

衢州市人民政府文件

衢政发〔2022〕19号

衢州市人民政府关于公布实施 衢州市区城镇新一轮基准地价的通知

柯城区、衢江区人民政府，市政府各部门、直属各单位：

衢州市区城镇新一轮基准地价更新成果已通过省自然资源厅验收。为切实加强市区城镇基准地价管理，进一步规范土地市场秩序，促进经济社会持续发展，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）和省自然资源厅《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）等有关规定，经市政府常务会议审议通过，现将衢州市区城镇基准地价成果予以公布。

本基准地价自2023年1月1日起正式实施。《衢州市人民

政府关于公布衢州市区基准地价的通知》(衢政发〔2009〕68号)
同时废止。

附件：衢州市区城镇基准地价

衢州市人民政府

2022年11月18日

(此件公开发布)

附件

衢州市区城镇基准地价

一、城镇基准地价内涵及基准条件

（一）基准地价内涵。

基准地价更新期日：2022 年 1 月 1 日。

土地开发程度：按熟地界定，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、通通讯，宗地红线内土地平整）。

土地权利类型及地价内涵构成：设定的土地权利类型为完整的出让土地使用权，无他项权利限制；地价内涵构成包含国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用。

土地使用年期：最高土地出让年期（即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共服务项目用地 50 年）。

（二）基准地价表达方式。

表 1 衢州市区城镇基准地价表达方式

用地类型		表达方式
商服用地		级别价
住宅用地		级别价
工业用地		级别价
公共服务项目用地	公共服务类	级别价
	基础设施类	级别价

(三) 基准地价“基准条件”的界定。

表 2 衢州市区城镇基准地价“基准条件”界定表

用地类型		容积率		建筑密度	宗地进深	使用年期
		中心城区 I-IV 级	其余区域			
商服用地		2.0	2.0	50%	50 米	40 年
住宅用地		1.5	1.2	30%	-	70 年
工业用地		1.2	1.2	40%	-	50 年
公共服务项目用地	公共服务类	1.2	1.2	-	-	50 年
	基础设施类	-	-	-	-	50 年

二、衢州市区城镇基准地价表

表 3 衢州市区中心城区商服用地及公共服务项目用地
(公共服务类) 级别范围一览表

级别	级 别 范 围
I 级	北门街—化龙巷—人防路—荷一路—通荷路—劳动路—衢江—西安路—北门街
II 级	I 级地外, 北门溪—府东街—衢化路—三衢路—双港立交桥—衢江—石梁溪—亭川东路—书院西路—书院东路—北门溪
III 级	I、II 级地外, 北门溪—五环路—世纪大道—衢化路—浙西大道—东路—沪昆铁路—荷花西路—荷四路—衢江—常山港—锦西大道—盈川西路—盈川东路—庙源溪—衢江—北门溪
IV 级	I、II、III 级地外, 彩虹路—沪昆铁路—双港东路—浙西大道—麻车里大桥—锦西路—常山港—武夷山大道—闽江大道—纵八路—芹江西路—杭衢高铁—信江大道—武夷山大道—G60 高速—庙源溪—盈川东路延伸—迎宾大道—规划道路—衢江—北门溪—彩虹路; 文苑路—沪昆铁路—乌溪江—衢江—文苑路; 汽车城区块建新路南延—规划道路—衢化路—赣州街北侧道路; 乌溪江—花径路—塔坛路—厂前路—沙金大道—乌溪江
V 级	I、II、III、IV 级地外, 香樟路—沪昆铁路—芳桂路—沪昆高铁—乌溪江—七溪路—河流—厂二路—沙金大道—沪昆高铁—中心城区规划边界—锦西大道—320 国道—中心城区规划边界—G60 高速—规划路—衢江—香樟路; 东港片百灵中路—绿岛南路—通江中路—东港三路—百灵中路

级别	级 别 范 围
Ⅵ级	I、II、III、IV、V级地外，衢江—上山溪—320国道—百灵中路—金仓路—芦林中路—河流—百灵中路—东港六路—绿园南路—320国道—乌溪江—泉水溪—乌引渠—中心城区规划边界—廿新路—中心城区规划边界—G60高速—规划道路—衢江
Ⅶ级	I、II、III、IV、V、Ⅵ级地外，铜山源—衢江—上山溪—物流通道—中心城区规划边界—野鸭垄路—中心城区规划边界—G60高速—铜山源
Ⅷ级	I、II、III、IV、V、Ⅵ、Ⅶ级地外，衢州市区各街道及姜家山乡行政区范围内其余区域
备 注	具体范围详见衢州市区中心城区商服用地级别基准地价图、衢州市区中心城区公共服务项目用地（公共服务类）级别基准地价图。

表 4 衢州市区中心城区住宅用地级别范围一览表

级别	级 别 范 围
I 级	府东街—衢化路—荷一路—通荷路—劳动路—衢江—双岭南路—石梁溪—亭川东路—九华北大道—衢江—紫荆路—府东街
II 级	I 级地外，北门溪—三衢路—双港立交桥—衢江—常山港—锦西大道—盈川西路—盈川东路—庙源溪—衢江—北门溪
III 级	I、II 级地外，东迹大道—沪昆高铁—双港东路—浙西大道—江山港—常山港—武夷山大道—闽江大道—纵八路—芹江西路—杭衢高铁—信江大道—武夷山大道—G60 高速—庙源溪—盈川东路延伸—迎宾大道—规划道路—衢江—北门溪—东迹大道；芳桂北路—东迹大道—宾港北路—振兴西路—衢江—芳桂北路；乌溪江—规划道路—苗圃路—北一路—文昌路—衢化路—北一道—乌溪江
IV 级	I、II、III 级地外，香樟路—沪昆铁路—乌溪江—凯旋南路南侧规划路—建新路—徽州路南侧规划路—衢化路—沪昆铁路—街道边界—锦西大道—320 国道—中心城区规划边界—G60 高速—规划路—衢江—香樟路；乌溪江—七溪路—厂前路—沙金大道—乌溪江；东港片百灵中路—东港六路—绿园南路—东港三路—百灵中路
V 级	I、II、III、IV 级地外，衢江芳桂路东侧规划道路—铁路—芳桂路—浙西大道—乌溪江—沙金大道—河流—乌溪江—外环线—中心城区规划边界—G60 高速—规划道路—衢江—衢江芳桂路东侧规划道路；东港百灵中路—东港五路—绿源南路—东港三路—百灵中路
Ⅵ级	I、II、III、IV、V 级地外，铜山源—衢江—上山溪—物流通道—中心城区规划边界—野鸭垄路—中心城区规划边界—G60 高速—铜山源
Ⅶ级	I、II、III、IV、V、Ⅵ级地外，衢州市区各街道及姜家山乡行政区范围内其余区域
备 注	具体范围详见衢州市区中心城区住宅用地级别基准地价图。

表 5 衢州市区中心城区工业用地及公共服务项目用地
(基础设施类) 级别范围一览表

级别	级 别 范 围
I 级	北门溪—三衢路—双港立交桥—衢江—北门溪
II 级	I 级地外, 东迹大道—浙西大道—衢化路—沪昆高铁—沙金大道—江山港—320 国道—锦西大道—G60 高速—庙源溪—盈川东路延伸—迎宾大道—规划道路—衢江—北门溪—东迹大道; 文苑路—东迹大道—宾港北路—衢江—文苑路
III 级	I、II 级地外, 香樟路—沪昆铁路—中心城区规划边界—G60 高速—规划路—衢江—香樟路
IV 级	I、II、III 级地外, 上山溪—中心城区规划边界—乌溪江—衢江—规划路—G60 高速—中心城区规划边界—上山溪
V 级	I、II、III、IV 级地外, 衢州市区各街道及姜家山乡范围内其余区域
备注	具体范围详见衢州市区中心城区工业用地级别基准地价图、衢州市区中心城区公共服务项目用地(基础设施类)级别基准地价图。

表 6 衢州市区乡镇级别范围一览表

区域	级别	级 别 范 围
航埠镇	I 级	常山港—河流—兴航一路—大桥路—兴航路—大桥支路西侧规划路—常山港
	II 级	I 级地外, 航埠大道—河东路—曹门路—常山港—石华线—兴航二路—河流—兴航三路—凤山三路—兴航一路—凤山二路—航顺路—凤山一路—320 国道—航埠大道
	III 级	I、II 级地外, 镇区规划范围内其余区域以及石华线两侧区域
	IV 级	I、II、III 级地外行政区范围内其余区域
石梁镇	I 级	石梁溪—高压走廊—白云山路—新花木线南侧规划路—351 国道绿化带—规划路—石梁溪
	II 级	I 级地外, 镇区规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域

区域	级别	级 别 范 围
万田乡	I 级	庙源溪—文景苑南侧道路—规划地块边界—奕谷大道—规划路—九华北大道—规划路—庙源溪
	II 级	I 级地外, 集镇区规划范围内区域及文景苑南侧道路以南、G60 高速以北区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
石室乡	I 级	乌引渠—兰贺线—乌溪江
	II 级	I 级地外行政区范围内其余区域
华墅乡	I 级	集镇规划范围内区域
	II 级	I 级地外行政区范围内其余区域
九华乡	I 级	集镇规划范围内区域
	II 级	I 级地外行政区范围内其余区域
沟溪乡	I 级	集镇规划范围内区域
	II 级	I 级地外行政区范围内其余区域
七里乡		行政区范围内全部区域
廿里镇	I 级	廿里大道—白马路—育才街—铁路—同心路—廿里大道
	II 级	I 级地外, 衢化路延伸段—余塘头路—中兴路—塘底路—廿项线—沪昆铁路—中心城区规划边界—衢化路延伸段
	III 级	I、II 级地外, 中心城区规划边界—南过境公路—沪昆铁路—中心城区规划边界
	IV 级	I、II、III 级地外, 除纳入中心城区规划范围内的行政区范围内其余区域
上方镇	I 级	富衢线北侧河流—芝溪—振兴南路—规划路—富衢线北侧河流
	II 级	I 级地外, 集镇规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
大洲镇	I 级	中街东侧道路—人民路南侧规划路—滨江路—东岳路
	II 级	I 级地外, 集镇规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
杜泽镇	I 级	铜山源—巽峰路南侧规划路—文化路—铜山源
	II 级	I 级地外, 集镇规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域

区域	级别	级 别 范 围
高家镇	I 级	规划路—城市东环线—桂溪路—大桥路—镇直街—规划路
	II 级	I 级地外，集镇规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
莲花镇	I 级	规划路—镇政府南侧规划路—振兴路西侧规划路—云十线—规划路
	II 级	I 级地外，集镇规划区及东环线以西范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
后溪镇	I 级	规划路—解放路—规划路—乌兰溪北侧规划路—规划路
	II 级	I 级地外，集镇规划区及东环线以西范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
峡川镇	I 级	芝溪—规划路—峡十线西侧规划路—富衢线—芝溪
	II 级	I 级地外，集镇规划区范围内其余区域
	III 级	I、II 级地外行政区范围内其余区域
全旺镇	I 级	方全线—集镇规划区范围线—溪流—集镇规划区范围线—方全线
	II 级	I 级地外，行政区范围内其余区域
湖南镇	I 级	小潮线—乌溪江—山脚线—乌溪江—规划路—小潮线
	II 级	I 级地外，行政区范围内其余区域
云溪乡	I 级	集镇规划建设范围内区域
	II 级	I 级地外，行政区范围内其余区域
周家乡	I 级	集镇规划建设范围内区域
	II 级	I 级地外，行政区范围内其余区域
黄坛口乡	I 级	集镇规划建设范围内区域
	II 级	I 级地外，行政区范围内其余区域
举村乡		行政区范围内全部区域
太真乡		行政区范围内全部区域
双桥乡		行政区范围内全部区域
岭洋乡		行政区范围内全部区域
灰坪乡		行政区范围内全部区域
备 注		具体范围详见衢州市区各乡镇级别基准地价图。

表 7 衢州市区商服、住宅、工业及公共服务项目用地级别基准地价表

单位：元/平方米

区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地 (公共服务类)	公共服务项目用地 (基础设施类)
中心城区	I 级	5020	6060	780	1630	820
	II 级	3800	5440	450	1290	470
	III 级	2940	4120	300	1050	310
	IV 级	1940	2980	260	770	270
	V 级	1270	2040	230	580	240
	VI 级	1030	1480	/	510	/
	VII 级	800	920	/	450	/
	VIII 级	710	/	/	420	/
航埠镇	I 级	1170	2270	230	550	240
	II 级	840	1730		460	
	III 级	580	1070		390	
	IV 级	480	610		360	
石梁镇	I 级	870	1840	230	470	240
	II 级	620	1140		400	
	III 级	480	610		360	
万田乡	I 级	1050	2240	230	520	240
	II 级	640	1220		400	
	III 级	480	610		360	
石室乡	I 级	870	1430	230	470	240
	II 级	540	660		380	
华墅乡	I 级	560	1020	230	380	240
	II 级	480	610		360	
九华乡	I 级	560	970	230	380	240
	II 级	480	610		360	
沟溪乡	I 级	540	970	230	380	240
	II 级	480	610		360	
七里乡	/	530	920	230	370	240
廿里镇	I 级	1170	2270	230	550	240
	II 级	840	1730		460	
	III 级	580	1070		390	
	IV 级	480	610		360	
上方镇	I 级	890	1430	230	470	240
	II 级	590	920		390	
	III 级	480	610		360	

区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地 (公共服务类)	公共服务项目用地 (基础设施类)
大洲镇	I 级	850	1430	230	460	240
	II 级	560	920		380	
	III 级	480	610		360	
杜泽镇	I 级	870	1430	230	470	240
	II 级	570	920		380	
	III 级	480	610		360	
高家镇	I 级	910	1580	230	480	240
	II 级	590	920		390	
	III 级	480	610		360	
莲花镇	I 级	890	1430	230	470	240
	II 级	590	920		390	
	III 级	480	610		360	
后溪镇	I 级	810	1430	230	450	240
	II 级	540	920		380	
	III 级	480	610		360	
峡川镇	I 级	810	1430	230	450	240
	II 级	540	920		380	
	III 级	480	610		360	
全旺镇	I 级	740	900	230	430	240
	II 级	480	610		360	
湖南镇	I 级	610	1120	230	390	240
	II 级	480	610		360	
云溪乡	I 级	540	1020	230	380	240
	II 级	480	610		360	
周家乡	I 级	520	940	230	370	240
	II 级	480	610		360	
黄坛口乡	I 级	850	1330	230	460	240
	II 级	480	610		360	
举村乡	/	460	610	230	350	240
太真乡	/	460	610	230	350	240
双桥乡	/	460	610	230	350	240
岭洋乡	/	460	610	230	350	240
灰坪乡	/	460	610	230	350	240

