

嘉善县人民政府办公室文件

善政办发〔2021〕28号

嘉善县人民政府办公室关于公布嘉善县集体 建设用地基准地价成果和嘉善县农用地 基准地价成果的通知

各镇人民政府（街道办事处），县政府各部门、各直属单位：

根据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）和《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）精神，我县编制了《嘉善县集体建设用地基准地价成果》《嘉善县农用地基准地价成果》，并已通过嘉兴市自然资源和规划局组织的验收，经县政府同意，现予以公布。

本通知自2021年11月1日起施行。

- 附件：1. 嘉善县集体建设用地基准地价成果
2. 嘉善县农用地基准地价成果

嘉善县人民政府办公室

2021年9月30日

（此件公开发布）

附件 1

嘉善县集体建设用地基准地价成果

一、基准地价内涵及条件

1. 基准地价内涵

(1) 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日；

(2) 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）；

(3) 土地权利及地价内涵构成：集体经营性建设用地基准地价为出让土地使用权，农村宅基地基准地价为宅基地使用权；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；

(4) 土地使用年期：法定最高土地出让年期（即集体商服用地及其细分用途 40 年，集体工业用地及其细分用途 50 年，农村宅基地为无限年）。

2. 基准地价表达方式

表 1 嘉善县集体建设用地基准地价表达方式

用地类型		表达方式	
		宏观层面	中观层面
集体经营性建设用地 基准地价	商服用地及细分用途	级别价	区片价
	工业用地及细分用途	级别价	区片价
农村宅基地基准地价		级别价	区片价

3. 基准地价“基准条件”的界定

表 2 嘉善县集体建设用地基准地价“基准条件”界定表

基准地价用地类型及细分		容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	土地使用年期
商服用地		2.2	45%	50 米	-	40 年
	零售商业及餐饮用地	2.2	45%	50 米	-	40 年
	批发市场用地	1.5	45%	100 米	-	40 年
	旅馆用地	2.2	45%	100 米	-	40 年
	商务金融用地	2.2	45%	100 米	-	40 年
	娱乐康体用地	1.3	40%	100 米	-	40 年
	其他商业服务业用地	2.2	40%	100 米	-	40 年
工业用地		1.3	60%	-	-	50 年
	一般工业用地	1.3	60%	-	-	50 年
	物流仓储用地	1.0	60%	-	-	50 年
	标准厂房用地	1.8	50%	-	-	50 年
商服底层店铺楼面地价		1.0	100%	12 米	3.6 米	40 年
农村宅基地		2.0	65%	-	-	无限年期
备注	大类商服用地和细分用途中的零售商业及餐饮用地、商务金融用地、标准厂房用地以及商服底层店铺楼面地价的土地权能限制状况设定为“可整体转让，建筑物可按最小单元分割销售、转让”，其它大类用地和细分用途的土地权能限制状况设定为“可整体转让，建筑物不可分割销售、转让”。农村宅基地为宅基地使用权，其它为出让土地使用权。					

二、基准地价成果表

表 3 嘉善县集体建设用地基准地价用途分类及其适用范围表

基准地价 用地类型	基准地价 用地细分 类型	基于《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的细分 用地类型含义及代码	
		细分用地的含义	对应的名称及代码
商服用地	零售商业 及餐饮用 地	①商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	零售商业用地(090101)
		②饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地(090103)
	批发市场 用地	以批发功能为主的市场用地	批发市场用地(090102)
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	旅馆用地(090104)
	商务金融 用地	金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	商务金融用地(0902)
	娱乐康体 用地	①剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	娱乐用地(090301)
		②高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地	康体用地(090302)
	其他商业 服务业用 地	①指加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	公用设施营业网点用地(090105)
		②按商服用地管理的各类城镇或农村社区服务设施用地(含农贸市场)	城镇(农村)社区服务设施用地(0702、0704)
		③指包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	其他商业服务业用地(0904)
④符合《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)规定的不符合科教用途管理要求拟按商服用途管理的研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务的新产业、新业态场所的用地; ⑤其他经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证,向社会公开后实施,拟按商服用途管理的新业态项目用地。			
工业用地	一般工业 用地	工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,不包括采矿用地	工业用地(1001)
	物流仓储 用地	城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	物流仓储用地(1101)
	标准厂房 用地	指容积率在1.4(含)以上用于经营的多层标准厂房项目用地。	工业用地(1001)
农村宅基地		指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地,包括住房、附属用房等用地。	农村宅基地(0703)

表 4 嘉善县集体商服用地级别及区片范围一览表

级别	区片	范围
I 级		中心城区：油车港-人民大道-伍子塘-环北东路-油车港
	I-1	中心城区：油车港-人民大道-伍子塘-环北东路-油车港
II 级		中心城区：I 级地外，孙家桥港-白水塘路-章典史港-世纪大道-子胥路-中山西路-浒弄-杭沪铁路-孙家桥港
	II-1	中心城区：孙家桥港-白水塘路-章典史港-世纪大道-子胥路-中山西路-浒弄-杭沪铁路-孙家桥港除 I-1 外其余区域
III 级		中心城区-大云镇：I、II 级地外，善江公路-嘉善塘-花神庵港-白水塘-河-环湖路-经十路-纬一路-亭桥南路-白水塘-伍子塘-白水塘路南侧河流-城西大道-晋阳西路-环西南路-陈泾港-长秀路-伍子塘-320 国道-日晖桥港-金嘉大道-善江公路 西塘镇：祥符路-西园路-坟墩漾-南苑路-河流-祥符路
	III-1	中心城区：善江公路-杭沪铁路-陈泾港-长秀路-伍子塘-320 国道-日晖桥港-金嘉大道-善江公路
	III-2	中心城区：浒弄-中山西路-子胥路-世纪大道-城西大道-晋阳西路-环西南路-杭沪铁路-浒弄
	III-3	中心城区-大云镇：章典史港-白水塘路-徐家港-白水塘-河流-环湖路-经十路-纬一路-亭桥南路-白水塘-伍子塘-白水塘路南侧河流-城西大道-世纪大道-章典史港
	III-4	中心城区：善江公路-嘉善塘-花神庵港-白水塘-孙家桥港-杭沪铁路-善江公路
	III-5	西塘镇：祥符路-西园路-坟墩漾-南苑路-河流-祥符路
IV 级		中心城区-大云镇：I-III 级地外，花神庵港-东升路-张孟郁桥港-横泾路-惠立路-白水塘-陈窖港-嘉善大道-经十六路-纬三路北侧河流-宏业路-罗星街道行政边界-中心河-体育南路-纬三路-城西大道-白水塘路南侧河流-世纪大道-金秀路-嘉善塘-规划路-杭沪铁路-规划路-长南线-规划路-伍子塘-规划路-木业大道-日晖桥港-善江公路-320 国道-玉山路-杭沪铁路-花神庵港 大云镇：青云路-县界-双云路-云寺东路-青云路 西塘镇：规划路-贞观路东侧河流-邮电路-贞观路-南苑路南侧河流-坟墩漾-规划路-平黎线-平黎线西侧河流-南苑路-西汉大道-西塘港-规划路-三里塘桥-规划路 西塘镇：城镇开发边界-祥符荡-城镇开发边界-河流-城镇开发边界 姚庄镇：智泓路-茜泾塘-姚庄港-洪福路北侧河流-智泓路
	IV-1	中心城区：善江公路-320 国道-玉山路-杭沪铁路-善江公路-金善大道-日晖桥港-320 国道-伍子塘-长秀路-陈泾港-杭沪铁路-规划路-长南线-规划路-伍子塘-规划路-木业大道-日晖桥港-善江公路
	IV-2	中心城区：环西南路-晋阳西路-城西大道-白水塘路南侧河流-世纪大道-金秀路-嘉善塘-规划路-杭沪铁路-环西南路
	IV-3	中心城区-大云镇：陈窖港-嘉善大道-经十六路-纬三路北侧河流-宏业路-罗星街道行政边界-中心河-体育南路-纬三路-城西大道-白水塘路南侧河流-伍子塘-白水塘-亭桥南路-纬一路-经十路-环湖路-油车港-白水塘-陈窖港
	IV-4	中心城区：花神庵港-东升路-张孟郁桥港-横泾路-惠立路-白水塘-花神庵港-嘉善塘-善江公路-杭沪铁路-花神庵港

