

庆元县人民政府文件

庆政发〔2022〕20号

庆元县人民政府 关于公布庆元县公示地价体系成果的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办厅发〔2019〕36号）要求，庆元县公示地价体系成果（含集体建设用地基准地价、农用地基准地价、城镇标定地价）已通过丽水市自然资源和规划局验收，现予以公布。本通知自2022年11月18日起施行。

- 附件：1. 庆元县集体建设用地基准地价
2. 庆元县农用地基准地价
3. 庆元县城镇标定地价体系（试行）

庆元县人民政府
2022年10月16日

附件 1

庆元县集体建设用地基准地价

一、基准条件

(一) 基准地价内涵

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. 土地使用年期设定：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:1.5；集体工矿仓储用地:1.0；宅基地：1.5。

5. 土地权利设定：

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；

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；

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。

(二) 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	50%	50 年
宅基地	1.5	65%	无限年

(三) 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、庆元县基准地价表

表 3 庆元县集体商服用地级别基准地价表(元/平方米)

土地级别	级别范围	基准地价
I 级	东环路-菊寿线-松源街-濠洲街-星光路-松源溪-石龙街-东环路	2400
II 级	一级土地范围以外, 规划道路-山体-东环路-过境公路-山体-菊寿线-星光路-山体-庆元大道-高速连接线-规划道路	1900
III 级	①规划界线-规划庆寿高速-沿山公路-东环路-山体-规划道路-菊寿线-规划界线 ②香菇市场、屏都新区、余村、五都区域	1300
IV 级	I、II、III 级土地范围以外, 城区规划区以内其他土地	1000
V 级	① 松源街道、濠洲街道、屏都街道规划区范围外区域 ②竹口、黄田、淤上规划区范围	600
VI 级	①竹口、黄田、淤上规划区外区域 ②安南、隆官、五大堡、举水、百山祖规划区范围	500
VII 级	①安南、隆官、五大堡、举水、百山祖规划区范围外区域 ②荷地、左溪规划区范围	400
VIII 级	①荷地、左溪规划区范围外区域 ②贤良、张村、官塘、江根、龙溪、岭头行政区范围	300
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: 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 庆元县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	庆元大道-松源溪-菊寿线-庆元中学-山体-大济村环村西路-沿山公路-菊寿线-山体-庆元大道	252
II 级	一级土地范围以外，松源溪-高速连接线-规划界线-星光路-山体-龙山隧道-松源溪	192
III 级	①一、二级土地范围以外，松源街道、濠洲街道、屏都街道、淤上乡其他区域 ②黄田镇、竹口镇、隆官乡、安南乡行政区范围	162
IV 级	百山祖镇、贤良镇、张村乡、左溪镇、官塘乡、江根乡、荷地镇、岭头乡、龙溪乡、举水乡、五大堡乡行政区范围	132
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：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 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>	

表5 庆元县宅基地级别基准地价表(元/平方米)

级别	范围	基准地价
I级	东环路-菊寿线-松源街-濠洲街-星光路-松源溪-石龙街-东环路	800
II级	一级土地范围以外,规划道路-山体-东环路-过境公路-山体-菊寿线-星光路-山体-庆元大道-高速连接线-规划道路	660
III级	①规划界线-规划庆寿高速-沿山公路-东环路-山体-规划道路-菊寿线-规划界线 ②香菇市场、屏都新区、余村、五都区域	450
IV级	一、二、三级土地范围以外,城区规划区以内其他土地	340
V级	①松源街道、濠州街道、屏都街道规划区范围外区域 ②竹口、黄田、淤上规划区范围	220
VI级	①竹口、黄田、淤上规划区外区域 ②安南、隆官、五大堡、举水、百山祖规划区范围	180
VII级	①安南、隆官、五大堡、举水、百山祖规划区范围外区域 ②荷地、左溪规划区范围	150
VIII级	①荷地、左溪规划区范围外区域 ②贤良、张村、官塘、江根、龙溪、岭头行政区范围	100
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: 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,密度为65%。</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>	

附件 2

庆元县农用地基准地价

一、基准条件

(一) 基准地价内涵

1. 估价期日：2021 年 1 月 1 日。

2. 基准地块：在农用地均质地域内设定的，其自然、社会经济等条件在该地域内具有代表性，使用状况相对为稳定的地块。

耕地：按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，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：按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，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：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。

3. 地价内涵构成：

农用地基准地价内涵界定包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、估价期日等方面，具体如下：

(1) 土地权利:农用地使用权价格，具体可分为农用地承包经营权和农用地经营权价格。

(2) 土地权利年期:设定为 30 年。

(3) 用地类型:耕地、园地、林地。

(4) 耕作制度:按《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012)中规定的标准耕作制度确定。

(5) 农田基本设施状况:按各级别的农田基本设施的平均状况确定。

(二) 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

(三) 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
耕地(水田)承包经营权价格	级别价
耕地(水田)经营权价格	级别价
耕地(旱地)承包经营权价格	级别价
耕地(旱地)经营权价格	级别价
园地承包经营权价格	级别价
园地经营权价格	级别价
林地承包经营权价格	级别价
林地经营权价格	级别价