区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地 (公共服务类)	公共服务项目用地 (基础设施类)
备 注	1. 基准地价期日：2022 年 1 月 1 日； 2. 基准地价内涵：各土地级别范围内达到“五通一平”土地开发程度、设定“基准条件”下最高使用年限完整出让土地使用权的单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费用、前期开发费用和土地增值收益； 3. 土地权利类型：出让土地使用权； 4. 基准条件界定：商服用地容积率、建筑密度为 2.0、50%，宗地进深为 50 米；住宅用地容积率、建筑密度 I-IV 级地为 1.5、30%，其余区域为 1.2、30%；工业用地容积率、建筑密度为 1.2、40%；公共服务项目用地（公共服务类）容积率为 1.2； 5. 土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年、公共服务项目用地 50 年； 6. 土地级别范围：具体详见相应级别基准地价图； 7. 适用范围：运用基准地价系数修正法评估宗地地价时，对于细分用地类型不明确，应以本表成果中的相应用地类型的基准地价作为评估修正基准，对于细分用地类型明确，应以级别细分用途基准地价作为评估修正基准。					

表 8 衢州市区商服、住宅和工业细分用途级别基准地价表

单位：元/平方米

区域	级别	商服用地									住宅用地		工业用地		
		零售商业及餐饮用地	批发市场用地	高档宾馆用地	普通旅馆用地	商务金融用地	娱乐用地	加油加气站用地	其他商服用地（一）	其他商服用地（二）	普通住宅用地	政策性住宅用地	一般工业及仓储用地	营业性物流仓储用地	采矿业用地
中心城区	I 级	5270	2425	2245	2750	3475	1895	4500	2840	2035	6060	3300	780	1000	510
	II 级	3990	1875	1745	2120	2655	1485	3000	2185	1585	5440	2980	450	600	315
	III 级	3090	1490	1390	1675	2075	1195	2500	1725	1270	4120	2290	300	410	225
	IV 级	2040	1040	980	1155	1405	860	1500	1185	905	2980	1700	260	360	200
	V 级	1330	740	705	810	955	635	1200	825	660	2040	1210	230	320	180
	VI 级	1080	635	605	685	795	555	900	695	575	1480	920	/	/	/
	VII 级	840	530	510	565	640	475	900	575	490	920	630	/	/	/
	VIII 级	750	490	475	520	580	445	900	525	455	/	/	/	/	/

区域	级别	商服用地									住宅用地		工业用地		
		零售商业及餐饮用地	批发市场用地	高档宾馆用地	普通旅馆用地	商务金融用地	娱乐用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)	普通住宅用地	政策性住宅用地	一般工业及仓储用地	营业性物流仓储用地	采矿用地
航埠镇	I 级	1230	695	665	755	890	600	1500	770	625	2270	1330	230	320	180
	II 级	880	550	530	585	665	490	1200	595	505	1730	1050			
	III 级	610	430	420	450	490	400	900	455	410	1070	705			
	IV 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
石梁镇	I 级	910	560	540	600	685	500	1300	610	515	1840	1105	230	320	180
	II 级	650	450	440	470	520	415	900	475	425	1140	740			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
万田乡	I 级	1100	640	615	695	805	560	1300	710	580	2240	1315	230	320	180
	II 级	670	460	445	480	530	420	900	490	430	1220	785			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
石室乡	I 级	910	560	540	600	685	500	1000	610	515	1430	895	230	320	180
	II 级	570	415	405	430	465	390	800	435	395	660	490			
华墅乡	I 级	590	425	415	440	480	395	1000	445	400	1020	680	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
九华乡	I 级	590	425	415	440	480	395	1000	445	400	970	655	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
沟溪乡	I 级	570	415	405	430	465	390	1000	435	395	970	655	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
七里乡		560	410	400	425	460	385	800	430	390	920	630	230	320	180
廿里镇	I 级	1230	695	665	755	890	600	1500	770	625	2270	1330	230	320	180
	II 级	880	550	530	585	665	490	1200	595	505	1730	1050			
	III 级	610	430	420	450	490	400	900	455	410	1070	705			
	IV 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			

区域	级别	商服用地									住宅用地		工业用地		
		零售商业及餐饮用地	批发市场用地	高档宾馆用地	普通旅馆用地	商务金融用地	娱乐用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)	普通住宅用地	政策性住宅用地	一般工业及仓储用地	营业性物流仓储用地	采矿用地
上方镇	I 级	930	570	550	610	700	505	1300	620	525	1430	895	230	320	180
	II 级	620	435	425	455	500	405	900	460	415	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
大洲镇	I 级	890	555	530	590	675	490	1300	600	510	1430	895	230	320	180
	II 级	590	425	415	440	480	395	900	445	400	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
杜泽镇	I 级	910	560	540	600	685	500	1300	610	515	1430	895	230	320	180
	II 级	600	425	415	445	485	400	900	450	405	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
高家镇	I 级	960	580	555	620	715	515	1300	635	530	1580	970	230	320	180
	II 级	620	435	425	455	500	405	900	460	415	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
莲花镇	I 级	930	570	550	610	700	505	1300	620	525	1430	895	230	320	180
	II 级	620	435	425	455	500	405	900	460	415	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
后溪镇	I 级	850	535	515	570	645	480	1300	580	495	1430	895	230	320	180
	II 级	570	415	405	430	465	390	900	435	395	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
峡川镇	I 级	850	535	515	570	645	480	1300	580	495	1430	895	230	320	180
	II 级	570	415	405	430	465	390	900	435	395	920	630			
	III 级	500	385	380	400	425	370	900	400	375	610	465			
全旺镇	I 级	780	505	485	535	600	455	1000	540	470	900	615	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			

区域	级别	商服用地									住宅用地		工业用地		
		零售商业及餐饮用地	批发市场用地	高档宾馆用地	普通旅馆用地	商务金融用地	娱乐用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)	普通住宅用地	政策性住宅用地	一般工业及仓储用地	营业性物流仓储用地	采矿用地
湖南镇	I 级	640	445	435	465	510	410	1000	470	420	1120	730	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
云溪乡	I 级	570	415	405	430	465	390	900	435	395	1020	680	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
周家乡	I 级	550	405	395	420	450	380	900	425	385	940	640	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
黄坛口乡	I 级	890	555	530	590	675	490	900	600	510	1330	840	230	320	180
	II 级	500	385	380	400	425	370	800	400	375	610	465			
举村乡		480	380	370	390	410	360	800	390	365	610	465	230	320	180
太真乡		480	380	370	390	410	360	800	390	365	610	465	230	320	180
双桥乡		480	380	370	390	410	360	800	390	365	610	465	230	320	180
岭洋乡		480	380	370	390	410	360	800	390	365	610	465	230	320	180
灰坪乡		480	380	370	390	410	360	800	390	365	610	465	230	320	180
备 注		1. 基准地价期日：2022 年 1 月 1 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使用年限的完整出让土地使用权单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费用、前期开发费用和土地增值收益； 3. 土地权利类型：出让土地使用权； 4. 土地使用年期：商服用地细分用途 40 年，住宅用地细分用途 70 年，工业用地细分用途 50 年； 5. 土地级别范围：具体详见相应大类用途级别基准地价图； 6. 适用范围：运用基准地价系数修正法评估宗地地价时，对于细分用地类型明确，应以本表成果作为评估修正基准，对于细分用地类型不明确，则可以大类基准地价作为评估修正基准。													

表 9 衢州市区公共服务项目用地细分用途基准地价表

单位：元/平方米

区域	级别	公共服务类用地											基础设施类用地			
		机关团体及新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	宗教用地	殡葬用地	风景名胜设施用地	交通服务场站用地	公用设施用地	公园与绿地	交通运输通道用地	水工建筑用地
中心城区	I 级	2245	1305	2030	1660	1555	1765	1380	1525	1545	1300	1465	860	665	845	680
	II 级	1745	1050	1585	1310	1235	1390	1105	1210	1225	1040	1165	495	385	475	400
	III 级	1390	865	1270	1065	1005	1120	905	985	1000	860	955	325	255	310	270
	IV 级	980	655	905	775	740	815	680	730	740	650	710	275	220	270	235
	V 级	705	515	660	585	565	605	530	560	560	510	545	240	195	235	210
	VI 级	605	465	575	515	500	535	475	495	500	460	485	/	/	/	/
	VII 级	510	415	490	450	440	460	420	435	440	415	430	/	/	/	/
	VIII 级	475	395	455	425	415	435	400	415	415	395	410	/	/	/	/
航埠镇	I 级	665	495	625	560	540	575	505	535	535	490	520	240	195	235	210
	II 级	530	420	505	460	450	475	430	445	450	420	440				
	III 级	420	365	410	385	380	395	370	380	380	365	375				
	IV 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
石梁镇	I 级	540	430	515	470	460	485	435	455	455	430	445	240	195	235	210
	II 级	440	375	425	400	395	405	380	390	395	375	385				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
万田乡	I 级	615	465	580	520	505	540	480	500	505	465	490	240	195	235	210
	II 级	445	380	430	405	395	410	385	395	395	380	390				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
石室乡	I 级	540	430	515	470	460	485	435	455	455	430	445	240	195	235	210
	II 级	405	360	395	375	370	380	365	370	370	360	365				
华墅乡	I 级	415	365	405	385	380	390	370	375	375	365	375	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				

区域	级别	公共服务类用地											基础设施类用地			
		机关团体及新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	宗教用地	殡葬用地	风景名胜设施用地	交通服务场站用地	公用设施用地	公园与绿地	交通运输通道用地	水工建筑用地
九华乡	I 级	415	365	405	385	380	390	370	375	375	365	375	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
沟溪乡	I 级	405	360	395	375	370	380	365	370	370	360	365	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
七里乡		400	360	390	375	370	380	360	370	370	355	365	240	195	235	210
廿里镇	I 级	665	495	625	560	540	575	505	535	535	490	520	240	195	235	210
	II 级	530	420	505	460	450	475	430	445	450	420	440				
	III 级	420	365	410	385	380	395	370	380	380	365	375				
	IV 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
上方镇	I 级	550	435	525	475	465	490	440	460	465	430	455	240	195	235	210
	II 级	425	370	415	390	385	400	375	385	385	370	380				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
大洲镇	I 级	535	425	510	465	455	480	435	450	455	425	445	240	195	235	210
	II 级	415	365	405	385	380	390	370	375	375	365	375				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
杜泽镇	I 级	540	430	515	470	460	485	435	455	455	430	445	240	195	235	210
	II 级	415	365	405	385	380	390	370	380	380	365	375				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
高家镇	I 级	560	440	530	485	470	495	450	465	470	435	460	240	195	235	210
	II 级	425	370	415	390	385	400	375	385	385	370	380				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
莲花镇	I 级	550	435	525	475	465	490	440	460	465	430	455	240	195	235	210
	II 级	425	370	415	390	385	400	375	385	385	370	380				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				

区域	级别	公共服务类用地											基础设施类用地			
		机关团体及新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	宗教用地	殡葬用地	风景名胜设施用地	交通服务场站用地	公用设施用地	公园与绿地	交通运输通道用地	水工建筑用地
后溪镇	I 级	515	415	495	455	440	465	425	440	440	415	435	240	195	235	210
	II 级	405	360	395	375	370	380	365	370	370	360	365				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
峡川镇	I 级	515	415	495	455	440	465	425	440	440	415	435	240	195	235	210
	II 级	405	360	395	375	370	380	365	370	370	360	365				
	III 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
全旺镇	I 级	490	400	470	435	425	445	410	420	425	400	415	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
湖南镇	I 级	435	375	420	395	390	400	380	385	390	375	385	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
云溪乡	I 级	405	360	395	375	370	380	365	370	370	360	365	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
周家乡	I 级	395	355	385	370	365	375	360	365	365	355	360	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
黄坛口乡	I 级	535	425	510	465	455	480	435	450	455	425	445	240	195	235	210
	II 级	380	345	375	360	355	365	350	355	355	345	350				
举村乡		370	340	365	355	350	355	345	350	350	340	345	240	195	235	210
太真乡		370	340	365	355	350	355	345	350	350	340	345	240	195	235	210
双桥乡		370	340	365	355	350	355	345	350	350	340	345	240	195	235	210
岭洋乡		370	340	365	355	350	355	345	350	350	340	345	240	195	235	210
灰坪乡		370	340	365	355	350	355	345	350	350	340	345	240	195	235	210

区域	级别	公共服务类用地										基础设施类用地			
		机关团体及新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	宗教用地	殡葬用地	风景名胜设施用地	交通服务场站用地	公用设施用地	公园与绿地	交通运输通道用地
备 注		1. 基准地价期日：2022 年 1 月 1 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使用年限的完整出让土地使用权单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费用、前期开发费用和土地增值收益； 3. 土地权利类型：出让土地使用权； 4. 土地使用年期：50 年； 5. 土地级别范围：具体详见相应级别基准地价图； 6. 适用范围：本表成果主要适用于经营性公共服务项目用地有偿使用时政府宏观地价管理、出让地价审核管理以及宗地地价评估等需要；运用基准地价系数修正法评估公共服务项目用地细分用途宗地地价时，应以本表成果作为评估修正基准；对于细分用途不明确的，可采用公共服务项目用地（公共服务类、基础设施类）级别基准地价作为评估修正基准。对于政府性投资以及非营利性的公共服务项目用地，若实行有偿使用，其价格可参考成本价确定。													

表 10 衢州市区划拨国有建设用地使用权基准地价及权益系数表

单位：元/平方米

区域	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地			
		基准地价	权益系数	基准地价	权益系数	基准地价	权益系数	公共服务类		基础设施类	
								基准地价	权益系数	基准地价	权益系数
中心城区	I 级	2041	0.41	2783	0.46	429	0.55	855	0.52	451	0.55
	II 级	1644	0.43	2665	0.49	252	0.56	706	0.55	263	0.56
	III 级	1345	0.46	2165	0.53	174	0.58	620	0.59	180	0.58
	IV 级	973	0.50	1666	0.56	156	0.60	462	0.60	162	0.60
	V 级	695	0.55	1213	0.59	138	0.60	348	0.60	144	0.60
	VI 级	608	0.59	888	0.60	/	/	306	0.60	/	/
	VII 级	480	0.60	552	0.60	/	/	270	0.60	/	/
	VIII 级	426	0.60	/	/	/	/	252	0.60	/	/

区域	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地			
		基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	公共服务类		基础设施类	
								基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数
航埠镇	I 级	576	0.49	1179	0.52	138	0.60	321	0.58	144	0.60
	II 级	431	0.51	951	0.55			276	0.60		
	III 级	330	0.57	642	0.60			234	0.60		
	IV 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
石梁镇	I 级	444	0.51	973	0.53	138	0.60	282	0.60	144	0.60
	II 级	348	0.56	675	0.59			240	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
万田乡	I 级	519	0.49	1153	0.51	138	0.60	312	0.60	144	0.60
	II 级	357	0.56	713	0.58			240	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
石室乡	I 级	460	0.53	814	0.57	138	0.60	282	0.60	144	0.60
	II 级	324	0.60	396	0.60			228	0.60		
华墅乡	I 级	321	0.57	612	0.60	138	0.60	228	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
九华乡	I 级	321	0.57	582	0.60	138	0.60	228	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
沟溪乡	I 级	312	0.58	582	0.60	138	0.60	228	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
七里乡		297	0.56	552	0.60	138	0.60	222	0.60	144	0.60
廿里镇	I 级	576	0.49	1179	0.52	138	0.60	321	0.58	144	0.60
	II 级	431	0.51	951	0.55			276	0.60		
	III 级	330	0.57	642	0.60			234	0.60		
	IV 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
上方镇	I 级	452	0.51	788	0.55	138	0.60	282	0.60	144	0.60
	II 级	334	0.57	552	0.60			234	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
大洲镇	I 级	435	0.51	788	0.55	138	0.60	276	0.60	144	0.60
	II 级	321	0.57	552	0.60			228	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		