级别	区片	范围
IV级	IV-5	大云镇：青云路-县界-双云路-云寺东路-青云路
	IV-6	西塘镇：规划路-贞观路东侧河流-邮电路-贞观路-南苑路南侧河流-坟墩漾-规划路-平黎线-平黎线西侧河流-南苑路-西汉大道-西塘港-规划路-三里塘桥-规划路除III-5外其余区域
	IV-7	西塘镇：城镇开发边界-祥符荡-城镇开发边界-河流-城镇开发边界
	IV-8	姚庄镇：智泓路-茜泾塘-姚庄港-洪福路北侧河流-智泓路
V级		中心城区-大云镇-干窑镇： I -IV级地以外，外环东路-平善大道-县界-河流-城镇开发边界-规划路-沪杭客运专线-兴善大道-宏业路-县界-常嘉高速-县界-杭沪铁路-城西大道-三店塘-长生塘-规划路-平黎线-茜泾塘-新桥港-施家浜-小窑港-规划路-茜泾塘-规划路-南星桥港-规划路-规划高速-320 国道-规划路-外环路-外环东路 西塘镇：西塘镇行政边界-城镇开发边界-祥符荡-龙浦-红旗塘-西汉大道东侧河流-规划路-西汉大道西侧河流-规划路-头港-银昆大道-西汉大道-城镇开发边界-坟墩港-金明村村界-荻沼荡-西塘镇行政边界 西塘镇：规划路-南塘港-规划路 姚庄镇：经十一路-清凉塘-茜泾塘-规划路-宝群路-河流-新景港-智泓路-宝群路-经十一路 姚庄镇：沉香荡-东厅荡-城镇开发边界-太浦河-新栅路-沉香荡 陶庄镇：城镇开发边界-平黎线-北姚浜-规划路-城镇开发边界 天凝镇：关阳港-规划路-天凝市河-凝溪河-天阳路-红旗塘-关阳港
	V-1	中心城区-干窑镇：规划路-丽正路-外环路-杭沪铁路-玉山路-320 国道-善江公路-日晖桥港-木业大道-规划路-伍子塘-长南线-规划路-杭沪铁路-城西大道-三店塘-长生塘-规划路-平黎线-小窑港-规划路-茜泾塘-规划路-南星桥港-规划路-高速-魏塘街道行政边界-规划路
	V-2	中心城区：金秀路-世纪大道-白水塘南侧河流-城西大道-纬三路-体育南路-中心河-县界-宏业路-县界-常嘉高速-县界-杭沪铁路-规划路-嘉善塘-金秀路
	V-3	大云镇：宏业路-平善大道-沪昆高铁-嘉善大道-宏业路-纬三路北侧河流-经十六路-嘉善大道-陈窑港-白水塘-宏业路
	V-4	中心城区：外环路-外环东路-白水塘-惠立路-横泾路-张孟郁桥港-东升路-花神庵港-杭沪铁路-外环路
	V-5	大云镇：平善大道-县界-城镇开发边界-唐桶浜-规划路-沪昆高铁-平善大道除IV-5 外其余区域
	V-6	西塘镇-干窑镇：西塘镇行政边界-城镇开发边界-祥符荡-龙浦-红旗塘-西汉大道东侧河流-规划路-西汉大道西侧河流-规划路-头港-银昆大道-西汉大道-城镇开发边界-坟墩港-金明村村界-荻沼荡-西塘镇行政边界除III-5、IV-6、IV-7 外其余区域
	V-7	西塘镇：规划路-南塘港-规划路
	V-8	姚庄镇：经十一路-清凉塘-茜泾塘-规划路-宝群路-河流-新景港-智泓路-宝群路-经十一路除IV-8 外其余区域
	V-9	姚庄镇：沉香荡-东厅荡-城镇开发边界-太浦河-新栅路-沉香荡
	V-10	干窑镇：平黎线-茜泾塘-新桥港-施家浜-小窑港-平黎线
	V-11	陶庄镇：城镇开发边界-平黎线-北姚浜-规划路-城镇开发边界
	V-12	天凝镇：关阳港-规划路-天凝市河-凝溪河-天阳路-红旗塘-关阳港

级别	区片	范围
VI级		中心城区：I -V级地以外，县界-沪昆高速-白水塘-外环东路-外环路-丽正路-规划路-320国道-县界-高速-规划路-南星桥港-规划路-县界；平黎线-规划路-长生塘-魏塘街道行政边界-平黎线；城西大道-杭沪铁路-县界-三店塘；常嘉高速-县界-常嘉高速 大云镇：大云镇行政边界-县界-宏业路-大云镇行政边界除IV、V级外其余区域 西塘镇：西塘镇行政边界-龙浦-祥符荡-规划路-西塘镇行政边界 西塘镇：钟葫、荻沼、茜墩、鸦鹊、大舜村；西汉大道-银昆大道-头港-规划路-西汉大道西侧河流-规划路-芦墟塘-平黎线-规划路-银昆大道-坟墩港-西汉大道 姚庄镇：县界-姚庄镇行政边界-叶新公路-县界除IV-8、V-8外其余区域 姚庄镇：县界-俞北村村界-城镇开发边界-俞北、丁栅、界泾港村村界-县界-生态红线-县界除V-9外其余区域 干窑镇：干窑镇行政边界-长生塘-城镇开发边界-干窑大道-庄驰路-平黎线-申嘉湖高速-茜泾塘-干窑镇行政边界 陶庄镇：规划路-陶中村村界-城镇开发边界-河流-城镇开发边界-北许漾-陶丁公路-河流-规划路 天凝镇：镇东路-丁凝公路-许巷港-天阳路-凝溪河-天凝市河-规划路-关阳港-红旗塘-镇东路 天凝镇：红溪、麟溪村城镇规划建设区
	VI-1	中心城区：魏塘街道行政边界-高速-规划路-南星桥港-规划路-魏塘街道行政边界
	VI-2	中心城区：平黎线-规划路-长生塘-魏塘街道行政边界-平黎线
	VI-3	中心城区：城西大道-杭沪铁路-县界-三店塘-城西大道
	VI-4	中心城区：常嘉高速-县界-常嘉高速
	VI-5	中心城区-大云镇：规划路-河流-城镇开发边界-县界-宏业路-平善大道-沪杭客运专线-规划路
	VI-6	大云镇：沪昆高速-江家村村界-城镇开发边界-平善大道-宏业路-白水塘-沪昆高速
	VI-7	大云镇：大云镇行政边界-云梦路-城镇开发边界-云梦路-碧云路-花海大道-云海路-中心河-大云镇行政边界
	VI-8	大云镇：大曹家村城镇规划建设区
	VI-9	大云镇：大云镇行政边界-县界-城镇开发边界-江家村村界-沪昆高速-大云镇行政边界除VI-7、VI-8外其余区域
	VI-10	中心城区：县界-沪昆高速-白水塘-外环东路-外环路-丽正路-规划路-320国道-县界
	VI-11	西塘镇：西塘镇行政边界-龙浦-祥符荡-规划路-西塘镇行政边界
	VI-12	西塘镇：东汇村除IV-7、V-6外其余区域
	VI-13	西塘镇：钟葫、荻沼、茜墩村除V-6外其余区域
	VI-14	西塘镇：鸦鹊村西汉大道东侧区域及大舜村除V-6外其余区域
	VI-15	西塘镇：西汉大道-银昆大道-头港-南苑路-河流-规划路-芦墟塘-平黎线-规划路-银昆大道-坟墩港-西汉大道
	VI-16	姚庄镇：县界-姚庄镇行政边界-叶新公路-县界除IV-8、V-8外其余区域
	VI-17	姚庄镇：县界-俞北村村界-城镇开发边界-俞北、金星、渔民、银水庙村村界-河流-生态红线-县界
	VI-18	姚庄镇：生态红线南侧的沉香、丁栅、北港、银水庙村除V-9外其余区域
	VI-19	姚庄镇：界泾港村
	VI-20	干窑镇：茜泾塘-规划路-小窑港-施家浜-新桥港-茜泾塘-干窑镇行政边界-长生塘-城镇开发边界-干窑大道-庄驰路-平黎线-黎明村村界-茜泾塘

级别	区片	范围
VI级	VI-21	干窑镇：干窑镇行政边界-茜泾塘-黎明村村界-平黎线-申嘉湖高速-茜泾塘-干窑镇行政边界
	VI-22	陶庄镇：规划路-陶中村村界-城镇开发边界-河流-城镇开发边界-北许漾-陶丁公路-河流-规划路
	VI-23	天凝镇：镇东路-丁凝公路-许巷港-天阳路-凝溪河-天凝市河-规划路-关阳港-红旗塘-镇东路
	VI-24	天凝镇：红溪村城镇规划建设区
	VI-25	天凝镇：麟溪村城镇规划建设区
VII级		I -VI级地以外，嘉善县行政区范围内其余区域
	VII-1	中心城区：长秀村
	VII-2	中心城区：大通村
	VII-3	中心城区：大柳、新润村
	VII-4	中心城区：县界-惠通村村界-白水塘-沪昆高速-县界
	VII-5	西塘镇：鸦鹊、红菱村除V-12、VI-14外其余区域
	VII-6	西塘镇：新胜、星建、下甸庙村除VI-15外其余区域
	VII-7	西塘镇：礼庙村
	VII-8	西塘镇：河流-红旗塘-西塘镇行政边界-邗上村村界-规划路-河流
	VII-9	姚庄镇：展丰村村界-叶新公路-展丰村村界
	VII-10	姚庄镇：横港村及南鹿村叶新公路以北区域
	VII-11	姚庄镇：北鹤村及武长、展幸村叶新公路以北区域
	VII-12	姚庄镇：俞汇村除VI-17外其余区域
	VII-13	姚庄镇：中联、水产村
	VII-14	姚庄镇：银水庙、丁栅、北港村生态红线保护范围
	VII-15	干窑镇：范泾、黎明、翠南、新星、南亩、长生村除III-5、IV-6、VI-20、VII-8外其余区域
	VII-16	干窑镇：长丰村
	VII-17	陶庄镇：新村、陶庄村除V-11、VI-22外其余区域
	VII-18	陶庄镇：汾湖、湖滨村、小农场及金湖村除VI-22外其余区域
	VII-19	陶庄镇：翔胜村除VI-22外其余区域
	VII-20	陶庄镇：利生村
	VII-21	陶庄镇：汾南村除VI-22外其余区域
	VII-22	天凝镇：凝北、戴西港、南星、蒋村村
	VII-23	天凝镇：联谊、三发、镇东村
	VII-24	天凝镇：洪福、洪南、东方红、凝南、天凝、东顺、马塔塘、洪溪村除V-12、VI-23、VI-24外其余区域
	VII-25	天凝镇：欣杨、翁村村
	VII-26	天凝镇：宏杨、三店、麟溪村除VI-25外其余区域
VII-27	天凝镇：新联、光明村	
备注	本表中的级别、区片范围界线文字描述为粗略表述，详细的范围界线以嘉善县集体工业用地级别基准地价图和集体工业区片基准地价图为准。	

