

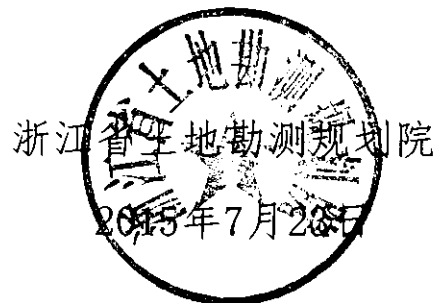
浙江省土地勘测规划院

浙土勘价函（2015）18号

汇交证明

桐乡市国土资源局：

根据《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）文件要求，受厅利用处委托，由我院负责接收基准地价更新备案汇交成果。经审核，贵单位汇交的成果内容符合《浙江省基准地价成果数据汇交要求》，特此证明。



桐乡市基准地价一览表

一、基准地价内涵

1. 更新基准日：2014年12月31日

2. 土地开发程度：

大宗地：按熟地设定，开发状态一般按外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）配套，场地内部平整待开发的状态设定；其中城区规划区范围外及各建制镇规划区范围外按照区域实际平均达到的市政配套要求设定，按外围五通或四通或三通配套，场地内部平整待开发的状态设定。

小宗地：按成熟在利用设定，开发状态一般按外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）配套，场地内部平整在利用的状态设定；其中城区规划区范围外及各建制镇规划区范围外按照区域实际平均达到的市政配套要求设定，按外围五通或四通或三通配套，场地内部平整在利用的状态设定。

3. 地价内涵构成：包含土地收益价值、土地取得及开发带来的价值。其中开发价值指内部场地平整及外围基础配套设施投资的分摊价值，不包括城市政基础设施配套费。

4. 土地使用年期：国家规定的法定最高出让年限，即商服40年、住宅70年、工业50年。公共管理与公共服务用地及基础设施用地等设定土地使用年限50年；商服利用方式的地下空间土地使用权设定土地使用年限40年；停车利用、仓储利用方式的地下空间土地使用权设定土地使用年限50年。

二、基准地价“基准条件”

表 1 桐乡市基准地价基准条件一览表

区域	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	交易年限	开发状态	备注
梧桐街道	商服用地	级别价	2.0	45%	40m	--	40	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
		路线价	1.0	100%	12m	3.6m	40	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整在利用	底层楼面
	住宅用地	级别价	1.5	30%	--	--	70	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
		区片价	1.0	100%	--	--	70	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整在利用	二层楼面
	工业用地	级别价	1.2	40%	--	--	50	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
	标准厂房	级别价	2.5	55%	--	--	50	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
龙翔、凤鸣街道及9个建制镇	商服用地	级别价	2.0	45%	40m	--	40	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
		路线价	1.0	100%	12m	3.6m	40	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整在利用	底层楼面
	住宅用地	级别价	1.5	30%	--	--	70	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
	工业用地	级别价	1.2	40%	--	--	50	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地
	标准厂房	级别价	2.5	55%	--	--	50	外围达到市政基础设施配套要求，内部平整待开发	大宗地

注：①开发程度条件中，各镇的基础设施配套程度档次有所不同，以实际各镇达到的市政配套档次为标准。

②梧桐街道住宅区片价是指小宗地二层楼面地价，可依据楼层差价修正系数修正得到各楼层楼面地价。

三、基准地价成果表

(一) 桐乡市梧桐街道级别基准地价

表2 桐乡市梧桐街道商服级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
I级	绕城东路-梧振东路-秦皇庙港-中华路-光明路-崇福大道-复兴路-中山路-平安路-濮院大道-绕城东路	4500
II级	一级地以外，环城北路-东边行政区划范围线-绕城东路-规划锦程路-环城南路-南边行政区划范围线-新板桥港-果园路-环城北路	3000
III级	一、二级地以外，绕城北路-东边行政区划范围线-南港-绕城南路-南边行政区划范围线-绕城西路-新板桥港-北边行政区划范围线-绕城北路	1800
IV级	一、二、三级地以外，行政区划范围线内的其他土地	1200