区域	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地			
		基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	公共服务类		基础设施类	
								基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数
杜泽镇	I 级	444	0.51	788	0.55	138	0.60	282	0.60	144	0.60
	II 级	325	0.57	552	0.60			228	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
高家镇	I 级	460	0.51	856	0.54	138	0.60	288	0.60	144	0.60
	II 级	334	0.57	552	0.60			234	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
莲花镇	I 级	452	0.51	788	0.55	138	0.60	282	0.60	144	0.60
	II 级	334	0.57	552	0.60			234	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
后溪镇	I 级	418	0.52	788	0.55	138	0.60	270	0.60	144	0.60
	II 级	312	0.58	552	0.60			228	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
峡川镇	I 级	418	0.52	788	0.55	138	0.60	270	0.60	144	0.60
	II 级	312	0.58	552	0.60			228	0.60		
	III 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
全旺镇	I 级	402	0.54	540	0.60	138	0.60	258	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
湖南镇	I 级	343	0.56	665	0.59	138	0.60	234	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
云溪乡	I 级	312	0.58	612	0.60	138	0.60	228	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
周家乡	I 级	303	0.58	564	0.60	138	0.60	222	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
黄坛口乡	I 级	451	0.53	766	0.58	138	0.60	276	0.60	144	0.60
	II 级	288	0.60	366	0.60			216	0.60		
举村乡		267	0.58	366	0.60	138	0.60	210	0.60	144	0.60
太真乡		267	0.58	366	0.60	138	0.60	210	0.60	144	0.60
双桥乡		267	0.58	366	0.60	138	0.60	210	0.60	144	0.60

区域	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地			
		基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数	公共服务类		基础设施类	
								基准 地价	权益 系数	基准 地价	权益 系数
岭洋乡		267	0.58	366	0.60	138	0.60	210	0.60	144	0.60
灰坪乡		267	0.58	366	0.60	138	0.60	210	0.60	144	0.60
备 注		1. 基准地价期日： 2022 年 1 月 1 日； 2. 划拨国有建设用地使用权基准地价内涵： 各土地级别范围内达到大市政配套要求的土地开发程度下无限使用年期的划拨土地使用权的单位土地面积平均价格，地价内涵构成包含土地取得费用、前期开发费用及划拨土地使用权的增值权益； 3. 基准条件界定： 与出让用地基准地价条件一致； 4. 土地使用年期： 无限年； 5. 土地级别范围： 与出让用地基准地价级别范围一致，具体详见相应的级别基准地价图； 6. 细分用途划拨土地使用权基准地价确定方法： 结合本表中对应大类用途的划拨土地权益系数修正后确定。									

表 11 衢州市区中心城区地下空间使用权基准地价表

单位：元/平方米

类型		级别		I 级	II 级	III级	IV 级	V 级	VI级	VII级	VIII级
		基准地价									
商服利用		地下一层		583	363	258	163	107	79	61	54
		地下二层		408	254	181	114	75	51	40	35
停 车 利用	商 服 配 建	地下一层		350	218	155	98	64	47	37	33
		地下二层		245	152	108	68	45	33	26	23
	住 宅 配 建	地下一层		339	274	173	125	86	62	39	/
		地下二层		237	192	121	87	60	43	27	/
经营性仓储及 附属用房利用		地下一层		204	145	103	65	48	31	24	22
		地下二层		133	94	67	42	31	20	16	14

备 注	1. 基准地价期日：2022 年 1 月 1 日； 2. 地下空间使用权基准地价内涵：指土地级别内对应于地表底下结建地下建筑的第一或第二层的完整出让土地使用权单位面积平均价格（其中土地面积是指结建地下建筑的垂直投影面积），地价内涵构成包括土地取得费、前期开发费和土地增值收益；、 3. 土地使用年期：40 年； 4. 土地级别范围：停车利用方式中的住宅配建级别范围对应于地面住宅用地级别范围，其余利用方式对应于地面商服用地级别范围，具体范围详见衢州市区中心城区商服用地、住宅用地级别基准地价图； 5. 适用范围：本表主要适用于建筑物 50%及以上位于地下、层高大于 2.2 米的结建地下空间的宗地地价测算；对位于城市绿地、空地等地表底下采用“大开挖”方式施工的单建地下空间基准地价可以本标准为基准下调 30%执行；本表结果不直接适用于非“大开挖”方式施工的单建地下空间使用权价格评估。
-----	--

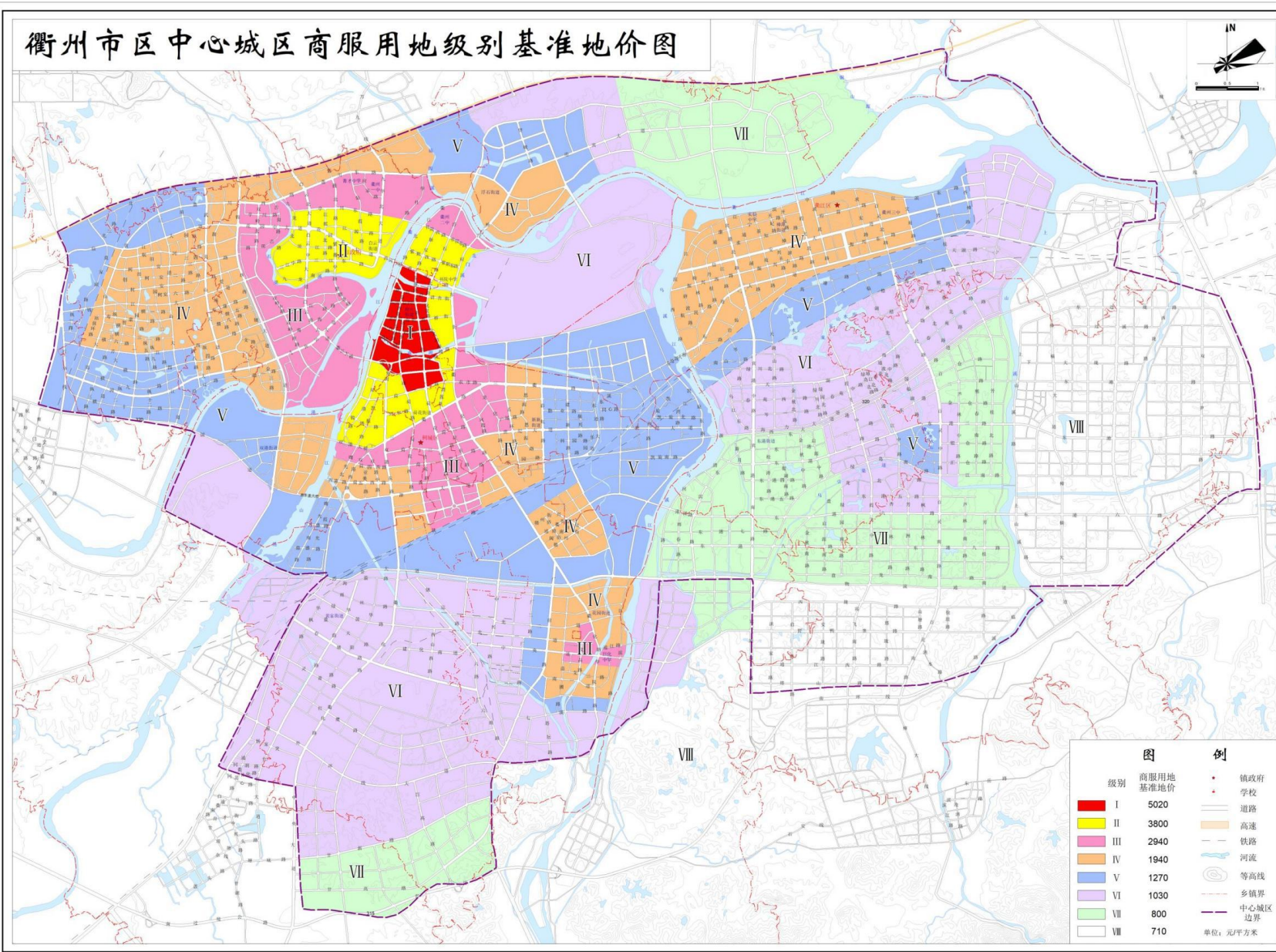
表 12 衢州市区国有土地使用权租赁基准年租金标准表

单位：元/平方米·年

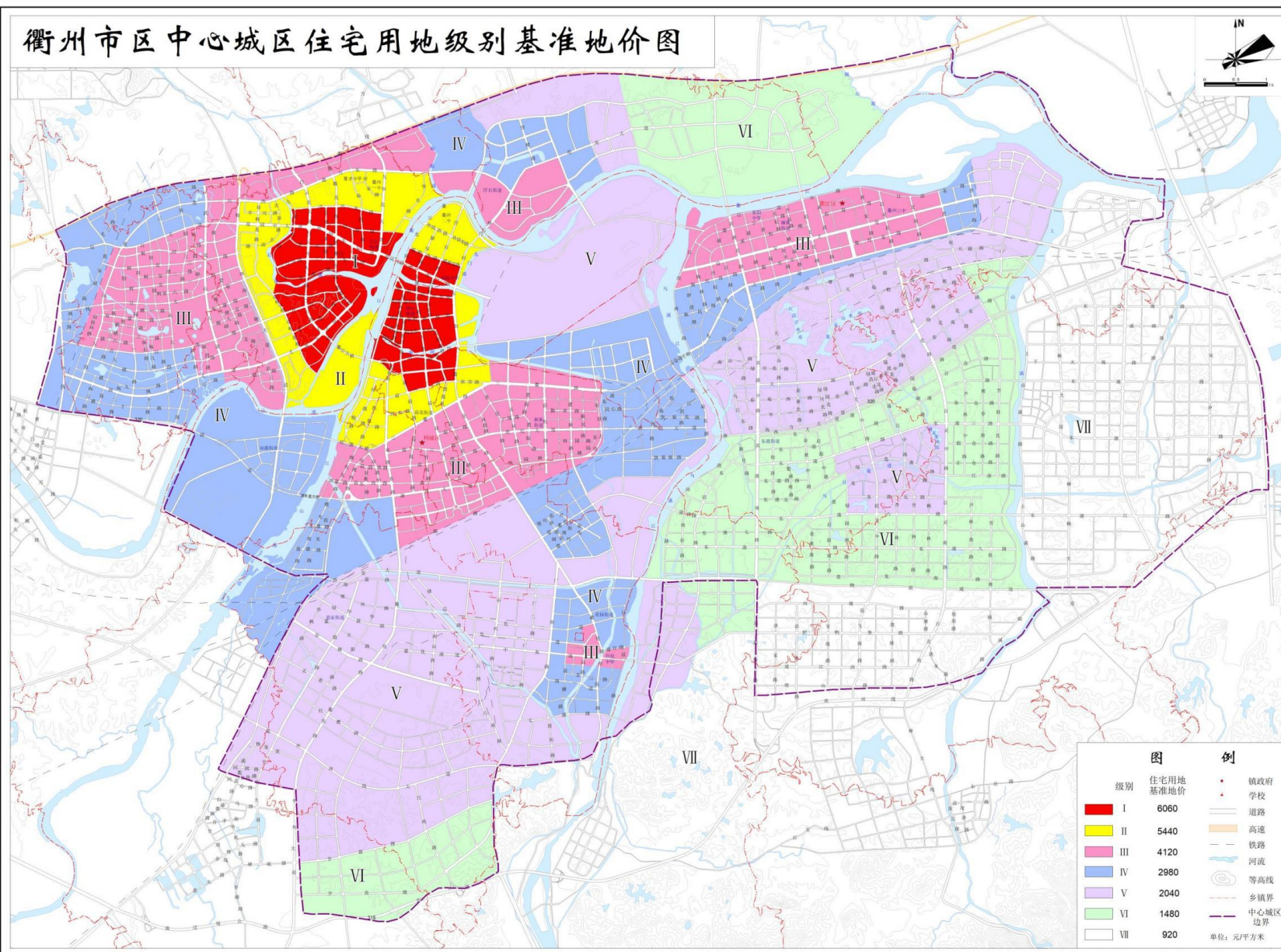
区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地		区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地		
					公共服 务类	基础设 施类						公共服 务类	基础设 施类	
中心城区	I 级	244	249	35	73	37	大洲镇	I 级	41	59	10	21	11	
	II 级	185	224	20	58	21		II 级	27	38		17		
	III 级	143	169	13	47	14		III 级	23	25		16		
	IV 级	94	122	12	34	12	杜泽镇	I 级	42	59	10	21	11	
	V 级	62	84	10	26	11		II 级	28	38		17		
	VI 级	50	61	/	23	/		III 级	23	25		16		
	VII 级	39	38	/	20	/	高家镇	I 级	44	65	10	21	11	
	VIII 级	34	/	/	19	/		II 级	29	38		17		
航埠镇	I 级	57	93	10	25	11		莲花镇	III 级	23		25		16
	II 级	41	71		21		后溪镇		I 级	39	59	10	20	11
	III 级	28	44		17				II 级	26	38		17	
	IV 级	23	25		16			III 级	23	25	16			
石梁镇	I 级	42	76	10	21	11	峡川镇	I 级	39	59	10	20	11	
	II 级	30	47		18			II 级	26	38		17		
	III 级	23	25		16			III 级	23	25		16		
万田乡	I 级	51	92	10	23	11	全旺镇	I 级	39	59	10	20	11	
	II 级	31	50		18			II 级	26	38		17		
	III 级	23	25		16			III 级	23	25		16		
石室乡	I 级	42	59	10	21	11	全旺镇	I 级	36	37	10	19	11	
	II 级	26	27		17									

