

附件

## 兰溪市 2021 年度基准地价一览表

### 一、基准条件

1. 基准地价更新基准日：2020 年 10 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. 土地权利类型及地价内涵构成：出让土地使用权，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；

4. 土地使用年期：为法定最高土地出让年期（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）。

### 5. 基准地价“基准条件”的界定

表 1 兰溪市基准地价内涵与基准条件一览表

基准地价定义	指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的某一估价期日法定最高使用年期出让土地使用权的区域平均价格。
基准期日	2020 年 10 月 1 日
土地开发程度	按熟地条件界定，即达到大市政基础设施配套要求的“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通通讯，宗地红线内场地平整）
基准地价内涵构成	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

用地类型	细分用地类型	表达方式	基准地价“基准条件”					基准地价修正体系
			容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	使用年期	
商服用地		级别价、区片价	2.0	45%	50米	-	40年	商服用地修正体系
	零售商业及餐饮用地	级别价、区片价	2.0	45%	50米	-	40年	
	批发市场用地	级别价、区片价	1.5	45%	100米	-	40年	
	旅馆用地	级别价、区片价	2.0	45%	100米	-	40年	
	商务金融用地	级别价、区片价	2.0	45%	100米	-	40年	
	娱乐用地	级别价、区片价	1.5	40%	100米	-	40年	
	加油加气站用地	级别价、区片价	0.4	30%	40米	-	40年	
	其他商服用地（一）	级别价、区片价	2.0	45%	100米	-	40年	
	其他商服用地（二）	级别价、区片价	1.6	30%	100米	-	40年	
住宅用地		级别价、区片价	1.5	30%	-	-	70年	住宅用地修正体系
	普通住宅用地	级别价、区片价	1.5	30%	-	-	70年	
	政策性住宅用地	级别价、区片价	1.5	30%	-	-	70年	
工业用地		级别价	1.2	40%	-	-	50年	工业用地修正体系
	一般工业及仓储用地	级别价	1.2	40%	-	-	50年	
	营业性仓储物流用地	级别价	1.2	40%	-	-	50年	
	标准厂房用地	级别价	1.4	40%	-	-	50年	
	采矿用地	级别价	-	-	-	-	50年	
公共服务项目用地（公共服务类）		级别价	1.2	-	-	-	50年	公共服务项目用地（公共服务类）修正体系
	机关团体及新闻出版用地	级别价	1.5	-	-	-	50年	
	教育用地	级别价	0.8	-	-	-	50年	
	科研用地	级别价	2.0	-	-	-	50年	

用地类型	细分用地类型	表达方式	基准地价“基准条件”					基准地价修正体系
			容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	使用年期	
公共服务项目用地 (公共服务类)	医疗卫生用地	级别价	1.5	-	-	-	50年	公共服务项目用地 (公共服务类)修正体系
	社会福利用地	级别价	1.6	-	-	-	50年	
	文化设施用地	级别价	1.2	-	-	-	50年	
	体育用地	级别价	1.0	-	-	-	50年	
	宗教用地	级别价	1.0	-	-	-	50年	
	殡葬用地	级别价	0.5	-	-	-	50年	
	风景名胜设施用地	级别价	0.5	-	-	-	50年	
	交通服务场站用地	级别价	0.6	-	-	-	50年	
公共服务项目用地 (基础设施类)		级别价	-	-	-	-	50年	公共服务项目用地 (基础设施类)修正体系
	公用设施用地	级别价	-	-	-	-	50年	
	公园与绿地	级别价	-	-	-	-	50年	
	交通运输通道用地	级别价	-	-	-	-	50年	
	水工建筑用地	级别价	-	-	-	-	50年	
商服底层店铺楼面地价	路线价、区片价	1.0	100%	12米	4米	40年	商服用地	
备注	基准地价细分用地类型详见成果表1确定。							