表 5 嘉善县集体工业用地级别及区片范围一览表

级别	区片	范围界线大致描述
I 级		中心城区：花神庵港-白水塘-伍子塘-河流-城西大道-晋阳西路-环西南路-杭沪铁路-日晖桥港-环北东路-孙家桥港-嘉善塘-花神庵港
	I-1	中心城区：花神庵港-白水塘-伍子塘-河流-城西大道-晋阳西路-环西南路-杭沪铁路-日晖桥港-环北东路-孙家桥港-嘉善塘-花神庵港
II 级		中心城区-大云镇：I 级地外，外环东路-平善大道-沪杭客运专线-兴善大道-中心河-城镇开发边界-常善高速-纬八路-灵秀路-世纪大道-金秀路-嘉善塘-城西大道-320 国道-规划路-伍子塘-320 国道-善江公路-东升路-晋吉路-枫泾塘-嘉善塘-外环东路 西塘镇：规划路-河流-规划路-平黎线-南苑路-西汉大道-河流-来凤港-三里塘桥-三里港-开源路-规划路 姚庄镇：规划高速-清凉塘-茜泾塘-规划路-洪福路-姚庄港-河流-路-纬三路-河流-规划高速
	II-1	中心城区-大云镇：外环东路-平善大道-沪杭客运专线-兴善大道-中心河-城镇开发边界-常善高速-灵秀路-世纪大道-金秀路-嘉善塘-城西大道-320 国道-规划路-伍子塘-320 国道-善江公路-东升路-晋吉路-枫泾塘-嘉善塘-外环东路除 I-1 外其余区域
	II-2	西塘镇：规划路-河流-规划路-平黎线-南苑路-西汉大道-河流-来凤港-三里塘桥-三里港-开源路-规划路
	II-3	姚庄镇：规划高速-清凉塘-茜泾塘-规划路-洪福路-姚庄港-河流-路-纬三路-河流-规划高速
III 级		中心城区-大云镇-姚庄镇：I、II 级地外，沪昆高速-平善大道-康兴东路-青云路-县界-常嘉高速-嘉善塘-河流-320 国道-城镇开发边界-三店塘-城西大道-河流-长生塘-长南线-伍子塘-茜泾塘-智果、姚庄村村界-规划路-纬八路-县界-沪昆高速 西塘镇：三里港-三里塘桥-来凤港-河流-西汉大道-南苑路-平黎线-红旗塘-河流-规划路-河流-规划路-坟墩港-三里港
	III-1	中心城区：沪昆高速-白水塘-外环东路-嘉善塘-枫泾塘-晋吉路-东升路-善江公路-320 国道-伍子塘-茜泾塘-智果村村界-茜泾塘-清凉塘-县界-沪昆高速
	III-2	中心城区：伍子塘-规划路-320 国道-城西大道-嘉善塘-河流-320 国道-城镇开发边界-三店塘-城西大道-河流-长生塘-长南线-伍子塘
	III-3	中心城区：金秀路-世纪大道-灵秀路-纬一路-常善高速-县界-嘉善塘-金秀路
	III-4	中心城区-大云镇：沪昆高速-平善大道-康兴东路-青云路-县界-常嘉高速-河流-中心河-兴善大道-沪杭客运专线-平善大道-外环东路-白水塘-沪昆高速
	III-5	西塘镇：三里港-三里塘桥-来凤港-河流-西汉大道-南苑路-平黎线-红旗塘-河流-规划路-河流-规划路-坟墩港-三里港
III-6	姚庄镇：县界-清凉塘-茜泾塘-姚庄村村界-规划路-纬八路-县界除 II-3 外其余区域	
IV 级		中心城区-大云镇-干窑镇-西塘镇-姚庄镇-天凝镇：I、II、III 级地外，县界-惠通、曹家、缪家村村界-县界-麟溪、三店村村界-诚康路-宏杨、长秀、干窑村村界-城镇开发边界-干窑、黎明、范泾、新星、洪福、洪南、东方红、凝南、天凝、东顺、洪福、洪溪、洪福、新星村村界-西塘镇行政边界-夏墓荡-城镇开发边界-河流-翔胜、汾玉、陶中、新村、星建、下甸庙村村界-坟墩港--大舜村村界-城镇开发边界-上巷荡北港-大舜、茜墩、界泾港村村界-河流-城镇开发边界-丁栅、俞汇村村界-县界

级别	区片	范围界线大致描述
IV级	IV-1	中心城区：长南线以北梁桥、南北署村
	IV-2	中心城区：长秀、三里桥村除II-1、III-2外其余区域
	IV-3	中心城区：常善高速-县界-常善高速
	IV-4	中心城区-大云镇：县界-惠通、曹家、缪家村村界-青云路-康兴东路-平善大道-沪昆高速-县界
	IV-5	西塘镇：地甸、东汇、华联、金明、茜墩村、西塘水产养殖场除II-2外其余区域
	IV-6	西塘镇：鸦鹊村的城镇开发边界和上巷荡北港以南、大舜村除III-5外其余区域
	IV-7	西塘镇：翠南、邗上、礼庙、下甸庙、新胜、星建村除II-2、III-5外其余区域
	IV-8	姚庄镇：横港、南鹿、展丰、展幸村除III-6外其余区域
	IV-9	姚庄镇：北鹤、武长、中联村除III-6外其余区域
	IV-10	姚庄镇：丁栅村的俞汇塘以南、俞汇、水产、界泾港村
	IV-11	姚庄镇：丁栅村村界-俞汇塘-河流-太浦河-城镇开发边界-丁栅村村界
	IV-12	干窑镇：黎明、干窑村村界-城镇开发边界-干窑村村界-城镇开发边界-黎明、干窑村村界
	IV-13	干窑镇：范泾、干窑、黎明、新星村除II-2、IV-12外其余区域
	IV-14	干窑镇：范东、胡家埭村
	IV-15	陶庄镇：汾南村的城镇开发边界以北、陶庄村的城镇开发边界以南、汾玉、陶中、翔胜、新村、水产养殖场
	IV-16	天凝镇：东方红、东顺、洪福、洪南、洪溪、凝南、天凝村
	IV-17	天凝镇：宏杨村的城镇开发边界以东、麟溪、三店村
V级		I-IV级地外，嘉善县行政区范围内其余区域
	V-1	中心城区：大泖、大通村
	V-2	中心城区：新润村
	V-3	西塘镇：荻沼、钟葫村
	V-4	西塘镇：红菱、鸦鹊村除III-5、IV-6外其余区域
	V-5	姚庄镇：北港、沉香、金星、银水庙、俞北、渔民村、北港、丁栅村除IV-10、IV-11外其余部分
	V-6	干窑镇：南亩、长丰、长生村
	V-7	陶庄镇：陶庄村除IV-15外其余区域
	V-8	陶庄镇：汾湖、湖滨、金湖村
	V-9	陶庄镇：夏坟、汾南、利生村
	V-10	天凝镇：戴西港、联谊、马塔塘、南星、凝北、三发、镇东、蒋村、国营渔场
	V-11	天凝镇：光明、欣杨、新联村
	V-12	天凝镇：宏杨、翁村除IV-17外其余区域
备注	本表中的级别、区片范围界线文字描述为粗略表述，详细的范围界线以嘉善县集体工业用地级别基准地价图和集体工业区片基准地价图为准。	