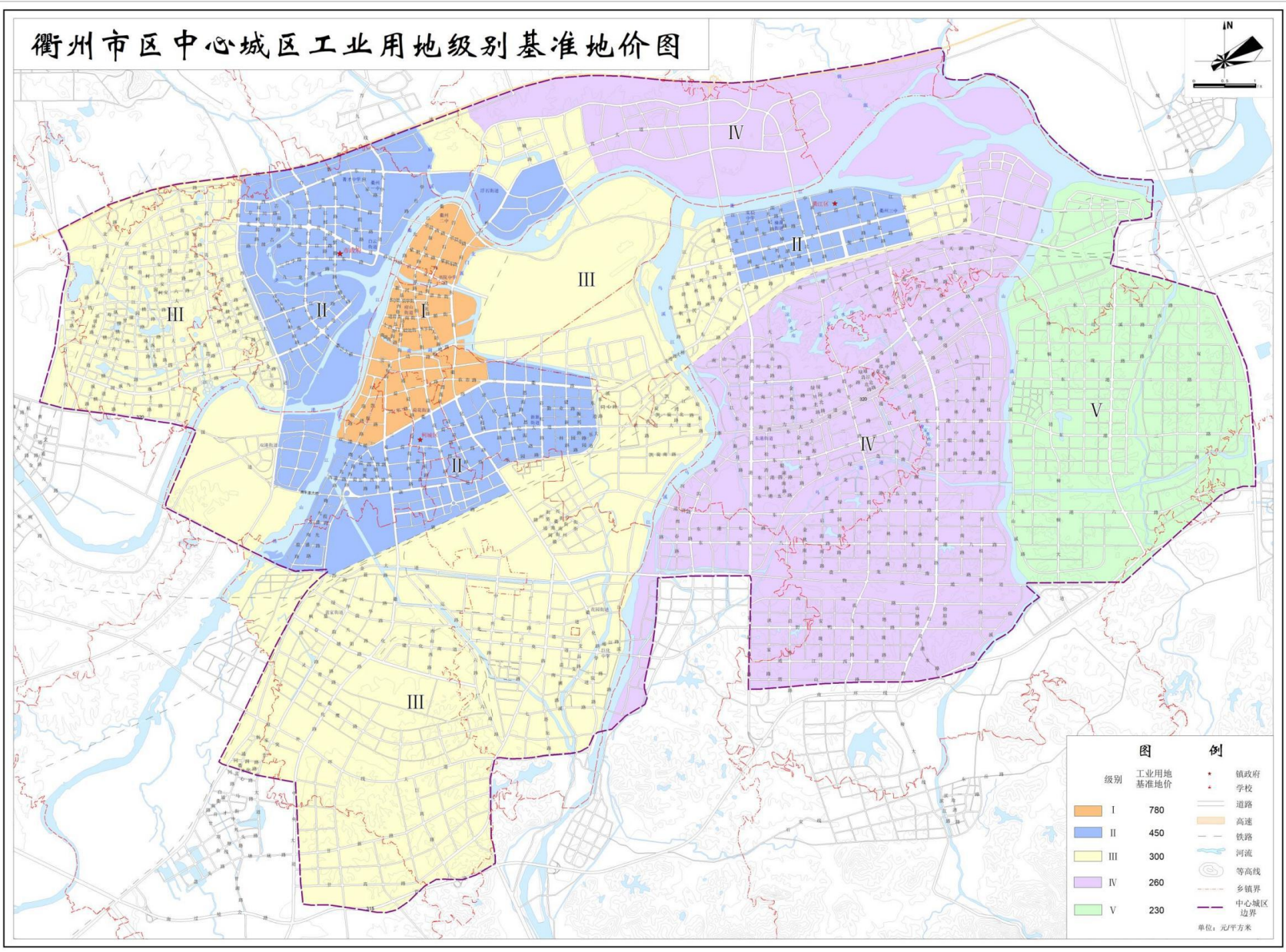
区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地		区域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
					公共服 务类	基础设 施类						公共服 务类	基础设 施类
华墅乡	I 级	27	42	10	17	11	全旺镇	II 级	23	25	10	16	11
	II 级	23	25		16		湖南镇	I 级	30	46	10	17	11
九华乡	I 级	27	40	10	17	11		云溪乡	II 级	23		25	
	II 级	23	25		16		I 级		26	42	10	17	11
沟溪乡	I 级	26	40	10	17	11	II 级	23	25	16			
	II 级	23	25		16			周家乡	I 级	25	39	10	17
七里乡	/	26	38	10	17	11	II 级		23	25	16		
廿里镇	I 级	57	93	10	25	11	黄坛口乡	I 级	41	55	10	21	11
	II 级	41	71		21			II 级	23	25		16	
	III级	28	44		17		举村乡	/	22	25	10	16	11
	IV级	23	25		16		太真乡	/	22	25	10	16	11
上方镇	I 级	43	59	10	21	11	双桥乡	/	22	25	10	16	11
	II 级	29	38		17		岭洋乡	/	22	25	10	16	11
	III级	23	25		16		灰坪乡	/	22	25	10	16	11
备 注	1. 基准年租金的期日：2022 年 1 月 1 日； 2. 租赁制基准年租金标准内涵：指各级别范围内，达到大市政配套要求的“五通一平”土地开发程度下，对应于租赁期限为最长租赁期限土地权利下，租赁期内以一年一付方式支付固定金额的单位土地面积平均年租金。年租金内涵构成为包含土地取得费用、前期开发费用和土地所有权收益在内的完整出让土地使用权价格在最长租赁期限折算的等额年金； 3. 基准条件界定：与出让用地基准地价条件一致； 4. 土地租赁年期：最长租赁期限； 5. 土地级别范围：与对应用途基准地价级别范围一致。												