## 6. 基准地价表达方式

表2 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	级别价

## 二、土地级别及区片范围

表3 兰溪市商服用地级别及区片范围一览表

级别	所含区片	范围
I级		溪东： 金建铁路-铁西路-聚仁路-郭宅巷-人民医院路口-延安路-兰江路-金建铁路 溪西： 星辰路-滨江路-体育场路-府前路-横山路-银岭路-岭西路-丹溪大道-时代广场边道路-横山路-丹溪大道-辅仁路-星辰路
	I-1	溪东： 金建铁路-铁西路-聚仁路-郭宅巷-人民医院路口-延安路-兰江路-金建铁路
	I-2	溪西： 星辰路-滨江路-体育场路-府前路-横山路-银岭路-岭西路-丹溪大道-时代广场边道路-横山路-丹溪大道-辅仁路-星辰路
II级		溪东： I级地外， 黄大仙路-应麟路-枣树路-规划道路-曹家路-云山路-滨江路 溪西： I级地外， 金建铁路-滨江路-横山路-西山路-永顺路-丹溪大道-丹阳村道路-金建铁路
	II-1	溪东： I级地外， 黄大仙路-应麟路-枣树路-规划道路-曹家路-云山路-滨江路
	II-2	溪西： I级地外， 金建铁路-滨江路-横山路-西山路-永顺路-丹溪大道-丹阳村道路-金建铁路
III级		溪东： I-II级地外， 兰江-凯旋路-规划岩山路、 莲花路-环城路-婺江路-兰江 上华： 规划云山大桥-扬子江路-规划道路-衢江-婺江 溪西： I-II级地外， 金角路-滨江路-兰花路-同济路-丹溪大道-上园路-金建铁路-逐云路-金角路
	III-1	溪东： 溪东： 兰江-凯旋路-规划岩山路、 莲花路-环城路-婺江路-兰江
	III-2	溪西： I-II级地外， 金角路-滨江路-兰花路-同济路-丹溪大道-上园路-金建铁路-逐云路-金角路
	III-3	上华： 规划云山大桥-扬子江路-规划道路-衢江-婺江
IV级		溪东： I-III级地外， 羚羊岛-环城北路-环城东路-莲花路-凯旋路-兰江-环城北路 溪西： I-III级地外， 环城北路-兰江-金角路-逐云路-金建铁路-上园路-丹溪大道-同济路-兰花路-兰江-横山风景区规划道路-规划道路-环城西路-西山路-渔洲路-丹溪大道-环城西路-环城北路 上华： III级地外， 扬子江路-婺江-行知北路-规划道路-衢江-道路-扬子江路 永昌： 永昌街道中心区域
	IV-1	溪东： I-III级地外， 羚羊岛-环城北路-环城东路-莲花路-凯旋路-兰江-环城北路
	IV-2	溪西： I-III级地外， 环城北路-兰江-金角路-逐云路-金建铁路-上园路-丹溪大道-同济路-兰花路-兰江-横山风景区规划道路-规划道路-环城西路-西山路-渔洲路-丹溪大道-环城西路-环城北路
	IV-3	上华： 扬子江路-婺江-行知北路-规划道路-衢江-道路-扬子江路
	IV-4	永昌： 永昌街道中心区域

