

## 附件 1

# 金华市区域镇基准地价更新成果（2021 年）

## 一、基准地价内涵及条件

### （一）基准地价内涵

1.基准地价期日：2021 年 1 月 1 日

2.土地使用年期：按各类用地出让土地使用权的法定最高年限，即商服用地 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；

3.土地开发状态：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）；

4.土地权利及地价内涵构成：出让土地使用权，地价内涵构成包含土地取得费用、土地前期开发费用和土地增值收益。

### （二）基准地价表达方式

表 1 金华市区域镇基准地价表达方式

用地类型	基准地价表达方式
商服用地	级别价
住宅用地	级别价、区片价
工业用地	级别价
公共管理与公共服务用地	级别价

### (三) 基准地价“基准条件”的界定

表 2 金华市区基准地价的“基准条件”界定

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	使用年限	土地开发状态
商服用地	2.0	40%	50m	40 年	五通一平
住宅用地	1.5	25%	/	70 年	五通一平
工业用地	1.2	45%	/	50 年	五通一平
公共管理与公共 服务用地	符合规划设计条件			50 年	五通一平

## 二、基准地价成果表

### 成果表 3. 金华市区商服用地基准地价级别价表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	范围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-明月街-人民东路-胜利街-金华江；东阳江-东市街-光南路-栖凤街-李渔东路-武义江；金华江-武义江-李渔路-东阳街-丹溪路-永康街-金华江	6220
II 级	I 级地以外：杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金舍路-二环东路-环城南路-武义江-和悦路-义乌街-志和路-兰溪街-二环南路-德胜街-积道街-规划路-金帆街-环城西路-长湖路-工贸街-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路；	3275
III 级	I、II 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-沪昆铁路-金温铁路-环城南路延伸段-城区南侧规划边界-G330 外迁线-规划路-二环南路-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-利民街-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块，赤松官； 汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；蒋堂镇、罗埠镇、洋埠镇、琅琊镇、安地镇集镇中心； 杭金衢高速-金义新城区北侧规划边界-金义新城区东侧行政边界-东阳江-金义新城区规划边界；含香；曹宅镇规划区范围；岭下镇、江东镇、澧浦镇集镇中心；	2120
IV 级	I、II、III 级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330 外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、安地镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围，源东乡集镇中心；	1355
V 级	I、II、III、IV 级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	1010
备注	1、基准地价日期：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3、基准条件界定：容积率为 2.0、建筑密度为 40%； 4、土地使用年期：40 年； 5、土地级别范围：详见商服用地基准地价级别图； 6、规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

## 成果表 4. 金华市区住宅用地基准地价级别价表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	范围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-胜利街-金华江；武义江-环城南路-双龙南街-宾虹路-婺州街-金华江	9465
II 级	I 级地以外，环城东路-东阳江-大堰河街-李渔东路-环城东路-丹溪路-武义江-海棠东路-八一南街-志和路-仙源路-德胜街-海棠西路-金帆路-环城西路-浙赣铁路-环城东路；	7530
III 级	I、II 级地以外： 杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-赤松路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金含路-二环东路-环城南路-东市南街-海棠东路-武义江-梅溪-二环南路-金星南街-海棠西路-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路； 金港大道-华丰路-规划路-金港大道-东华街-府前路-环镇东路-顺田路-正涵街-铁路-府西路-新城路-金山大道-金港大道；傅村：森山街-常春路-东山街-金港大道-清坊街-华丰路-规划路-凤仪路	5255
IV 级	I、II、III 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-浙赣铁路-金温铁路-环城南路延伸段-规划边界-二环南路-梅溪-新宏路-金安大道-G330 外迁线-仙华南街-新宏路-金星南街-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-二环北路-利民街-创业路-金罗公路-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块、赤松宫； 汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；安地镇规划区范围； 杭金衢高速公路-金义新城区北侧规划边界-金义新区东侧行政界线-规划边界-新城路-东华街-纬二路-经四路-纬三路-万兴街-金义新区东侧行政界线-东阳江-金义新城区南侧规划边界-广顺街；塘雅镇集镇中心	3310
V 级	I、II、III、IV 级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330 外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、洋埠镇、罗埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城区北侧规划边界-广顺街-金义新城区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；东华街-新城路-金义新区东侧行政界线-万兴街-纬三路-经四路-纬二路；含香；曹宅镇、岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围；源东乡集镇中心	2440
VI 级	I、II、III、IV、V 级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	1710
备注	1、基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不含城市基础设施配套费）； 3、基准条件界定：容积率为 1.5、建筑密度为 25%； 4、土地使用年期：70 年； 5、土地级别范围：详见住宅用地基准地价级别图； 6、规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