衢州市区中心城区商服用地级别基准地价图

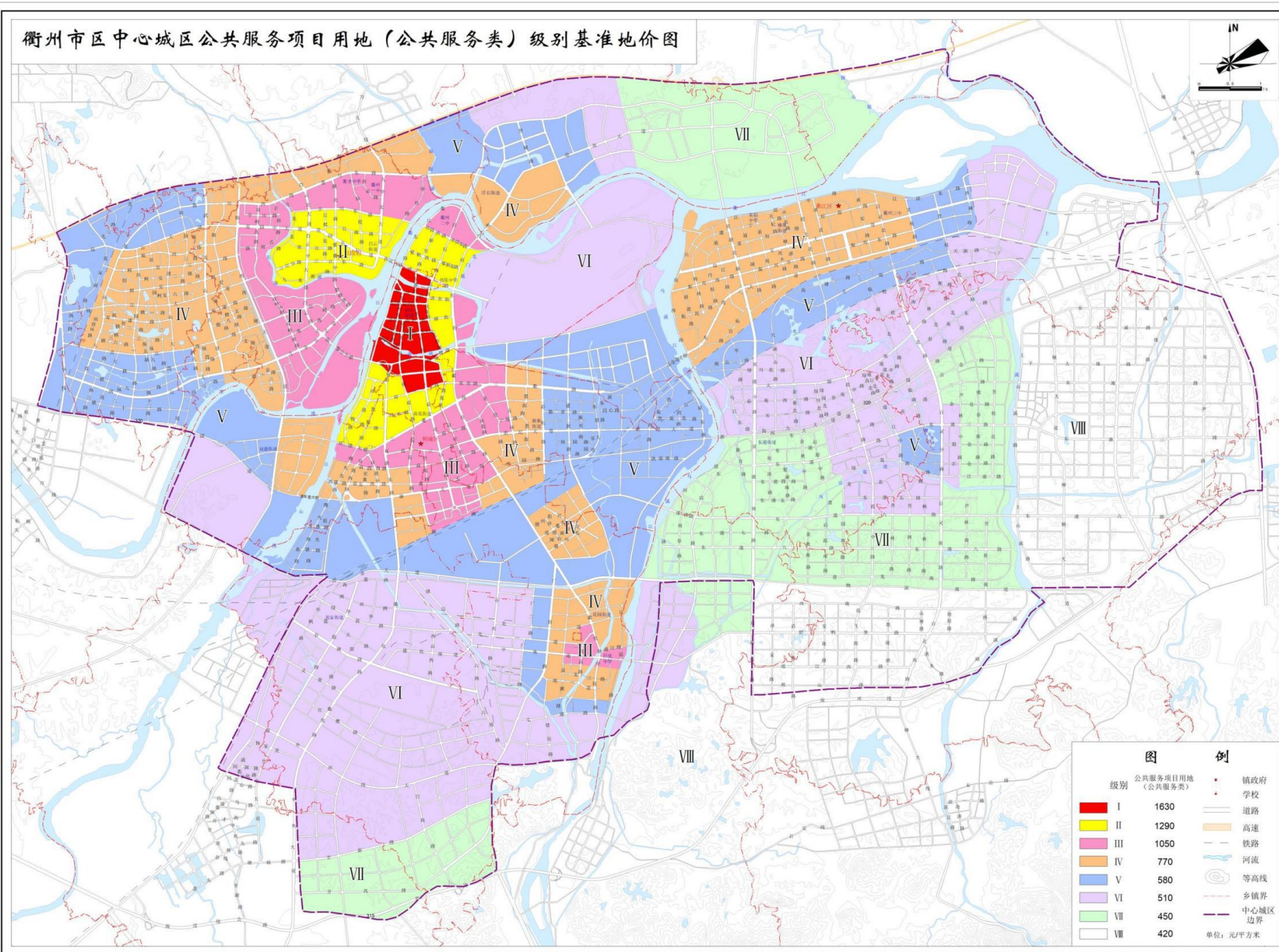


衢州市区中心城区住宅用地级别基准地价图

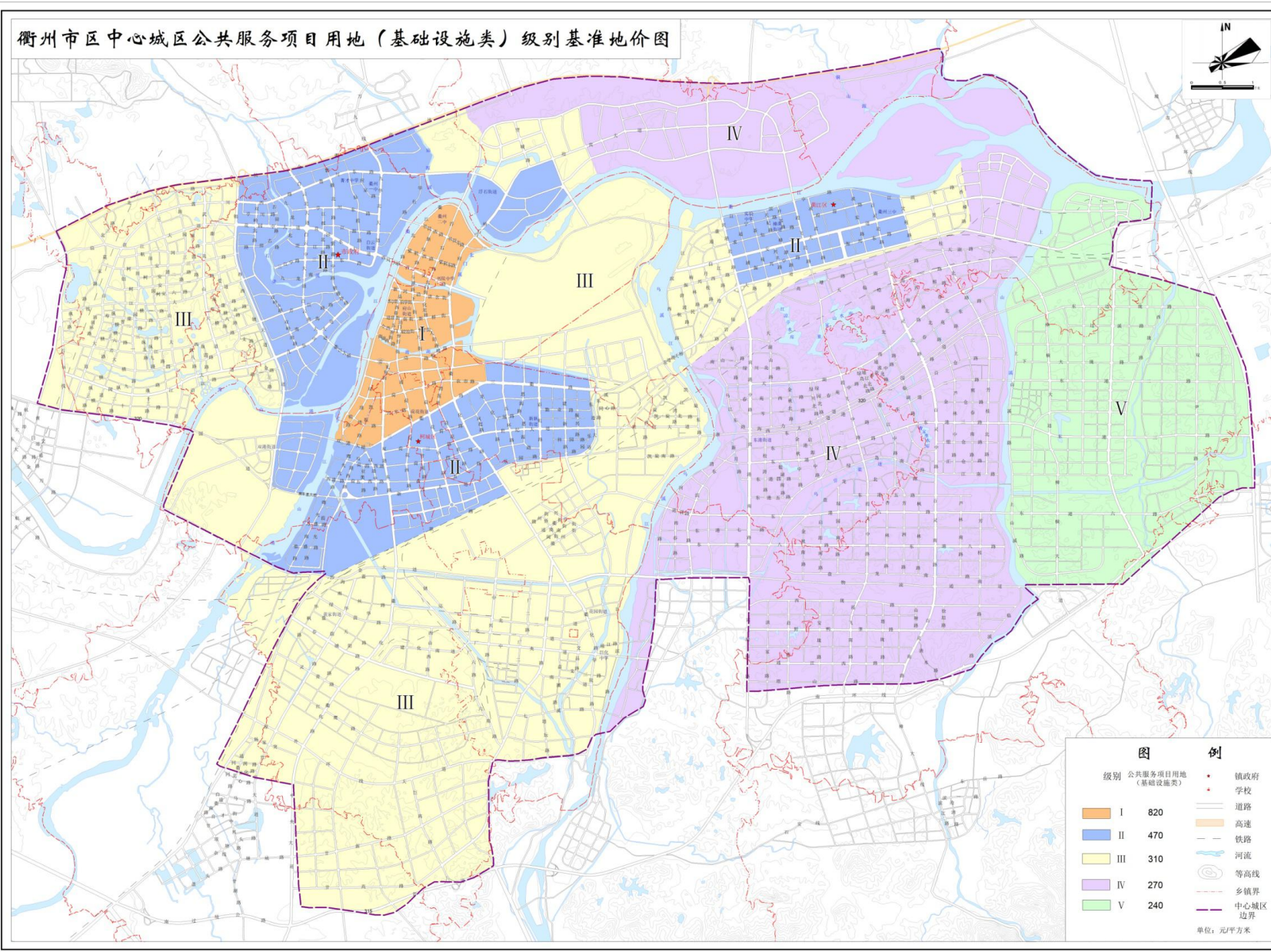


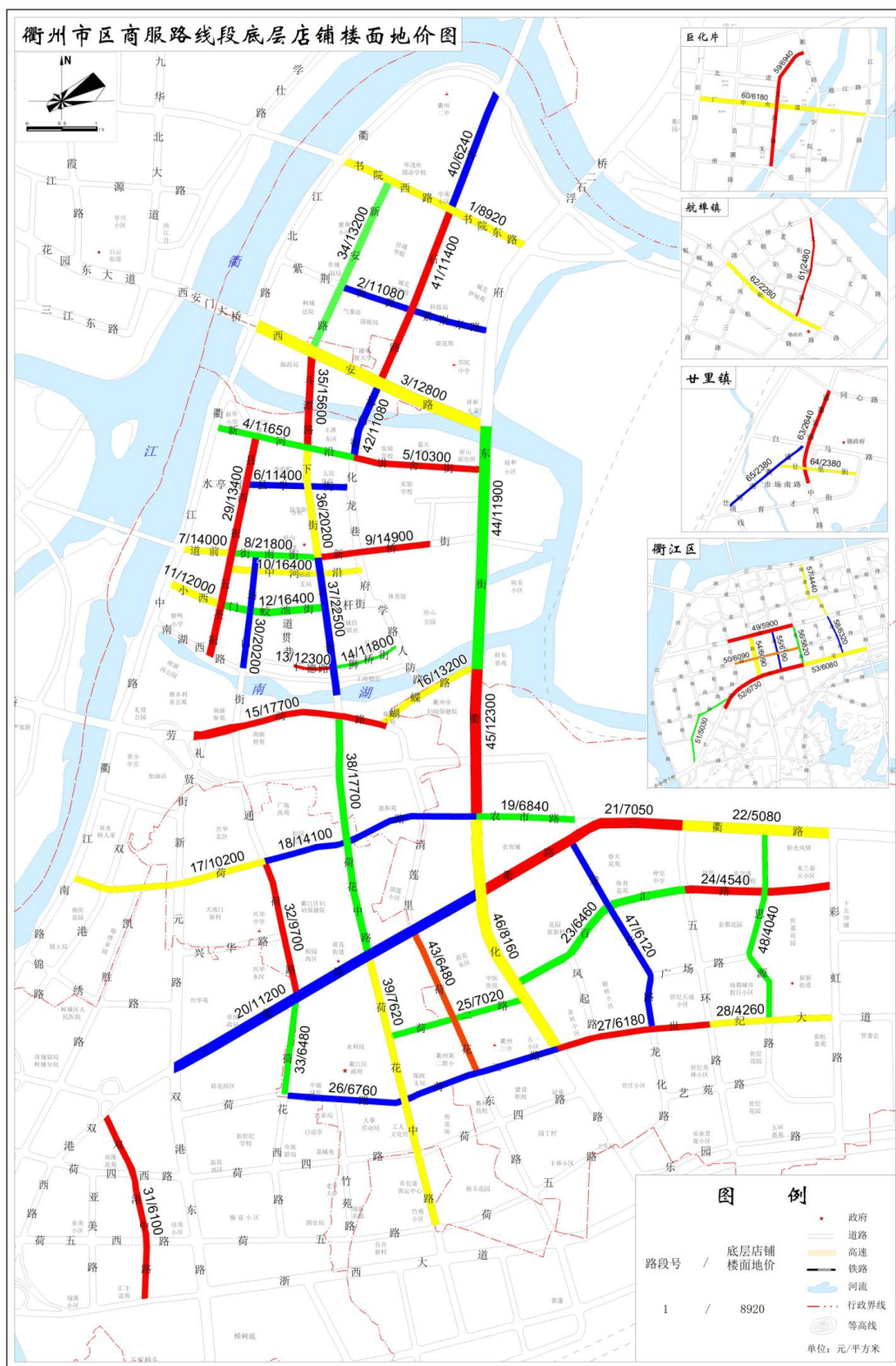


衡州市区中心城区公共服务项目用地（公共服务类）级别基准地价图

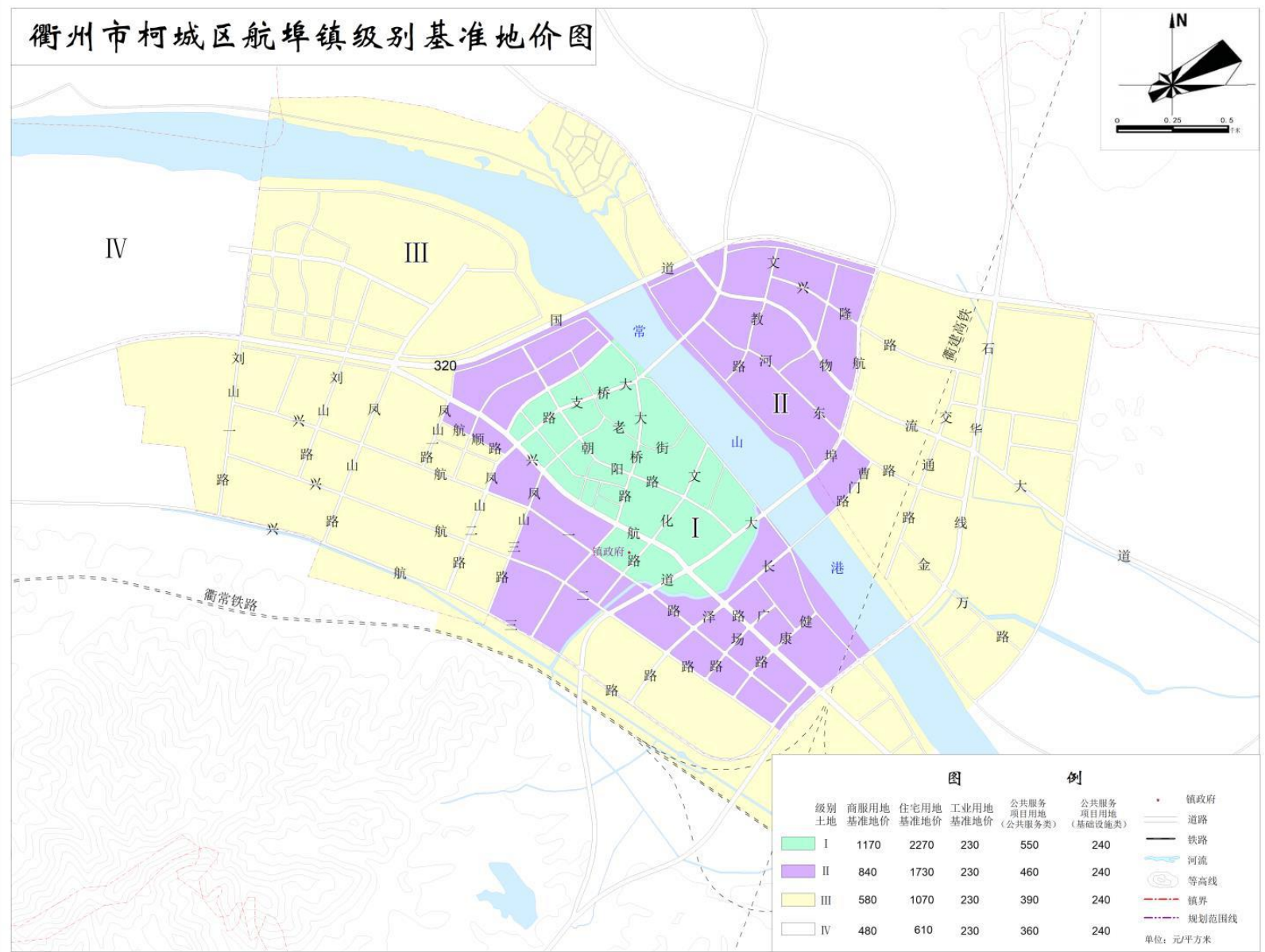


衡州市区中心城区公共服务项目用地（基础设施类）级别基准地价图

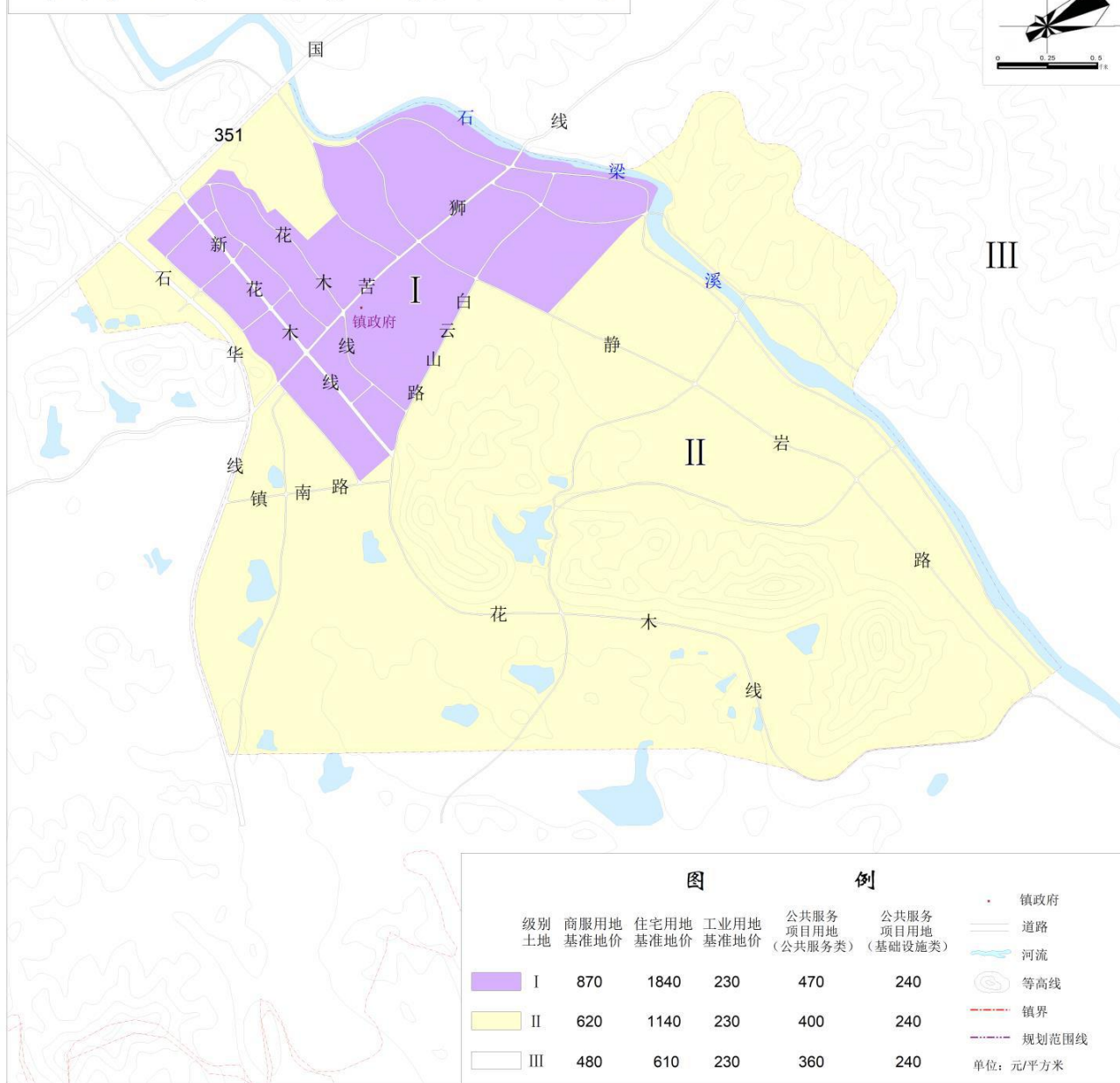
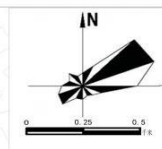




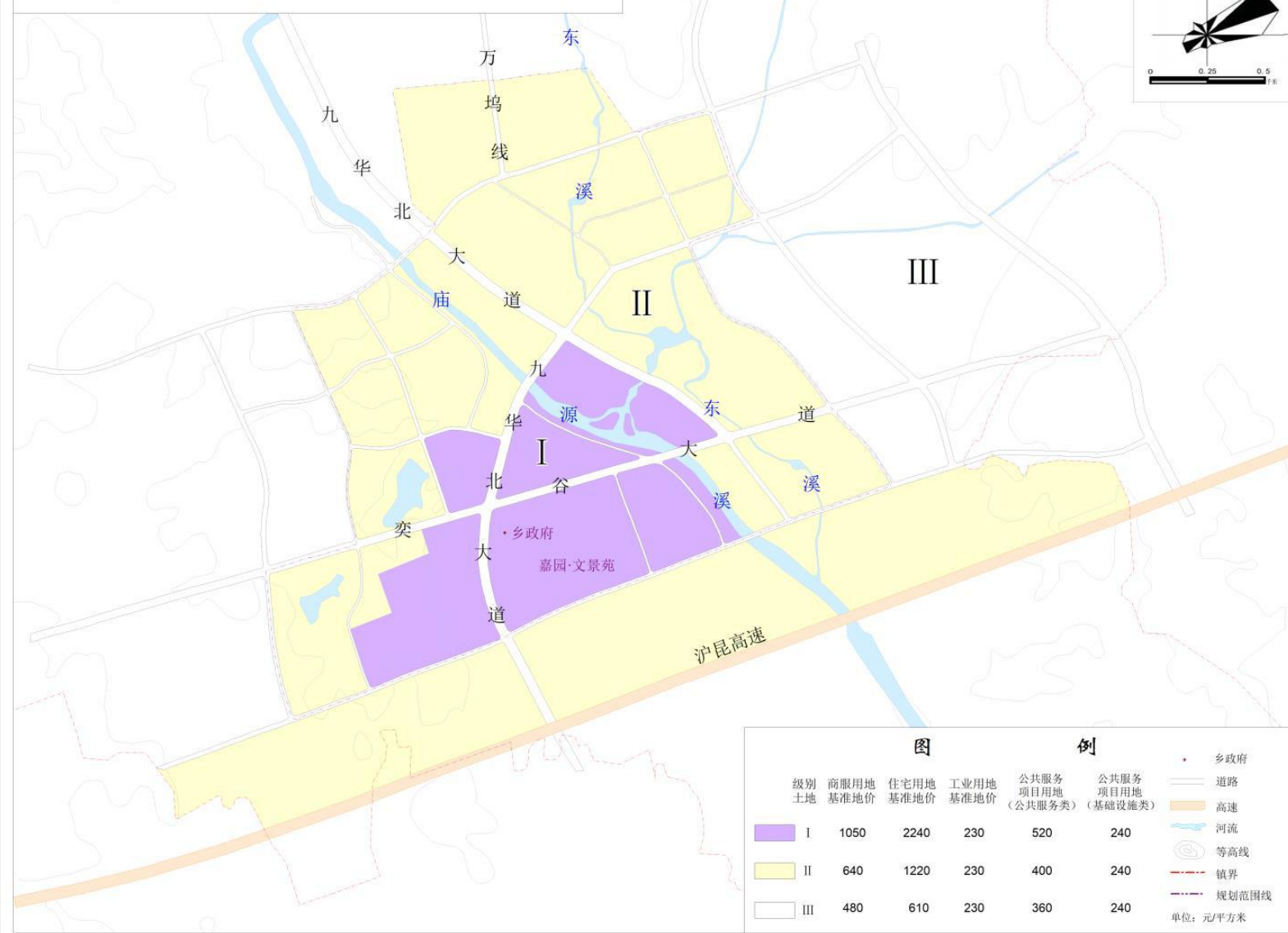
衢州市柯城区航埠镇级别基准地价图



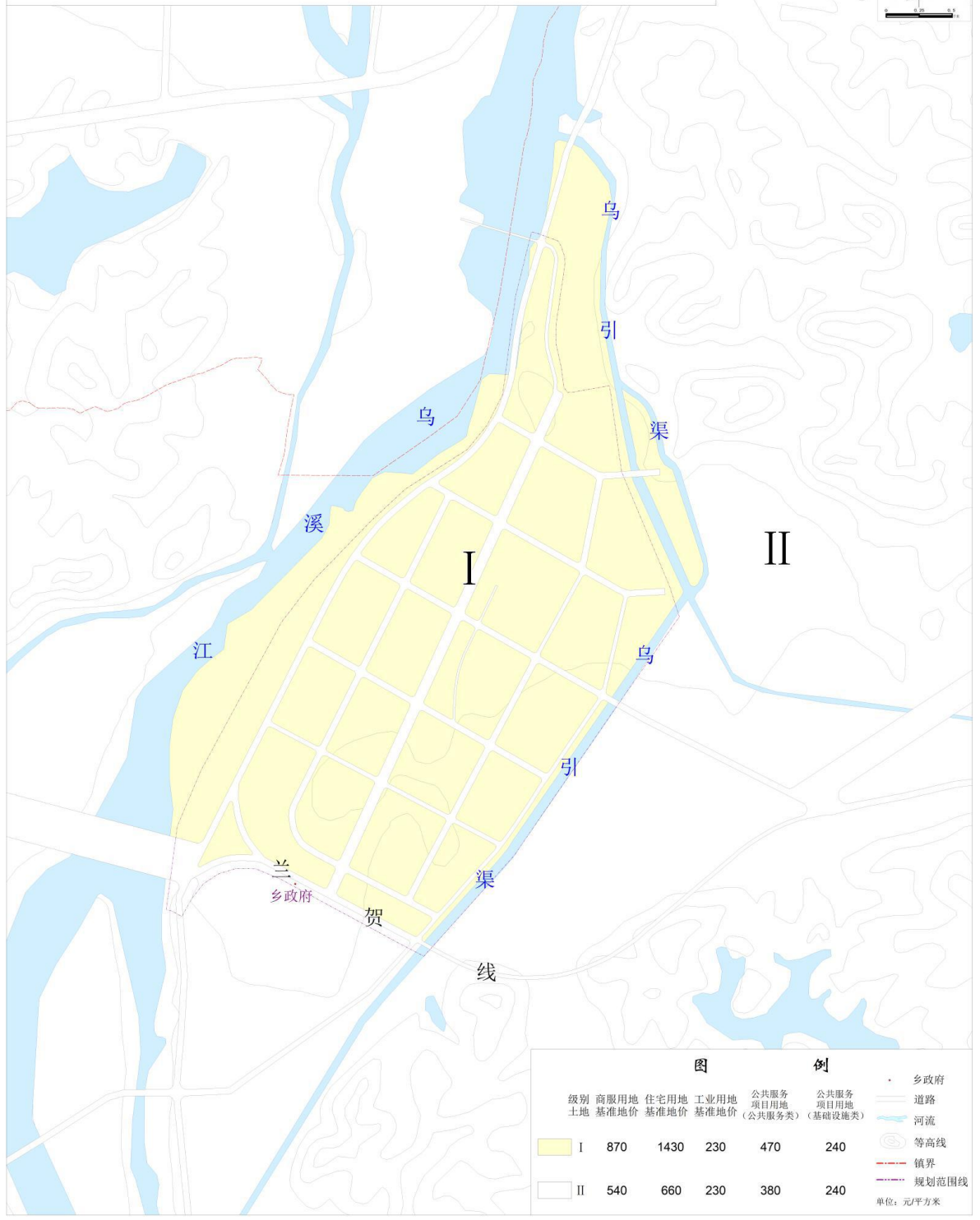
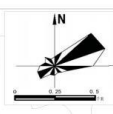
衢州市柯城区石梁镇级别基准地价图