表 6 嘉善县农村宅基地级别及区片范围一览表

级别	区片	范围
I 级		中心城区：花神庵港-白水塘-伍子塘-河流-城西大道-晋阳西路-西城河路-杭沪铁路-车站东路-青龙桥港-河流-孙家桥港-嘉善塘-善江公路-庐山路-花神庵港
	I-1	中心城区：孙家桥港-嘉善塘-西城河路-杭沪铁路-车站东路-青龙桥港-河流-孙家桥港
	I-2	中心城区：伍子塘-河流-城西大道-晋阳西路-西城河路-中山西路-伍子塘
	I-3	中心城区：小店港-人民大道-油车港-白水塘-伍子塘-嘉善塘-小店港
	I-4	中心城区：花神庵港-白水塘-油车港-人民大道-小店港-嘉善塘-善江公路-庐山路-花神庵港
II 级		中心城区：I 级地外，张孟郁桥港-嘉善塘-四明路-惠民大道-张孟郁桥港-横泾路-花神庵港-白水塘-陈窑港-嘉善大道-环城东路-环湖路-纬四路-环西南路-纬三路-城西大道-河流-灵秀路-世纪大道-蔡家港-嘉善塘-陈泾港-320 国道-规划路-伍子塘-陆斜港-长南线-鸿运路-小寺桥港-木业大道-日晖桥港-善江公路-东升路-张孟郁桥港 西塘镇：贞观路-南苑路-六斜塘-红旗塘-平黎线-南苑路-西汉大道-三里塘桥-贞观路；城镇开发边界-祥符荡-城镇开发边界-河流-城镇开发边界 姚庄镇：规划高速-清凉塘-茜泾塘-城镇开发边界-姚庄大道-学仕路-洪福路-姚庄港-河流-斜路港-洪福东路-规划高速
	II-1	中心城区：善江公路-杭沪铁路-河流-规划路-伍子塘-陆斜港-长南线-鸿运路-小寺桥港-木业大道-日晖桥港-善江公路
	II-2	中心城区：西城河路-晋阳西路-城西大道-世纪大道-蔡家港-嘉善塘-河流-杭沪铁路-西城河路
	II-3	中心城区：陈窑港-嘉善大道-环城东路-环湖路-纬四路-环西南路-纬三路-城西大道-河流-灵秀路-世纪大道-城西大道-河流-伍子塘-白水塘-陈窑港
	II-4	中心城区：张孟郁桥港-嘉善塘-四明路-惠民大道-张孟郁桥港-横泾路-花神庵港-庐山路-善江公路-嘉善塘-孙家桥港-河流-青龙桥港-善东路-车站东路-杭沪铁路-善江公路-东升路-张孟郁桥港
	II-5	中心城区：贞观路-南苑路-六斜塘-红旗塘-平黎线-南苑路-西汉大道-三里塘桥-贞观路
	II-6	中心城区：城镇开发边界-祥符荡-城镇开发边界-河流-城镇开发边界
	II-7	中心城区：规划高速-清凉塘-茜泾塘-城镇开发边界-姚庄大道-学仕路-洪福路-姚庄港-河流-斜路港-洪福东路-规划高速
III 级		中心城区-大云镇：I-II 级地外，外环东路--平善大道-康兴东路-青云路-西庄路-双云路-唐桶浜-沪昆高速-兴善大道-宏业路-县界-常善高速-嘉善塘-城西大道-三店塘-320 国道-长生塘-长南线-规划路-平黎线-茜泾塘-湘家路-河流-规划路-黄山路-320 国道-花神庵港-台升大道-长江路-晋吉路-外环东路 西塘镇：祥福荡-城镇开发边界-祥福荡-河流-红旗塘-河流-规划路-河流-规划路-开源路-荻沼荡-河流-祥福荡除 II-5、II-6 外其余区域 姚庄镇：清凉大道-清凉塘-茜泾塘-丁栅港-兴业路-河流-宝群路-学仕路-河流-姚庄港-宝群路-智泓路-兴业路-清凉大道 干窑镇：平黎线-茜泾塘-新桥港-施家浜-窑砖路-镇北路-干窑大道-城镇开发边界-平黎线 陶庄镇：陆家湾河-菱塘湾河-平黎线-圩水港-规划路-陆家湾河 天凝镇：关阳港-城镇开发边界-天凝市河-凝溪-天阳路-红旗塘-关阳港

级别	区片	范围
III级	III-1	中心城区：花神庵港-杭沪铁路-善江公路-日晖桥港-木业大道-小寺桥港-鸿运路-长南线-陆斜港-伍子塘-规划路-陈泾港-杭沪铁路-城西大道-320国道-三店塘-长生塘-长南线-规划路-平黎线-茜泾塘-湘家路-河流-规划路-黄山路-320国道-花神庵港
	III-2	中心城区：陈泾港-嘉善塘-蔡家港-世纪大道-灵秀路-河流-城西大道-常嘉高速-嘉善塘-杭沪铁路-陈泾港
	III-3	大云镇：平善大道-沪昆高速-兴善大道-宏业路-县界-常嘉高速-城西大道-纬三路-环西南路-纬四路-环湖路-环城东路-嘉善大道-平善大道
	III-4	中心城区-大云镇：外环东路-平善大道-河流-白水塘-花神庵港-横泾路-张孟郁桥港-惠民大道-四明路-嘉善塘-张孟郁桥港-东升路-善江公路-杭沪铁路-花神庵港-台升大道-长江路-晋吉路-外环东路
	III-5	大云镇：平善大道-康兴东路-青云路-县界-双云路-唐桶浜-沪昆高速-平善大道
	III-6	西塘镇：祥福荡-城镇开发边界-祥福荡-河流-红旗塘-河流-规划路-河流-规划路-开源路-荻沼荡-河流-祥福荡除II-5外其余区域
	III-7	姚庄镇：清凉大道-清凉塘-茜泾塘-丁栅港-兴业路-河流-宝群路-学仕路-河流-姚庄港-宝群路-智泓路-兴业路-清凉大道除II-7外其余区域
	III-8	干窑镇：平黎线-茜泾塘-新桥港-施家浜-窑砖路-镇北路-干窑大道-城镇开发边界-平黎线
	III-9	陶庄镇：陆家湾河-菱塘湾河-平黎线-圩水港-规划路-陆家湾河
	III-10	天凝镇：关阳港-城镇开发边界-天凝市河-凝溪-天阳路-红旗塘-关阳港
IV级		中心城区-大云镇：I-III级地外，沪昆高速-陈窑港-城镇开发边界-县界-常嘉高速-县界-杭沪铁路-河流-320国道-城镇开发边界-三店塘-长生塘-茜泾塘-镇西路-镇北路-新桥港-亭子桥港-规划路-茜泾塘-规划路-河流-规划路-月湾泾-规划路-县界-沪昆高速 大云镇：曹家村城镇规划建设区 大云镇：大云镇行政边界-云梦路-城镇开发边界-云梦路-碧云路-花海大道-云海路-中心河-大云镇行政边界 西塘镇：西塘镇行政边界-丁栅港-红旗塘-河流-规划路-河流-芦墟塘-银昆大道-坟墩港-城镇开发边界-杨湾荡-规划路-西塘镇行政边界除II-5、II-6、III-6外其余区域 西塘镇：规划路-南塘港-规划路-上巷港-城镇开发边界-规划路 姚庄镇：县界-清凉塘-茜泾塘-丁栅港-叶新公路-县界除II-7、III-7外其余区域 姚庄镇：规划路-俞汇塘-河流-太浦河-新栅路-规划路-丁沉路-沉香荡-规划路 陶庄镇：柳溪路-大寨河-夏汾路-恒康路-南北公路-平黎线-太河泾港-城镇开发边界-柳溪路除III-9外其余区域 天凝镇：镇东路-许巷港-天阳路-红旗塘-镇东路除III-10外其余区域 天凝镇：洪溪村城镇开发边界范围 天凝镇：城镇开发边界-杨庙港-杨庙大道-大天线-钳成港-规划路-淡沧泾-城镇开发边界
	IV-1	中心城区：县界-杭沪铁路-花神庵港-320国道-黄山路-规划路-河流-湘家路-茜泾塘-规划路-河流-规划路-花神庵港-月湾泾-规划路-县界
	IV-2	中心城区：梁桥、南北畧村除II-1、III-1外其余区域
	IV-3	中心城区：城西大道-嘉善塘-县界-杭沪铁路-河流-320国道-城镇开发边界-三店塘-城西大道
	IV-4	大云镇：双云路-县界-宏业路-兴善大道-沪昆高速-双云路

级别	区片	范围
IV级	IV-5	大云镇：沪昆高速-陈窑港-城镇开发边界-县界-青云路-康兴路-平善大道-外环东路-白水塘-沪昆高速
	IV-6	大云镇：曹家村城镇规划建设区
	IV-7	大云镇：大云镇行政边界-云梦路-城镇开发边界-云梦路-碧云路-花海大道-云海路-中心河-大云镇行政边界
	IV-8	中心城区：县界-沪昆高速-白水塘-外环东路-晋吉路-长江路-台升大道-花神庵港-杭沪铁路-县界
	IV-9	西塘镇：泥鱼荡-河流-荻沼荡-开源路-规划路-河流-芦墟塘-银昆大道-坟墩港-城镇开发边界-杨湾荡-规划路-泥鱼荡
	IV-10	西塘镇：规划路-南塘港-规划路-上巷港-城镇开发边界-规划路
	IV-11	西塘镇：西塘镇行政边界-丁栅港-红旗塘-龙浦-祥福荡-城镇开发边界-河流-西塘镇行政边界
	IV-12	姚庄镇：县界-清凉塘-茜泾塘-丁栅港-叶新公路-县界除II-7、III-7外其余区域
	IV-13	姚庄镇：规划路-俞汇塘-河流-太浦河-新栅路-规划路-丁沉路-沉香荡-规划路
	IV-14	姚庄镇：俞汇塘-河流-西塘镇行政边界-祥福荡-泥鱼荡-俞汇塘
	IV-15	干窑镇：干窑镇行政边界-镇西路-镇北路-新桥港-亭子桥港-规划路-干窑镇行政边界除III-8外其余区域
	IV-16	陶庄镇：柳溪路-大寨河-夏汾路-恒康路-南北公路-平黎线-太河泾港-城镇开发边界-柳溪路除III-9外其余区域
	IV-17	天凝镇：镇东路-许巷港-天阳路-红旗塘-镇东路除III-10外其余区域
	IV-18	天凝镇：洪溪村城镇规划建设区
IV-19	天凝镇：城镇开发边界-杨庙港-杨庙大道-大天线-钳成港-规划路-淡沧泾-城镇开发边界	
V级		中心城区-大云镇：I-IV级地外，县界-惠通村村界-大云镇行政边界-县界-魏塘街道行政边界-县界； 西塘镇：I-IV级地外，西塘镇行政边界-邗上、下甸庙、红菱、大舜、钟葫村村界-西塘镇行政边界； 姚庄镇：河流-叶新公路-丁栅港-北鹤村村界-河流 姚庄镇：俞汇村城镇开发边界、银水庙村生态保护红线以东区域及渔民、金星、俞北村；银水庙村长白荡以南及北港、沉香、丁栅、界泾港村除IV-13、IV-14外其余区域； 干窑镇：I-IV级地外，茜泾塘-干窑镇行政边界-黎明村村界-乌泾塘-红旗塘-丁栅港-幸福河-茜泾塘； 陶庄镇：陶庄镇行政边界-陶中村村界-城镇开发边界-北许漾-陶丁公路-河流-规划路-斜塘河-陶庄镇行政边界除III-9、IV-16外其余区域； 天凝镇：东方红、东顺、洪福、洪南、洪溪、马塔塘、凝南、天凝村除III-10、IV-17、IV-18外其余区域；宏杨村规划路以南及麟溪、三店村除IV-19外其余区域
	V-1	中心城区：县界-月湾泾-规划路-河流-规划路-魏塘街道行政边界-县界
	V-2	中心城区：三里桥村除III-1、III-2、IV-3外其余区域
	V-3	中心城区：常嘉高速-县界-常嘉高速
	V-4	大云镇：东云、曹家村沪昆高速以南及缪家村除IV-6、IV-7外其余区域
	V-5	中心城区：县界-惠通村村界-沪昆高速-县界
	V-6	西塘镇：荻沼、茜墩、钟葫村除III-6、IV-9外其余区域