## 成果表 5. 金华市区工业用地基准地价级别价表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	范 围	级别价
I 级	浙赣铁路-东市街-李渔东路-武义江-环城南路-婺州街-长山路-解放西路-双龙北街-人民西路-后城里街-浙赣铁路；	960
II 级	I 级地以外，环城东路-环城南路-武义江-和悦路-双龙南街-志和路-仙源路-湖海塘西侧规划路-德胜街-海棠西路-金帆街-环城西路-北山路-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路	610
III 级	I、II 级地以外： 杭金衢高速公路-二环东路-环城南路-城区规划边界-二环南路-二环西路-利民街-杭金衢高速公路； 杭金衢高速公路-金义新城区北侧规划边界-金义新区东侧行政界线-甬金高速公路-金港大道-东华街-纬二路-万兴街-金义新区东侧行政界线-东阳江-经五路-和谐路-规划路-五洲大道-金义新城区规划边界-广顺街-杭金衢高速公路；	420
IV 级	I、II、III 级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330 外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-金泉路-竹马乡规划边界-规划路-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、安地镇、琅琊镇、长山乡、竹马乡规划区范围； 金义新城区西侧规划边界-杭金衢高速公路-广顺街-金义新城区南侧规划边界-五洲大道-规划路-和谐路-经五路-东阳江-曹塘澧公路；金港大道-甬金高速-金义新区东侧行政界线-万兴街-纬二路-东华街-金港大道；含香；曹宅镇、江东镇、澧浦镇、岭下镇规划区范围；源东乡集镇中心；	300
V 级	I、II、III、IV 级地以外，婺城区、金义新区行政区范围；	230
备 注	1、基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3、基准条件界定：容积率为 1.2、建筑密度为 45%； 4、土地使用年期：50 年； 5、土地级别范围：详见工业用地基准地价级别图； 6、规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

## 成果表 6. 金华市区公共管理与公共服务用地基准地价级别价表

单位：元/m<sup>2</sup>

级别	范 围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-明月街-人民东路-胜利街-金华江；东阳江-东市街-光南路-栖凤街-李渔东路-武义江；金华江-武义江-李渔路-东阳街-丹溪路-永康街-金华江	1940
II 级	I 级地以外：杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金舍路-二环东路-环城南路-武义江-和悦路-义乌街-志和路-兰溪街-二环南路-德胜街-积道街-规划路-金帆街-环城西路-长湖路-工贸街-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路；	1210
III 级	I、II 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-沪昆铁路-金温铁路-环城南路延伸段-城区南侧规划边界-G330 外迁线-规划路-二环南路-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-利民街-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块，赤松宫； 汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；蒋堂镇、罗埠镇、洋埠镇、琅琊镇、安地镇集镇中心； 杭金衢高速-金义新城区北侧规划边界-金义新城区东侧行政边界-东阳江-金义新城区规划边界；含香；曹宅镇规划区范围；岭下镇、江东镇、澧浦镇集镇中心；	855
IV 级	I、II、III 级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330 外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、安地镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围，源东乡集镇中心；	615
V 级	I、II、III、IV 级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	400
备注	1、基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3、基准条件界定：符合规划设计条件； 4、土地使用年期：50 年； 5、土地级别范围：详见公共管理与公共服务用地用地基准地价级别图； 6、规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