级别	所含 区片	范 围
V级		溪东： I -IV级地外， 金建高铁-道路-47 省道-溪桥路-兰江-环城北路-环城东路-婺江路 溪西： I -IV级地外， 兰江-环城北路-环城西路-丹溪大道-渔洲路-西山路-环城西路-规划道路-横山风景区规划道路-衢江-新 G330-道路-新 G330-道路-金建铁路-上叶路-规划道路-登胜路-兰江 上华： III-IV级地外， 金华江-行政区界-道路-灵马线-新 G330-衢江-规划道路-行知北路-婺江 灵洞： 金建高铁-规划路-金兰北线-规划道路-金建铁路-规划道路-婺江 横溪： 浦兰线-广场路-兰浦西路-规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑南侧-浦兰线 梅江： 梅江镇区中心区域 马涧： 梅江镇区中心区域 永昌： IV级地外， 永昌街道南侧及西侧区域
	V-1	溪东： I -IV级地外， 金建高铁-道路-47 省道-溪桥路-兰江-环城北路-环城东路-婺江路-规划道路-区片规划界限-金建高铁
	V-2	溪西： I -IV级地外， 兰江-环城北路-环城西路-丹溪大道-渔洲路-西山路-环城西路-规划道路-横山风景区规划道路-衢江-新 G330-道路-新 G330-道路-金建铁路-上叶路-规划道路-登胜路-兰江
	V-3	上华： III-IV级地外， 婺江-市行政界限-道路-灵马线-新 G330-衢江-规划道路-行知北路-金华江
	V-4	灵洞： 婺江-婺江路-云山风景区规划道路
	V-5	灵洞： 金建高铁-区片规划界限-云山风景区规划道路-婺江-规划道路-金建铁路-规划道路-金兰北线-规划道路-金建高铁
	V-6	横溪： 浦兰线-广场路-兰浦西路-规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑南侧-浦兰线
	V-7	梅江： 梅江镇区中心区域
	V-8	马涧： 马涧镇区中心区域
	V-9	永昌： IV级地外， 永昌街道南侧及西侧区域
VI级		溪东： I -V级地外， 兰江-溪桥路-47 省道--道路-金建铁路-47 省道-规划道路-兰江 溪西： I -V级地外， 兰江-登胜路-规划道路-上叶路-铁路-规划道路-规划道路-兰江 永昌： IV-V级地外， 规划道路-规划道路-创业路延伸-规划道路 赤溪： 衢江-工西路-新 G330-规划道路-新 G330-衢江 上华： III-V级地外， 新 G330-灵马线-婺江-市行政界限-兰湖度假区规划道路-沪昆高速-寺前水库以东规划道路-仁和路以西延伸规划道路-新周路-马达溪-工西路-规划道路-衢江-新 G330 灵洞： V级地外， 婺江-金建铁路-规划道路-金建铁路-规划道路-金建铁路-规划道路-婺江

级别	所含 区片	范 围
VI级		横溪：V级地外，规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑西侧规划道路 梅江：梅江镇区中心区域以外，浦兰线-河流-规划道路-河流-规划道路-浦兰线 游埠：游埠镇区中心区域 诸葛：诸葛镇区中心区域 马涧：V级地外，迎宾大道-浦兰线-规划道路-兰埔西路-迎宾大道 香溪：香溪镇区中心区域 黄店：黄店镇区中心区域
	VI-1	溪东：I-V级地外，兰江-溪桥路-47省道--道路-金建铁路-47省道-规划道路-兰江
	VI-2	溪西：I-V级地外，兰江-登胜路-规划道路-上叶路-金建铁路-规划道路-规划道路-兰江
	VI-3	永昌：IV-V级地外，规划道路-规划道路-创业路延伸-规划道路
	VI-4	赤溪：衢江-工西路-新G330-规划道路-新G330-衢江
	VI-5	上华：III-V级地外，新G330-迎宾大道-兰湖大道-规划道路-沪昆高速-寺前水库以东规划道路-仁和路以西延伸规划道路-新周路-马达溪-工西路-规划道路-衢江-新G330
	VI-6	灵洞：V级地外，婺江-金建铁路-规划道路-金建铁路-规划道路-金建铁路-规划道路-婺江
	VI-7	横溪：V级地外，规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑西侧规划道路
	VI-8	梅江：V级地外，浦兰线-河流-规划道路-河流-规划道路-浦兰线
	VI-9	游埠：游埠镇区中心区域
	VI-10	诸葛：诸葛镇区中心区域
	VI-11	马涧：V级地外，迎宾大道-浦兰线-规划道路-兰埔西路-迎宾大道
	VI-12	香溪：香溪镇区中心区域
	VI-13	黄店：黄店镇区中心区域
	VI-14	上华：灵马公路-新G330-迎宾大道-兰湖大道-园区道路-沪昆高速-市行政界限-婺江-灵马公路
VI-15	兰湖度假区：沪昆高速-兰湖度假区规划道路-区片规划界限	

