

附件 2

温州市区集体建设用地基准地价成果

一、基准地价内涵及条件

1、估价期日

2021年1月1日。

2、土地开发程度

按达到外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）基础设施配套条件，场地内部平整的土地开发程度设定。

3、地价内涵构成

包括土地所有权权益价值、土地取得及开发带来的价值等，其中开发价值指外围基础设施配套贡献的分摊价值和场地内部平整开发贡献的价值，但不包括按相关规定应缴纳的城市基础设施配套费和集镇配套设施建设费等规费。

4、市场条件、权利状况及价格类型

集体经营性建设用地基准地价为公开市场条件下的出让建设用地使用权市场价格；

宅基地基准地价为合法合规流转市场条件下的宅基地使用权流转价格。

5、土地使用年期

集体经营性建设用地的使用年限参照国有建设用地最高

出让年限设定，即：商服用地 40 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；宅基地设定为无年限限制。

表 2-1 温州市区集体建设用地基准地价基准条件一览表

| 用地类型 | 基准地价类型 | 容积率 | 建筑密度 | 宗地进深 | 宗地宽度 | 土地使用年限 | 开发状态 | 备注 |
|-------------|--------|-----|------|------|------|--------|--------------|----------|
| 商服用地 | 级别价 | 2.5 | 40% | 40m | -- | 40 年 | 外围五通,内部平整待开发 | 土地单价 |
| 工矿仓储用地 | 级别价 | 2.0 | -- | -- | -- | 50 年 | 外围五通,内部平整待开发 | 土地单价 |
| 公共管理与公共服务用地 | 级别价 | 1.5 | 50% | -- | -- | 50 年 | 外围五通,内部平整待开发 | 土地单价 |
| 宅基地 | 级别价 | 3.0 | 100% | -- | -- | 无年限限制 | 外围五通,内部平整待开发 | 单间地基土地单价 |

二、温州市区集体建设用地基准地价成果表

表 2-2 温州市区集体建设用地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 (2.5, 40%) |
|-----|---|--------------------|
| I | 东至环城东路-飞霞南路，南至马鞍池西路-马鞍池东路，西至信河街-温瑞塘河，北至瓯江边 | 8860 |
| II | I级地以外，东至上陡门浦-府东路-学院东路-蒲州河-汤家桥南路，南至铁路，西至温瑞塘河-锦绣路-过境路-勤奋河，北至瓯江边 | 5730 |
| III | I、II级地以外，鹿城片：东至瓯江边-蒲州河-会展路-文昌路-温州大道-汤家桥南路，南至铁路-温瑞塘河-温州大道，西至过境路-汇昌河-过境路-翠微大道，北至瓯江边；江心屿；瓯海片：东至东风河-岩头河，南至温丽高速，西至规划园区路-瓯海大道-东耕河-四浹河-三溪湾河-三溪河，北至汇昌河；龙湾片：东至永强大道，南至城中街-永强塘河-轻轨 S1 号线-弹子山脚-永定路，西至龙江路，北至瓯海大道-龙江路-龙海路-瓯海大道 | 3880 |
| IV | I、II、III级地以外，东至大罗山山脚-瓯海大道-温瑞大道-学府北路-园区东路-横江河-勤业路-茶山河-梅泉街-花园北路，南至茶山河-温瑞大道-温丽高速-吹台山脚-温丽高速-娄桥河-规划大连路-宫边河-林桥头西路，西至高桐路-潘桥山山脚-繁盛路-景德东路-宁波路-景山山脚-铁路-温丽高速-铁路，北至瓯江边；龙湾片：III级地以外，东至滨海大道，南至永昌路-弹子山山脚-大罗山山脚，西至大罗山山脚，北至瓯江边-炮台路西侧河流-黄石山山脚-瓯海大道-机场大道 | 2450 |