## 成果表 7. 金华市区住宅用地区片价表

单位：元/m<sup>2</sup>

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
1	八一北街	金华江	五一路-解放西路-双龙北街	人民西路	8835
2	新华街-青春路-胜利街	人民东路	回溪街	通园路	9095
3	胜利街	金华江	八一北街	人民东路	10735
4	双龙南街	宾虹路	婺州街	金华江	8430
5	武义江	宾虹路	双龙南街	金华江	10470
6	武义江	丹溪路	双龙南街	宾虹路	9675
7	武义江	环城南路	双龙南街	丹溪路	8730
8	金华江	金华江	武义江-东阳江	金华江	8175
9	五一路-解放西路-双龙北街	金华江	环城西路-长山路	人民西路	7455
10	回溪街	人民西路	环城西路	浙赣铁路	6765
11	东市街	人民东路	新华街-青春路-胜利街	浙赣铁路	8020
12	东市街	东阳江	胜利街	人民东路	7875
13	环城东路	东阳江	东市街	浙赣铁路	7705
14	婺州街-宾虹路-双龙南街	和信路	婺州街-四联路-磐安街	金华江	7275
15	武义江	海棠东路	双龙南街	环城南路	8265
16	环城东路	宾虹东路	东市街	东阳江	7360
17	东市街-宾虹东路-环城东路	李渔东路	武义江	东阳江	8200
18	长山路	金华江	环城西路	环城西路	6985
19	环城东路	丹溪东路	武义江	李渔东路	7360
20	大堰河街	李渔东路	环城东路	东阳江	7250
21	磐安街-四联路-婺州街-双龙南街	海棠溪路	环城西路-金帆街	金华江	7090
22	八一南街	志和路	德胜街	海棠西路	8445
23	永济街-金欧路-二环东路	东阳江	环城东路	浙赣铁路	5580
24	二环东路	东阳江	永济街	金瓯路	6375
25	芙峰街-玉泉东路-新业街-环城北路-金带街	浙赣铁路	环城西路-柳苑街	二环北路	5760
26	武义江	梅溪-二环南路	八一南街	海棠东路	6190
27	八一南街	二环南路	德胜街	志和路	6415
28	芙峰街-二环北路-柳苑街	环城北路	北山路	杭金衢高速公路	5450
29	环城东路	环城南路-东市南街-海棠东路	武义江	丹溪路	5440

区片号	范围				区片价
	东	南	西	北	
30	玉壶街-二环北路-赤松路	浙赣铁路-金带街-环城北路	芙蓉街-玉泉东路-新业街	杭金衢高速公路	5200
31	二环东路	李渔东路	大堰河街	东阳江	5940
32	二环东路	环城南路	环城东路	李渔东路	5040
33	环城西路	金华江	浙赣铁路	浙赣铁路	4930
34	环城西路	八达路	金星北路	金华江	5120
35	金星北街-八达路-金帆街	海棠西路	浙赣铁路	金华江	4840
36	德胜街	二环南路	金星南街	海棠西路	4770
37	二环东路	二环北路	玉壶街	杭金衢高速公路	3255
38	二环东路	浙赣铁路	环城东路-赤松路	二环北路	3590
39	城区规划边界	浙赣铁路	二环东路	杭金衢高速公路	2910
40	金温铁路	金义中央大道	二环东路	浙赣铁路	2785
41	金温铁路	东阳江	二环东路	金义中央大道	3180
42	桐溪	温寿线	白沙溪	金华江	3900
43	桐溪	环南路	白沙溪	温寿线	3740
44	二环西路	浙赣铁路	白沙溪	环南路	2885
45	浙赣铁路	浙赣铁路	桐溪	金华江	3415
46	金星南街	二环南路-二环西路	浙赣铁路	金衢路-海棠西路	2760
47	浙赣铁路	金华江	二环西路	金千铁路	3365
48	北山路	浙赣铁路-环城西路	金千铁路-二环北路-利民街	杭金衢高速公路	3400
49	城区规划边界	杭金衢高速公路	城区规划边界	城区规划边界	3625
50	梅溪	G330 外迁线	仙华南街-新宏路-金星南街	二环南路	2885
51	城区规划边界	城区规划红线-二环南路	武义江-海棠东路-东市南街	环城南路	3095
52	金温铁路	城区规划边界	二环东路	东阳江	2835
53	二环东路	二环南路	城区规划红线	环城南路	2615
54	竹马乡规划区范围				2480
55	利民街	二环西路	金华江	杭金衢高速	2360
56	城区规划边界-规划路-城区规划边界	白沙溪	金千黄高速东侧通道	杭金衢高速	2220
57	白沙溪	虹戴公路	规划边界	杭金衢高速	2370
58	白沙溪	浙赣铁路	规划路	虹戴公路	2505
59	姜新线	G330 外迁线	白沙溪-建业路	浙赣铁路-二环西路	2165
60	金星南街-新宏路-仙华南街	城区规划边界	姜新线	二环南路	2290

