**附件 1**

**岱山县2024年城镇基准地价更新成果（征求意见稿）**

1. **基准地价内涵及条件**

1.更新期日

2024年6月1日

2.土地开发程度

各类用地级别价按外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通通讯）配套，场地内部平整待开发的状态设定。

商服路线价、居住区片价按外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通通讯）配套，场地内部平整在利用的状态设定。

3.地价内涵构成

包括土地所有权收益价值、土地取得及开发带来的价值。其中开发价值指外围基础设施配套贡献的土地增值和场地内部开发建设贡献的土地增值，但不包括市政部门规定交纳的基础设施配套费和地上附着物价值。划拨土地使用权权益价格构成则仅包含土地取得费用、开发费及其利息、利润等。

4.土地使用年期

按国家规定的最高出让年限设定，即：商服用地40年、居住用地70年、工矿用地50年、仓储用地50年、公共管理与公共服务用地及交通运输用地、公用设施用地50年；划拨土地使用权设定为无限年。

**表1 岱山县城镇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** | **使用年限** | **开发状态** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 级别价 | 1.8 | 40% | 40m | -- | 40年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 居住用地 | 级别价 | 2.0 | 30% | -- | -- | 70年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 工矿用地 | 级别价 | 1.5 | -- | -- | -- | 50年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 仓储用地 | 级别价 | 1.5 | -- | -- | -- | 50年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 公共管理与公共服务用地 | 级别价 | 详见具体成果表备注 | 50年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 交通运输用地 | 级别价 | 详见具体成果表备注 | 50年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |
| 公用设施用地 | 级别价 | 详见具体成果表备注 | 50年 | 外围五通，内部平整待开发 | 地面地价 |

1. **岱山县城镇基准地价成果表**

**表2 岱山本岛（包括所在镇辖周边小岛）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 | 清泰路-沿港中路-长河路-育才路-环城北路-和谐路-人民路-蓬莱公园山脚-蓬园路-清泰路；飞舟路-鱼山大道-钓海路-长剑大道-星河路-长河路-东海路-衢山大道-飞舟路 | 5840 |
| Ⅱ | 一级地外，滨港路-闸口路-育才路-长河路-沿港中路-滨港路；清泰路-蓬莱路-海边；哈吧山；磨盘山东侧山脚-山体北侧界线-人民路-和谐路-环城北路-规划范围界线-兰秀大道-海岸线；蓬莱路-海边-闸口路-育才路-长河路-银厦路-沿港西路-清泰路-蓬莱路；小蒲门；大蒲门 | 3670 |
| Ⅲ | 一二级地外，育才路-闸口四路-海边-广华医院西侧-规划范围线-育才路；蓬园路-磨盘山脚-沿港东路-海边-蓬莱路-蓬园路；山外山；黄官泥岙村；南峰村；板井潭村部分；对港山；双峰片区规划范围内海静北路以南区域 | 2360 |
| IV | 一二三级地外，广华医院西侧-海岸线-开发区众星路-徐福大道-规划范围界线-山路-广华医院西侧；磨盘山；江南山；双峰片区规划范围内海静北路以北区域 | 1600 |
| V | 一二三四级地外，岱山经济开发区；剪刀头山；东沙镇桥头下街（人民西支路）与高双线合围区域、桥头下街（人民西支路）北侧第一排房子；人民西路两侧第一排房子；黄城线与工升路交叉口附近路段两侧第一排房子 | 1040 |
| VI | 一二三四五级地外，岱西镇、东沙镇、岱东镇规划范围线内；岱西青黑盐场；双合村 | 770 |
| VII | 上述区域以外本岛其他区域及周边小岛 | 660 |
| 说明 | 1. 上述文字表述中有简略，详细范围以《岱山县本岛商服用地级别基准地价图》为准；
2. 基准地价界定：商服容积率1.8，建筑密度40%。

