文成县2021年城镇标定地价体系

成果报告

文成县自然资源和规划局
温州市东瓯土地价格评估事务所有限公司
二〇二一年十月

目　　录

一、文成县标定地价体系内涵.....1
二、标定地价修正体系附表.....2
（一）商服用地修正体系.....2
（二）住宅用地修正体系.....5
（三）工业用地修正体系.....8
三、文成县标准宗地基本信息和评估地价结果表.....10
四、成果附图.....13
（一）大峃镇商业标定地价标定区域图.....14
（二）大峃镇住宅标定地价标定区域图.....15
（三）黄坦镇标定地价标定区域图.....16
（四）巨屿镇标定地价标定区域图.....17
（五）南田镇标定地价标定区域图.....18
（六）珊溪镇标定地价标定区域图.....19
（七）西坑镇标定地价标定区域图.....20
（八）玉壶镇标定地价标定区域图.....21
（九）黄坦镇标定地价标定区域图.....22
（十）百丈漈镇标定地价标定区域图.....23
（十一）周壤镇标定地价标定区域图.....24

成果报告

一、文成县标定地价体系内涵

1、本次公布的城镇国有建设用地标定地价的公示范围为文成县大峃镇（城区）、珊溪镇、玉壶镇、南田镇、黄坦镇、西坑镇、百丈漈镇、巨屿镇、铜铃山镇、周壤镇10个建制镇范围内28个标定区域和28宗标准宗地的标定地价，其中包括8个商服用地、15个住宅用地、5个工业用地标定区域和标准宗地。

2、本次文成县2021年城镇国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地和工业用地三种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

用地类型	土地开发程度	价格类型	权利特征	使用年期
商服用地	设定开发程度为宗地红线外五通（包括通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”	地面地价/楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40年
住宅用地		地面地价/楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	70年
工业用地		地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	50年

备注：“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

3、本次标定地价的估价期日设定为2021年1月1日。

4、参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
工业用地	工业用地	工业用地、仓储用地

二、标定地价修正体系附表

（一）商服用地修正体系附表

表 3-1-1 国有商服用地交易年期修正系数表

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0555	0.1084	0.1587	0.2067	0.2523	0.2958	0.3372	0.3767
使用年期（年）	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4142	0.45	0.4841	0.5165	0.5474	0.5769	0.6049	0.6316
使用年期（年）	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.657	0.6812	0.7043	0.7263	0.7472	0.7671	0.7861	0.8042
使用年期（年）	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8214	0.8378	0.8534	0.8682	0.8824	0.8959	0.9087	0.921
使用年期（年）	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9326	0.9437	0.9543	0.9643	0.9739	0.983	0.9917	1

表 3-1-2 文成县商服用地大宗地基准条件下土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	1
≤0.5	0.43	0.46			
1	0.63	0.67	0.68	0.70	0.83
1.5	0.81	0.86	0.88	0.89	1.03
2	0.97	1.00	1.03	1.08	1.24
2.5	1.11	1.12	1.18	1.26	1.38
3	1.15	1.19	1.29	1.43	1.53
4	1.26	1.31	1.44	1.56	1.74
5	1.36	1.46	1.58	1.75	1.86
6	1.45	1.59	1.76	1.89	1.94

附表 3-1-3 多层商服建筑楼层地价差价修正系数表

层次	一层	二层	三层	四层	五层
修正系数	1.0	0.4	0.3	0.2	0.15

附表 3-1-4 多层商服建筑楼层地价分配率表

层次	一层	二层	三层	四层	五层
修正系数	0.488	0.195	0.146	0.098	0.073

表 3-1-5 商服产权权利限制因素修正系数表

自持比例 用途	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
商服用地	0.70	0.73	0.76	0.79	0.82	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.0

表 3-1-6　用途修正系数表

	商服用地						工矿仓储用地	
	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐、其他商服用地	工业用地	仓储用地
修正系数	1	0.8	0.75	0.65	0.85	0.65	1	1.2