级别	区片	范围
V级	V-7	西塘镇：鸦鹊村城镇开发边界-上巷荡北港以南、大舜村除IV-9、IV-10外其余区域
	V-8	西塘镇：河流-红旗塘-芦墟塘-下甸庙村村界-银坤大道-芦墟塘-河流
	V-9	姚庄镇：河流-叶新公路-丁栅港-北鹤村村界-河流
	V-10	姚庄镇：俞汇村城镇开发边界、银水庙村生态保护红线以东区域及渔民、金星、俞北村
	V-11	姚庄镇：银水庙村长白荡以南及北港、沉香、丁栅、界泾港村除IV-13、IV-14外其余区域
	V-12	干窑镇：干窑、黎明村除III-8、IV-15外其余区域
	V-13	干窑镇：范泾村除II-5外其余区域
	V-14	干窑镇：地甸、范东、胡家埭村除III-6、IV-11外其余区域
	V-15	陶庄镇：陶庄镇行政边界-陶中村村界-城镇开发边界-北许漾-陶丁公路-河流-规划路-斜塘河-陶庄镇行政边界除III-9、IV-16外其余区域
	V-16	天凝镇：东方红、东顺、洪福、洪南、洪溪、马塔塘、凝南、天凝村除III-10、IV-17、IV-18外其余区域
V-17	天凝镇：宏杨村规划路以南及麟溪、三店村除IV-19外其余区域	
VI级		I-V级地外，嘉善县行政区范围内其余区域
	VI-1	中心城区：长秀村
	VI-2	中心城区：大通村
	VI-3	中心城区：大柳、新润村
	VI-4	西塘镇：红菱、鸦鹊村除V-7、IV-9、IV-10外其余区域
	VI-5	西塘镇：星建、新胜村
	VI-6	西塘镇：礼庙村
	VI-7	姚庄镇：俞汇、横港、展丰村除V-10、IV-12外其余区域
	VI-8	姚庄镇：水产、中联村
	VI-9	姚庄镇：生态红线保护区
	VI-10	干窑镇：新星村、长生村除V-12外其余区域
	VI-11	干窑镇：长丰村
	VI-12	陶庄镇：陶庄、新村村
	VI-13	陶庄镇：汾湖、湖滨村、金湖除V-15外其余区域
	VI-14	陶庄镇：翔胜、汾玉村除IV-16、V-15外其余区域
	VI-15	陶庄镇：利生村
	VI-16	陶庄镇：汾南村
	VI-17	天凝镇：凝北、蒋村、南星、戴西港村
	VI-18	天凝镇：联谊、三发、镇东村
	VI-19	天凝镇：欣杨村
	VI-20	天凝镇：翁村村
	VI-21	天凝镇：麟溪、宏杨村四达路以北及诚康路以西区域
VI-22	天凝镇：新联、光明村	
备注	本表中的级别、区片范围界线文字描述为粗略表述，详细的范围界线以嘉善县集体工业用地级别基准地价图和集体工业片区基准地价图为准。	

表 7 嘉善县集体建设用地级别基准地价表

级别	集体经营性建设用地		农村宅基地
	商服用地	工业用地	
I 级	5780	810	1460
II 级	4220	520	1235
III 级	3030	420	970
IV 级	2040	365	700
V 级	1520	330	565
VI 级	1180	/	430
VII 级	815	/	/
备注	<p>1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日；</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下，法定最高使用年限下的集体经营性建设用地出让土地使用权和农村宅基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、土地前期开发费和土地增值收益；农村宅基地基准地价的土地权利类型为宅基地使用权。</p> <p>3. 土地权利类型：集体经营性建设用地土地权利类型为出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。</p> <p>4. 基准条件界定：商服用地的容积率、建筑密度为 2.2、45%，宗地进深为 50 米；工业用地的容积率、建筑密度为 1.3、60%；农村宅基地的容积率、建筑密度为 2.0、65%。</p> <p>5. 土地使用年期：商服用地 40 年、工业用地 50 年，农村宅基地为无限年期。</p> <p>6. 土地级别范围：具体范围详见嘉善县集体商服用地、嘉善县集体工业用地、嘉善县农村宅基地级别基准地价图。</p> <p>7. 适用范围：级别基准地价成果主要应用于政府宏观地价管理和出让地价审核等管理需要，原则上不用于具体宗地地价的评估。运用基准地价系数修正法评估集体商服用地、集体工业用地、农村宅基地宗地地价时，应以区片基准地价作为评估修正基准。</p>		

表 8 嘉善县集体商服区片基准地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价
城区	I-1	5780	城区	VI-1	1275	城区	VII-3	805
城区	II-1	4220	城区	VI-2	1170	城区	VII-4	835
城区	III-1	2870	城区	VI-3	1170	西塘镇	VII-5	795
城区	III-2	2980	城区	VI-4	1050	西塘镇	VII-6	805
城区-大云镇	III-3	3140	城区-大云镇	VI-5	1125	西塘镇	VII-7	780
城区	III-4	2980	大云镇	VI-6	1265	西塘镇	VII-8	830
西塘镇	III-5	3170	大云镇	VI-7	1250	姚庄镇	VII-9	830
城区	IV-1	2000	大云镇	VI-8	1250	姚庄镇	VII-10	880
城区	IV-2	2210	大云镇	VI-9	1160	姚庄镇	VII-11	850
城区-大云镇	IV-3	2070	城区	VI-10	1205	姚庄镇	VII-12	860
城区	IV-4	1940	西塘镇	VI-11	1230	姚庄镇	VII-13	870
大云镇	IV-5	2070	西塘镇	VI-12	1280	姚庄镇	VII-14	840
西塘镇	IV-6	1900	西塘镇	VI-13	1210	干窑镇	VII-15	845
西塘镇	IV-7	1870	西塘镇	VI-14	1080	干窑镇	VII-16	770
姚庄镇	IV-8	2260	西塘镇	VI-15	1175	陶庄镇	VII-17	780
城区	V-1	1505	姚庄镇	VI-16	1150	陶庄镇	VII-18	805
城区	V-2	1580	姚庄镇	VI-17	1165	陶庄镇	VII-19	775
大云镇	V-3	1665	姚庄镇	VI-18	1200	陶庄镇	VII-20	765
城区	V-4	1535	姚庄镇	VI-19	1240	陶庄镇	VII-21	810
大云镇	V-5	1450	干窑镇	VI-20	1200	天凝镇	VII-22	755
西塘镇	V-6	1520	干窑镇	VI-21	1180	天凝镇	VII-23	770
西塘镇	V-7	1405	陶庄镇	VI-22	1160	天凝镇	VII-24	835
姚庄镇	V-8	1535	天凝镇	VI-23	1120	天凝镇	VII-25	780
姚庄镇	V-9	1425	天凝镇	VI-24	1080	天凝镇	VII-26	845
干窑镇	V-10	1590	天凝镇	VI-25	1080	天凝镇	VII-27	815
陶庄镇	V-11	1505	城区	VII-1	795	/	/	/
天凝镇	V-12	1505	城区	VII-2	830	/	/	/
备注	1. 基准地价基准日：2021年1月1日。 2. 基准地价内涵：各商服区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下，法定最高使用年限下的集体经营性建设用地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、土地前期开发费和土地增值收益。 3. 土地权利类型：出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。 4. 基准条件界定：容积率、建筑密度为2.2、45%，宗地进深为50米。 5. 土地使用年期：40年。 6. 区片范围：具体范围详见嘉善县集体商服区片基准地价图； 7. 适用范围：本表成果主要适用于具体宗地地价的评估与管理，运用基准地价系数修正法评估宗地地价时，涉及细分用途地价的评估原则上应优先采用商服用地细分用途区片基准地价作为评估修正基准。							

