

建德市人民政府文件

建政函〔2020〕104号

建德市人民政府关于公布实施 建德市 2019 基准地价更新成果的通知

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门、单位：

为进一步增强对土地市场的宏观调控，加强土地资产管理，规范和促进土地市场健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《浙江省国土资源厅办公室关于印发〈关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见〉的通知》（浙土资办〔2014〕107号）等规定，我市组织完成了新一轮的城镇土地基准地价更新工作。新基准地价更新成果已经杭州市规划和自然资源局批复同意（杭规划资源函〔2020〕244号），现予以公布实施（详见附件）。

本文件自 2020 年 10 月 20 日起施行，由市规划和自然资源局负责解释。

附件：建德市基准地价一览表

建德市人民政府

2020年8月21日

附件

建德市基准地价一览表

一、基准条件

1. 基准地价内涵

本次基准地价评估期日为 2019 年 11 月 30 日，土地开发程度按熟地设定，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。土地使用年期为国家规定的最高出让年期(即商服 40 年、住宅 70 年、工业 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

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	1.5	50%	40 年
住宅用地	1.5	35%	70 年
工业用地	1.2	50%	50 年
公共管理与公共服务用地	1.2	50%	50 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
商服用地	级别价、路线价
住宅用地	级别价

工业用地	级别价
公共管理与公共服务用地	级别价

二、建德市基准地价表

表 3：建德市城区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城中心区块，东至：白沙路东侧；南至：新安江；西至：新建路、望江路、新安江大桥；北至：环城北路、月坪路、府西路。②桥东区块，东至：320 国道；南至：新安江；西至：白沙大桥；北至：严州大道。	4100
II 级	①城中心区块，一级土地以外，东至：新安江；南至：新安江；西、北至：山体。②桥南区块，东至：运管路、三和路；南至：320 国道；西至：山体；北至：新安江。	3280
III 级	①桥南东区块，二级土地以外，东至：320 国道；南至：320 国道南侧山体；西至：320 国道西侧山体；北至：新安江、二级界线。②桥南西区块，东、南至：叶家路东侧、南侧山体；西至：寿昌江；北至：新安江。③焦砍坞。④洋溪区块，东至：莲花溪；南至：新安江；西、北至：山体、规划道路。⑤洋安区块，东、南至：山体、规划道路；西、北至：新安江。⑥更楼区块，东至：寿昌江；南至：更石线；西至：铁路；北至：规划道路。	1880
IV 级	I、II、III 级土地以外，城镇规划区以内区域。	1200
V 级	I、II、III、IV 级土地以外其余区域	700
备注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日。 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。 3. 基准条件界定：容积率为 1.5，建筑密度为 50%。 4. 土地使用年期：40 年。 5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。	

表 4：建德市城区住宅用地级别基准地价表(元/平方米)

级别	范 围	基准地价
I 级	①城中心区块，东至：政法路、白沙路、白沙大桥；南至：新安江；西、北至：新电路、环城北路、月坪路、府西路。②桥东区块，东至：320 国道；南至：新安江；西至：白沙大桥；北至：严州大道。③建德大桥以东区块，东、南至：新安江；西至：严州大道、320 国道；北至：洋安大桥。	3360
II 级	①城中心区块，一级土地以外，东至：新安江；南至：新安江；西、北至：山体。②桥南区块，东至：运管路、三和路；南至：320 国道、南山路、叶家路；西至：山体、寿昌溪；北至：新安江。	3000
III 级	①桥南东区块，二级土地以外，东至：320 国道；南至：320 国道南侧山体；西至：320 国道西侧山体；北至：新安江、二级界线。②桥南西区块，二级土地以外，东、南至：叶家路东侧、南侧山体；西至：寿昌江；北至：新安江。③焦砍坞。④洋溪区块，东至：莲花溪；南至：新安江；西、北至：山体、规划道路。⑤洋溪东区块，东至：洋溪大桥；南至：新安江；西至：莲花溪；北至：320 国道。⑥洋安区块，东、南至：山体、规划道路；西、北至：新安江。⑦更楼区块，东至：寿昌江；南至：更石线；西至：铁路；北至：规划道路。	2160
IV 级	I、II、III 级土地以外，城镇规划区以内区域。	1360
V 级	I、II、III、IV 级土地以外其余区域	760
备注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日。 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。 3. 基准条件界定：容积率为 1.5，密度为 35%。 4. 土地使用年期：70 年。 5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。	