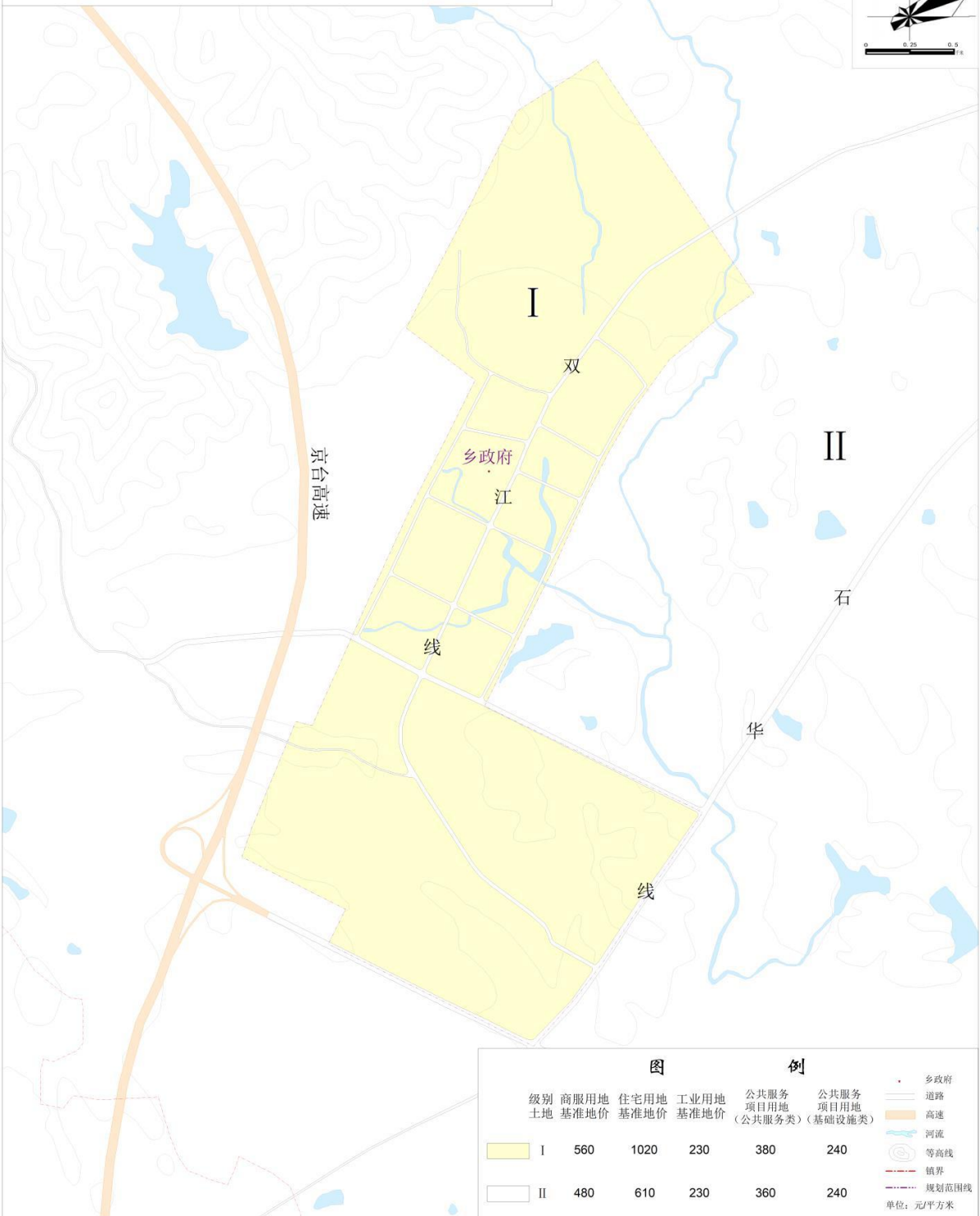
衢州市柯城区万田乡级别基准地价图



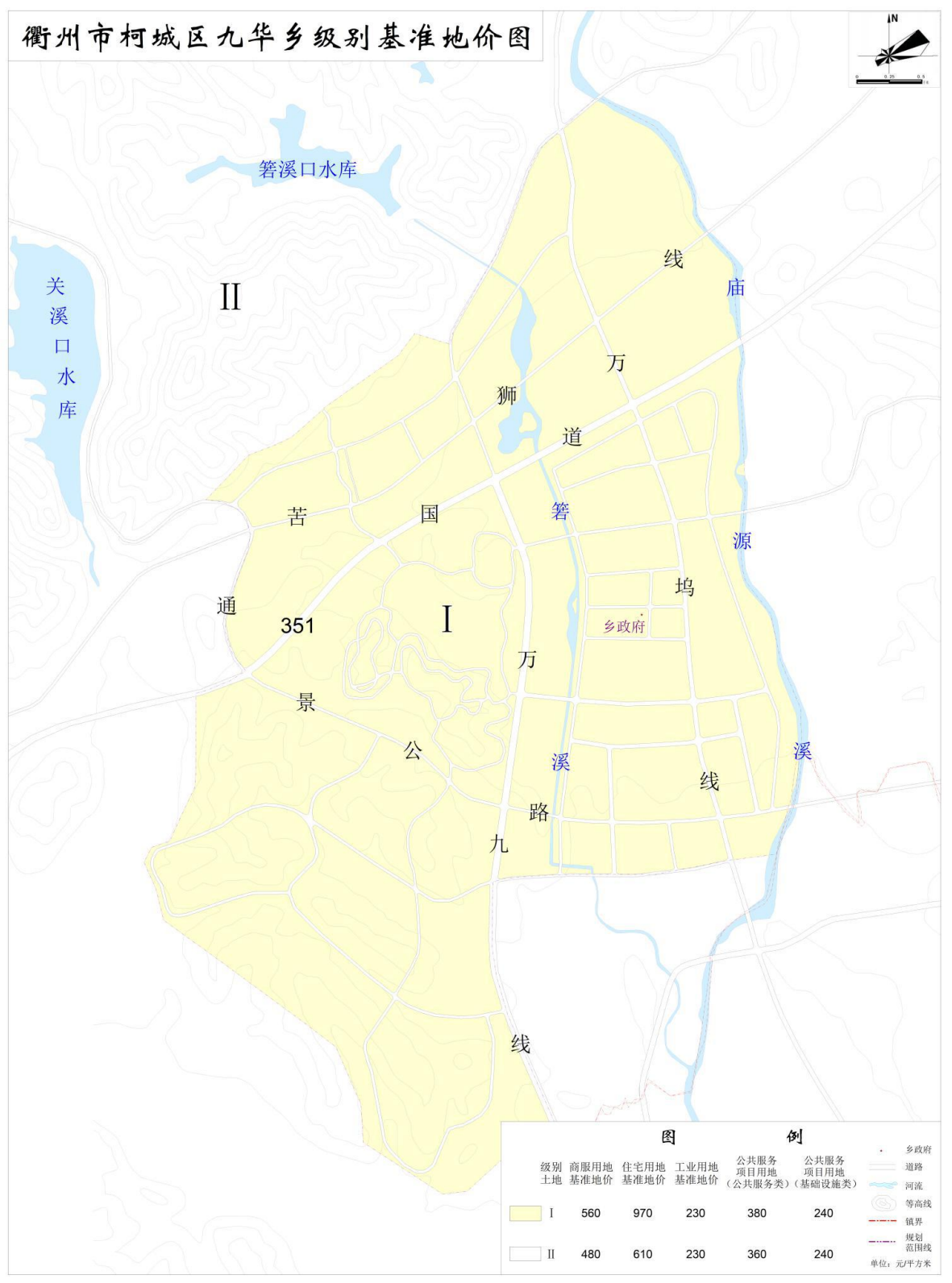
衢州市柯城区石室乡级别基准地价图



衢州市柯城区华墅乡级别基准地价图



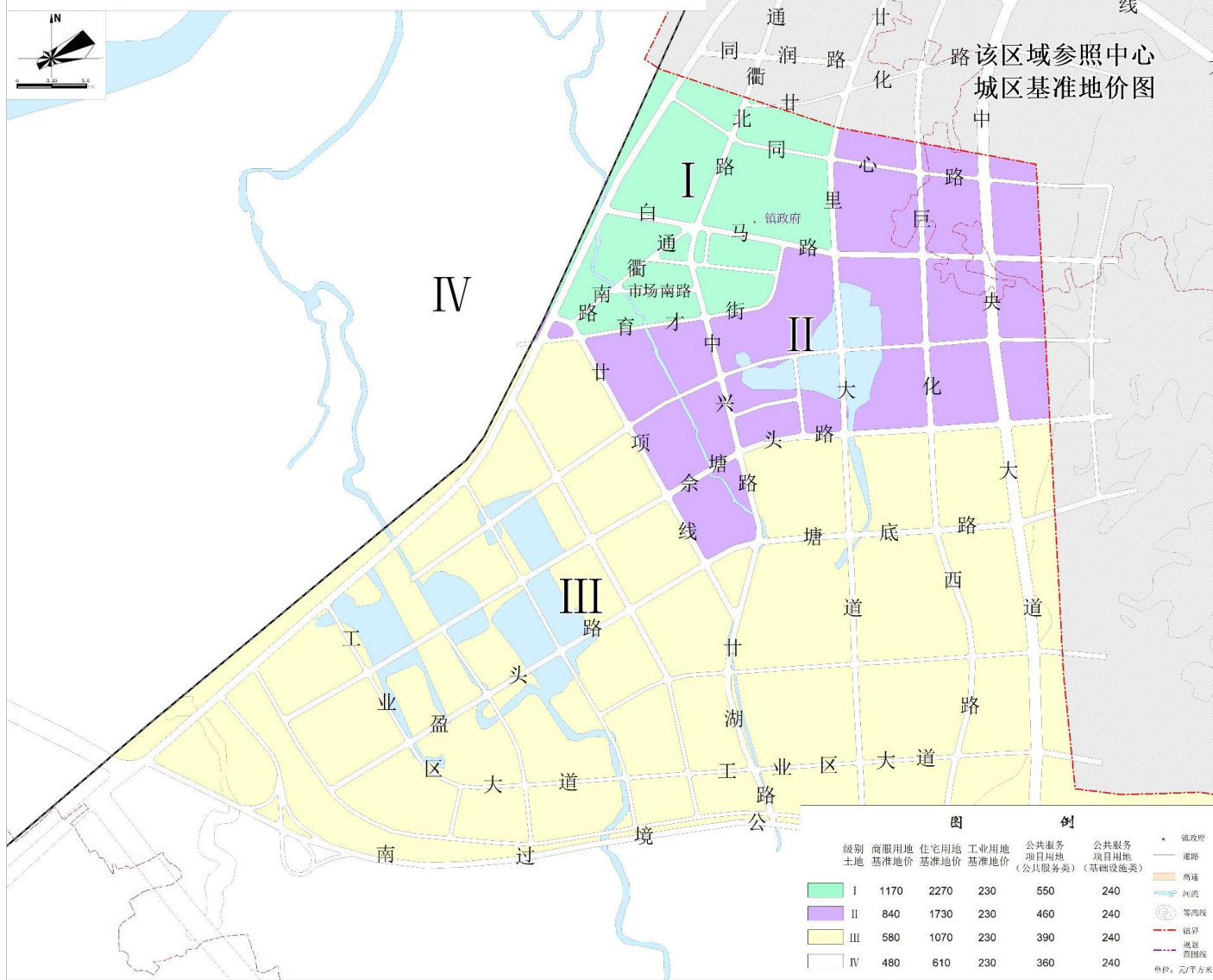
衢州市柯城区九华乡级别基准地价图

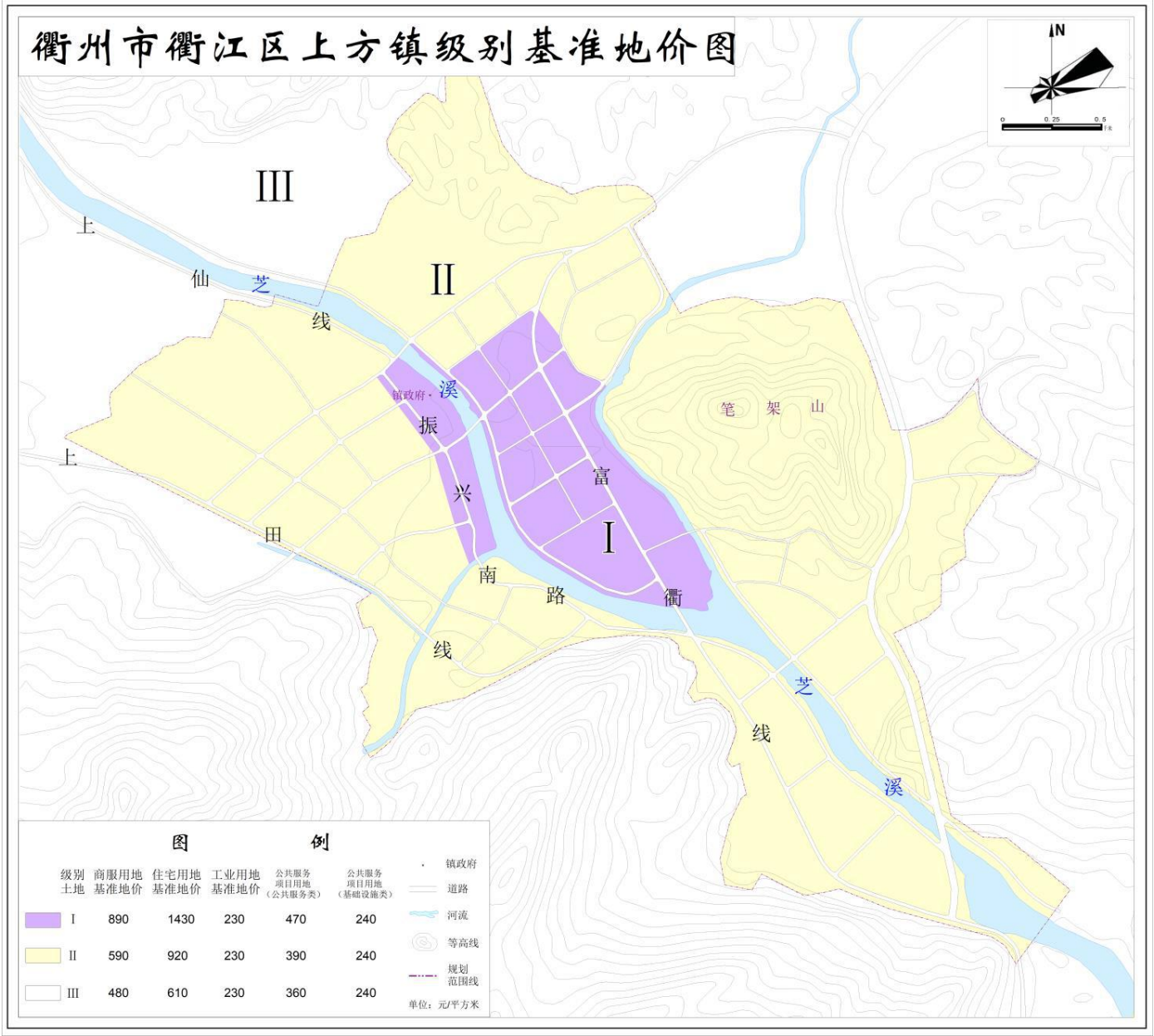


衢州市柯城区沟溪乡级别基准地价图

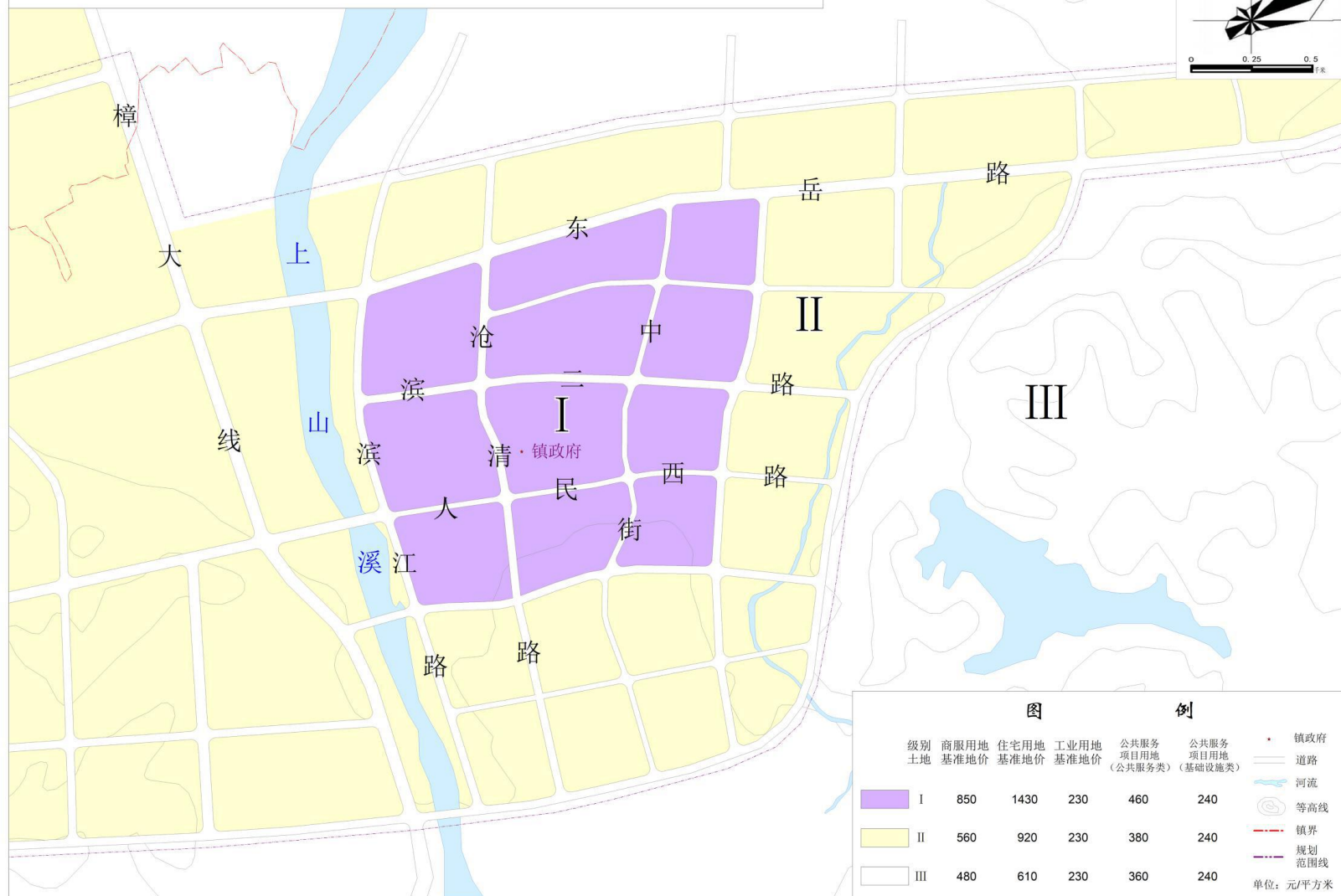


衢州市衢江区廿里镇级别基准地价图

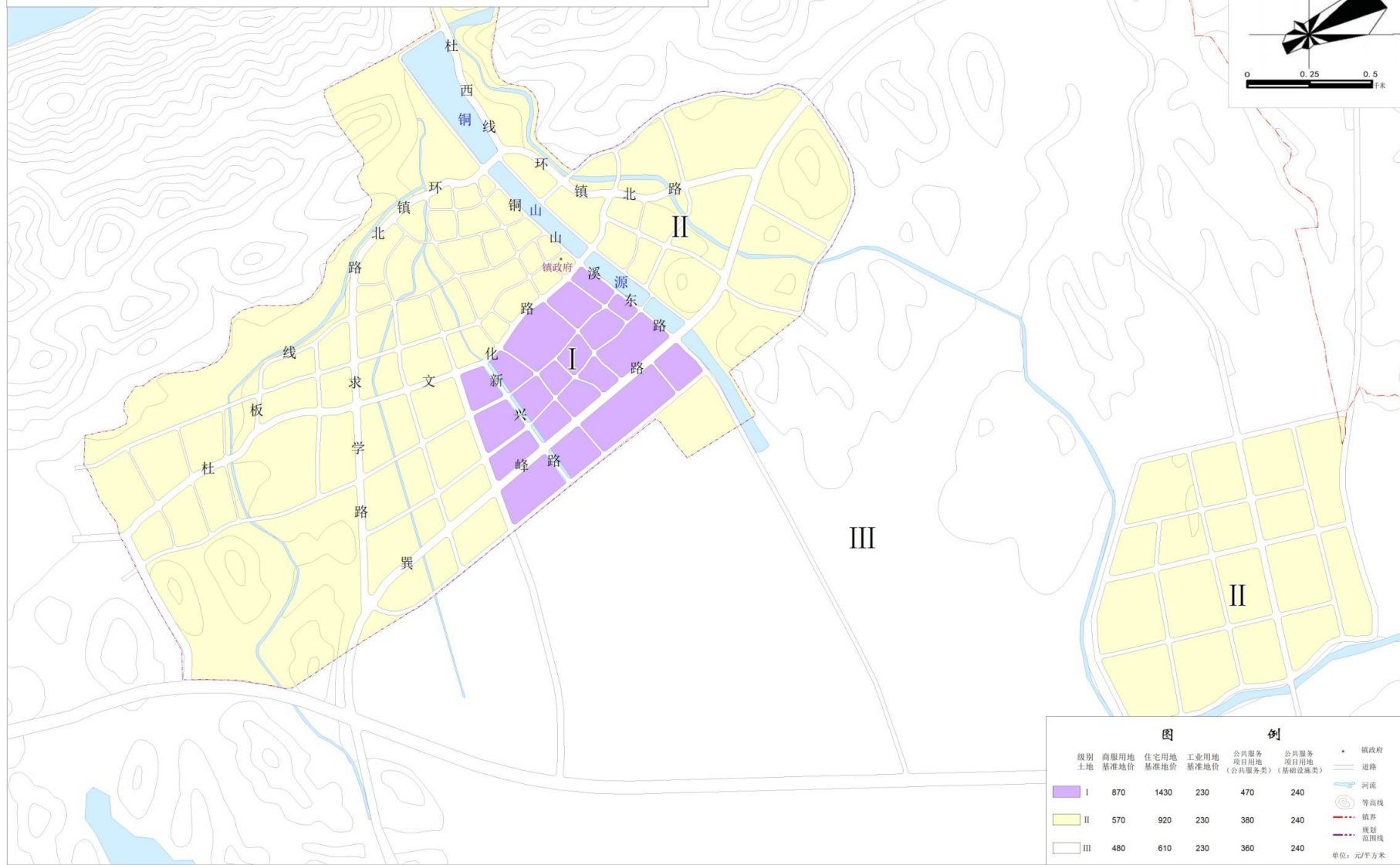




