

附件 3

温州市区农用地基准地价成果

一、基准地价内涵

1、估价期日

2021 年 1 月 1 日。

2、用地类型

耕地、林地、园地、坑塘水面。

3、权利特征和价格类型

分为土地承包经营权价格和土地经营权价格。

4、土地权利年期

温州市区农用地基准地价评估土地权利年期统一设定为 30 年。

5、地价内涵构成

土地原始取得费、达到设定基本设施状况下的土地开发费和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用。

6、耕作制度

根据《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）中确定温州市区标准耕作制度为一年二熟、一年三熟，指定作物为早稻-晚稻、油菜-水稻、小麦-春玉米/甘薯。本次耕地基准地价以粮食耕种为标准，其它地类不作具体规定。

7、基本设施状况

农田基础设施包括土地平整情况、道路通达情况、田块大小和形状、水源保证、灌排水设施、田间道路等，并按照各级别农田基本设施的平均状况确定。

二、农用地基准地价成果表

表 3-1 温州市区农用地级别基准地价表

级别/价格类型		用地类型				
		耕地（水田）	园地	林地	坑塘水面	
一级	承包经营权价格	元/平方米	52.5	50.3	22.19	42.14
		万元/亩	3.50	3.35	1.48	2.81
	经营权价格	元/平方米	50.00	48.37	21.34	40.52
		万元/亩	3.33	3.22	1.42	2.70
二级	承包经营权价格	元/平方米	44.4	42.79	17.24	—
		万元/亩	2.96	2.85	1.15	
	经营权价格	元/平方米	42.29	41.14	16.58	
		万元/亩	2.82	2.74	1.11	
三级	承包经营权价格	元/平方米	37.5	35.59	15.03	
		万元/亩	2.50	2.37	1.00	
	经营权价格	元/平方米	35.71	34.22	14.45	
		万元/亩	2.38	2.28	0.96	
四级	承包经营权价格	元/平方米	31.38	29.05	13.04	
		万元/亩	2.09	1.94	0.87	
	经营权价格	元/平方米	29.89	27.93	12.54	
		万元/亩	1.99	1.86	0.84	
备注	各级别详细范围以《温州市区农用地级别基准地价图》为准					

表 3-2 温州市区农用地级别范围表

级别	耕地	园地	林地	坑塘水面
一级	大致分布在七都街道吟州村、内河村、前沙村，三垟街道应潭村、池底村，南白象街道上蔡村、白象村、鹅湖村，茶山街道茶山村，丽岙街道河头村、上坦村、上胜村、梓上村、后东村、路溪村、后中村，仙岩街道李山村、花台村、星光村等。	大致分布在茶山街道，仙岩街道渔潭村。	大致分布在茶山街道茶山村、罗胜村、霞岙村等。	鹿城区、瓯海区、龙湾区以及瓯江口产业集聚区
二级	大致分布在七都街道、茶山街道、三垟街道、南白象街道、丽岙街道、仙岩街道除一级地以外区域，灵昆街道，状元街道，瑶溪街道，永中街道，滨江街道，蒲州街道，松台街道，广化街道，双屿街道，梧田街道，新桥街道，娄桥街道，丰门街道，景山街道，海滨街道小斗村、兰田村、江一村、城东村等，永兴街道小塘村、大塘村、永民村、乐一村、乐二村、祠南村、南桥北村、萼芳村、沙园村等，沙城街道七三村、七五村、五三村、庄桥村等，天河街道司南村、建丰村、三星村、二甲村、新川村等，海城街道上涂村、埭头村、东溪村、屿门村等，潘桥街道潘桥村、学士前村、马桥村、下岙村、陈岙村、东边村、蕉下村等，瞿溪镇瞿溪村、桥下村、雄溪村等，泽雅镇林岙村、源口村等，藤桥镇金马村、樟村村、后垟村，山福镇西洲村、横山村、后支村等，仰义街道后京村、前京村、澄沙桥村等，郭溪街道任桥村、浦西村、浦东村等。	大致分布在七都街道，三垟街道，南白象街道，丽岙街道，灵昆街道，状元街道，瑶溪街道，永中街道，天河街道，海城街道，丽岙街道，潘桥街道，滨江街道，仙岩街道大部分区域，郭溪街道郭南村、宋岙河头村、郭西村等，瞿溪街道瞿溪村、雄溪村、雄岙村等。	大致分布在瑶溪街道，永中街道，状元街道，南白象街道，梧田街道，天河街道西前村、凤村、郑岙村、东溪村、司南村等，仙岩街道仙北村、西二村、仙南村、派岩村等，丽岙街道杨宅村、姜宅村、泊岙村、曹建村等，潘桥街道屏山村、方岙村、东边村、蕉下村、泉塘村，娄桥街道东耕村、安下村、前园村、东风村，郭溪街道梅园村，丰门街道嵇师村、上伊村，藤桥镇西垟村、雅漾村，泽雅镇林岙村、岙外村、后榜村、郑家山村、门楷山村、戈恬村，山福镇临溪村、金岙村、前盈村、选岙村、江南上村等。	

表 3-2 温州市区农用地级别范围表（续表）

级别	耕地	园地	林地	坑塘水面
三级	大致分布在仰义街道、郭溪街道、瞿溪街道、海城街道、沙城街道、天河街道、永兴街道除二级地以外区域，海滨街道建新村、渔池村、沙北村等，泽雅镇西岸村、岩门村、苏田村、陈岙村、小源村、大石垟村等，藤桥镇三新村、江池村、上皮山村、石垟村等，山福镇双溪村、东坑村、茅上村等。	大致分布在广化街道，丰门街道，仰义街道，瞿溪街道北坦村、桥下村、林桥村等，泽雅镇麻芝川村、源口村、岩角山村等，藤桥镇的大部分区域，山福镇山根村、金岙村、庄岩村等，仙岩街道派岩村。	大致分布在滨江街道，五马街道，松台街道，广化街道，双屿街道，景山街道，瞿溪街道，瞿溪街道，仰义街道，灵昆街道，沙城街道七三村，天河街道永庄村、后津村等，海城街道中星村、东门村、石坦村、邱宅村等，仙岩街道上坦村、上胜村、梓上村、花台村、沈岙村等，潘桥街道桐岭村、金堡村、岷岗后村、岷岗前村等，郭溪街道大部分区域，丰门街道正岙村、潘岙村、岩门村等，泽雅镇泽新村、基田村、潘庄村、源口村、山后村等，藤桥镇大部分区域，山福镇东坑村、利八坑村、山根村、东岙村等。	鹿城区、瓯海区、龙湾区以及瓯江口产业集聚区
四级	大致分布在山福镇沈岙村、渡船头村、小旦村、下冯山村、下垟村、夏家山村、黄茅平村、西坑村、白脚坳村、底坦村，泽雅镇西山村、大川村、泽下村、龙头村等，海滨街道最东面海涂村等。	大致分布在泽雅镇西部，藤桥镇底坦村，山福镇西部区域。	大致分布在山福镇沈岙村、小旦村、渡船头村、下垟村、夏家山村、西坑村、黄茅平村、下冯村、双溪村、下冯山村、茅上村、朱下村等，泽雅镇坑源村、屿山村、岙底村。	