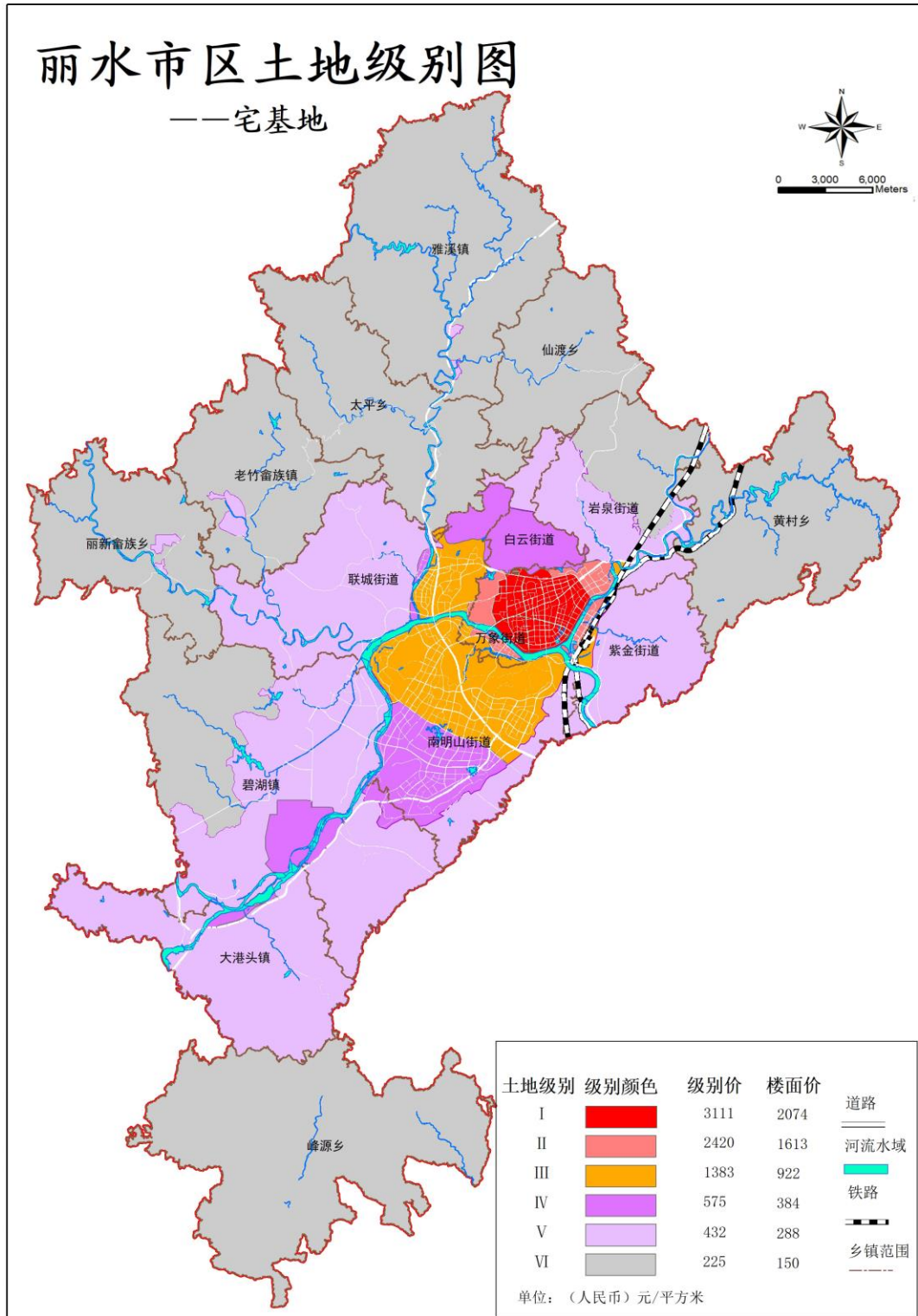


图3 丽水市区宅基地级别基准地价图

## 附件 2:

# 丽水市区农用地基准地价

## 一、基准条件

### 1. 基准地价内涵

基准地价评估期日为 2021 年 1 月 1 日。市场特征为平稳正常情况、特定市场。土地权利为农用地使用权价格，包括农用地承包经营权和农用地经营权价格。用地类型为耕地（水田）、耕地（旱地）、园地、林地。土地使用年期为设定：30 年。地块基本设施状况设定：按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，耕地宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；园地宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施；林地宗地外道路通达。

