

附件：

丽水市区城镇基准地价

一、基准条件

1. 基准地价内涵

基准地价评估期日为 2022 年 6 月 30 日。土地开发程度按熟地界定，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)。地价内涵构成包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。土地使用年期设定：国家规定的最高出让年期(即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年)。

2. 基准地价“基准条件”的界定

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
商服用地	2.0	50%	40 年
住宅用地	1.5	40%	70 年
工矿仓储用地	1.0	40%	50 年
公共管理与公共服务用地	1.0	50%	50 年

3. 基准地价表达方式

基准地价表达方式

用地类型	表达方式
商服用地	级别价
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、基准地价表

丽水市区商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范 围	基准地价
I 级	丽青路—紫金北路—城北街—大洋北路—人民街—括苍路—文进街—学院路—三岩寺路—丽阳街—括苍路—南明湖—丽青路	5760
II 级	I 级地外，①东地路—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；②东升路—明珠街—好溪—广场南路—东升路	4480
III 级	I、II 级地外，①好溪—社后大桥—车城路—东港路—岩泉路—规划路—白云山森林公园边界线—五里亭水库—溪流—城北街—规划道路—三岩寺风景区西侧道路—南明湖—好溪；②南明湖—溪口大桥南连接线—南环路—紫金大桥南连接线—南明湖；③铁路—水东二桥南连接线—好溪—大溪—铁路；④绿谷大道—成大路—云景路—绿谷大道	3000
IV 级	I、II、III 级地外，山脚线—白云山森林公园边界线—绕城公路—小安溪—大溪—绕城公路—石牛路—惠民街—桥亭路—成大街—南明路—长深高速—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	2120
V 级	I、II、III、IV 级地外，①中心城区规划界限—绕城公路—大溪—龙泉溪—丽沙路—水腊公路—中心城区规划界限；②碧湖镇：长深高速—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—长深高速；③大港头镇：53 省道—大港头河流—大溪—长深高速—53 省道	1280
VI 级	I、II、III、IV、V 级地外，①丽沙路—水腊公路—中心城区规划界限；②联城街道、白云街道、岩泉街道、紫金街道、大港头镇其他区域；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	960
VII 级	I、II、III、IV、V、VI 级地外，①丽新乡规划建设区范围及高铁小镇规划区域；②碧湖镇、老竹镇、雅溪镇其他区域	800
VIII 级	I、II、III、IV、V、VI、VII 级地外其它区域	520
备 注	<p>1. 基准地价估价期日：2022 年 6 月 30 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，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。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 2.0，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>	

丽水市区住宅用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范 围	基准地价
I 级	好溪--东地路--城北街--开发北路--北环路--中山街--欣苑街--括苍路--南明湖--好溪	8400
II 级	I 级地外，①好溪--东环路--北环路--白云山森林公园边界线--规划路--北环路--括苍路--职高校前路--教工路--丽阳街--南明湖--小水门大桥南连接线--南环路--南明湖--铁路--金东路--好溪	7350
III 级	I、II 级地外，①白云山森林公园边界线--五里亭水库--溪流--城北街--规划道路--三岩寺风景区西侧道路--南明湖--西站路--绿谷大道--南环路--小水门大桥南连接线--南明湖--教工路--职高校前路--括苍路--规划路--云山森林公园边界线；②铁路--金东路--好溪--东环路--北环路--开发北路--白云山森林公园边界线--岩泉路--东港路--规划道路--大溪--铁路	6000
IV 级	I、II、III 级地外，①铁路--中心城区规划界线--岩泉路--东港路--规划道路--好溪--铁路；②北环路--大溪--南明湖--龙泉溪--石牛路--惠民街--富岭路--开发区规划界限--好溪--南环路--西站路--南明湖--三岩寺风景区西侧道路--规划道路--城北街--溪流--五里亭水库--北环路	3750
V 级	I、II、III、IV 级地外，①中心城区规划界限--绕城公路--大溪--绕城公路--中心城区规划界限；②铁路--好溪--山脚线--铁路；③惠民街--富岭路--丽沙路--龙泉溪--石牛路--惠民街；④碧湖镇：长深高速--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--长深高速；⑤南明湖--龙丽线--山脚线--郎源路--黄碧线--规划道路--石郎线--石牛路--龙泉溪--南明湖；⑥龙丽线--低丘缓坡开发边界--高溪水库--龙丽线；⑦大港头镇：53 省道--大港头河流--大溪--长深高速--53 省道	1875
VI 级	I、II、III、IV、V 级地外，①联城街道、白云街道、岩泉街道、紫金街道、南明山街道、大港头镇其他区域；②碧湖镇低丘缓坡规划区域；③老竹镇、雅溪镇规划建设区范围	1305
VII 级	I、II、III、IV、V、VI 级地外，①丽新乡规划建设区范围及高铁小镇规划区域；②老竹镇、雅溪镇其他区域	780
VIII 级	I、II、III、IV、V、VI、VII 级地外其它区域	525
备注	<p>1. 基准地价估价期日：2022 年 6 月 30 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，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。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 1.5，建筑密度为 40%。</p> <p>4. 土地使用年期：70 年。</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。</p>	