级别	所含 区片	范 围
VII级		溪东：VI级地外，区规划界限-47省道-规划道路-兰江 溪西：I-VI级地外，兰江-规划道路-规划道路-兰黄公路-规划道路-X217-河流 永昌：IV-VI级地外，永昌街道其余区域 上华：III-VI级地外，衢江-规划道路-马达溪以北规划道路-马达溪-规划道路-衢江，沪昆高速-寺前水库以北规划路-兰湖度假区规划道路-市行政界限-兰湖度假区规划道路-沪昆高速 横溪：V-VI级地外，规划道路-47省道（浦兰线）-规划道路-浦兰线 梅江：V-VI级地外，浦兰线-规划道路-浦兰线-规划道路 游埠：VI级地外，规划道路-市行政界限-沪昆高速-规划道路 诸葛：VI级地外，诸葛镇规划建设区域范围内其余区域 马涧：V-VI级地外，马涧镇规划建设区域范围内其余区域 香溪：VI级地外，香溪镇规划建设区域范围内其余区域 黄店：VI级地外，黄店镇规划建设区域范围内其余区域 水亭：水亭规划中心区域 柏社：柏社规划中心区域
	VII-1	溪东：I-VI级地外，区规划界限-47省道-规划道路-兰江
	VII-2	溪西：I-VI级地外，兰江-规划道路-规划道路-兰黄公路-规划道路-X217-河流
	VII-3	永昌：IV-VI级地外，永昌街道规划建设区域范围内其余区域
	VII-4	上华：III-VI级地外，衢江-规划道路-马达溪以北规划道路-马达溪-规划道路-衢江
	VII-5	横溪：V-VI级地外，规划道路-47省道（浦兰线）-规划道路-浦兰线
	VII-6	梅江：V-VII级地外，浦兰线-规划道路-浦兰线-规划道路
	VII-7	游埠：VI级地外，规划道路-市行政界限-沪昆高速-规划道路
	VII-8	诸葛：VI级地外，诸葛镇规划建设区域范围内其余区域
	VII-9	马涧：V-VI级地外，马涧镇规划建设区域范围内其余区域
	VII-10	香溪：VI级地外，香溪镇规划建设区域范围内其余区域
	VII-11	黄店：VI级地外，黄店镇规划建设区域范围内其余区域
	VII-12	水亭：水亭规划中心区域
	VII-13	柏社：柏社规划中心区域
	VII-14	兰湖度假区：沪昆高速-寺前水库以北规划路-兰湖度假区规划道路-市行政界限-兰湖度假区规划道路-沪昆高速

