

乐清市集体建设用地基准地价成果

一、集体建设用地基准地价内涵

1、估价期日

2021年1月1日。

2、土地开发程度

按达到外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯）基础设施配套条件，场地内部平整的土地开发程度设定。

3、地价内涵构成

包括土地所有权权益价值、土地取得及开发带来的价值等，其中开发价值指外围基础设施配套贡献的分摊价值和场地内部平整开发贡献的价值，但不包括按相关规定应缴纳的城市基础设施配套费和集镇配套设施建设费等规费。

4、权利状况及类型

集体经营性建设用地基准地价为公开市场条件下的出让建设用地使用权市场价格；

宅基地基准地价为合法合规的集体内部流转市场条件下的宅基地使用权流转价格。

5、土地使用年期

集体经营性建设用地的使用年限参照国有建设用地最高出让年限设定，即：商服用地 40 年，工矿仓储用地 50 年；宅基地设定为无年期限限制。

表1-1 乐清市集体建设用地基准地价体系一览表

区域	用地类型	价格类型	基准地价类别或表达方式
全市范围(8个街道、14个镇、3个乡)	商服用地	出让价	级别价
	宅基地	流转价	级别价
	工矿仓储用地	出让价	级别价
全域	商服、工矿仓储用地细分用途	出让价	级别价

表1-2 乐清市集体建设用地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	2.0	50%	40m	—	40年	外围五通， 内部平整待 开发	土地 单价
工矿仓储用地	级别价	1.5	—	—	—	50年	外围五通， 内部平整待 开发	土地 单价
宅基地	级别价	3.0	10 0%	—	—	无年期 限制	外围五通， 内部平整待 开发	土地 单价
商服、工矿仓储 用地细分用途	级别价	不同细分用途有差异，详见 具体基准地价成果表备注				商服40 年，工矿 仓储50 年	外围五通， 内部平整待 开发	土地 单价

二、乐清市集体建设用地基准地价表

表1-3 乐清市集体商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	楼面地价（2.0,50%）	基准地价级别价（2.0,50%）
I	3505	7010
II	2610	5220
III	1795	3590
IV	1065	2130
V	575	1150
VI	430	860
VII	310	620
VIII	230	460
备注	1、详细范围以《乐清市集体商服用地级别基准地价图》为准； 2、商服用地基准地价的容积率、建筑密度为2.0、50%，具体基准条件 见《乐清市集体建设用地基准地价基准条件一览表》； 3、商服用地以道路为级别界线的，道路两侧临路宗地归属于高一级别 范围。	

表1-4 乐清市宅基地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	楼面地价 (3.0,100%)	基准地价级别价 (3.0,100%)
I	2750	8250
II	2070	6210
III	1407	4220
IV	857	2570
V	573	1720
VI	373	1120
VII	323	970
VIII	290	870
备注	1、详细范围以《乐清市宅基地级别基准地价图》为准； 2、宅基地基准地价的容积率为 3.0、建筑密度 100%，具体基准条件见《乐清市集体建设用地基准地价基准条件一览表》。	

表1-5 乐清市集体工矿仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米、万元/亩

级别	基准地价级别价 (元/平方米)	基准地价级别价 (万元/亩)
I	860	57
II	740	49
III	670	45
IV	600	40
V	530	35
VI	460	31
VII	400	27
VIII	350	23
备注	1、详细范围以《乐清市集体工矿仓储用地级别基准地价图》为准； 2、工矿仓储用地基准地价的容积率为 1.5，具体基准条件见《乐清市集体建设用地基准地价基准条件一览表》。	

表 1-6 乐清市集体建设用地商服、工矿仓储用地用途细分分类及适用范围表

用途	细分用途	含义	国土空间调查分类对照
商服用地		指主要用于商业、服务业的土地	
	零售商业用地 1	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	零售商业用地
	零售商业用地 2	加油、加气、充换电站等用地	公用设施营业网点用地
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	批发市场用地
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	旅馆用地
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	商务金融用地
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	娱乐用地
	其它商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	其他商业服务业用地
工矿仓储用地		主要用于工业生产、物资存放场所的土地	
	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地	工业用地
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	物流仓储用地

表 1-7 乐清市集体商服、工矿仓储用地用途细分基准地价表

单位：元/平方米

级别	集体商服用地				集体工矿仓储用地			
	零售商业用地 1、 餐饮用地	零售商业用地 2	批发市场用地	旅馆用地	商务金融用地	其他商服用地、 娱乐用地	工业用地	仓储用地
I	7010	8410	5610	4560	5610	4210	860	1030
II	5220	6260	4180	3390	4180	3130	740	890
III	3590	4310	2870	2330	2870	2150	670	800
IV	2130	2560	1700	1380	1700	1280	600	720
V	1150	1380	920	750	920	690	530	640
VI	860	1030	690	560	690	520	460	550
VII	620	740	500	400	500	370	400	480
VIII	460	550	370	300	370	280	350	420
备注	1、集体商服用地除加油站用地外容积率、建筑密度均为 2.0、50%，加油站用地不做此方面的规定；工矿仓储用地容积率为 1.5； 2、集体商服用地使用年限为 40 年，工矿仓储用地使用年限为 50 年； 3、商服用地以道路为级别界线的，道路两侧临路宗地归属于高一级别范围。							