表 5：建德市城区工业用地级别基准地价表(元/平方米)

级别	范 围	基准地价
I 级	东至：政法路、白沙路、白沙大桥；南至：新安江；西、北至：新电路、环城北路、月坪路、府西路。	525
II 级	东、南至：新安江；西至、北至：山体。	450

级别	范 围	基准地价
Ⅲ级	①桥南东区块，东至： 320 国道；南至： 320 国道；西至：山体；北至：新安江。②桥南西区块，东至：白沙大桥、山体；南至：南山路、山体；西至：寿昌江；北至：新安江。③焦砍坞。④洋溪区块，东至：莲花溪；南至：新安江；西、北至：山体、规划道路。⑤更楼区块，东至：寿昌江；南至：更石线；西至：铁路；北至：规划道路。	360
Ⅳ级	I、II、Ⅲ级土地以外，城镇规划区以内区域。	290
V 级	I、II、Ⅲ、Ⅳ级土地以外其余区域	255
备注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日。 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。 3. 基准条件界定：容积率为 1.2，建筑密度为 50%。 4. 土地使用年期： 50 年。 5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。	

表 6：建德市城区公共管理与公共服务用地用地级别基准地价表(元/平方米)

级别	范 围	基准地价
I 级	东至：政法路、白沙路、白沙大桥；南至：新安江；西、北至：新电路、环城北路、月坪路、府西路。	840
Ⅱ级	东、南至：新安江；西至、北至：山体。	720
Ⅲ级	①桥南东区块，东至： 320 国道；南至： 320 国道；西至：山体；北至：新安江。②桥南西区块，东至：白沙大桥、山体；南至：南山路、山体；西至：寿昌江；北至：新安江。③焦砍坞。④洋溪区块，东至：莲花溪；南至：新安江；西、北至：山体、规划道路。⑤更楼区块，东至：寿昌江；南至：更石线；西至：铁路；北至：规划道路。	576
Ⅳ级	I、II、Ⅲ级土地以外，城镇规划区以内区域。	464
V 级	I、II、Ⅲ、Ⅳ级土地以外其余区域	408

级别	范 围	基准地价
备注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日。 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。 3. 基准条件界定：容积率为 1.2，建筑密度为 50%。 4. 土地使用年期：50 年。 5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。	

表 7：建德市乡镇级别基准地价表(元/平方米)

乡镇名	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	级别范围说明
梅城镇	I 级	1300	1320	280	448	东至：新安江、规划道路；南至：新安江；西至：环城西路、西山公园；北至：车站路、府西路。
	II 级	800	1060	250	400	一级土地以外，东至：梅梓线、新安江；南至：新安江；西至：杨梅线、梅梓线；北至：严东关西路、梅梓线。
	III 级	490	560	220	352	一、二级土地以外其它区域。
寿昌镇	I 级	1140	1230	280	448	东至：铁路；南至：寿昌溪；西至：河流；北至：320 国道。
	II 级	760	840	250	400	一级土地以外，东至：金昌路；南至：寿昌溪；西至：滩下路、河流；北至：320 国道、规划道路。
	III 级	460	520	220	352	一、二级土地以外其它区域。
乾潭镇	I 级	1200	1190	280	448	东至：胥溪、万乐路；南至：胥溪；西至：建国北路、河流；北至：子胥路、龙门路、乾兴路、附小路。
	II 级	820	810	250	400	一级土地以外，东至：河流、山体；南至：河流；西、北至：乾潭大道。
	III 级	490	500	220	352	一、二级土地以外其它区域。
下涯镇	I 级	840	900	270	432	东至：下北线；南至：320 国道；西至：山体；北至：杭新景高速绿化带。
	II 级	630	700	240	384	一级土地以外，城镇规划区范围内。
	III 级	440	500	220	352	一、二级土地以外其它区域。
杨村桥	I 级	960	1140	270	432	东至：规划道路；南至：长宁溪；