级别	所含 区片	范 围
VIII级		溪东： I -VII级地外， 47 省道-金建铁路-区规划界限 溪西： I -VII级地外， 城区街道其余区域 上华： III-VII级地外， 城区街道其余区域 灵洞： V -VI级地外， 灵洞乡行政规划范围其余区域 横溪： V -VII级地外， 横溪镇其余区域 梅江： V -VII级地外， 梅江镇其余区域 游埠： VI-VII级地外， 游埠镇其余区域 诸葛： VI-VII级地外， 诸葛镇其余区域 马涧： V -VII级地外， 马涧镇其余区域 香溪： VI-VII级地外， 香溪镇其余区域 黄店： VI-VII级地外， 黄店镇其余区域 水亭： VII级地外， 水亭乡其余区域 柏社： VII级地外， 柏社乡其余区域
	VIII-1	溪东： I -VII级地外， 47 省道-金建铁路-区规划界限
	VIII-2	溪西： I -VII级地外， 城区街道其余区域
	VIII-3	上华： III-VII级地外， 城区街道其余区域
	VIII-4	灵洞： V -VI级地外， 灵洞乡行政规划范围其余区域
	VIII-5	横溪： V -VII级地外， 横溪镇其余区域
	VIII-6	梅江： V -VII级地外， 梅江镇其余区域
	VIII-7	游埠： VI-VII级地外， 游埠镇其余区域
	VIII-8	诸葛： VI-VII级地外， 诸葛镇其余区域
	VIII-9	马涧： V -VII级地外， 马涧镇其余区域
	VIII-10	香溪： VI-VII级地外， 香溪镇其余区域
	VIII-11	黄店： VI-VII级地外， 黄店镇其余区域
	VIII-12	水亭： VII级地外， 水亭乡其余区域
	VIII-13	柏社： VII级地外， 柏社乡其余区域
备注	具体范围详见兰溪市商服用地级别基准地价图和商服用地区片基准地价图。	

表 4 兰溪市住宅用地级别及区片范围一览表

级别	所含区片	范 围
I 级		溪东： 金建铁路-兰江路-云山路-金建铁路 溪西： 金建铁路-规划道路-丹溪大道-永顺路-振兴路-横山路-中洲路-滨江路-兰江-金建铁路
	I-1	溪东： 金建铁路-兰江路-云山路-金建铁路
	I-2	溪西： 金建铁路-规划道路-丹溪大道-永顺路-振兴路-横山路-中洲路-滨江路-兰江-金建铁路
II 级		溪东： I 级地外， 兰江-凯旋路-规划道路-竹园路-莲花路-环城东路-金建铁路-自由路-婺江路-婺江-兰江-云山路-金建铁路-兰江 溪西： I 级地外， 兰江-横山脚下道路-规划道路-兰花路-环城西路-丹溪大道-道路-金角路-平沙路-兰江 上华： 扬子江路-迎宾大道-衢江-婺江-扬子江路
	II-1	溪东： I 级地外， 兰江-凯旋路-规划道路-竹园路-莲花路-环城东路-金建铁路-自由路-婺江路-婺江-兰江-云山路-金建铁路-兰江
	II-2	溪西： I 级地外， 兰江-横山脚下道路-规划道路-兰花路-环城西路-丹溪大道-道路-金角路-平沙路-兰江
	II-3	上华： 扬子江路-迎宾大道-衢江-婺江-扬子江路
III 级		溪东： I-II 级地外， 灵羊岛-环城北路-环城东路-云山风景区规划道路-婺江-婺江路 溪西： I-II 级地外， 兰江-环城北路-环城西路-金建铁路-渔洲路-丹溪大道-南樵北路-规划道路-环城西路-规划道路-横山风景区规划道路-X207-规划大桥西侧-衢江 上华： II 级地外， 婺江-行知北路-规划道路-衢江
	III-1	溪东： I-II 级地外， I-II 级地外， 灵羊岛-环城北路-环城东路-云山风景区规划道路-婺江-婺江路
	III-2	溪西： I-II 级地外， 兰江-环城北路-环城西路-金建铁路-渔洲路-丹溪大道-南樵北路-规划道路-环城西路-规划道路-横山风景区规划道路-X207-规划大桥西侧-衢江
	III-3	上华： II 级地外， 婺江-行知北路-规划道路-衢江
IV 级		溪东： I-III 级地外， 兰江-溪桥路-47 省道-规划道路-金建高铁-规划道路-婺江-大云山风景区规划道路-环城东路-环城北路-兰江 溪西： I-III 级地外， 衢江-新 G330-规划道路-规划道路-新 G330-汪高路南侧规划道路-330 国道-规划道路-金建铁路-上叶路-兰黄公路-登胜路-兰江 上华： II-III 级地外， 婺江-市行政界限-灵马线-新 G330-衢江 灵洞： 区片规划界限-金建高铁-规划道路-婺江-规划道路 永昌： 永昌街道中心区域 横溪： 浦兰线-广场路-兰浦西路-规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑南侧-浦兰线 梅江： 梅江镇区中心区域 马涧： 马涧镇区中心区域