丽水市区工矿仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米

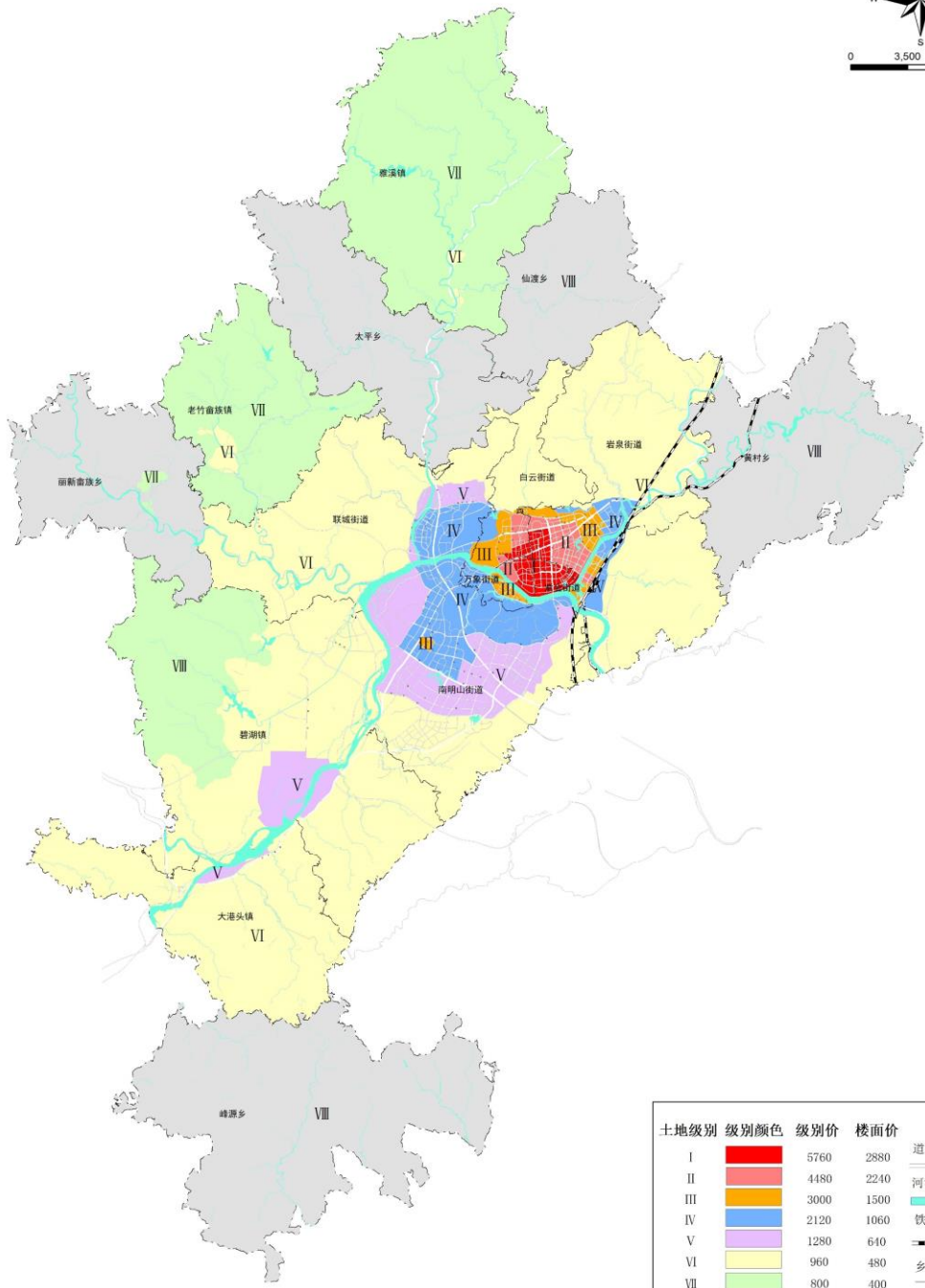
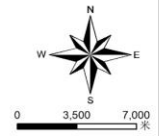
级别	范围	基准地价
I 级	好溪--规划路--和平路--城北街--开发北路--白云山森林公园边界线--规划路--职高校前路--教工路--南明湖--好溪	900
II 级	I 级地外，铁路--规划路--温寿线--岩泉路--白云山森林公园边界线--五里亭水库--溪流-山体--城北街--规划道路--大溪--南明湖--西站路--绿谷大道--南环路--铁路	600
III 级	I、II 级地外，铁路--规划界线--铁路--好溪--S333--温寿线--山脚线--白云山森林公园边界--绕城公路--南明湖--龙泉溪--开发区规划界限--铁路--好溪--山脚线--铁路	450
IV 级	I、II、III 级地外，①联城街道、白云街道、岩泉街道、紫金街道、南明山街道其他区域；②碧湖镇、大港头镇行政区范围	270
V 级	I、II、III、IV 级地外其它区域	225
备注	<p>1. 基准地价估价期日：2022 年 6 月 30 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，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。</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>	