表 9 嘉善县集体工业区片基准地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价
城区	I-1	810	城区-大云镇	IV-4	360	天凝镇	IV-17	380
城区-大云镇	II-1	530	西塘镇	IV-5	360	城区	V-1	340
西塘镇	II-2	520	西塘镇	IV-6	375	城区	V-2	320
姚庄镇	II-3	510	西塘镇	IV-7	370	西塘镇	V-3	325
城区	III-1	430	姚庄镇	IV-8	365	西塘镇	V-4	320
城区	III-2	410	姚庄镇	IV-9	360	姚庄镇	V-5	330
城区	III-3	440	姚庄镇	IV-10	370	干窑镇	V-6	340
城区-大云镇	III-4	410	姚庄镇	IV-11	375	陶庄镇	V-7	330
西塘镇	III-5	420	干窑镇	IV-12	380	陶庄镇	V-8	320
姚庄镇	III-6	420	干窑镇	IV-13	370	陶庄镇	V-9	325
城区	IV-1	370	干窑镇	IV-14	350	天凝镇	V-10	325
城区	IV-2	360	陶庄镇	IV-15	370	天凝镇	V-11	325
城区	IV-3	355	天凝镇	IV-16	370	天凝镇	V-12	340
备注	1. 基准地价基准日：2021年1月1日； 2. 基准地价内涵：各工业区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下，法定最高使用年限下的集体经营性建设用地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、土地前期开发费和土地增值收益。 3. 土地权利类型：出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。 4. 基准条件界定：容积率、建筑密度为 1.3、60%； 5. 土地使用年期：50年； 6. 区片范围：具体范围详见嘉善县集体工业区片基准地价图； 7. 适用范围：本表成果主要适用于具体宗地地价的评估与管理，运用基准地价系数修正法评估宗地地价时，涉及细分用途地价的评估原则上应优先采用集体工业用地细分用途区片基准地价作为评估修正基准。							

表 10 嘉善县集体商服和工业用地细分用途基准地价表

单位：元/平方米

类型	基准地价	级别						
		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
商服用地	零售商业及餐饮用地	5780	4220	3030	2040	1520	1180	815
	批发市场用地	2365	1860	1470	1150	980	685	565
	旅馆用地	2775	2140	1660	1255	1045	745	595
	商务金融用地	3325	2520	1910	1400	1130	825	635
	娱乐康体用地	1780	1455	1205	995	890	600	525
	其他商业服务业用地	2520	1965	1540	1190	1005	710	580
工业用地	一般工业用地	810	520	420	365	330	/	/
	物流仓储用地	875	560	455	395	355	/	/
	标准厂房用地	970	620	500	435	395	/	/
备注	<p>1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日；</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下，法定最高使用年限下的集体经营性建设用地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、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 土地权利类型：出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。</p> <p>4. 细分用途分类确定：详见表 3；</p> <p>5. 基准条件界定：详见表 2；</p> <p>6. 土地使用年期：商服用地细分用途 40 年，工业用地细分用途 50 年；</p> <p>7. 土地级别范围：具体范围详见嘉善县集体商服用地、集体工业用地级别基准地价图；</p> <p>8. 适用范围：本表成果主要应用于政府宏观地价管理和出让地价审核等管理需要，原则上不用于具体宗地地价的评估。运用基准地价系数修正法评估集体商服用地、集体工业用地细分用途宗地地价时，应以集体商服区片、集体工业区片细分用途基准地价作为评估修正基准。</p>							

表 11 嘉善县集体商服区片细分用途基准地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	零售商业及 餐饮用地	批发市场 用地	旅馆用地	商务金 融用地	娱乐康 体用地	其他商业服 务业用地
城区	I-1	5780	2365	2775	3325	1780	2520
城区	II-1	4220	1860	2140	2520	1455	1965
城区	III-1	2870	1420	1595	1825	1170	1485
城区	III-2	2980	1455	1635	1885	1195	1525
城区-大云镇	III-3	3140	1510	1700	1965	1230	1580
城区	III-4	2980	1455	1635	1885	1195	1525
西塘镇	III-5	3170	1520	1715	1980	1235	1590
城区	IV-1	2000	1135	1240	1380	990	1175
城区	IV-2	2210	1205	1325	1490	1035	1250
城区-大云镇	IV-3	2070	1160	1270	1415	1005	1200
城区	IV-4	1940	1120	1215	1350	975	1155
大云镇	IV-5	2070	1160	1270	1415	1005	1200
西塘镇	IV-6	1900	1105	1200	1330	970	1140
西塘镇	IV-7	1870	1095	1185	1315	960	1130
姚庄镇	IV-8	2260	1220	1345	1515	1045	1270
城区	V-1	1505	975	1040	1125	885	1000
城区	V-2	1580	1000	1070	1165	900	1025
大云镇	V-3	1665	1030	1105	1205	920	1055
城区	V-4	1535	985	1050	1140	890	1010
大云镇	V-5	1450	960	1015	1095	875	980
西塘镇	V-6	1520	980	1045	1130	890	1005
西塘镇	V-7	1405	945	1000	1075	865	965
姚庄镇	V-8	1535	985	1050	1140	890	1010
姚庄镇	V-9	1425	950	1005	1085	870	970
干窑镇	V-10	1590	1005	1075	1170	905	1030
陶庄镇	V-11	1505	975	1040	1125	885	1000
天凝镇	V-12	1505	975	1040	1125	885	1000
城区	VI-1	1275	715	785	875	620	740
城区	VI-2	1170	685	740	820	600	705

所在区域	区片号	零售商业及 餐饮用地	批发市场 用地	旅馆用地	商务金 融用地	娱乐康 体用地	其他商业服 务业用地
城区	VI-3	1170	685	740	820	600	705
城区	VI-4	1050	645	690	760	575	660
城区-大云镇	VI-5	1125	670	725	795	590	690
大云镇	VI-6	1265	715	780	870	620	740
大云镇	VI-7	1250	710	775	860	615	735
大云镇	VI-8	1250	710	775	860	615	735
大云镇	VI-9	1160	680	735	815	595	700
城区	VI-10	1205	695	755	840	605	715
西塘镇	VI-11	1230	700	765	850	610	725
西塘镇	VI-12	1280	720	785	875	620	745
西塘镇	VI-13	1210	695	755	840	610	720
西塘镇	VI-14	1080	655	705	775	580	675
西塘镇	VI-15	1175	685	745	820	600	705
姚庄镇	VI-16	1150	675	735	810	595	700
姚庄镇	VI-17	1165	680	740	815	600	705
姚庄镇	VI-18	1200	695	755	835	605	715
姚庄镇	VI-19	1240	705	770	855	615	730
干窑镇	VI-20	1200	695	755	835	605	715
干窑镇	VI-21	1180	685	745	825	600	710
陶庄镇	VI-22	1160	680	735	815	595	700
天凝镇	VI-23	1120	665	720	795	590	685
天凝镇	VI-24	1080	655	705	775	580	675
天凝镇	VI-25	1080	655	705	775	580	675
城区	VII-1	795	560	590	625	520	570
城区	VII-2	830	570	605	645	530	585
城区	VII-3	805	565	595	630	525	575
城区	VII-4	835	575	605	645	530	585
西塘镇	VII-5	795	560	590	625	520	570
西塘镇	VII-6	805	565	595	630	525	575
西塘镇	VII-7	780	555	585	620	520	565
西塘镇	VII-8	830	570	605	645	530	585

所在区域	区片号	零售商业及 餐饮用地	批发市场 用地	旅馆用地	商务金 融用地	娱乐康 体用地	其他商业服 务业用地
姚庄镇	VII-9	830	570	605	645	530	585
姚庄镇	VII-10	880	590	625	670	540	600
姚庄镇	VII-11	850	580	610	655	530	590
姚庄镇	VII-12	860	580	615	660	535	595
姚庄镇	VII-13	870	585	620	665	535	600
姚庄镇	VII-14	840	575	605	650	530	585
干窑镇	VII-15	845	575	610	650	530	590
干窑镇	VII-16	770	555	580	615	515	565
陶庄镇	VII-17	780	555	585	620	520	565
陶庄镇	VII-18	805	565	595	630	525	575
陶庄镇	VII-19	775	555	580	615	515	565
陶庄镇	VII-20	765	550	575	610	515	560
陶庄镇	VII-21	810	565	595	635	525	575
天凝镇	VII-22	755	550	575	605	510	555
天凝镇	VII-23	770	555	580	615	515	565
天凝镇	VII-24	835	575	605	645	530	585
天凝镇	VII-25	780	555	585	620	520	565
天凝镇	VII-26	845	575	610	650	530	590
天凝镇	VII-27	815	565	595	635	525	580
备注	<p>1. 基准地价基准日: 2021年1月1日;</p> <p>2. 基准地价内涵: 各商服区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下,法定最高使用年限下的集体建设用地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、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 土地权利类型: 出让土地使用权,在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利,除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外,无其它他项权利限制。</p> <p>4. 细分用途分类确定: 详见表3;</p> <p>5. 基准条件界定: 详见表2;</p> <p>6. 土地使用年期: 40年;</p> <p>7. 区片范围: 具体范围详见嘉善县集体商服区片基准地价图;</p> <p>8. 适用范围: 本表主要适用于具体宗地地价的评估与管理。运用基准地价系数修正法评估宗地地价时,涉及细分用途不明确的,可采用集体商服用地大类区片基准地价作为修正基准。</p>						