级别	所含区片	范 围
IV级	IV-1	溪东： I -III级地外， 兰江-溪桥路-47 省道-规划道路-金建高铁-规划道路-婺江-大云山风景区规划道路-环城东路-环城北路-兰江
	IV-2	溪西： I -III级地外， 衢江-新 G330-规划道路-规划道路-新 G330-汪高路南侧规划道路-330 国道-规划道路-金建铁路-上叶路-兰黄公路-登胜路-兰江
	IV-3	上华： II -III级地外， 婺江-市行政界限-灵马线-新 G330-衢江
	IV-4	灵洞： 区片规划界限-金建高铁-规划道路-婺江-规划道路
	IV-5	永昌： 永昌街道中心区域
	IV-6	横溪： 浦兰线-广场路-兰浦西路-规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑南侧-浦兰线
	IV-7	梅江： 梅江镇区中心区域
	IV-8	马涧： 马涧镇区中心区域
V级		溪东： I -IV级地外， 兰江-规划道路-47 省道-金建高铁-规划路-47 省道-溪桥路-兰江 溪西： I -IV级地外， 金建铁路-规划道路-规划道路-兰荫北路向南延伸段-规划道路-兰江 永昌： IV级地外， 永昌街道北侧、 南侧及东侧区域 赤溪： 衢江-工西路-G330-规划道路-新 G330-衢江 上华： IV级地外， 新 330 国道-迎宾大道-兰湖大道-规划道路-沪昆高速-马达溪以南规划道路-马达溪-中吴大桥东面延伸规划道路-规划道路-衢江；婺江-灵马线-新 G330-迎宾大道-兰湖大道-规划道路-沪昆高速-市行政界限-婺江 兰湖度假区： 沪昆高速-兰湖度假区规划道路-市行政界限-沪昆高速 灵洞： 婺江-规划道路-金兰北线-规划道路-灵马线-规划大桥东侧-婺江 横溪： IV级地外， 规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑西侧规划道路 梅江： IV级地外， 浦兰线-河流-规划道路-河流-规划道路-浦兰线 马涧： IV级地外， 迎宾大道-浦兰线-规划道路-兰埔西路-迎宾大道 香溪： 香溪镇区中心区域 游埠： 游埠镇区中心区域 诸葛： 诸葛镇区中心区域 黄店： 黄店镇区中心区域
	V-1	溪东： I -IV级地外， 兰江-规划道路-47 省道-金建高铁-规划路-47 省道-溪桥路-兰江
	V-2	溪西： I -IV级地外， 金建铁路-规划道路-规划道路-兰荫北路向南延伸段-规划道路-兰江
	V-3	永昌： IV级地外， 永昌街道北侧、 南侧及东侧区域