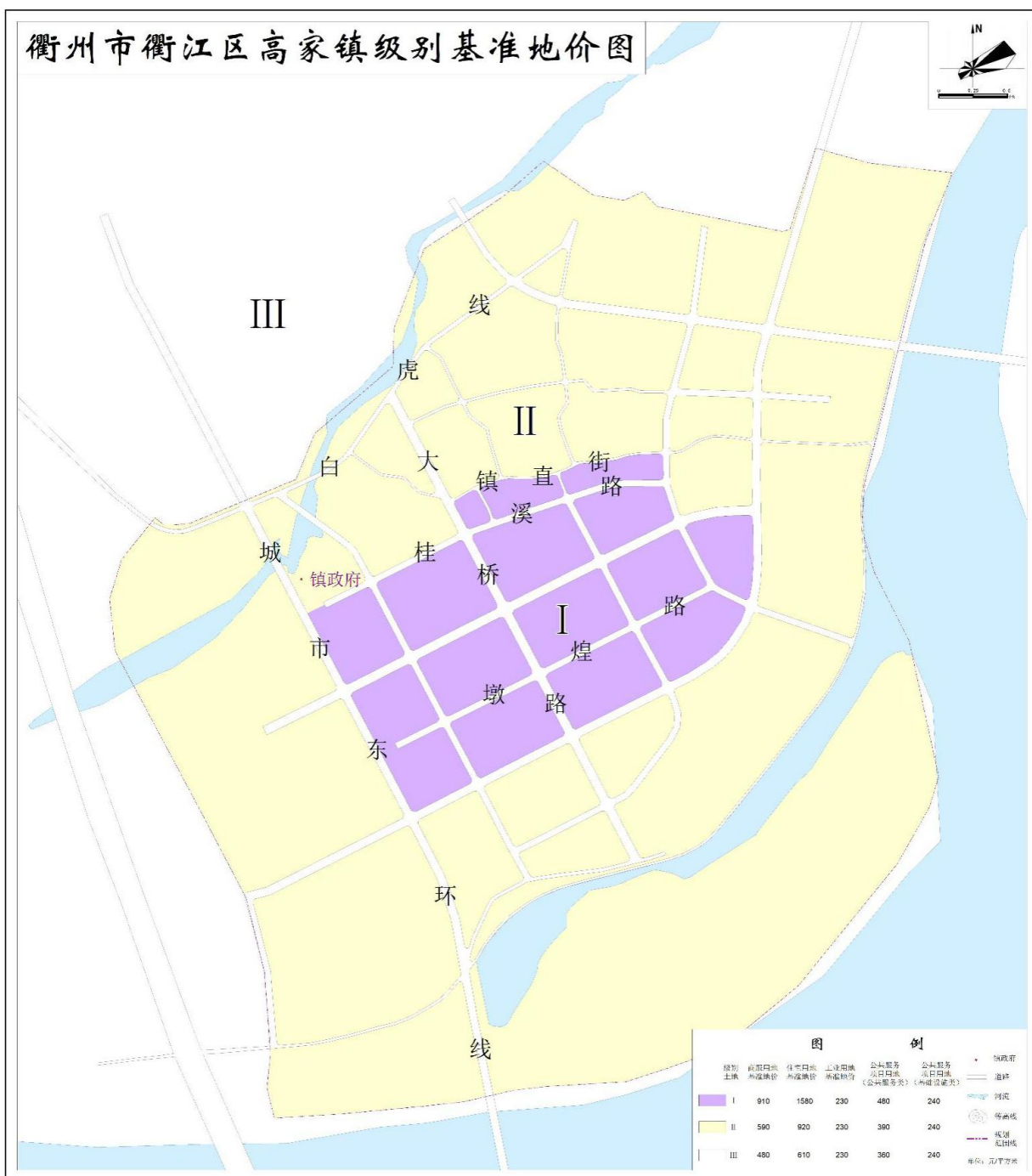
衢州市衢江区大洲镇级别基准地价图

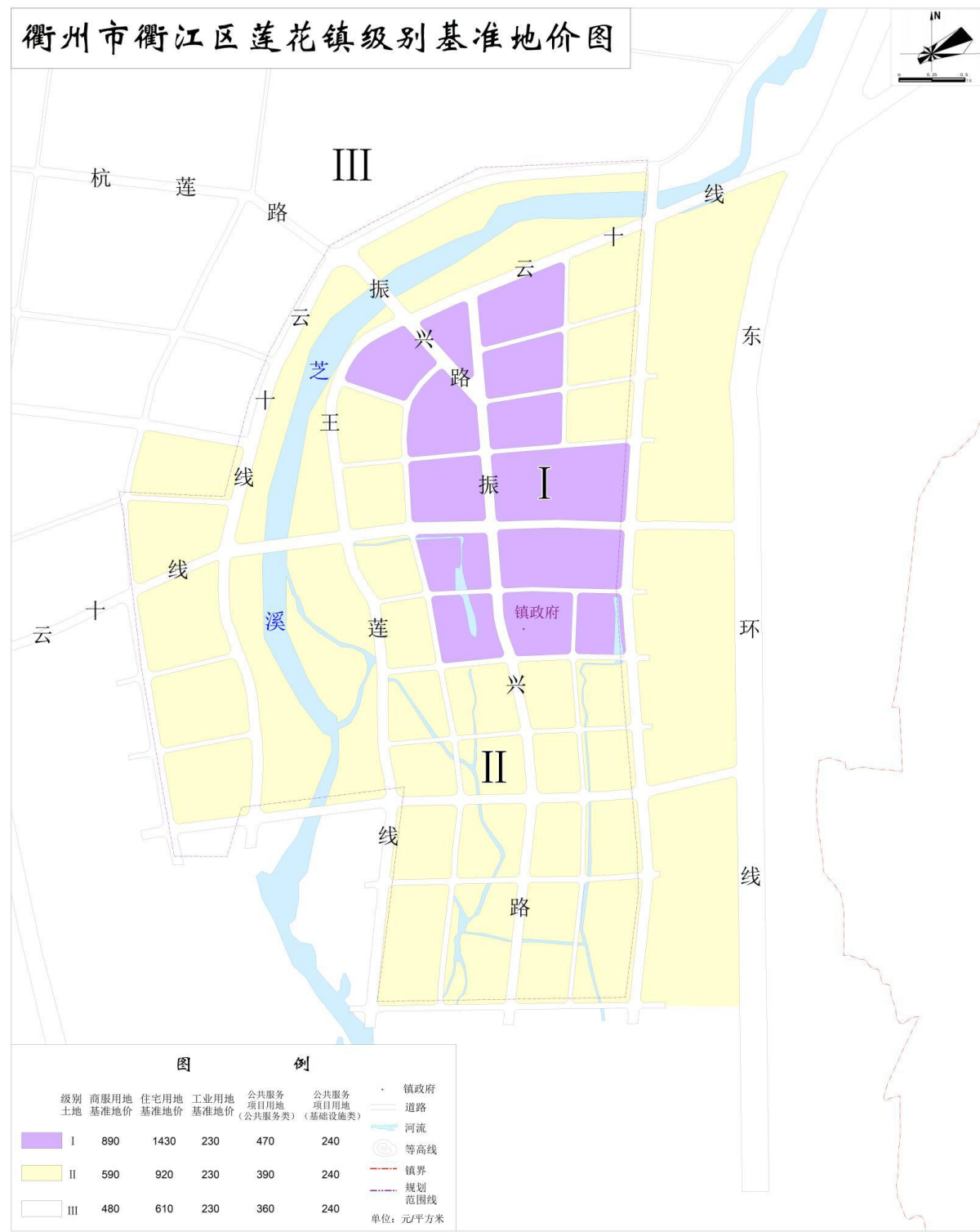


衢州市衢江区杜泽镇级别基准地价图

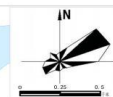


衢州市衢江区高家镇级别基准地价图





衢州市衢江区全旺镇级别基准地价图



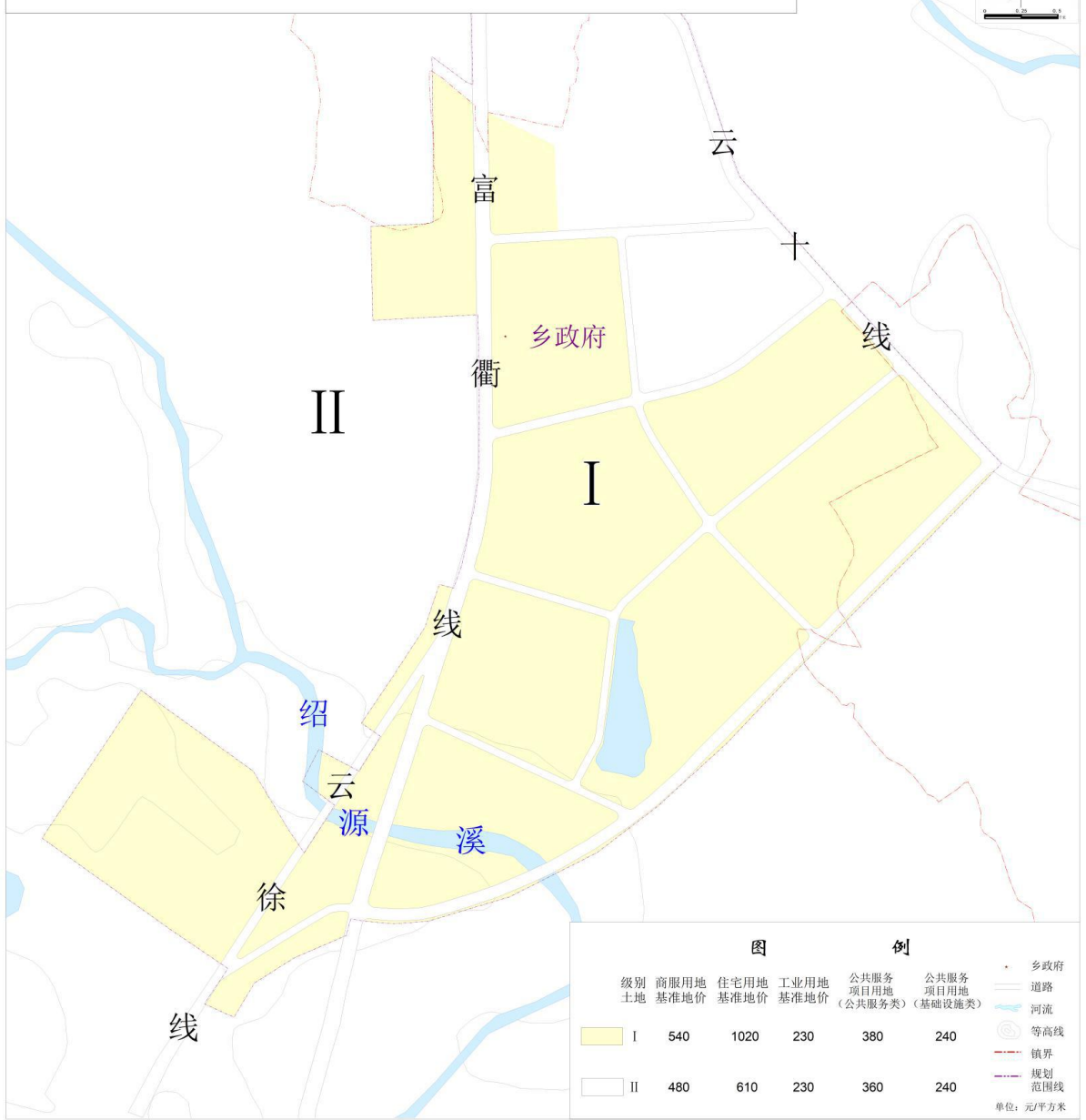
衢州市衢江区湖南镇级别基准地价图

图例

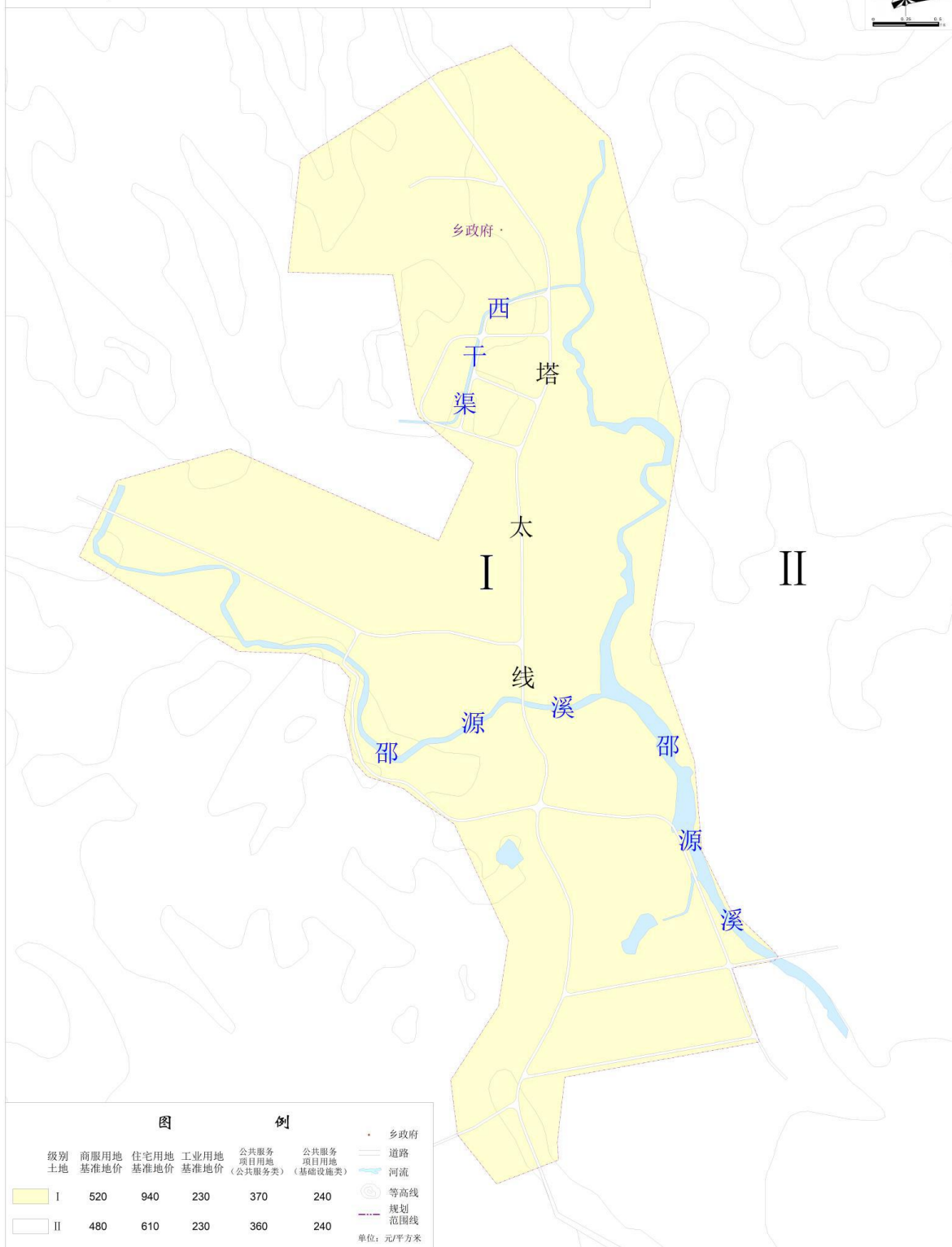
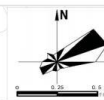