表 12 嘉善县集体工业区片细分用途基准地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	一般工业用地	物流仓储用地	标准厂房用地
城区	I-1	810	875	970
城区-大云镇	II-1	530	570	635
西塘镇	II-2	520	560	620
姚庄镇	II-3	510	550	610
城区	III-1	430	465	515
城区	III-2	410	445	490
城区	III-3	440	475	525
城区-大云镇	III-4	410	445	490
西塘镇	III-5	420	455	500
姚庄镇	III-6	420	455	500
城区	IV-1	370	400	445
城区	IV-2	360	390	430
城区	IV-3	355	385	425
城区-大云镇	IV-4	360	390	430
西塘镇	IV-5	360	390	430
西塘镇	IV-6	375	405	450
西塘镇	IV-7	370	400	445
姚庄镇	IV-8	365	395	435
姚庄镇	IV-9	360	390	430
姚庄镇	IV-10	370	400	445
姚庄镇	IV-11	375	405	450
干窑镇	IV-12	380	410	455
干窑镇	IV-13	370	400	445
干窑镇	IV-14	350	380	420
陶庄镇	IV-15	370	400	445
天凝镇	IV-16	370	400	445
天凝镇	IV-17	380	410	455
城区	V-1	340	365	405
城区	V-2	320	345	385
西塘镇	V-3	325	350	390

所在区域	区片号	一般工业用地	物流仓储用地	标准厂房用地
西塘镇	V-4	320	345	385
姚庄镇	V-5	330	355	395
干窑镇	V-6	340	365	405
陶庄镇	V-7	330	355	395
陶庄镇	V-8	320	345	385
陶庄镇	V-9	325	350	390
天凝镇	V-10	325	350	390
天凝镇	V-11	325	350	390
天凝镇	V-12	340	365	405
备注	<p>1. 基准地价基准日: 2021年1月1日;</p> <p>2. 基准地价内涵: 各工业区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下,法定最高使用年限下的集体经营性建设用地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、土地前期开发费和土地增值收益。</p> <p>3. 土地权利类型: 出让土地使用权,在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利,除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外,无其它他项权利限制。</p> <p>4. 细分用途分类确定: 详见表3;</p> <p>5. 基准条件界定: 详见表2;</p> <p>6. 土地使用年期: 50年;</p> <p>7. 区片范围: 具体范围详见嘉善县集体工业区片基准地价图;</p> <p>8. 适用范围: 本表成果主要适用于具体宗地地价的评估与管理。</p>			

表 13 嘉善县农村宅基地片区基准地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价
城区	I-1	1435	大云镇	IV-7	705	陶庄镇	V-15	555
城区	I-2	1455	城区	IV-8	745	天凝镇	V-16	550
城区	I-3	1490	西塘镇	IV-9	695	天凝镇	V-17	550
城区	I-4	1450	西塘镇	IV-10	680	城区	VI-1	430
城区	II-1	1230	西塘镇	IV-11	715	城区	VI-2	440
城区	II-2	1235	姚庄镇	IV-12	690	城区	VI-3	430
城区-大云镇	II-3	1330	姚庄镇	IV-13	680	西塘镇	VI-4	425
城区	II-4	1300	姚庄镇	IV-14	700	西塘镇	VI-5	430
西塘镇	II-5	1250	干窑镇	IV-15	705	西塘镇	VI-6	420
西塘镇	II-6	1230	陶庄镇	IV-16	665	姚庄镇	VI-7	445
姚庄镇	II-7	1235	天凝镇	IV-17	675	姚庄镇	VI-8	450
城区	III-1	970	天凝镇	IV-18	665	姚庄镇	VI-9	430
城区	III-2	985	天凝镇	IV-19	655	干窑镇	VI-10	440
城区-大云镇	III-3	1025	城区	V-1	590	干窑镇	VI-11	425
城区-大云镇	III-4	980	城区	V-2	565	陶庄镇	VI-12	420
大云镇	III-5	1055	城区	V-3	545	陶庄镇	VI-13	425
西塘镇	III-6	945	大云镇	V-4	595	陶庄镇	VI-14	420
姚庄镇	III-7	925	城区	V-5	575	陶庄镇	VI-15	420
干窑镇	III-8	1015	西塘镇	V-6	580	陶庄镇	VI-16	430
陶庄镇	III-9	885	西塘镇	V-7	550	天凝镇	VI-17	420
天凝镇	III-10	935	西塘镇	V-8	565	天凝镇	VI-18	420
城区	IV-1	710	姚庄镇	V-9	555	天凝镇	VI-19	430
城区	IV-2	715	姚庄镇	V-10	565	天凝镇	VI-20	425
城区	IV-3	705	姚庄镇	V-11	575	天凝镇	VI-21	435
城区-大云镇	IV-4	710	干窑镇	V-12	570	天凝镇	VI-22	430
大云镇	IV-5	740	干窑镇	V-13	525	/	/	/
大云镇	IV-6	705	干窑镇	V-14	565	/	/	/
备注	1. 基准地价基准日：2021年1月1日； 2. 基准地价内涵：各住宅区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下农村宅基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、土地前期开发费和土地增值收益。 3. 土地权利类型：宅基地使用权； 4. 基准条件界定：容积率、建筑密度为2.0、65%； 5. 土地使用年期：无限年期； 6. 区片范围：具体范围详见嘉善县农村宅基地级别基准地价图； 7. 适用范围：本表成果主要适用于具体宗地地价的评估与管理，运用基准地价系数修正法评估宗地地价时。							

表 14 嘉善县集体商服区片底层店铺楼面地价表

单位：元/平方米

所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价	所在区域	区片号	基准地 价
城区	I-1	11000	城区	VI-1	2200	城区	VII-3	1390
城区	II-1	7820	城区	VI-2	2020	城区	VII-4	1440
城区	III-1	5200	城区	VI-3	2020	西塘镇	VII-5	1370
城区	III-2	5400	城区	VI-4	1810	西塘镇	VII-6	1390
城区-大云镇	III-3	5680	城区-大云镇	VI-5	1940	西塘镇	VII-7	1350
城区	III-4	5400	大云镇	VI-6	2180	西塘镇	VII-8	1430
西塘镇	III-5	5740	大云镇	VI-7	2160	姚庄镇	VII-9	1430
城区	IV-1	3540	大云镇	VI-8	2160	姚庄镇	VII-10	1520
城区	IV-2	3900	大云镇	VI-9	2000	姚庄镇	VII-11	1470
城区-大云镇	IV-3	3660	城区	VI-10	2080	姚庄镇	VII-12	1480
城区	IV-4	3420	西塘镇	VI-11	2120	姚庄镇	VII-13	1500
大云镇	IV-5	3660	西塘镇	VI-12	2210	姚庄镇	VII-14	1450
西塘镇	IV-6	3350	西塘镇	VI-13	2090	干窑镇	VII-15	1455
西塘镇	IV-7	3300	西塘镇	VI-14	1860	干窑镇	VII-16	1330
姚庄镇	IV-8	4000	西塘镇	VI-15	2030	陶庄镇	VII-17	1350
城区	V-1	2600	姚庄镇	VI-16	1980	陶庄镇	VII-18	1390
城区	V-2	2730	姚庄镇	VI-17	2010	陶庄镇	VII-19	1340
大云镇	V-3	2870	姚庄镇	VI-18	2070	陶庄镇	VII-20	1320
城区	V-4	2650	姚庄镇	VI-19	2140	陶庄镇	VII-21	1400
大云镇	V-5	2500	干窑镇	VI-20	2070	天凝镇	VII-22	1300
西塘镇	V-6	2620	干窑镇	VI-21	2040	天凝镇	VII-23	1330
西塘镇	V-7	2420	陶庄镇	VI-22	2000	天凝镇	VII-24	1440
姚庄镇	V-8	2650	天凝镇	VI-23	1930	天凝镇	VII-25	1350
姚庄镇	V-9	2460	天凝镇	VI-24	1860	天凝镇	VII-26	1460
干窑镇	V-10	2740	天凝镇	VI-25	1860	天凝镇	VII-27	1410
陶庄镇	V-11	2600	城区	VII-1	1370	/	/	/
天凝镇	V-12	2600	城区	VII-2	1430	/	/	/
备注	1. 基准地价基准日 ：2021年1月1日； 2. 基准地价内涵 ：各商服区片范围内达到设定的大市政基础设施配套要求的“五通一平”开发程度和设定的土地利用强度下，法定最高使用年限下的集体经营性建设用地出让土地使用权的单位建筑面积平均价格，地价内涵构成包括土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。 3. 土地权利类型 ：出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。 4. 基准条件界定 ：容积率、建筑密度为1.0、100%，宗地进深为12米，宗地宽度为3.6米； 5. 土地使用年期 ：40年； 6. 区片范围 ：具体范围详见嘉善县集体商服区片基准地价图； 7. 适用范围 ：本表成果主要适用于商服底层店铺利用方式下的土地交易、抵押等活动涉及地价的评估与管理。							