区片号	范围				区片价
	东	南	西	北	
61	规划红线	规划红线	金温铁路	规划红线-浙赣铁路	2500
101	白汤下线	环城南路	仙舟大街	城中路	3405
102	经发街	白汤下线-城中路	汤山线	金西大道	2725
103	梅溪-	桂语山居东边边界线	规划线	山脚线	3230
104	安地镇规划区范围（除 103 区片以外）				2480
105	罗埠镇集镇中心				2410
106	洋埠镇集镇中心				2155
107	蒋堂镇集镇中心				2155
108	琅琊镇集镇中心				2330
109	长山乡规划区范围				2300
110	雅畈镇规划区范围				2515
111	汤溪镇规划区范围（除 101、102 区片外）				2005
112	罗埠、洋埠镇规划区范围（除 105、106 区片外）				2005
113	蒋堂镇规划区范围（除 107 区片外）				2005
114	琅琊镇镇规划区范围（除 108 区片外）				2005
201	金山大道	金港大道	金港大道	华丰路	5050
202	规划路	金港大道	金山大道	华丰路	4840
203	东华街	新城路	金山大道	金港大道	4940
204	法华街-法华街-规划路	顺田路	正涵街-铁路-规划路	新城路	5165
205	东华街	府前路	法华街	新城路	3915
206	业阳路	华丰路-清源街-金港大道	森山街-长春路-东山路	规划边界	5345
207	金港大道	金义快速路	广顺街	杭金衢高速公路	3305
208	金山大道	新城路	广顺街	金义快速路	3430
209	东华街-规划路	和谐路-规划边界	广顺街	新城路-规划路-铁路-正涵街-规划路-府前路	2640
210	规划边界	规划边界	东华街	金港大道-甬金高速	2535
211	万兴街-行政界线	东阳江	东华街-和谐路-经五路	纬三路	3555
212	行政边界	甬金高速-金港大道	双尖大道-华丰路-规划路	规划边界（206 以外）	3345
213	规划路	规划边界	规划边界	金义快速路-新城路	3010
214	曹塘澧公路	金汇路	规划路	环镇北路	3120
215	曹宅镇规划区范围（除 214 区片外）				2685
216	源东乡集镇中心				2570
217	曹塘澧公路	规划路	规划路	金义中线	2495
218	和谐南街	澧兴路	曹上线	金义东公路	3045

区片号	范围				区片价
	东	南	西	北	
219	澧浦镇规划区范围（除 218 区片外）				2650
220	江东镇老镇区规划范围				2790
221	江东镇规划区范围（除 220 区片外）				2310
222	岭下镇集镇中心				2860
223	岭下镇规划区范围（除 222 区片外）				2400
224	广顺街	金义新区规划边界	金义新区规划边界	金义新区规划边界	2225
225	金义新区行政范围线	纬三路	金义新区规划边界	金义新区规划边界	2100
226	金义新区规划边界	东阳江	曹塘澧公路	金义新区规划边界	2070

成果表 8. 金华市区商服、住宅和工业用地细分用途级别价表

土地类型	细分用途	土地级别					
		Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级	Ⅵ级
商服用地	零售商服用地 (B11) 餐饮用地 (B13) 金融保险用地 (B21) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	6220	3275	2120	1355	1010	
	批发市场用地 (B12)	2910	1605	1095	800	675	
	旅馆用地 (B14)	3145	1755	1215	870	765	
	艺术传媒产业用地 (B22) 其他商务用地 (B29) 其他服务设施用地 (B9) 娱乐康体用地 (B3)	3615	2020	1395	1000	880	
	加油加气站用地 (B41)	7475	5435	4235	3265	2635	
	养老机构用地	2705	1510	1040	770	655	
住宅用地	二类居住用地 (R2) 三类居住用地 (R3)	9465	7530	5255	3310	2440	1710
工业用地	工业用地 (M)	960	610	420	300	230	
	采矿用地 (H5)	805	525	375	275	215	
	物流仓储用地 (W)	1150	730	505	360	275	
备注	1、基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础城市基础设施配套费）； 3、基准条件界定：与其所归属的三大类用地基准地价“基准条件”一致； 4、适用范围：参照成果表 8； 5、土地级别范围：需对照基准地价图使用；						

成果表 9. 金华市区公共管理与公共服务用地细分用途级别价表

用地类型		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	
公共管理与公共服务用地 (I 类)	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	2190	1345	995	775	495
		新闻出版用地					
		教育用地	1575	1050	770	560	365
		科研用地					
		医疗卫生用地	1910	1260	905	625	390
		社会福利用地	1440	975	725	540	305
		文化设施用地	1745	1160	840	590	360
		体育用地					
	交通运输用地	交通服务场站用地(交通枢纽用地)	3180	1725	1015	590	390
		交通服务场站用地(交通场站用地)	1285	815	595	480	380
公共管理与公共服务用地 (II 类)	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	1020	655	480	385	295
	交通运输用地	铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、轨道交通用地	1005	640	470	380	290
	特殊用地	殡葬用地	1105	800	585	440	325
		风景名胜设施用地	1045	705	520	385	270
备注	1、基准地价日期：2021 年 1 月 1 日； 2、土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3、土地使用年期：50 年； 4、土地级别范围：详见公共管理与公共服务用地基准地价级别图，公共管理与公共服务用地（II 类）级别范围参照工业用地级别图； 5、规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。						