### 2、基准地价“基准条件”的界定

表 1：基准地价“基准条件”界定一览表

用地类型	耕地	园地	林地
估价期日	2021 年 1 月 1 日		
土地权利类型	承包经营权、经营权		
土地承包经营年期	30 年		
基本设施情况	市场特征	平稳正常情况、特定市场条件下	
	区域状况	具有普遍性、适宜性的种植制度	
	宗地外条件	宗地外有道路通达且有水源保障	宗地外道路通达
	宗地内条件	宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中	宗地内有基本的排水与灌溉设施

## 二、基准地价表

表 2：丽水市区农用地级别基准地价表 (元/平方米)

土地级别	范 围	用地类型	基准地价			
			承包经营权价格		经营权价格	
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I 级	①白云街道森林公园以南,铁路线以西至南环路、规划范围内区域;②南明山街道、碧湖镇、大港头镇沿好溪-大溪片平原区域	耕地(水田)	26.2	1.75	23.6	1.57
		耕地(旱地)	22.2	1.48	20.0	1.33
		园地	18.8	1.25	16.9	1.13
		林地	14.9	0.99	11.1	0.74
II 级	I 级地外,①紫金街道西南部区域;②白云山森林公园南部区域;③南明山街道其他区域;④碧湖镇、大港头镇低丘缓坡区域;⑤联城街道、太平乡、雅溪镇临小安溪连片区域⑥老竹镇老竹沙溪区域	耕地(水田)	22.3	1.48	20.0	1.34
		耕地(旱地)	19.1	1.28	17.2	1.15
		园地	16.2	1.08	14.6	0.97
		林地	12.8	0.85	9.3	0.62
III 级	I、II 级地外的其他区域	耕地(水田)	18.1	1.21	16.3	1.09
		耕地(旱地)	16.0	1.07	14.4	0.96
		园地	13.7	0.91	12.3	0.82
		林地	10.5	0.70	8.2	0.55
备 注	<p>1. 基准地价评估期日: 2021 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵: 农用地(耕地、园地、林地)在平稳正常情况、特定市场条件下,按照普遍性、适宜性的种植制度下的农用地使用权价格,包括农用地承包经营权和农用地经营权价格。</p> <p>3. 农田基本设施状况: 耕地设定宗地外道路通达且有水源保障,宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中;园地设定宗地外道路通达且有水源保障,宗地内有基本的排水与灌溉设施;林地设定宗地外道路通达。</p> <p>4. 土地使用年期: 30 年。</p> <p>5. 土地级别范围: 具体范围详见土地级别图。</p>					