丽水市区公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范 围	基准地价
I 级	好溪--东地路--城北街--开发北路--北环路--中山街--欣苑街--括苍路--南明湖--好溪	1100
II 级	I 级地外，①好溪--东环路--北环路--白云山森林公园边界线--规划路--北环路--括苍路--职高校前路--教工路--丽阳街--南明湖--小水门大桥南连接线--南环路--南明湖--铁路--金东路--好溪	1000
III 级	I、II 级地外，①白云山森林公园边界线--五里亭水库--溪流--城北街--规划道路--三岩寺风景区西侧道路--南明湖--西站路--绿谷大道--南环路--小水门大桥南连接线--南明湖--教工路--职高校前路--括苍路--规划路--云山森林公园边界线；②铁路--金东路--好溪--东环路--北环路--开发北路--白云山森林公园边界线--岩泉路--东港路--规划道路--大溪--铁路；③石牛路--枫岭街--秀山路--惠民街--石牛路	900
IV 级	I、II、III 级地外，白云山森林公园--长深高速--中心城区规划界限--绕城公路--南明湖--龙泉溪--开发区规划界限--铁路--好溪--山脚线--铁路--中心城区规划界限--白云山森林公园	850
V 级	I、II、III、IV 级地外，①联城街道、白云街道、岩泉街道、紫金街道、南明山街道其他区域；②碧湖镇：长深高速--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--长深高速；③大港头镇：53 省道--大港头河流--大溪--长深高速--53 省道	650
VI 级	I、II、III、IV、V 级地外，①大港头镇其他区域；②碧湖镇低丘缓坡规划区域；③老竹镇、雅溪镇规划建设区范围	480
VII 级	I、II、III、IV、V、VI 级地外，①丽新乡规划建设区范围及高铁小镇规划区域；②老竹镇、雅溪镇其他区域	400
VIII 级	I、II、III、IV、V、VI、VII 级地外其它区域	280
备注	<p>1. 基准地价估价期日：2022 年 6 月 30 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，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。</p> <p>3. 基准条件界定：容积率为 1.0，建筑密度为 50%。</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>	