二、庆元县基准地价表

表 3 庆元县农用地级别范围

土地级别	级别范围
I 级	①松源街道东门村（原东门村、原菜业村）、南门村、西门村部分、北门村（原北门村）、城北村 ②濛洲街道后碓村、吴宅村、大坂洋村、姚家村、上叶村、街尾村、周墩村部分、同源村部分（原田墩村、原洋心村）
II 级	①松源街道西门村部分、五一村、五二村、五三村、兴民村（原坪洋村、原五四村）、朱村村、北门村部分（原岙后村）、坑西村、底村村、会溪村（原会溪村、原牛路洋村） ②濛洲街道大济村、到岗村（原到岗村、原半湾村、原下滩村）、喜鹊村、同源村部分（原西演村、原应岭尾村、原田墩村）、大塘源村（原大坑村、原黄象村） ③屏都街道余村村、八一村、八二村、八三村、菊水村、蔡段村（原蔡段村、原坑里村）、洋背村
III 级	① I、II 级土地以外，松源街道、濛洲街道、屏都街道其他区域 ②竹口镇、黄田镇、淤上乡、隆官乡、安南乡区域 ③荷地镇石磨下村、大岩村、黄沙村、横岭村、东山村；五大堡乡西川村、张村乡田头村、东川村；左溪镇白柘村、东山村
IV 级	上述一、二、三级土地以外区域

表 4 庆元县农用地基准地价（万元/亩）

用途类型/级别	1 级	2 级	3 级	4 级
耕地（水田）承包权价格	1.42	1.21	0.94	0.80
耕地（水田）经营权价格	1.34	1.11	0.88	0.75
耕地（旱地）承包权价格	1.34	1.13	0.85	0.73
耕地（旱地）经营权价格	1.24	1.06	0.84	0.71
园地承包权价格	0.92	0.88	0.79	0.67
园地经营权价格	0.86	0.82	0.74	0.63
林地承包权价格	0.77	0.52	0.38	0.33
林地经营权价格	0.72	0.49	0.36	0.30
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> <p>6. 国有农用地使用权价格参考各用途承包经营权价格。</p>			

附件 3

庆元县城镇标定地价

一、基准条件

(一) 标定地价内涵

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、供水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。
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. 土地使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。
5. 土地权利状况：出让土地使用权价格，设定无抵押权、地役权等他项权利限制。
6. 土地用途、容积率、开发程度等指标设定：依据标准宗地合法的现状条件设定。

(二) 标定地价“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
商服用地	依据标准宗地合法的现状条件设定		40 年
住宅用地			70 年
工业用地			50 年

二、庆元县标定地价公示信息表

表 2 庆元县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(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限	标定地价(元/m ²)	
									地面价	楼面价
1	331126G6000101	庆元县屏都综合新区金山大道 5 号	工业用地	出让	60066	0.47	五通一平	50 年	271	/
2	331126G6000201	庆元县屏都街道菊水街 131 号	工业用地	出让	4595.47	1.11	五通一平	50 年	276	/
3	331126G6000301	庆元工业园区五都工业园香蕈大道 19 号	工业用地	出让	16859.91	1.002	五通一平	50 年	261	/
4	331126G6000401	庆元工业园区东山垟工业园 1 号	工业用地	出让	6473.92	1.05	五通一平	50 年	278	/
5	331126G6000501	庆元县工业园区北门工业园 6 号	工业用地	出让	12859.63	0.82	五通一平	50 年	264	/
6	331126G6000601	浙江省庆元工业园区竹口工业园 1 号	工业用地	出让	23332.47	1.36	五通一平	50 年	231	/
7	331126S5000101	庆元县松源街道香蕈大道 99-1 号	商服用地	出让	70804.08	0.52	五通一平	40 年	1130	2182
8	331126S5000201	庆元县濠洲街道石龙街 236 号	商服用地	出让	4917.31	2.75	五通一平	40 年	11946	4352
9	331126Z7000101	庆元县松源街道五都村香蕈大道 99-2 号	住宅用地	出让	37417.61	2.78	五通一平	70 年	6466	2327
10	331126Z7000201	庆元县松源街道同德新村 1 幢 1 单元 301 室	住宅用地	出让	22.45	4.36	五通一平	70 年	11206	2572
11	331126Z7000301	庆元县濠洲街道濠洲街 139 号	住宅用地	出让	7828.88	7.14	五通一平	70 年	29318	4106
12	331126Z7000401	庆元县松源镇濠洲街市民广场南侧	住宅用地	出让	37648.27	2.14	五通一平	70 年	8269	3869
13	331126Z7000501	庆元县濠州街与大济路南侧地块	住宅用地	出让	35933.84	2.11	五通一平	70 年	7907	3754
14	331126Z7000601	庆元县濠洲街道大济路 167 号	住宅用地	出让	9136.85	2.2	五通一平	70 年	7990	3639
15	331126Z7000701	庆元县濠洲街道濠洲街 213 号和家园	住宅用地	出让	20332.96	4.6	五通一平	70 年	18015	3920
16	331126Z7000801	庆元县濠洲三期 B-09/10 地块	住宅用地	出让	12077.79	2.5	五通一平	70 年	10435	4171
17	331126Z7000901	庆元县濠洲街道同济新村 35 幢 5 号	住宅用地	出让	48.32	3.73	五通一平	70 年	7359	1974
18	331126Z7001001	庆元县濠洲街道洋墩 18 号镜山里	住宅用地	出让	13002.51	2.11	五通一平	70 年	5906	2799
19	331126Z7001101	松源街道白象村 3 号	住宅用地	出让	8294.02	2.04	五通一平	70 年	5911	2899

