

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>	

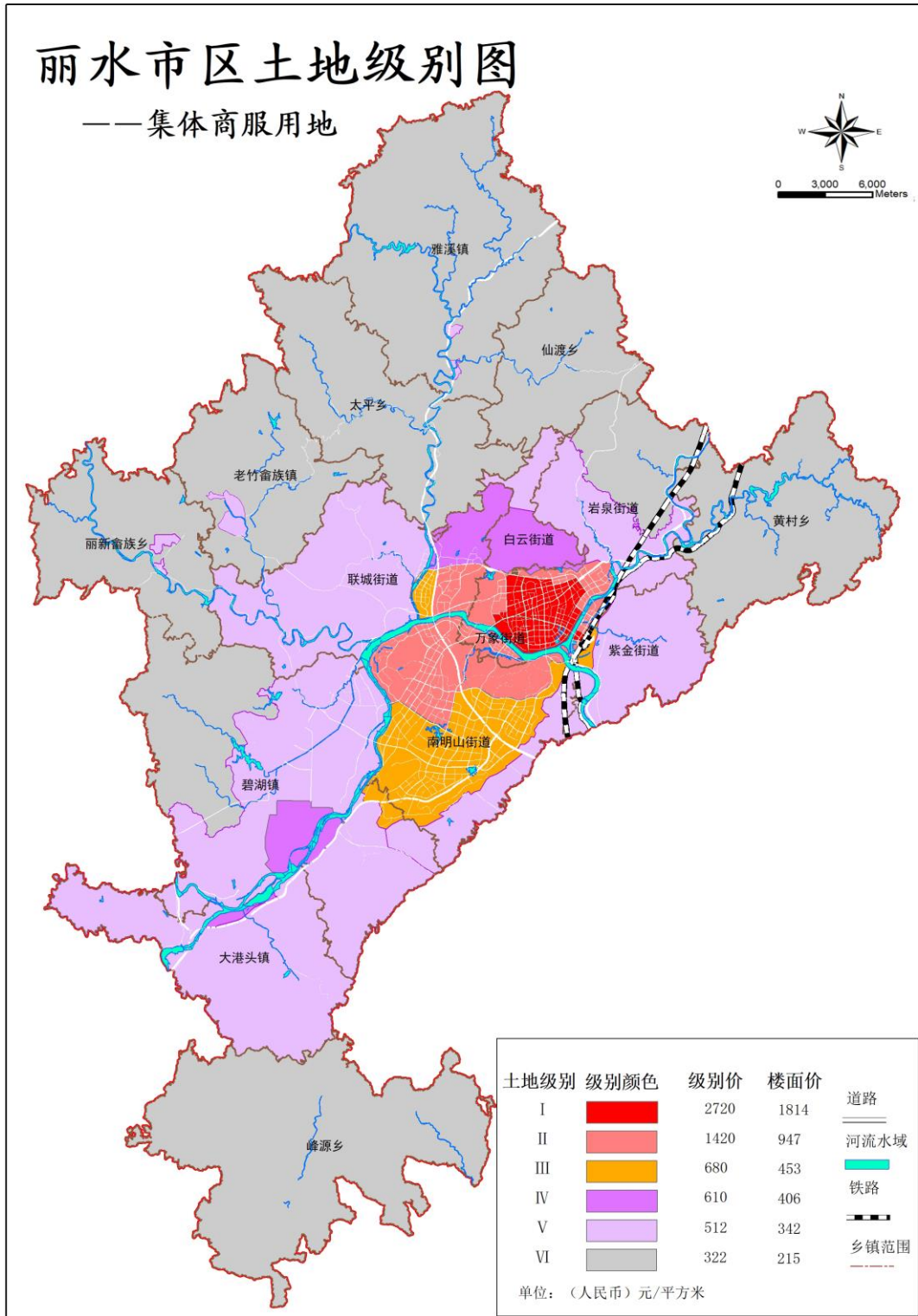


图1 丽水市区集体商服用地级别基准地价图