乐清市农用地基准地价成果

一、基准地价内涵

1、估价期日

本次乐清市农用地基准地价估价期日为2021年1月1日。

2、用地类型

分为耕地、园地、林地、养殖水面。

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

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）中确定乐清市标准耕作制度为早稻-晚稻、油菜-水稻、小麦-春玉米/甘薯，复种类型为一年二熟、一年三熟。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、基准地价成果表

表2-1 乐清市农用地级别基准地价表

级别		一级地		二级地		三级地		四级地	
用地类型/单位		经营权	承包经营权	经营权	承包经营权	经营权	承包经营权	经营权	承包经营权
耕地	元/平方米	38.05	41.86	32.31	35.54	27.05	29.76	23.28	25.61
	万元/亩	2.54	2.79	2.15	2.37	1.80	1.98	1.55	1.71
园地	元/平方米	35.01	38.51	29.73	32.7	24.89	27.37	21.42	23.56

	万元/亩	2.33	2.57	1.98	2.18	1.66	1.82	1.43	1.57
林地	元/平方米	22.83	25.11	19.39	21.32	16.23	17.85	13.97	15.36
	万元/亩	1.52	1.67	1.29	1.42	1.08	1.19	0.93	1.02
养殖水面	元/平方米	30.82	33.9	25.9	28.49	22.44	24.68	19.42	21.36
	万元/亩	2.05	2.26	1.73	1.90	1.50	1.65	1.29	1.42

乐清市城镇标定地价成果

一、标定地价首次评估地价内涵总体说明

1、商服用地

估价期日：2021年1月1日；

权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

价格类型：出让土地使用权价格；

土地用途：设定为商服用地；

容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

土地使用年期：设定为40年；

土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

权属性质：国有建设用地使用权；

地价表达形式：楼面地价、地面地价。

2、住宅用地

估价期日：2021年1月1日；

权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

价格类型：出让土地使用权价格；

土地用途：设定为住宅用地；

容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

土地使用年期：设定为70年；

土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

权属性质：国有建设用地使用权；

地价表达形式：楼面地价、地面地价。

3、工矿仓储用地

估价期日：2021年1月1日；

权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

价格类型：出让土地使用权价格；

土地用途：设定为工矿仓储用地；

容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

土地使用年期：设定为50年；

土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

权属性质：国有建设用地使用权；

地价表达形式：地面地价。

表3-1 各用途标定地价内涵表

项目 \ 土地用途	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地
估价期日	2021年1月1日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40年	70年	50年
容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率
价格类型	国有出让建设用地使用权价格		
价格表现形式	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价	地面地价

二、乐清市标定地价公示信息表

表3-2 乐清市标定地价公示信息表

市县名称：乐清市
 地价期日：2021年1月1日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	标定地价 地面单价	标定地价 楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	330382S5000101	时代广场	商服用地	国有出让	6022.506	3.92	五通一平	40	23680	6040	
2	330382S5000201	南虹嘉园	商服用地	国有出让	61210	3.7	五通一平	40	22830	6170	
3	330382S5000301	金茂商务广场A幢	商服用地	国有出让	18225	2.4	五通一平	40	12490	5210	
4	330382S5000401	江南里	商服用地	国有出让	27398.85	1.3	五通一平	40	18050	13880	
5	330382S5000501	银虹大厦	商服用地	国有出让	7513.36	2.62	五通一平	40	10470	3990	
6	330382S5000601	天元广场	商服用地	国有出让	64574.5	2.43	五通一平	40	16040	6610	
7	330382S5000701	百佳广场	商服用地	国有出让	11921.72	2.56	五通一平	40	8550	3340	
8	330382Z7000101	石马大厦	住宅	国有出让	10265.71	3.51	五通一平	70	19140	5450	
9	330382Z7000201	阳光大厦	住宅	国有出让	8904.44	4.82	五通一平	70	24970	5180	
10	330382Z7000301	绿城玫瑰园	住宅	国有出让	102623.49	2.5	五通一平	70	24340	9740	
11	330382Z7000401	香湖锦园	住宅	国有出让	12179.32	4.26	五通一平	70	22300	5230	