表3 桐乡市梧桐街道住宅级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
I级	绕城东路-中华路-光明路-崇福大道-文华路-校场西路-新板桥港-逾桥西路-文华路-果园路-康泾塘-秋韵路-丁家桥港-秋实路-齐源路-环城北路-绕城东路	3000
II级	一级地外，东边行政区划范围线-湖盐线-绕城南路-南边行政区划范围线-绕城西路-绕城北路-东边行政区划范围线	2250
III级	一、二级地以外，北边行政区划范围线-中过路桥港-规划新320国道-南边、东边、北边行政区划范围线	1500
IV级	一、二、三级地以外，行政区划范围线内其他土地	1125

表4 桐乡市梧桐街道工业级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	基准地价
I级	绕城东路-规划锦程路-秦皇庙港-中华路-光明路-崇福大道-文华路-校场西路-新板桥港-逾桥西路-文华路-果园路-康泾塘-秋韵路-丁家桥港-秋实路-齐源路-环城北路-绕城东路	540
II级	一级地外，东边行政区划范围线-校场东路延伸段-锦城路-环城南路-南边行政区划范围线-绕城西路-绕城北路-东边行政区划范围线内其他土地	450
III级	一、二级地外、行政区划范围内其他土地，详见成果图	375

(二)、桐乡市其他街道及各建制镇级别基准地价

表5 桐乡市其他街道及各建制镇商服、住宅综合级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名	级别	范围	基准地价	
			商服用地	住宅用地
濮院镇	I级	凯旋路-永乐路-濮院大道-梅泾路-东边行政区划范围线-物流仓储中心南范围线-齐宏路-联越路-建园路-工贸大道-宏苑路-凯旋路	4200	2250
	II级	一级地外，紫荆路-濮院港-东边行政区划范围线-规划永越大道东线-永越大道-规划桐星大道南线-桐星大道-紫荆路	2850	1650
	III级	一、二级地外，嘉桐公路-东边行政区划范围线-永越大道南建成区-规划桐星大道南线-河-莲花桥港-永兴港-嘉桐公路	1650	1350
	IV级	一、二、三级地外，行政区划线范围内其他土地（包括新生集镇区域）	1050	1050
崇福镇	I级	中山路-光明路-320国道-崇新公路-西环路-青阳路-崇新公路-大红桥港-京杭古运河-中山路	2700	2250
	II级	一级地外，杭福路-西改河-中沙渚塘-新开河-南沙渚塘-西南部功能性用地范围线-京杭古运河-西环路西侧河流-大红桥港-西环路-规划世纪大道西线-崇新公路-规划杭福路西线-杭福路	1800	1575
	III级	一、二级地外，城镇规划范围内其他土地及留良区域	1350	1200
	IV级	一、二、三级地外，行政区划范围内其他土地	1050	1050
乌镇镇	I级	环河路-京杭运河-永兴路-虹桥路-隆源路-箍桶桥港-分水墩路-席行路-兴华路-卖鱼桥-隆源路-环河路	2700	2025
	II级	一级地除外，城镇规划区范围内其他规划用途土地及民兴、民合规划区域	1800	1425
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	1050	1050
洲泉镇	I级	聚贤路-东侧河流-长山河-崇新线-羔羊港-青石区域-科洲公路-环城南路-永安南路-大桥头港-大有桥港-聚贤西路-永安北路-聚贤路	2400	1950
	II级	一级地外，城建规划区范围内其他规划用途用地，及永秀区域	1600	1425
	III级	一、二级地外，规划城建范围外其他用地	1050	1050
石门镇	I级	琴秋路-人民路-京杭古运河-西圣塘港-广福路（羔羊路）-琴秋路，以及羔羊集镇建成区	1650	1425
	II级	一级地除外，城镇规划区范围内其他土地，以及安兴集镇建成区范围	1350	1200
	III级	一、二级地以外，行政区划范围内其他土地	1050	1050