3、土地使用年限：商服用地40年。4、以具有商业路线价的道路为级别界线的地段，界线两侧的土地均划入高的同一级别内。具体各级别范围详见图示。 |

**表3 岱山本岛（包括所在镇辖周边小岛）居住用地级别基准地价表**

**（单位：元/平方米）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 范围 | 基准地价 |
| Ⅰ | 长剑大道东侧-磨心山东侧山脚-渔家傲-锦绣华府-山体北侧界线-人民路-康嘉路-虹采路-育才路-环城北路-规划范围界线-长剑大道；环城北路以北城市规划范围线内； | 5820 |
| Ⅱ | 清泰路-蓬园路-规划范围界线-人民路-康嘉路-虹采路-岱山中学南侧-育才路-长河路-沿港中路-清泰路；清泰路-沿港中路-沿港东路-大蒲门-小蒲门-山外山-江南山；对港山；哈吧山 | 3910 |
| Ⅲ | 育才路-长河路-沿港中路-海岸线-广华医院西侧-规划范围界线-环城北路-育才路;黄官泥岙村；南峰村；板井潭村部分；双峰片区规划范围内海静北路以南区域 | 2650 |
| Ⅳ | 一二三级地外，广华医院西侧-海岸线-开发区众星路-徐福大道-规划范围界线-山路-广华医院西侧；磨盘山；江南山；双峰片区规划范围内海静北路以北区域 | 1780 |
| Ⅴ | 一二三四级地外，岱山经济开发区；剪刀头山；东沙镇桥头下街（人民西支路）与高双线合围区域、桥头下街（人民西支路）北侧第一排房子；人民西路两侧第一排房子；黄城线与工升路交叉口附近路段两侧第一排房子 | 1140 |
| Ⅵ | 一二三四五级地外，岱西镇、东沙镇、岱东镇规划范围线内；岱西青黑盐场；双合村 | 820 |
| Ⅶ | 上述区域以外本岛其他区域及周边小岛 | 700 |
| 说明 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《岱山县本岛居住用地级别基准地价图》为准；2、基准地价界定：居住用地容积率2.0，建筑密度30%。3、土地使用年限：居住70年。4、具体各级别范围详见图示。 |

**表4 岱山县本岛工矿用地、仓储用地级别基准地价表**

**（单位：元/平方米）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **范围** | **工矿用地** | **仓储用地** |
| **单价** | **亩价（万）** | **单价** | **亩价（万）** |
| Ⅰ | 岱山县城区范围、岱山经济开发区沿海岸线陆域（进深300米） | 750 | 50 | 900 | 60 |
| Ⅱ | 渔山岛规划自贸区范围 | 555 | 37 | 670 | 45 |
| Ⅲ | 岱山经济开发区非岸线范围、仇家门工业基地、浪激嘴开发区、岱山经济开发区限高区范围 | 525 | 35 | 630 | 42 |
| Ⅳ | 东沙工业基地、岱西青黑盐场、岱东镇、岱西镇 | 450 | 30 | 540 | 36 |
| Ⅴ | 上述区域外其他的区域 | 375 | 25 | 450 | 30 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《岱山县本岛工矿用地、仓储用地用地级别基准地价图》为准；2、基准容积率为1.5；3、土地使用年限为50年；4、地价内涵构成不包括市政部门规定交纳的基础设施配套费；5、工矿用地、仓储用地级别价指工业用地、物流仓储用地价格，具体细分用途价格参照细分用途基准地价表。 |