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	标定地价 地面单价	标定地价 楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
12	330382Z7000501	香格里拉嘉园	住宅	国有出让	17438	4.08	五通一平	70	25830	6340	
13	330382Z7000601	中梁滨海别苑	住宅	国有出让	33654.89	1.5	五通一平	70	14230	9490	
14	330382Z7000701	悦荣府邸	住宅	国有出让	78962	2.1	五通一平	70	18800	8950	
15	330382Z7000801	滨江金色家园	住宅	国有出让	19851	3.38	五通一平	70	29410	8700	
16	330382Z7000901	铂金首府	住宅	国有出让	37927	2.5	五通一平	70	16060	6420	
17	330382Z7001001	文锦园	住宅	国有出让	8324.37	2.7	五通一平	70	15590	5780	
18	330382Z7001101	金城华府花园	住宅	国有出让	9712.19	4.3	五通一平	70	21860	5080	
19	330382Z7001201	万城一品公馆	住宅	国有出让	9525	4	五通一平	70	19250	4810	
20	330382Z7001301	鸿缙锦苑（华鸿中央墅）	住宅	国有出让	43493.13	1.68	五通一平	70	7660	4550	
21	330382Z7001401	华府花园	住宅	国有出让	17256.41	3.27	五通一平	70	10700	3280	
22	330382G6000101	乐清市城南街道宋湖路 10 号	工业用地	国有出让	1419.15	2.47	五通一平	50	1280		
23	330382G6000201	乐清市城东产业功能区永 兴一路 12 号	工业用地	国有出让	6027	1.33	五通一平	50	1230		
24	330382G6000301	乐清市天成工业区	工业用地	国有出让	12151.25	2.04	五通一平	50	1130		

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	标定地价 地面单价	标定地价 楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
25	330382G6000401	乐清市乐清湾港区	工业用地	国有出让	15403	1.63	五通一平	50	1090		
26	330382G6000501	乐清市经济技术开发区纬八路 228 号	工业用地	国有出让	13080.99	0.84	五通一平	50	1280		
27	330382G6000601	乐清市经济技术开发区纬二十路 196 号	工业用地	国有出让	6291.38	2.18	五通一平	50	1130		
28	330382G6000701	乐清市红桥镇黎明村	工业用地	国有出让	4637.39	2.02	五通一平	50	1280		
29	330382G6000801	虹桥镇幸福东路 1098 号	工业用地	国有出让	55378.04	1.6	五通一平	50	1280		
30	330382G6000901	虹桥镇幸福东路 2216 号	工业用地	国有出让	20374.16	1.78	五通一平	50	1100		
31	330382G6001001	乐清市虹桥镇溪西路 109-117 号	工业用地	国有出让	7734.86	1.08	五通一平	50	1050		
32	330382G6001101	乐清市淡溪镇石龙头村	工业用地	国有出让	7754.39	2.11	五通一平	50	980		
33	330382G6001201	乐清市芙蓉镇工业区	工业用地	国有出让	2982	0.98	五通一平	50	1000		
34	330382G6001301	清江镇工业区	工业用地	国有出让	2664.74	1.8	五通一平	50	1050		
35	330382G6001401	乐清市南塘镇小东塘村	工业用地	国有出让	11977	1.93	五通一平	50	940		
36	330382G6001501	乐清市象阳工业区	工业用地	国有出让	6941.44	0.75	五通一平	50	1110		

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	标定地价 地面单价	标定地价 楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
37	330382G6001601	乐清市柳市镇新光大道158号	工业用地	国有出让	12642.1	1.37	五通一平	50	1210		
38	330382G6001701	乐清市柳市镇后街工业区	工业用地	国有出让	1897.8	2.56	五通一平	50	1260		
39	330382G6001801	柳市镇外向型工业区	工业用地	国有出让	1086.5	1.61	五通一平	50	1230		
40	330382G6001901	柳市镇七里港上屋工业区	工业用地	国有出让	7885.7	1.99	五通一平	50	1190		
41	330382G6002001	黄华台商工业区乐清市柳黄路	工业用地	国有出让	2760	1.38	五通一平	50	1110		
42	330382G6002101	乐清柳市镇岐头工业区	工业用地	国有出让	3437.84	0.55	五通一平	50	1110		
43	330382G6002201	乐清市翁垟街道工业区(前桥村)	工业用地	国有出让	11232.4	1.19	五通一平	50	1220		
44	330382G6002301	北白象镇金炉工业区	工业用地	国有出让	686.38	3.17	五通一平	50	1290		
45	330382G6002401	乐清市北白象镇章湾工业区	工业用地	国有出让	1695.72	1.19	五通一平	50	1210		
46	330382G6002501	乐清市北白象镇温州大桥工业区	工业用地	国有出让	13184.75	1.8	五通一平	50	1220		