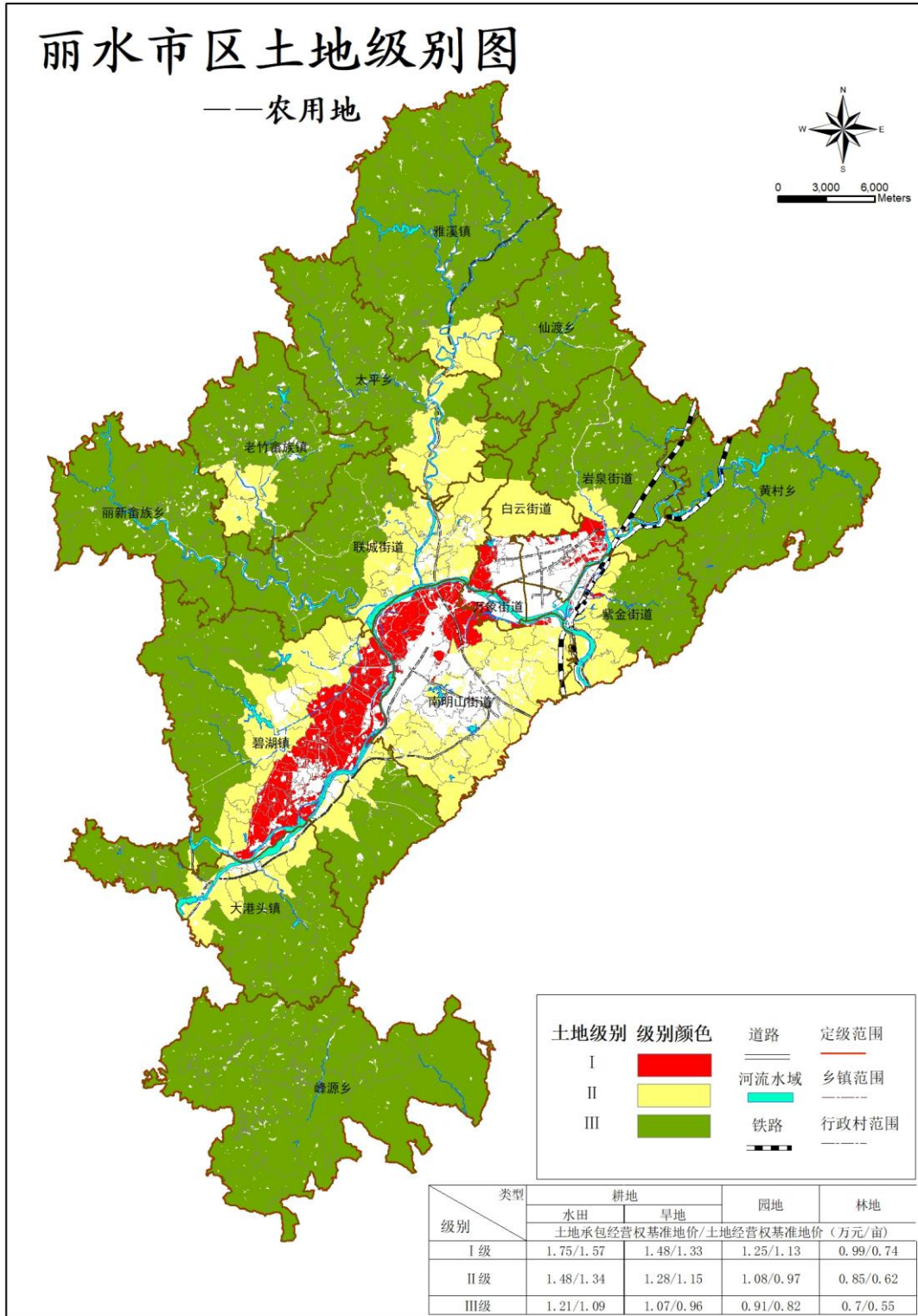


图 1 丽水市区农用地级别基准地价图

## 附件 3:

# 丽水市区城镇标定地价体系（试行）

## 一、标定地价内涵

1. 估价期日：2021 年 1 月 1 日。
2. 权利特征：相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制。
3. 价格类型：国有出让土地使用权价格。
4. 土地用途、容积率、开发程度等指标取值：原则上依据标准宗地合法的现状条件设定，其中红线内开发程度的设定原则上仅包括场地平整。
5. 土地的使用年期：按各用途的法定最高出让年期设定（即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年）；
6. 市场特征：平稳正常情况、公开竞争市场条件。

## 二、标定地价公示信息表

表 1: 丽水市区城镇标定地价公示信息表

序号	标准宗地编码	位置	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定 使用年限	标定地价 (元/平方米)	
									地面价	楼面价
1	331102Z7000101	莲都区北苑路西侧 A 地块	住宅	国有出让	16417.60	1.40	五通一平	70 年	11703	8362
2	331102Z7000201	莲都区城北路与大洋路交叉口西南侧地块	住宅	国有出让	10094.00	1.59	五通一平	70 年	12870	8083
3	331102Z7000301	莲都区城北住宅小区	住宅	国有出让	70243.00	1.40	五通一平	70 年	11069	7907
4	331102Z7000401	东至妇保院、南至海关、西至紫金路、北至天宁路	住宅	国有出让	21338.45	2.89	五通一平	70 年	25707	8904
5	331102Z7000501	莲都区丽阳街与紫金路交叉口东侧地块	住宅	国有出让	32296.01	1.80	五通一平	70 年	15759	8758
6	331102Z7000601	莲都区花园路 3 号地块	住宅	国有出让	26758.00	1.72	五通一平	70 年	15160	8809
7	331102Z7000701	莲都区丽阳路与城东路交叉口东南侧	住宅	国有出让	9977.99	4.02	五通一平	70 年	32700	8139
8	331102Z7000801	莲都区中山街与城北街交叉口西南侧	住宅	国有出让	33324.83	2.00	五通一平	70 年	18380	9193
9	331102Z7000901	莲都区白云花苑东侧 2 号地块	住宅	国有出让	139980.00	1.20	五通一平	70 年	9671	8069
10	331102Z7001001	莲都区五里亭水库东侧、环城北路南侧	住宅	国有出让	125045.20	1.01	五通一平	70 年	7646	7574
11	331102Z7001101	莲都区丽阳街与绕城东路交叉口东北侧	住宅	国有出让	68589.67	1.60	五通一平	70 年	11243	7027
12	331102Z7001201	莲都区寿元路北侧	住宅	国有出让	74068.25	1.57	五通一平	70 年	13818	8804