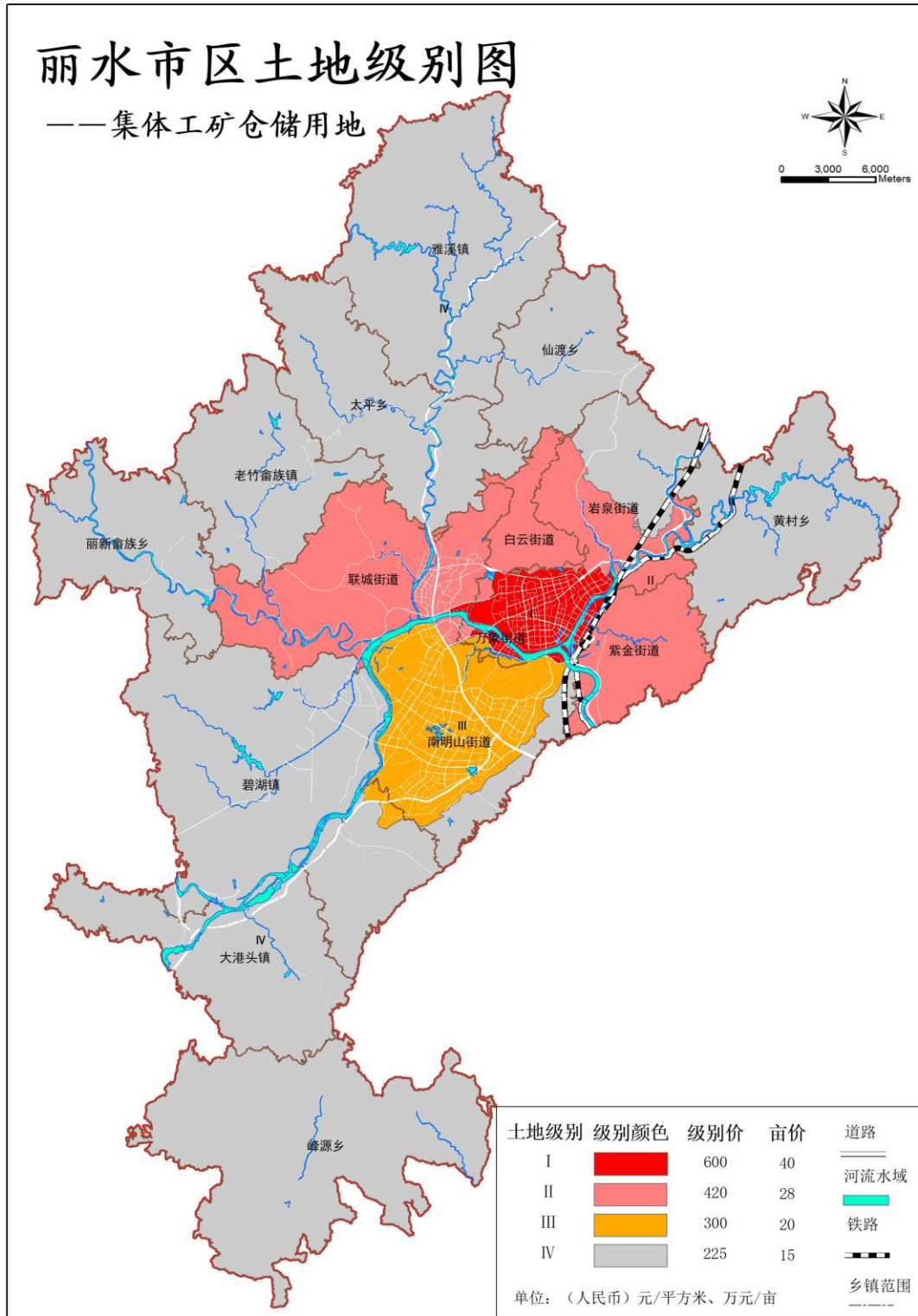


图2 丽水市区集体工矿仓储用地级别基准地价图

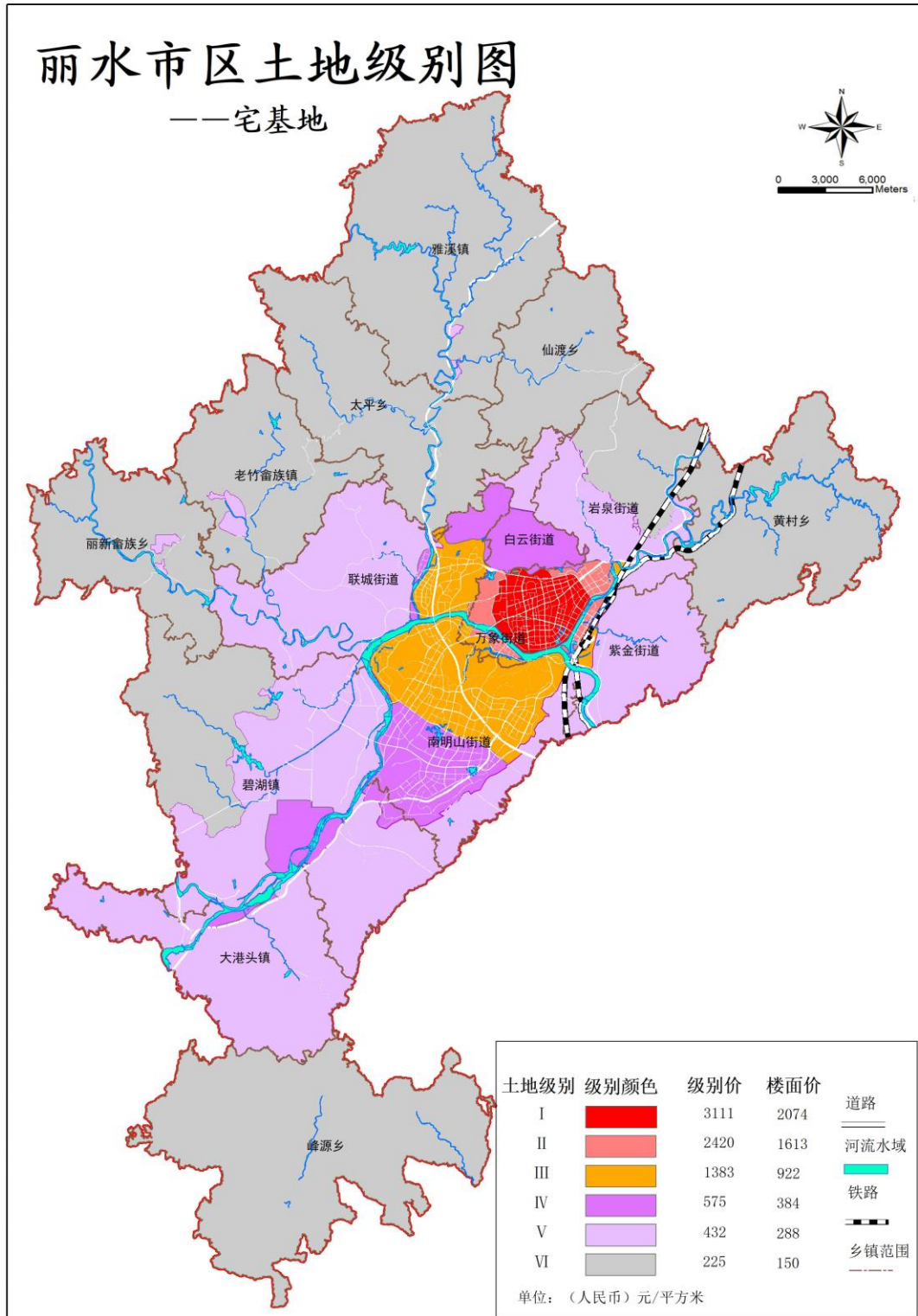


图 3 丽水市区宅基地级别基准地价图

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 ²	万元/亩	元/m ²	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>					