级别	所含 区片	范 围	
V级	V-4	赤溪：衢江-工西路-G330-规划道路-新 G330-衢江	
	V-5	上华：IV级地外，新 330 国道-迎宾大道-兰湖大道-规划道路-沪昆高速- 马达溪以南规划道路-马达溪-中吴大桥东面延伸规划道路-规划道路-衢 江	
	V-6	上华：婺江-灵马线-新 G330-迎宾大道-兰湖大道-规划道路-沪昆高速-市行 政界限-婺江	
	V-7	兰湖度假区：沪昆高速-兰湖度假区规划道路-市行政界限-沪昆高速	
	V-8	灵洞：婺江-规划道路-金兰北线-规划道路-灵马线-规划大桥东侧-婺江	
	V-9	横溪：IV级地外，规划道路-河流-规划道路-兰浦西路-浦兰线-嘉禾雅苑西 侧规划道路	
	V-10	梅江：IV级地外，浦兰线-河流-规划道路-河流-规划道路-浦兰线	
	V-11	马涧：IV级地外，迎宾大道-浦兰线-规划道路-兰埔西路-迎宾大道	
	V-12	香溪：香溪镇区中心区域	
	V-13	游埠：游埠镇区中心区域	
	V-14	诸葛：诸葛镇区中心区域	
	V-15	黄店：黄店镇区中心区域	
	VI级		溪东：I-V级地外，区规划界限-47省道-规划道路-兰江 溪西：I-V级地外，兰江-规划道路-规划道路-兰黄公路-规划道路-X217- 河流 永昌：IV-V级地外，永昌街道规划建设区域范围内其余区域 上华：III-V级地外，衢江-规划道路-中吴大桥东面延伸规划道路-马达溪 -规划道路-沪昆高速-规划道路-45省道-规划道路-衢江 横溪：IV-V级地外，规划道路-47省道（浦兰线）-规划道路-浦兰线 梅江：IV-V级地外，浦兰线-规划道路-浦兰线-规划道路 游埠：V级地外，规划道路-市行政界限-沪昆高速-规划道路 诸葛：V级地外，诸葛镇规划建设区域范围内其余区域 马涧：V级地外，马涧镇规划建设区域范围内其余区域 香溪：V级地外，香溪镇规划建设区域范围内其余区域 黄店：V级地外，黄店镇规划建设区域范围内其余区域 水亭：水亭规划中心区域 柏社：柏社规划中心区域 灵洞：V级地外，灵马线-婺江-区片规划界限-婺江-金建高铁-规划道路- 金建铁路-灵马线 兰湖度假区：沪昆高速-寺前水库以北规划路-兰湖度假区规划道路-市行 政界限-兰湖度假区规划道路-沪昆高速

级别	所含区片	范 围
VI级	VI-1	溪东： I -V级地外， 区规划界限-47省道-规划道路-兰江
	VI-2	溪西： I -V级地外， 兰江-规划道路-规划道路-兰黄公路-规划道路-X217-河流
	VI-3	永昌： IV-V级地外， 永昌街道规划建设区域范围内其余区域
	VI-4	上华： III-V级地外， 衢江-规划道路-中吴大桥东面延伸规划道路-马达溪-规划道路-沪昆高速-规划道路-45省道-规划道路-衢江
	VI-5	横溪： IV-V级地外， 规划道路-47省道（浦兰线）-规划道路-浦兰线
	VI-6	梅江： IV-V级地外， 浦兰线-规划道路-浦兰线-规划道路
	VI-7	游埠： V级地外， 规划道路-市行政界限-沪昆高速-规划道路
	VI-8	诸葛： V级地外， 诸葛镇规划建设区域范围内其余区域
	VI-9	马涧： V级地外， 马涧镇规划建设区域范围内其余区域
	VI-10	香溪： V级地外， 香溪镇规划建设区域范围内其余区域
	VI-11	黄店： V级地外， 黄店镇规划建设区域范围内其余区域
	VI-12	水亭： 水亭规划中心区域
	VI-13	柏社： 柏社规划中心区域
	VI-14	灵洞： V级地外， 灵马线-婺江-区片规划界限-婺江-金建高铁-规划道路-金建铁路-灵马线
	VI-15	兰湖度假区： 沪昆高速-寺前水库以北规划路-兰湖度假区规划道路-市行政界限-兰湖度假区规划道路-沪昆高速
VII级		溪东： I -VI级地外， 47省道-金建铁路-区规划界限 溪西： I -VI级地外， 城区街道其余区域 上华： III-VI级地外， 城区街道其余区域 灵洞： IV-V级地外， 灵洞乡其余区域 横溪： IV-VI级地外， 横溪镇其余区域 梅江： IV-VI级地外， 梅江镇其余区域 游埠： V-VI级地外， 游埠镇其余区域 诸葛： V-VI级地外， 诸葛镇其余区域 马涧： V-VI级地外， 马涧镇其余区域 香溪： V-VI级地外， 香溪镇其余区域 黄店： V-VI级地外， 黄店镇其余区域 水亭： VI级地外， 水亭乡其余区域 柏社： VI级地外， 柏社乡其余区域