序号	标准宗地编码	位置	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定 使用年限	标定地价 (元/平方米)	
									地面价	楼面价
13	331102Z7001301	莲都区东港路以东、长林路以北	住宅	国有出让	108905.20	1.70	五通一平	70年	16088	9464
14	331102Z7001401	莲都区紫金路与长虹路交叉口西南侧地块	住宅	国有出让	16400.00	1.90	五通一平	70年	15242	8029
15	331102Z7001501	莲都区解放街与古城路交叉口东南侧地块	住宅	国有出让	3353.00	2.24	五通一平	70年	16398	7321
16	331102Z7001601	莲都区厦河湖1号地块	住宅	国有出让	60089.98	2.00	五通一平	70年	21220	10618
17	331102Z7001701	莲都区厦河湖西侧地块	住宅	国有出让	60591.00	1.80	五通一平	70年	18132	10075
18	331102Z7001801	莲都区花园路与灯塔西路西南侧	住宅	国有出让	10181.18	2.44	五通一平	70年	18939	7750
19	331102Z7001901	莲都城区东路与大洋路之间原职业高中地块	住宅	国有出让	9520.00	1.54	五通一平	70年	12118	7844
20	331102Z7002001	莲都区大众路东侧	住宅	国有出让	14252.31	1.27	五通一平	70年	9803	7716
21	331102Z7002101	丽水市区城西路中段	住宅	国有出让	14212.21	1.74	五通一平	70年	12963	7434
22	331102Z7002201	莲都区教工支路南侧地块	住宅	国有出让	86633.00	1.80	五通一平	70年	15778	8767
23	331102Z7002301	丽水市路湾村东侧地块	住宅	国有出让	115890.00	1.60	五通一平	70年	8987	5617
24	331102Z7002401	莲都区联城小学南侧	住宅	国有出让	38137.00	1.75	五通一平	70年	5312	3036
25	331102Z7002501	莲都区花园小区地块	住宅	国有出让	100357.00	1.27	五通一平	70年	10440	8236
26	331102Z7002601	莲都区水东南区芦埠村北侧地块	住宅	国有出让	47004.36	1.80	五通一平	70年	12396	6887

序号	标准宗地编码	位置	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定 使用年限	标定地价 (元/平方米)	
									地面价	楼面价
27	331102Z7002701	丽水南城吴垅路与遂松路交叉口西北侧	住宅	国有出让	23769.00	2.10	五通一平	70年	6287	3000
28	331102Z7002801	丽水经济开发水阁 3-8-1 商住地块	住宅	国有出让	67611.00	2.09	五通一平	70年	6566	3144
29	331102Z7002901	丽水南城桥亭路与成大街交叉口西北侧	住宅	国有出让	69954.00	2.70	五通一平	70年	8411	3116
30	331102S5000101	莲都区花园路 16 号	商服	国有出让	47075.38	2.50	五通一平	40年	6879	2747
31	331102S5000201	莲都区北苑路 198 号	商服	国有出让	16067.12	1.56	五通一平	40年	6383	4104
32	331102S5000301	莲都区人民路以北、寿尔福路以西、海关东侧	商服	国有出让	19072.51	3.03	五通一平	40年	12408	4101
33	331102S5000401	莲都区紫金路与庆春路交叉口东北侧地块	商服	国有出让	5938.85	0.85	五通一平	40年	2255	2645
34	331102S5000501	莲都区丽阳街与白云路西北侧	商服	国有出让	6285.24	1.20	五通一平	40年	5006	4172
35	331102S5000601	莲都区大洋路以西、接官亭公寓以南地块	商服	国有出让	3849.92	1.00	五通一平	40年	3609	3618
36	331102S5000701	莲都区括苍路以西、城北路以南地块	商服	国有出让	12216.19	2.94	五通一平	40年	3361	1144
37	331102S5000801	莲都区文进街与学院路交叉口东南地块	商服	国有出让	9391.86	1.51	五通一平	40年	8764	5808
38	331102S5000901	莲都区汽车市场 4S 区 Q 地块	商服	国有出让	9694.86	1.34	五通一平	40年	1786	1331
39	331102S5001001	莲都区岩泉建材市场	商服	国有出让	118259.59	0.88	五通一平	40年	2247	2552
40	331102S5001101	莲都区商贸中心 A1 地块	商服	国有出让	10233.44	2.91	五通一平	40年	11650	4006