**表5 岱山县本岛公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地级别基准地价表（单位：元/平方米）**

| **级别** | **范围** | **公共管理与公共服务用地** | **交通运输用地** | **公用设施用地** | **特殊用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ⅰ | 清泰路-沿港中路-长河路-育才路-环城北路-和谐路-人民路-蓬莱公园山脚-蓬园路-清泰路；飞舟路-鱼山大道-钓海路-长剑大道-星河路-长河路-东海路-衢山大道-飞舟路 | 1140 | 910 | 890 | 570 |
| Ⅱ | 一级地外，滨港路-闸口路-育才路-长河路-沿港中路-滨港路；清泰路-蓬莱路-海边；哈吧山；磨盘山东侧山脚-山体北侧界线-人民路-和谐路-环城北路-规划范围界线-兰秀大道-海岸线；蓬莱路-海边-闸口路-育才路-长河路-银厦路-沿港西路-清泰路-蓬莱路；小蒲门；大蒲门 | 930 | 740 | 730 | 470 |
| Ⅲ | 一二级地外，育才路-闸口四路-海边-广华医院西侧-规划范围线-育才路；蓬园路-磨盘山脚-沿港东路-海边-蓬莱路-蓬园路；山外山；黄官泥岙村；南峰村；板井潭村部分；对港山；双峰片区规划范围内海静北路以南区域 | 810 | 650 | 630 | 410 |
| Ⅳ | 一二三级地外，广华医院西侧-海岸线-开发区众星路-徐福大道-规划范围界线-山路-广华医院西侧；磨盘山；江南山；双峰片区规划范围内海静北路以北区域 | 690 | 550 | 540 | 350 |
| Ⅴ | 一二三四级地外，岱山经济开发区；剪刀头山；东沙镇桥头下街（人民西支路）与高双线合围区域、桥头下街（人民西支路）北侧第一排房子；人民西路两侧第一排房子；黄城线与工升路交叉口附近路段两侧第一排房子 | 590 | 470 | 460 | 300 |
| Ⅵ | 一二三四五级地外，岱西镇、东沙镇、岱东镇规划范围线内；岱西青黑盐场；双合村 | 500 | 400 | 390 | 250 |
| Ⅶ | 上述区域以外本岛其他区域及周边小岛 | 400 | 320 | 310 | 200 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以《岱山县本岛公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地级别基准地价图》为准；2、公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为1.2、30%，交通运输用地、公用设施用地、特殊用地不作容积率、建筑密度的规定，以实际符合设计规范标准为基准；3、土地使用年限为50年；4、地价内涵构成不包括市政部门规定交纳的基础设施配套费；5、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地级别价指**机关团体用地、交通场站用地、公用设施用地、殡葬用地**价格，具体细分用途价格参照细分用途基准地价表。 |

**表6 岱山县其他镇（乡）商服、居住、公共管理与公共服务用地等级别基准地价表（单位：元/平方米）**

| **乡镇名** | **级别** | **范围** | **商服****用地** | **居住****用地** | **公共管理与公共服务用地** | **交通运输用地** | **公用设施用地** | **特殊用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 衢山镇 | Ⅰ | 横街-人民路两侧30米范围内-钟山路-祥和嘉园南侧道路-规划范围界线-环城东路-人民路-横街；游泳池及周边地块 | 2390 | 2280 | 880 | 700 | 690 | 440 |
| Ⅱ | 一级地外，人民路北侧30米以北建成区；人民路南侧30米以西南部建成区；岛万线以东、岛渔线以南，规划范围线以北包围的区域 | 1440 | 1430 | 610 | 490 | 480 | 310 |
| Ⅲ | 一二级地外，岛万线以西建成区；衢山岛西北侧规划范围界线内；岛万线、岛渔线、规划范围线以南包围的区域 | 860 | 900 | 460 | 370 | 360 | 230 |
| Ⅳ | 衢山镇所辖其他区域范围 | 630 | 670 | 400 | 320 | 310 | 200 |
| 长涂镇 | Ⅰ | 参府弄-沿港路-群建路-中曙路-规划建设北部界线-参府弄 | 920 | 930 | 520 | 420 | 410 | 260 |
| Ⅱ | 一级地外，城镇建成区区域内 | 730 | 750 | 400 | 320 | 310 | 200 |
| Ⅲ | 长涂镇所辖其他区域范围 | 510 | 530 | 320 | 260 | 250 | 160 |
| 秀山乡 | Ⅰ | 兰欣路、兰秀路两侧区域，包含边防派出所、乡政府、秀山菜市场等；东部海岸规划海景房区域 | 940 | 980 | 580 | 460 | 450 | 290 |
| Ⅱ | 一级地外，海兰线与双九线合围区域；海兰线南侧建成区范围 | 750 | 770 | 450 | 360 | 350 | 230 |
| Ⅲ | 秀山乡所辖其他区域 | 520 | 540 | 370 | 300 | 290 | 190 |
| 备注 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以岱山县各乡镇级别基准地价图为准；1. 商服用地基准地价的容积率、建筑密度为1.8、40%，居住用地基准地价的容积率、建筑密度为2.0、30%，公共管理与公共服务用地设定容积率、建筑密度为1.2、30%，交通运输用地、公用设施用地、特殊用地不作容积率、建筑密度的规定，以实际符合设计规范标准为基准；