级别	所含区片	范围
VII级	VII-1	溪东： I -VI级地外， 47 省道-金建铁路-区规划界限
	VII-2	溪西： I -VI级地外， 城区街道其余区域
	VII-3	上华： III-VI级地外， 城区街道其余区域
	VII-4	灵洞： IV -V 级地外， 灵洞乡其余区域
	VII-5	横溪： IV -VI级地外， 横溪镇其余区域
	VII-6	梅江： IV -VI级地外， 梅江镇其余区域
	VII-7	游埠： V -VI级地外， 游埠镇其余区域
	VII-8	诸葛： V -VI级地外， 诸葛镇其余区域
	VII-9	马涧： V -VI级地外， 马涧镇其余区域
	VII-10	香溪： V -VI级地外， 香溪镇其余区域
	VII-11	黄店： V -VI级地外， 黄店镇其余区域
	VII-12	水亭： VI级地外， 水亭乡其余区域
	VII-13	柏社： VI级地外， 柏社乡其余区域
备注	具体范围详见兰溪市住宅用地级别基准地价图和住宅用地区片基准地价图。	

表 5 兰溪市工业用地级别范围一览表

级别	范围
I 级	溪东： 凯旋路-赤松路-婺江路-兰江； 溪西： 横山风景区-规划道路-兰花路-上园路-金角路-兰洒
II 级	I 级地外， 溪东： 黄湓大桥-环城北路-规划道路； 溪西： 上园路-规划道路-兰花路-规划南樵路-丹溪大道-环城西路-金角路-规划上园路-环城北路-黄湓大桥； 上华： 婺江-杨子江路-兰花大道-衢江
III 级	I 级、 II 级地外， 云山街道、 兰江街道、 上华街道、 赤溪街道、 永昌街道、 女埠街道、 横溪镇行政区范围
IV 级	灵洞乡、 马涧镇、 香溪镇、 梅江镇、 诸葛镇、 游埠镇行政区范围
V 级	黄店镇、 水亭乡、 柏社乡行政区范围
备注	具体范围详见兰溪市工业用地级别基准地价图。

### 三、基准地价表

表6 兰溪市商服、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

级别	商服用地 基准地价	住宅用地 基准地价	工业用地 基准地价	公共服务项目用地	
				公共服务类	基础设施类
I 级	6320	5880	600	1890	570
II 级	4730	4860	520	1490	490
III 级	3240	3450	400	1110	380
IV 级	2050	2170	380	810	370
V 级	1550	1420	330	680	320
VI 级	1130	1050	/	570	/
VII 级	860	710	/	500	/
VIII 级	750	/	/	480	/
备注	<p>1. 基准地价基准日：2020年10月1日；</p> <p>2. 基准地价内涵：各土地级别范围内达到“五通一平”土地开发程度下法定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，地价内涵构成包括国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用；</p> <p>3. 基准条件界定：商服用地容积率、建筑密度为2.0、45%；宗地进深为50米；住宅用地容积率、建筑密度为1.5、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）的容积率为1.2；</p> <p>4. 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；</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见表3、4、5及兰溪市商服用地、住宅用地、工业用地、公共服务项目用地级别基准地价图。</p> <p>6. 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宗地地价时：①对于细分用地类型不明确，仅以级别价表达的公共服务项目用地等用地类型时，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；以区片价表达的商服、住宅用地则以区片基准地价作为评估修正基准；②对于细分用地类型明确，仅以级别价表达的应以级别细分用途基准地价作为评估修正基准；以区片价表达的应以区片细分用途基准地价作为评估修正基准。</p>				