序号	标准宗地编码	位置	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定 使用年限	标定地价 (元/平方米)	
									地面价	楼面价
41	331102S5001201	莲都区谭宅西侧地块	商服	国有出让	2885.00	0.69	五通一平	40年	13401	19535
42	331102S5001301	莲都区丽阳街南侧快捷酒店地块	商服	国有出让	3915.00	2.65	五通一平	40年	7015	2650
43	331102S5001401	莲都区仓前	商服	国有出让	7378.41	0.87	五通一平	40年	3199	3682
44	331102S5001501	莲都区水东村委西北侧地块	商服	国有出让	9769.00	0.85	五通一平	40年	2807	3302
45	331102S5001601	莲都区花园中学东侧	商服	国有出让	6103.77	1.93	五通一平	40年	14756	7634
46	331102S5001701	莲都区大洋路与大猷街交叉口西南侧	商服	国有出让	39960.23	0.70	五通一平	40年	1677	2395
47	331102S5001801	丽水南城沙溪亭安置小区	商服	国有出让	1272.88	0.96	五通一平	40年	1423	1480
48	331102S5001901	丽水南城绿谷大道与张村路交叉路口	商服	国有出让	15003.28	4.26	五通一平	40年	6417	1506
49	331102S5002001	莲都区南明山街道绿谷大道325号	商服	国有出让	6841.00	0.69	五通一平	40年	1514	2183
50	331102G6000101	莲都区和平路78号	工业	国有出让	40827.85	1.37	五通一平	50年	785	/
51	331102G6000201	莲都区上水南丽南村	工业	国有出让	46190.00	0.63	五通一平	50年	757	/
52	331102G6000301	丽水市南明山街道飞雨路56号	工业	国有出让	40306.41	0.85	五通一平	50年	382	/
53	331102G6000401	丽水市莲都区水阁工业区云景路90号	工业	国有出让	16538.24	0.94	五通一平	50年	381	/
54	331102G6000501	丽水市水阁工业区5-15地块中三路北面(二期)	工业	国有出让	28135.42	0.53	五通一平	50年	387	/

序号	标准宗地编码	位置	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定 使用年限	标定地价 (元/平方米)	
									地面价	楼面价
55	331102G6000601	丽水南城金丽温高速与江南路交叉口西南侧	工业	国有出让	4352.93	1.35	五通一平	50年	371	/
56	331102G6000701	丽水南城七百秧 G-11-3 地块	工业	国有出让	133585.46	1.22	五通一平	50年	380	/
57	331102G6000801	丽水南城丽景园区块南七路南侧南八路北侧	工业	国有出让	100000.10	1.12	五通一平	50年	278	/
58	331102G6000901	莲都区低丘缓坡重点区块 4 号地块	工业	国有出让	24593.90	2.30	五通一平	50年	275	/
59	331102G6001001	莲都区碧湖镇九龙街 815 号	工业	国有出让	8549.10	1.42	五通一平	50年	281	/
60	331102G6001101	莲都区工业园区南山园	工业	国有出让	18664.40	0.51	五通一平	50年	279	/