3、商服用地的使用年限为40年，居住用地的使用年限为70年，公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地的使用年限为50年；4、地价内涵构成不包括市政部门规定交纳的城市市政基础设施配套费；5、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地级别价指机关团体用地、交通场站用地、公用设施用地、殡葬用地价格，具体细分用途价格参照细分用途基准地价表。 |

**表7 岱山县其他镇（乡）工矿用地、仓储用地级别基准地价表（单位：元/平方米）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 镇乡名 | 级别 | 范围 | **工矿用地** | **仓储用地** |
| **单价** | **亩价（万）** | **单价** | **亩价（万）** |
| 衢山镇 | Ⅰ | 小衢山岛、黄泽山岛、鼠浪湖岛和六条溪规划自贸区范围沿海岸线陆域（进深300米）、双子山岛 | 825 | 55 | 990 | 66 |
| Ⅱ | 衢山中心渔港沿海岸线陆域（进深300米） | 750 | 50 | 825 | 55 |
| Ⅲ | 除Ⅰ级地外，小衢山岛、黄泽山岛、鼠浪湖岛和六条溪规划自贸区范围 | 675 | 45 | 810 | 54 |
| Ⅳ | 衢山镇规划工业基地范围 | 450 | 30 | 540 | 36 |
| Ⅴ | 衢山镇其他区域 | 300 | 20 | 360 | 24 |
| 长涂镇 | Ⅰ | 金海湾工业基地范围、炮台山周边围垦区范围、大、小劈开山、磨盘山、背阴山、庙会山、牛头山 | 450 | 30 | 540 | 36 |
| Ⅱ | 长涂镇城镇规划建设范围 | 375 | 25 | 450 | 30 |
| Ⅲ | 长涂镇其他区域 | 300 | 20 | 360 | 24 |
| 秀山乡 | Ⅰ | 规划工业基地范围；秀山红岩新中耀地块 | 525 | 35 | 630 | 42 |
| Ⅱ | 秀山乡其他区域 | 375 | 25 | 450 | 30 |
| 说明 | 1、上述文字表述中有简略，详细范围以岱山县乡镇工矿用地、仓储用地用地级别基准地价图为准；2、基准容积率为1.5；3、土地使用年限为50年；4、地价内涵构成不包括市政部门规定交纳的基础设施配套费；5、工矿用地、仓储用地级别价指工业用地、物流仓储用地价格，具体细分用途价格参照细分用途基准地价表。 |

**表8岱山县住宅国有划拨土地补缴地价款标准（单位：元/平方米）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡镇 | 级别 | 范围描述 | 套房补缴地价款标准 | 私宅补缴地价款标准 |
| 高亭镇 | Ⅰ | 长剑大道东侧-磨心山东侧山脚-渔家傲-锦绣华府-山体北侧界线-人民路-康嘉路-虹采路-育才路-环城北路-规划范围界线-长剑大道；环城北路以北城市规划范围线内； | 1160 | 1930 |
| Ⅱ | 清泰路-蓬园路-规划范围界线-人民路-康嘉路-虹采路-岱山中学南侧-育才路-长河路-沿港中路-清泰路；清泰路-沿港中路-沿港东路-大蒲门-小蒲门-山外山-江南山；对港山；哈吧山 | 860 | 1430 |
| Ⅲ | 育才路-长河路-沿港中路-海岸线-广华医院西侧-规划范围界线-环城北路-育才路;黄官泥岙村；南峰村；板井潭村部分；双峰片区规划范围内海静北路以南区域 | 520 | 870 |
| 衢山镇 | Ⅰ | 横街-人民路两侧30米范围内-钟山路-祥和嘉园南侧道路-规划范围界线-环城东路-人民路-横街；游泳池及周边地块 | 710 | 960 |
| Ⅱ | 一级地外，人民路北侧30米以北建成区；人民路南侧30米以西南部建成区；岛万线以东、岛渔线以南，规划范围线以北包围的区域 | 480 | 600 |
| 备注 | 1、补缴地价款金额为以土地面积为基础进行计算。2、具体范围详见城镇基准地价居住用地级别图。 |