乡镇名	土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	级别范围说明
镇						西至：杨梅线；北至：320 国道。
	Ⅱ级	740	780	240	384	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	480	500	220	352	一、二级土地以外其它区域。
大同镇	I 级	880	730	270	432	东至：大长线、古城路；南至：蛟溪；西至：规划道路；北至：永平路。
	Ⅱ级	690	510	240	384	东至：蛟溪；南至：蛟溪；西至：规划道路；北至：蛟溪。
	Ⅲ级	440	400	220	352	一、二级土地以外其它区域。
莲花镇	I 级	530	570	240	384	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	460	460	220	352	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	330	200	320	一、二级土地以外其它区域。
三都镇	I 级	500	550	230	368	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	410	420	210	336	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	310	190	304	一、二级土地以外其它区域。
李家镇	I 级	500	550	230	368	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	410	420	210	336	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	310	190	304	一、二级土地以外其它区域。
大洋镇	I 级	500	550	230	368	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	410	420	210	336	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	310	190	304	一、二级土地以外其它区域。
航头镇	I 级	500	550	220	352	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	410	420	200	320	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	310	185	296	一、二级土地以外其它区域。
大慈岩镇	I 级	500	550	220	352	繁华街道两侧、建成区。
	Ⅱ级	410	420	200	320	一级土地以外，城镇规划区以内。
	Ⅲ级	370	310	185	296	一、二级土地以外其它区域。
钦堂乡	I 级	440	420	200	320	城镇规划区以内。
	Ⅱ级	350	310	180	288	一级土地以外其它区域。
备 注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日。 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。 3. 基准条件界定：商服、住宅用地容积率为 1.5，建筑密度分别为 50%、35%;工业用地、公共管理与公共服务用地容积率为 1.2，建筑密度为 50%。 4. 土地使用年期：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。 5. 土地级别范围：具体范围详见土地级别图。					

三、建德市商服路线段基准地价

表 8: 建德市城区商服路线段基准地价表 (元/平方米)

序号	道路名称	路段起止范围	标 准
1	新安路	新建路—拱新路	9000
2	新安路	拱新路—白沙路	8680
3	严东关路	保健路—白沙路	8590
4	保健路	环城北路—江滨路	8430
5	康乐路	环城北路—新安路	8390
6	环城北路	拱新路—新建路	8220
7	望江路	新安路—江滨路	8100
8	白沙路	新安路—白沙大桥	8020
9	菜市路	环城北路—新安路	7900
10	府前路	新安路—江滨中路	7800
11	新安东路	白沙路—320 国道	7500
12	新安路	新电路—新建路	7400
13	环城北路	新建路—新电路	7100
14	沧滩路	新安路—江滨路	7000
15	江滨路	望江路—保健路	6450
16	沧中路	环城北路—新安路	6260
17	新建路	环城北路—新安路	6200
18	建工路	新安路—江滨路	5800
19	拱新路	环城北路—江滨中路	5650
20	严州大道	白沙路—320 国道	5360
21	康安路	新安东路—严州大道	5330
22	健康南路	新安东路—康安路	5300
23	国信路	健康南路—320 国道	5280
24	江滨中路	保健路—白沙路	5220
25	江滨中路	白沙路—320 国道	5200
26	江滨路	新电路—望江路	5180
27	溪头路	凤凰山路—320 国道	5160
备注	1. 基准地价评估期日：2019 年 11 月 30 日； 2. 基准地价内涵：各商服路线段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，地价内涵构成包括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； 3. 基准条件界定：容积率、建筑密度为 1.5、50%，宗地进深均为 30 米；土地使用年期：40 年。		

抄送：市委各部门，市纪委，市人武部，市各群众团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

市各民主党派。

建德市人民政府办公室

2020年8月21日印发