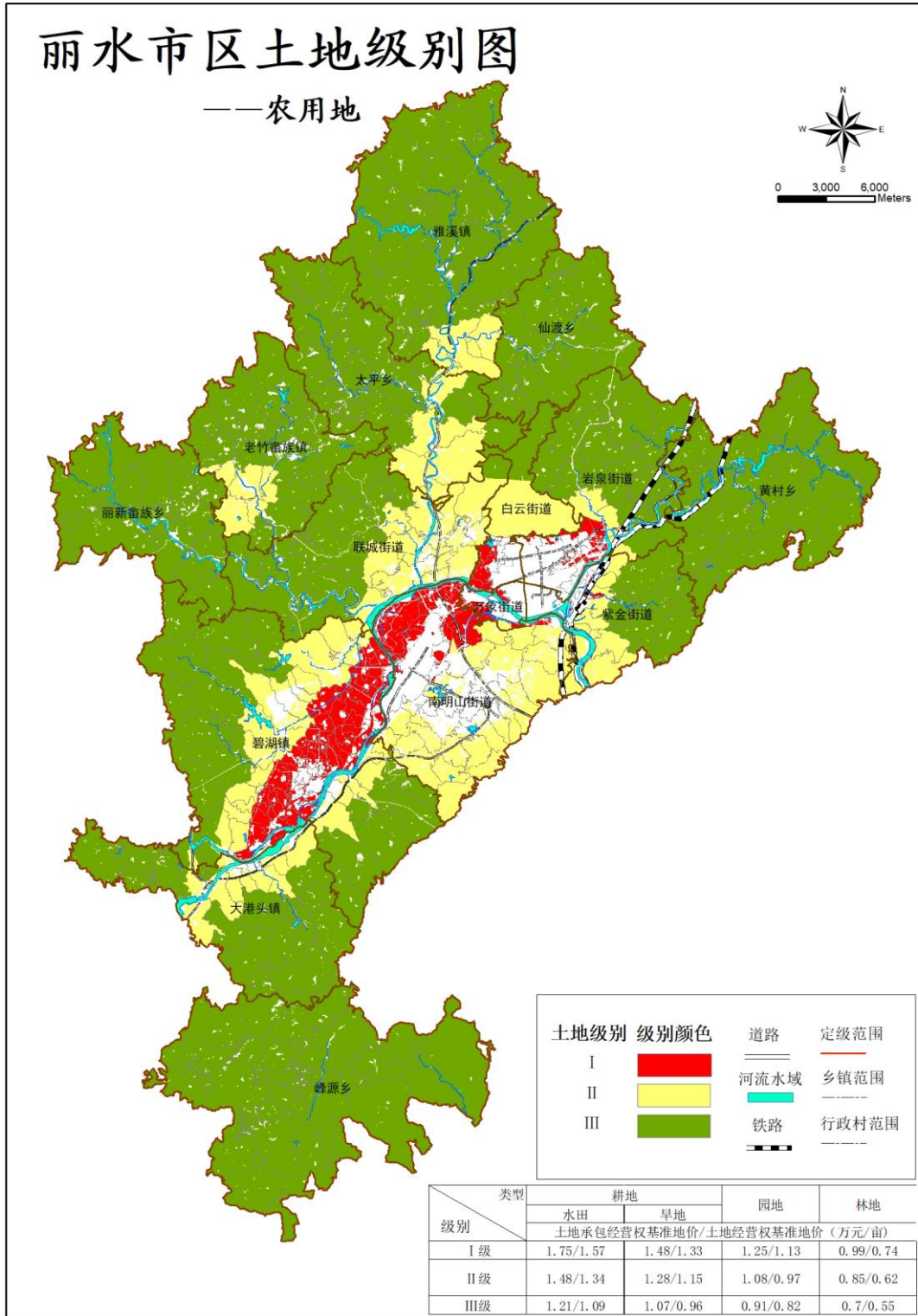


图 1 丽水市区农用地级别基准地价图