| 级别 | 范围 | 基准地价 (2.5, 40%) |
|-----|---|--------------------|
| V | I、II、III、IV级地以外，东至黄石山后河-蓝浦路-瓯海大道-机场大道-滨海大道，南至中心街-大度山山脚-弹子山山脚-大罗山山脚-茶山山脚-温瑞大道-市区行政界线-下沈线-吹台山山脚，西至潘桥山山脚-瞿溪街道、郭溪街道、鞋都外围山脚，北至瓯江边；七都岛 | 1870 |
| VI | I、II、III、IV、V级地以外，龙湾片：东至龙湾国际机场-横河-滨海一路-甬莞高速-滨海十三路-金海三道，南至市区行政界线，西至山脚-中心街-滨海大道-机场大道-瓯海大道-蓝蒲路-黄石山后河，北至瓯江边；丽岙街道；仙岩街道；藤桥镇；瓯江口产业集聚区；仰义街道；上戍乡 | 1210 |
| VII | 上述I至VI级地以外的土地 | 930 |
| 备注： | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《温州市区集体建设用地商服用地级别基准地价图》为准；2、集体商用地基准地价的容积率、建筑密度为2.5、40%。 | |

表 2-3 温州市区集体建设用地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 | 东至车站大道，南至锦绣路，西至过境公路-勤奋河，北至瓯江边 | 1960 |
| II | I级地以外，东至汤家桥路，南至铁路，西至二段河-汇昌河-双桥河-十八湾河-过境路-翠微大道，北至瓯江边；江心屿 | 1660 |
| III | I、II级地以外，东至前岩山脚，南至瓯海大道，西至104国道-横塘河-铁路-温丽高速公路-铁路-过境公路，北至瓯江边 | 1090 |
| IV | I、II、III级地以外，东至黄石山后河-蓝浦路-瓯海大道-机场大道-滨海大道，南至永阜路-山脚-大罗山山脚-瓯海大道-大罗山山脚-茶山山脚-温瑞塘河-104国道-吹台山山脚，西至潘桥山山脚-老虎山山脚-仙门河-宁波路-梅岭隧道-梅岭山脚-官山山脚-大毛山山脚，北至瓯江边；七都岛区片 | 830 |
| V | I、II、III、IV级地以外，温州工业园区以东龙湾国际机场区片；星海街道区片；天河街道区片；海城街道区片；郭溪街道、瞿溪街道区片；仙岩街道、丽岙街道区片，藤桥镇、上戍乡区片， | 590 |
| VI | I至V级地以外土地 | 410 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《温州市区集体建设用地工矿仓储用地级别基准地价图》为准；2、集体工矿仓储用地基准地价的容积率为2.0。 | |

表 2-4 温州市区集体建设用地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 (1.5, 50%) |
|-----|--|--------------------|
| I | 东至环城东路-飞霞南路，南至马鞍池西路-马鞍池东路，西至信河街-温瑞塘河，北至瓯江边 | 3540 |
| II | I级地以外，东至上陡门浦-府东路-学院东路-蒲州河-汤家桥南路，南至铁路，西至温瑞塘河-锦绣路-过境路-勤奋河，北至瓯江边 | 2290 |
| III | I、II级地以外，鹿城片：东至瓯江边-蒲州河-会展路-文昌路-温州大道-汤家桥南路，南至铁路-温瑞塘河-温州大道，西至过境路-汇昌河-过境路-翠微大道，北至瓯江边；江心屿；瓯海片：东至东风河-岩头河，南至温丽高速，西至规划园区路-瓯海大道-东耕河-四峡河-三溪湾河-三溪河，北至汇昌河；龙湾片：东至永强大道，南至城中街-永强塘河-轻轨 S1 号线-弹子山脚-永定路，西至龙江路，北至瓯海大道-龙江路-龙海路-瓯海大道 | 1570 |
| IV | I、II、III级地以外，东至大罗山山脚-瓯海大道-温瑞大道-学府北路-园区东路-横江河-勤业路-茶山河-梅泉街-花园北路，南至茶山河-温瑞大道-温丽高速-吹台山山脚-温丽高速-娄桥河-规划大连路-宫边河-林桥头西路，西至高桐路-潘桥山山脚-繁盛路-景德东路-宁波路-景山山脚-铁路-温丽高速-铁路，北至瓯江边；龙湾片：III级地以外，东至滨海大道，南至永昌路-弹子山山脚-大罗山山脚，西至大罗山山脚，北至瓯江边-炮台路西侧河流-黄石山山脚-瓯海大道-机场大道 | 1020 |
| V | I、II、III、IV级地以外，东至黄石山后河-蓝浦路-瓯海大道-机场大道-滨海大道，南至中心街-大度山山脚-弹子山山脚-大罗山山脚-茶山山脚-温瑞大道-市区行政界线-下沉线-吹台山山脚，西至潘桥山山脚-瞿溪街道、郭溪街道、鞋都外围山脚，北至瓯江边；七都岛；大罗山区片 | 770 |
| VI | I、II、III、IV、V级地以外，龙湾片：东至龙湾国际机场-横河-滨海一路-滨海五道-滨海十三路-金海三道，南至市区行政界线，西至山脚-中心街-滨海大道-机场大道-瓯海大道-蓝浦路-黄石山后河，北至瓯江边；丽岙街道；仙岩街道；藤桥镇；瓯江口产业集聚区；仰义街道；上戍乡 | 530 |
| VII | 上述I至VI级地以外的土地 | 410 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《温州市区集体建设用地公共管理与公共服务用地级别基准地价图》为准；2、集体公共管理与公共服务用地基准地价的容积率、建筑密度为 1.5、50%。 | |