屠甸镇	I级	盐湖线-千金港-斜港-西边行政界线-盐湖线	1875	1575
	II级	一级地除外, 城镇规划范围内其他土地	1600	1350
	III级	一、二级地以外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050
大麻镇	I级	京杭古运河-科洲公路-光明路-麻溪路-环城南路-文韬路-西桥路-南星桥港-京杭古运河	1875	1575
	II级	一级地外, 城镇规划范围内其他土地	1580	1350
	III级	一、二级地除外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050
高桥镇	I级	屠新线-南日港-东边城镇规划范围线-桐九公路-沪杭高铁-东边城镇规划范围线-沪杭高速-小高桥港-中沙渚塘-经二路-沪杭高速公路-迎宾大道-屠新线	2025	1800
	II级	一级地以外, 城镇规划范围内其他土地	1650	1425
	III级	一、二级地除外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050
河山镇	I级	慕仁港河-规划经六路-桐德公路-河道线-河山大街-慕仁港河	1650	1425
	II级	一级地除外, 城镇规划范围内其他土地	1350	1200
	III级	一、二级地除外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050
龙翔街道	I级	嘉湖公路-席家桥港-京杭运河-金牛塘-东升河-龙翔大道-嘉湖公路	1800	1500
	II级	一级地除外, 城镇规划范围内其他土地	1500	1250
	III级	一、二级地除外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050
凤鸣街道	I级	绕城南路以内范围土地	1800	1500
	II级	一级地外, 灵安集镇生活区、同福集镇生活区、凤鸣工贸区、绕城南路-城镇规划范围线-灵安港-中路过桥港-城镇规划范围线-绕城南路	1500	1250
	III级	一、二级地除外, 行政区划范围内其他土地	1050	1050

表6 桐乡市其他街道及各建制镇工业级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名	级别	范围	工业用地基准地价
濮院镇	I级	紫荆路-濮院港-东边行政区划范围线-规划永越大道东线-永越大道-规划桐星大道南线-桐星大道-紫荆路	540
	II级	一级地外，嘉桐公路-东边行政区划范围线-永越大道南建成区-规划桐星大道南线-河-莲花桥港-永兴港-嘉桐公路	450
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	375
崇福镇	I级	中山路-光明路-320国道-崇新公路-西环路-青阳路-崇新公路-大红桥港-京杭运河-中山路	540
	II级	一级地外，320国道-西改河-中沙渚塘-新开河-南沙渚塘-西南部功能性用地范围线-京杭古运河-西环路西侧河流-大红桥港-新京杭运河-规划界线-320国道，及虎啸、留良建成区	450
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	375
乌镇镇	I级	环河路-京杭运河-永兴路-虹桥路-隆源路-箍桶桥港-分水墩路-席行路-兴华路-卖鱼桥-隆源路-环河路	450
	II级	一级地除外，城镇规划区范围内其他规划用途土地及民兴、民合规划区域	420
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	375
洲泉镇	I级	环城南路-科洲公路-东边规划范围线-河-西边规划范围线-后埭路-永安北路-聚贤西路-大有桥港-大桥头港-永安南路-环城南路	450
	II级	一级地外，练杭高速-大有桥港-南边行政界线-湘溪大道-南边规划范围线-羔羊港-青石区域-东田路西侧河-长山河-上丰港-崇新线-练杭高速	420
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	375
石门镇	I级	琴秋路-人民路-京杭古运河-西圣塘港-广福路（羔羊路）-琴秋路，以及羔羊集镇建成区	450
	II级	一级地除外，城镇规划区范围内其他土地，以及安兴集镇建成区范围	420
	III级	一、二级地以外，行政区划范围内其他土地	375
屠甸镇	I级	北边行政界线-沪杭高铁-长山河-千金港-斜港-长山河-西边、北边行政界线	450
	II级	一级地除外，规划建成区内其他用地	420
	III级	一、二级地外，行政区划范围内其他土地	375
大麻镇	I级	京杭古运河-沿科洲公路两边规划范围线-环城南路-南星桥港-京杭古运河	450
	II级	一级地外，除环城南路到河区域外，城镇规划范围内其他土地	420
	III级	一、二级地除外，行政区划范围内其他土地	375
高桥镇	I级	屠新线-南日港-东边城镇规划范围线-桐九公路-沪杭高铁-东边城镇规划范围线-沪杭高速-小高桥港-中沙渚塘-经二路-沪杭高速公路-迎宾大道-屠新线	450
	II级	一级地以外，城镇规划范围内其他土地	420
	III级	一、二级地除外，行政区划范围内其他土地	375