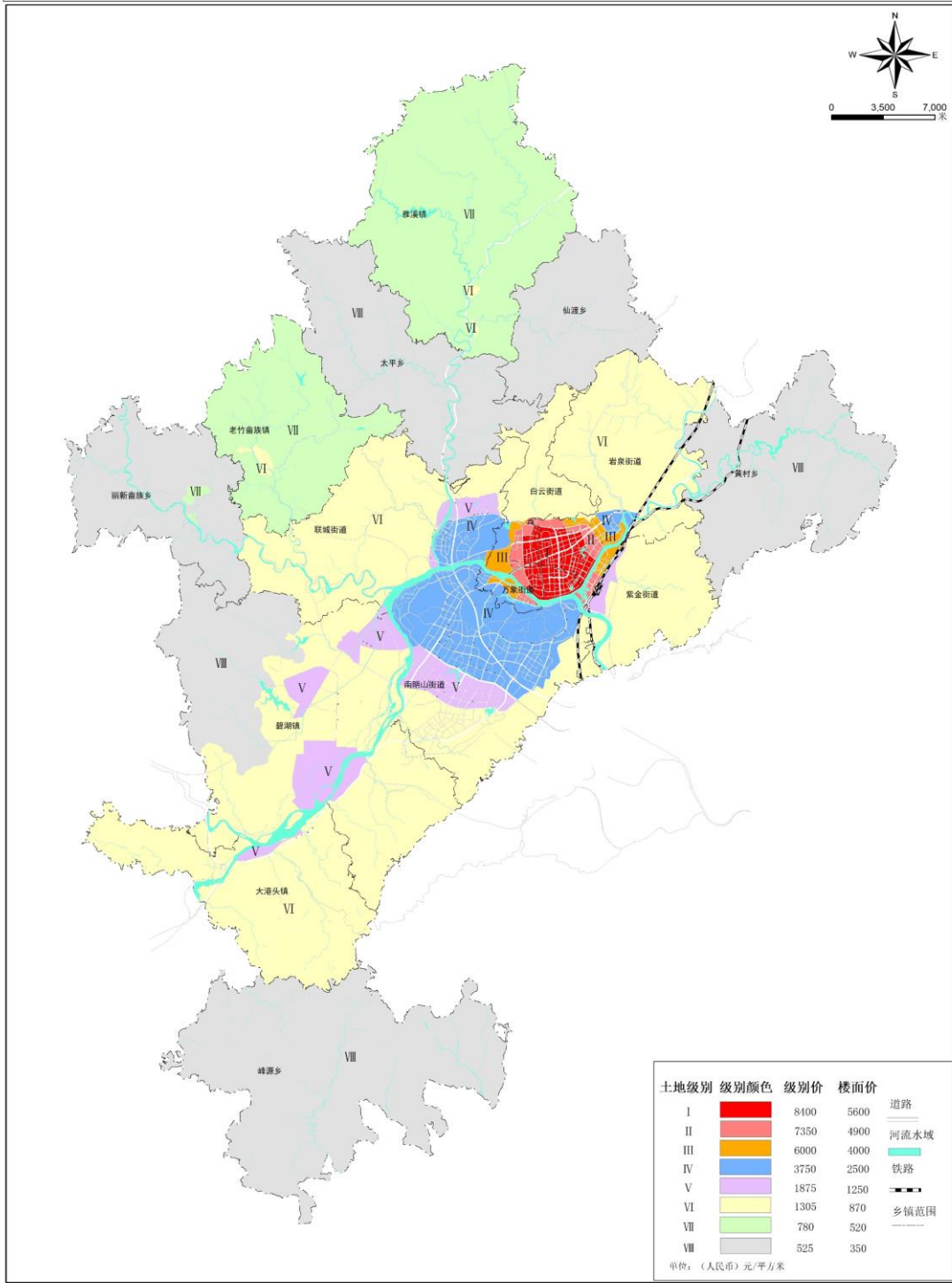
丽水市区商服用地土地级别图



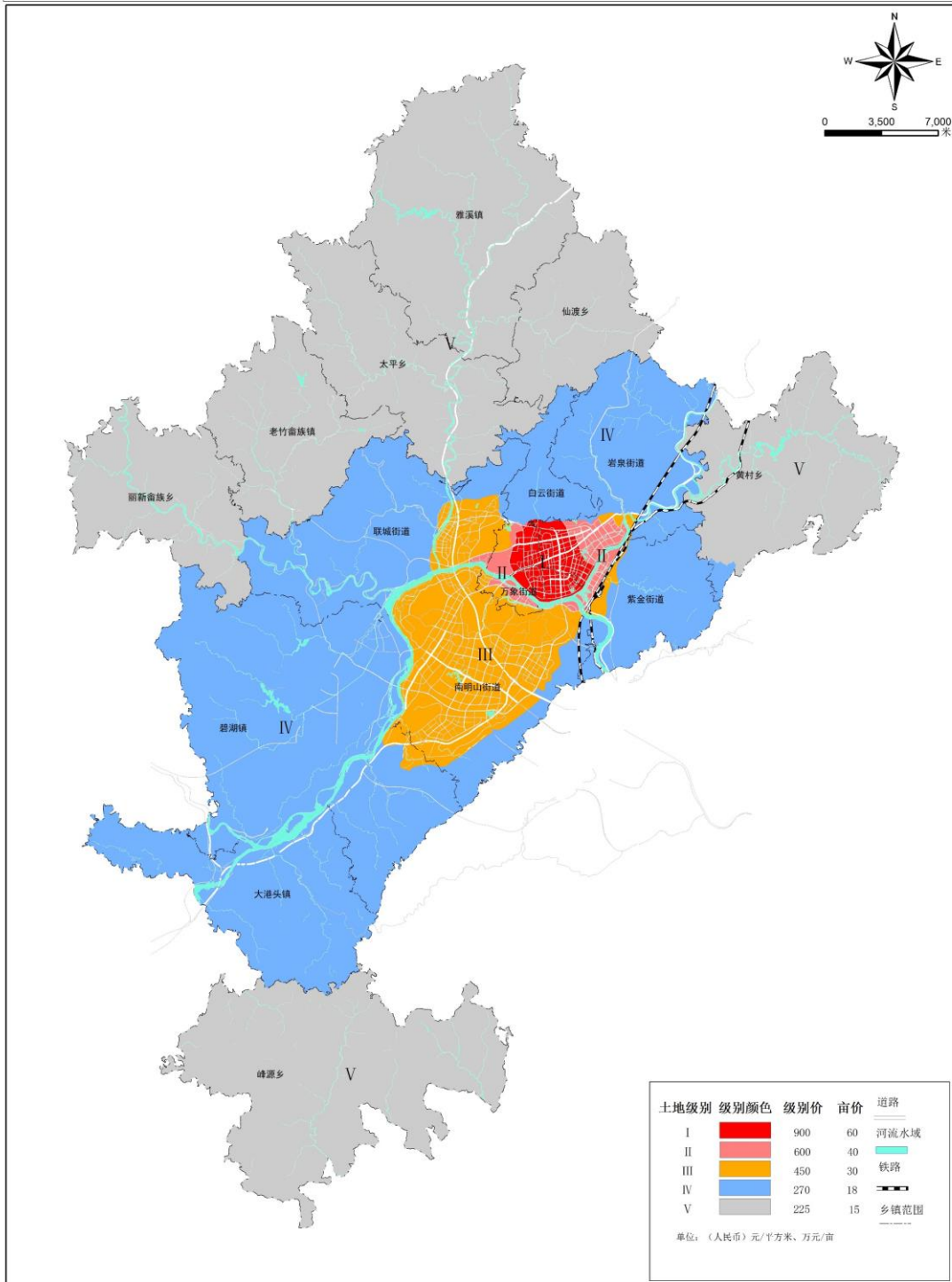
土地级别	级别颜色	级别价	楼面价	
I	Red	5760	2880	道路
II	Red-Orange	4480	2240	河流水域
III	Orange	3000	1500	铁路
IV	Blue	2120	1060	乡镇范围
V	Purple	1280	640	
VI	Yellow	960	480	
VII	Light Green	800	400	
VIII	Grey	520	260	

单位：(人民币)元/平方米

丽水市区住宅用地土地级别图



丽水市区工矿仓储用地土地级别图



丽水市区公共管理与公共服务用地土地级别图