级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务 项目用地 (公共服务类)	公共服务 项目用地 (基础设施类)
I	610	1120	230	390	240
II	480	610	230	360	240

单位：元/平方米

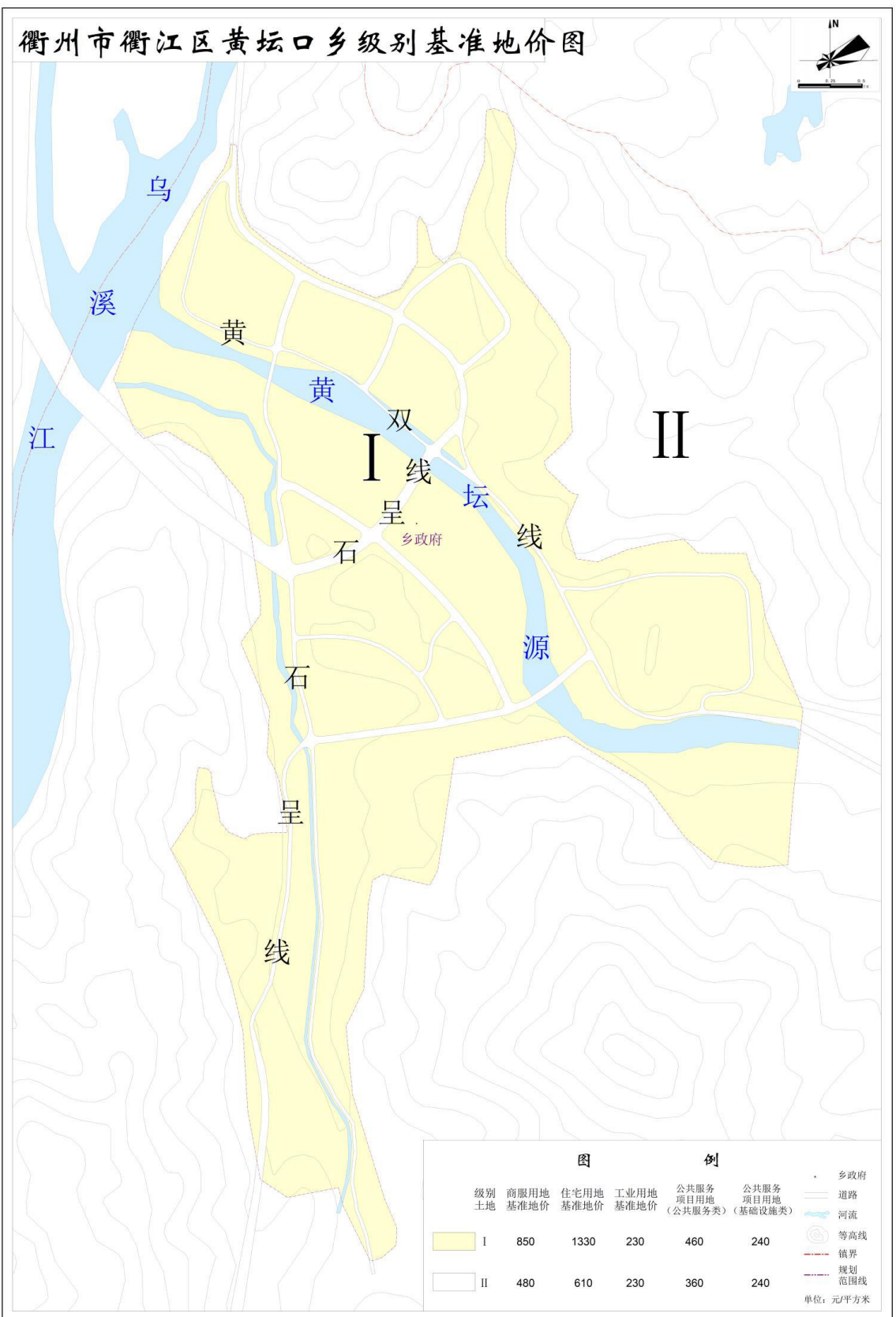
衢州市衢江区云溪乡级别基准地价图



衢州市衢江区周家乡级别基准地价图



衡州市衡江区黄坛口乡级别基准地价图



抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，衢州军分区，市监委，市法院，市检察院，巨化集团公司，各群众团体。

衢州市人民政府办公室

2022 年 11 月 18 日印发