河山镇	I级	长秀河—慕仁港河-规划经六路-桐德公路-河道线-河山大街-长秀河	450
	II级	一级地除外，城镇规划范围内其他土地	420
	III级	一、二级地除外，行政区划范围内其他土地	375
龙翔街道	I级	嘉湖公路-席家桥港-东升河-金鸡港-京杭运河-金牛塘-东升河-龙翔大道-嘉湖公路	450
	II级	一级地除外，城镇规划范围内其他土地	420
	III级	一、二级地外、行政区划范围内其他土地	375
凤鸣街道	I级	绕城南路以内范围土地	450
	II级	一级地外，灵安集镇生活区、同福集镇生活区、凤鸣工贸区、绕城南路-城镇规划范围线-灵安港-中路过桥港-城镇规划范围线-绕城南路	420
	III级	一、二级地除外，行政区划范围内其他土地	375

桐乡市基准地价更新成果验收意见

2015年6月2日，嘉兴市国土资源局组织有关领导、专家对桐乡市基准地价更新成果进行了验收。验收组认真听取了桐乡市基准地价更新课题组的工作和技术汇报，查验了各类资料。经认真讨论，形成验收意见如下：

1、桐乡市基准地价更新工作，政府重视、部门配合、公众参与、程序规范，较好地完成了新一轮基准地价更新任务，取得的成果丰富、完整，符合《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和省国土资源厅《关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见》（浙土资办〔2014〕107号）的要求。

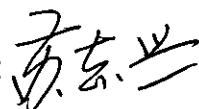
2、桐乡市基准地价更新，紧密结合桐乡市土地市场较为成熟和交易样本较为丰富的特点，以《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》和相关政策为技术依据，积极探索符合桐乡市实际情况的更新评估技术途径，更新方法正确，技术路线合理，调查资料详实，符合技术规程的要求。

3、桐乡市基准地价更新，采用分类定级和综合定级相结合的方法，建立商业、住宅、工业三大类用地基准地价体系。同时根据城市土地市场发展的动态及土地市场管理的需求，探索建立土地用途（包括三大类用途、公共管理与公共服务及基础设施用地）细分类型基准地价、划拨土地使用权基准地价及经营性地

下空间基准地价。提高了成果应用的广泛性、实用性和可操作性。

验收组认为，桐乡市基准地价更新研究成果规范、完整、合理、实用，质量符合国家、省有关规定要求，同意通过验收。建议课题组根据验收会专家提出的意见进一步修改完善，待成果报浙江省国土资源厅汇交审查通过后，由桐乡市人民政府报嘉兴市国土资源局审核批准，并公布实施。

桐乡市基准地价更新研究成果验收组

组长：

2015年6月2日

桐乡市基准地价更新成果验收组人员名单

姓名	工作单位	职务或职称	签名
苏志兴	嘉兴市国土资源局	副局长	苏志兴
钱松华	桐乡市人民政府	副市长	
徐忠国	浙江省土地勘测规划院	地政地价所所长 高级工程师	徐忠国
蒋明利	浙江省土地勘测规划院	高级工程师 土地估价师	蒋明利
王建龙	嘉兴市国土资源局	土地利用处处长 土地估价师	王建龙
张玉萍	嘉兴市广远土地评估有限公司	总经理 土地估价师	张玉萍
严伟	嘉兴市国土资源局	经济师 土地估价师	严伟
陈为群	海盐县海源土地评估有限公司	总经理 土地估价师	陈为群
黄剑	桐乡市人民政府办公室	副主任	黄剑
祝耀飞	桐乡市发改局	党委委员	祝耀飞
费佳	桐乡市财政局	科长	费佳
邵根	桐乡市住建局	副科长	邵根