表 2-5 温州市区宅基地级别基准地价表

单位：元/平方米

| 级别 | 范围 | 基准地价 |
|-----|--|-------|
| I | 东至车站大道，南至锦绣路，西至过境公路-勤奋河，北至瓯江边 | 17980 |
| II | I级地以外，东至瓯江边-温州中环正源水务公司-温州市白鹿外国语学校东侧巷子-蒲州河-蒲中路-机场大道-汤家桥南路，南至铁路南侧部分地块-铁路，西至二段河-汇昌河-双桥河-十八湾河-过境路-翠微大道，北至瓯江边；江心屿 | 13970 |
| III | I、II级地以外，东至机场大道-石坦河-甬台温高速-大罗山山脚-甬台温高速，南至丁岙河-温瑞大道-温丽高速-104国道-牛山山脚-铁路-东风河-瓯海大道-沉木桥街-商汇路，西至景屿路-三溪湾河-三溪河-汇昌河-广化南路-景山山脚-铁路-温丽高速-铁路，北至瓯江边；龙湾片：东至永强大道，南至轻轨 S1 号线-弹子山山脚-茅永线，西至曹龙路，北至瓯海大道-龙江路-龙海路-瓯海大道-机场大道；七都岛 | 10400 |
| IV | I、II、III级地以外，东至滨海大道，南至永昌路-弹子山山脚-大罗山山脚-瓯海大道-大罗山山脚-温瑞塘河-104国道-吹台山山脚-宫边河-林桥头西路，西至高桐路-潘桥山山脚-繁盛路-景德东路-宁波路-鞋都外围山脚，北至瓯江边 | 7690 |
| V | I、II、III、IV级地以外，龙湾片：东至黄石山后河-蓝浦路-瓯海大道-机场大道-滨海大道，南至中心街-大度山山脚-弹子山山脚-大罗山山脚，西至大罗山山脚，北至瓯江边；南白象街道；丽岙街道；仙岩街道；潘桥街道；瞿溪街道；郭溪街道；仰义街道 | 5040 |
| VI | I、II、III、IV、V级地以外，龙湾片：东至龙湾国际机场-横河-滨海一路-甬莞高速-滨海十三路-金海三道，南至市区行政界线，西至山脚-中心街-滨海大道-机场大道-瓯海大道-蓝浦路-黄石山后河，北至瓯江边；瓯江口产业集聚区；仰义林里区片；上戍乡；藤桥镇 | 3630 |
| VII | 上述I至VI级地以外的土地 | 1910 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《温州市区宅基地级别基准地价图》为准； 2、宅基地基准地价的容积率为 3.0、建筑密度 100%。 | |