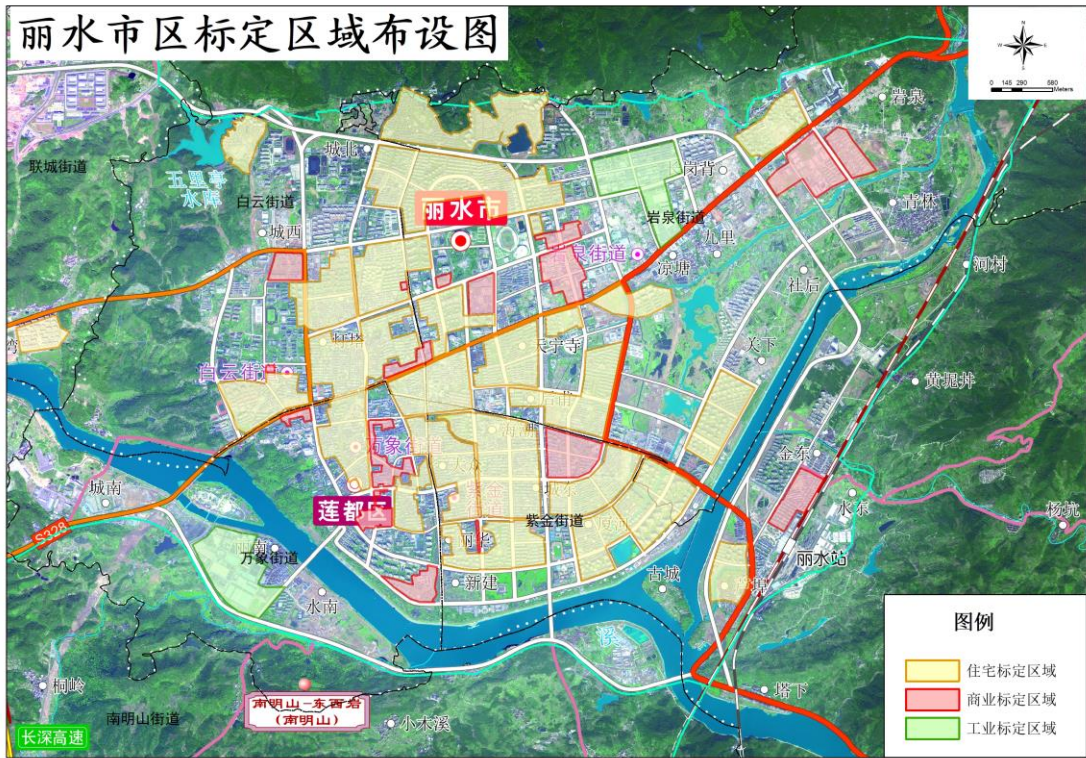


图1 丽水市区标定区域布设图 1

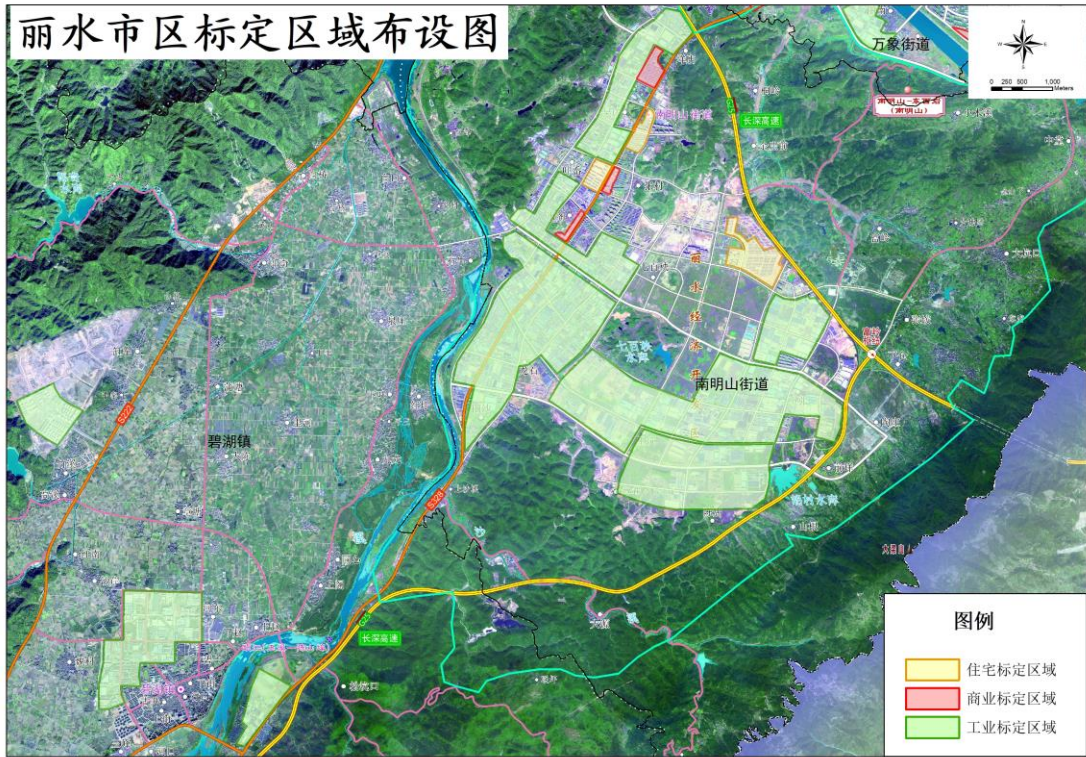


图2 丽水市区标定区域布设图 2





图3 丽水市区标准宗地布设图 1



图4 丽水市区标准宗地布设图 2