表 15 嘉善县集体地下空间使用权基准地价表

单位：元/平方米

类型	基准地价	级别						
		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
商服利用	地下一层	365	267	192	129	96	75	52
	地下二层	146	107	77	52	38	30	21
停车利用	地下一层	164	120	86	58	43	34	23
	地下二层	74	54	39	26	19	15	10
经营性仓储及附属用房利用	地下一层	128	93	67	45	34	26	18
	地下二层	51	37	27	18	13	10	7
备注	<p>1. 地价基准日：2021 年 1 月 1 日；</p> <p>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所有权收益、土地取得费和土地前期开发费；</p> <p>3. 土地利用类型和利用方式：土地利用类型系指依法登记确认的地下空间用途，即地下空间土地使用证或出让合同中规定的用途；土地利用方式分商服利用、停车利用、经营性仓储及附属用房利用三种；</p> <p>4. 土地权利类型：出让土地使用权，在使用年限内拥有转让、出租、抵押等权利，除对建筑转让及分割销售等权能限制作出设定外，无其它他项权利限制。</p> <p>5. 级别范围对应于地面集体商服用地级别范围，详见嘉善县集体商服用地级别基准地价图；</p> <p>6. 土地使用年限：设定 40 年；</p> <p>7. 适用范围：本结果主要适用于建筑物 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、空地等地表底下能采用“大开挖”方式施工的单建地下空间基准地价以本标准为基础下调 30% 执行；本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。</p>							

表 16 嘉善县集体建设用地租赁制基准年租金标准表

基准年租金标准(元/平方米·年)	土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级		
	商服用地	286	209	150	101	75	58	40		
	工业用地	38	24	20	17	15	/	/		
	农村宅基地	71	60	47	34	27	21	/		
不同用地类型年租金折算系数 (λ_i)										
用地类型	商服用地及细分用途			工业用地及细分用途			农村宅基地			
折算系数	0.0495			0.0466			0.0484			
不同支付方式下的(初期)年租金换算修正系数 (γ)										
支付方式	固定年租金					年租金等比递增				
	固定年租金, 1 年 1 付	固定年租金, 2 年 1 付	固定年租金, 3 年 1 付	固定年租金, 4 年 1 付	固定年租金, 5 年 1 付	1 年 1 付, 每支付周期递增 3%	2 年 1 付, 每支付周期递增 3%	3 年 1 付, 每支付周期递增 3%	4 年 1 付, 每支付周期递增 3%	5 年 1 付, 每支付周期递增 3%
换算系数	1.0000	0.9808	0.9620	0.9438	0.9260	0.7734	0.8720	0.8945	0.8970	0.8917
不同租赁期限下对应的(初期)年租金租赁期限修正系数 (t_i)										
租赁期限	$T \leq 5$ 年	5 年 $< T \leq 10$ 年		10 年 $< T \leq 15$ 年		15 年 $< T \leq$ 法定最长租赁期限	T=法定最长租赁期限			
修正系数	0.80-0.85	0.85-0.90		0.90-0.95		0.95-1.00	1.00			
备注	<p>1. 租赁制基准年租金标准内涵: 指不同级别、不同均质地域的集体建设用地对应于平均开发利用条件下,按照商服、工业及农村宅基地等不同用途分别测算,并由政府确定的,某一估价期日对应于租赁期限为最高租赁年期土地权利下,以租赁期内一年一付固定值方式支付的区域单位土地面积平均年租金额。年租金内涵构成为包含土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益在内的出让土地使用权价格在最高租赁年限内折算的等额年金。</p> <p>2. 基准年租金的基准日: 2021 年 1 月 1 日;</p> <p>3. 租赁期限: 租赁合同约定的土地租赁期限与法定最高租赁年限一致;</p> <p>4. 基准条件: 与基准地价设定的“基准条件”一致;</p> <p>5. 土地级别范围: 与对应用途基准地价级别一致;</p> <p>6. 区片及细分用途基准年租金标准确定方法: 以对应各区片、各细分用途基准地价为基础,结合本表中的对应用途的年租金折算系数 (λ_i) 修正后确定;</p> <p>7. 不同支付方式下的(初始)年租金确定: 不同支付方式下的(初期)年租金确定需以本标准为基础,乘以按下式测算的换算修正系数 (γ_n) 后得到。其中: $\gamma_n = \frac{(1+r)[1-(1+g)/(1+r)^n][1-1/(1+r)^N]}{nr[1-(1+g)^{N/n}/(1+r)^N]}$ 中, r 为年租金的折现率系数(取 4.0%), n 为租赁合同约定的年租金支付周期, g 为租赁合同约定的年租金按每 n 年 1 个支付周期递增的比率(g≠r, 当 g=0 时,即为固定年租金支付方式), N_i 为法定最高租赁年期(取 20 年)。</p> <p>8. 不同租赁期限下的(初始)年租金确定: 不同租赁期限下的(初期)年租金确定需以本标准为基础,乘以对应租赁期限下的租赁期限修正系数 (t_i) 得到,原则上租赁期限越长,期限修正系数 (t_i) 取值越大。</p>									

附件 2

嘉善县农用地基准地价成果

一、基准地价内涵及条件

1. 基准地价基准日：2021 年 1 月 1 日；

2. 土地权利类型及权利特征：完整权能下的土地经营权（或国有农用地出让使用权）价格，其权利特征为在一定使用期限内拥有转让、出租、抵押等完整权能，无他项权利限制。同时，依据《农村集体土地价格评估技术指引》有关要求，还评估土地承包经营权价格；

3. 土地权利年限：设定土地权利年限为 30 年；

4. 地价内涵构成：包含土地原始取得费、达到设定农田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或资本化价格；

5. 农田基本设施状况：以达到具有普遍性、适宜性的种植制度（或标准耕作制度）下各类农用地的农田基本设施状况平均状况为依据进行界定。

表 1 嘉善县农用地基准地价用途划分及基本设施状况表

用途分类	用途含义与适用范围	设定农田基本设施状况
耕地	指种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中包括南方宽度<1.0m，北方宽度<2.0m 固定的沟、渠、路和地坎（埂）；临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地，临时种植果树、茶树和林木且耕作层未破坏的耕地，以及其他临时改变用途的耕地。	达到当地具有普遍性、适宜性的种植制度下的农田基本设施状况配套要求，主要表现为宗地外道路通达，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的农田水利设施、田间供电设施，且田间道路密度适中。
园地	指种植以采集果、叶、根、茎、枝、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地，包括用于育苗的土地。	达到当地具有普遍性、适宜性的农作条件下的基本设施状况配套要求，主要表现为宗地外道路通达，宗地内道路密度适中。
林地	指生长乔木、竹类、灌木的土地，包括迹地，以及与林地直接相关的配套设施用地。不包括城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路、征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林。	达到当地具有普遍性、适宜性的林业生产制度下的配套要求，主要表现为宗地外道路通达，宗地内有集材道。
养殖水面（坑塘）	指人工开挖或天然形成的用于水产养殖的水面及相应附属设施用地。	达到当地具有普遍性、适宜性的养殖制度下的配套要求和水质条件，宗地外道路通达、通电。
宜农未利用地	主要指宜农的其他草地、内陆滩涂。 ①其他草地指树林郁闭度<0.1，表层为土质，生长草本植物为主，不用于放牧的土地。②内陆滩涂指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。不包括已利用的滩地。	宗地外道路通达，大小适中、形状基本规则。

二、基准地价成果表

表 2 嘉善县农用地基准地价一览表

土地级别	范围界线大致描述	用地类型	基准地价			
			承包经营权价格		土地经营权及国有农用地出让使用权价格	
			元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	主要分布在魏塘街道南部，罗星街道北部，惠民街道西北部，干窑镇东南部	耕地	40.3	2.69	32.3	2.15
		园地	33.9	2.26	29.7	1.98
		林地	18.6	1.24	16.3	1.09
		养殖水面(坑塘)	44.3	2.95	38.8	2.59
		宜农未利用地	14.9	0.99	13.1	0.87
II级	主要分布在魏塘街道北部，罗星街道南部，惠民街道东部，干窑镇西、北部，大云镇，姚庄镇，西塘镇（除鸦鹊、星建、礼庙村外），天凝镇东、南、西部，陶庄镇陶中、新胜村	耕地	37.0	2.47	29.4	1.96
		园地	31.6	2.11	27.6	1.84
		林地	17.6	1.17	15.4	1.03
		养殖水面(坑塘)	39.0	2.60	34.1	2.27
		宜农未利用地	14.3	0.95	12.5	0.83
III级	主要分布在陶庄镇（除陶中、新胜村外），西塘镇鸦鹊、星建、礼庙村，天凝镇西北部	耕地	31.9	2.13	25.0	1.67
		园地	27.2	1.81	23.8	1.59
		林地	15.8	1.05	13.8	0.92
		养殖水面(坑塘)	32.9	2.19	28.8	1.92
		宜农未利用地	13.3	0.89	11.6	0.77
备注	本表中的级别范围界线文字描述为粗略表述，详细的范围界线以嘉善县农用地级别基准地价图为准。					

抄送：县委，县人大，县政协，县纪委，县监委，县人武部，县法院，
县检察院，县委各部门。

嘉善县人民政府办公室

2021年9月30日印发