表 3-1-7　高层商务金融建筑楼层差价参考系数

层次	一层	二层	三层	中间层	顶层
系数	1	1.04	1.07	1.07-1.12	1.15

注：这里的高层商务金融建筑楼是指底层为商务金融建用途，如办公或写字楼配套利用，对于底层也为商服商铺的写字楼楼层差价系数可参考上表进行调整。

附表 3-1-8 商服用地标定地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	周围土地利用状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	宗地临路条件	1.05	—	1.0	—	0.95
	宗地基础设施保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承压力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.02	—	1.0	—	0.98
	土地利用强度	表 3-1-2				
	临街宽度	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	临街深度	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

附表 3-1-9 商服用地标定地价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在区域中位置	位于区域繁华中心或人流量最大处	较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流一般	较偏处，人流较少	偏僻处，人流少
	周围土地利用状况	商业用地为主	—	商住混和用地	—	比较分散的住宅用地
	宗地临路条件	临区域主干道	—	临次干道	—	临支路或通过小路连支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对级别内保证度减少 5%	相对级别内保证度减少 10%
宗地条件	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	不规则，不可利用较角多
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	区域正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地有较大影响
	地形地势	平坦、不易积水	—	略有坡度或高于路面	—	坡度大或低洼地
	土地利用强度	表 3-1-2				
	临街宽度	≥20 米	20－15 米	15－10 米	5－10 米	5 米以下
	临街深度	15 米以下	15－25 米	25－30 米	30－40 米	40 米以上
	土地开发成熟度（大宗地）	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

（二）住宅用地修正体系附表

表 3-2-1 国有住宅用地交易年期修正系数

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0961	0.1408	0.1833	0.2238	0.2624	0.2992	0.3341	0.3675	0.3992
使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4294	0.4582	0.4856	0.5118	0.5366	0.5603	0.5829	0.6043	0.6248	0.6443
使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6628	0.6805	0.6973	0.7134	0.7286	0.7432	0.757	0.7702	0.7828	0.7947
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8061	0.817	0.8273	0.8372	0.8465	0.8555	0.864	0.8721	0.8798	0.8871
使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8941	0.9008	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9438
使用年期（年）	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9481	0.9522	0.9561	0.9598	0.9633	0.9667	0.9699	0.973	0.9759	0.9786
使用年期（年）	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9813	0.9838	0.9862	0.9884	0.9906	0.9927	0.9946	0.9965	0.9983	1

表 3-2-2 文成县住宅用地土地利用强度修正系数表

建筑密度 / 容积率	0.3	0.35	0.4	0.45	0.7	1
1	0.459	0.498	0.505	0.531	0.456	0.459
1.2	0.609	0.522	0.563	0.562	0.549	0.55
1.3	0.61	0.642	0.642	0.618	0.594	0.596
1.5	0.755	0.706	0.716	0.727	0.687	0.688
1.8	0.893	0.867	0.881	0.849	0.825	0.826
2	1.0	0.995	0.977	0.974	0.915	0.891
2.5	1.193	1.204	1.206	1.193	1.146	1.124
3	1.413	1.413	1.427	1.44	1.381	1.271
4	1.812	1.846	1.849	1.853	1.83	1.785
5	2.225	2.248	2.271	2.328	2.28	2.271
6	2.775	2.778	2.784	2.72	2.761	2.731
7	3.188	3.211	3.225	3.257	3.211	3.208

注：对于除正常建筑物以外有对地价影响比较大的景观或构筑物的宗地评估，土地利用强度修正系数可以依据上表进行适当调整。

表 3-2-3 多层住宅建筑楼层地价差价修整系数表

层数 / 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.942	1.000					
3	0.806	1.000	0.964				
4	0.848	1.000	1.078	0.965			
5	0.844	1.000	1.039	1.057	0.930		
6	0.849	1.000	1.048	1.064	1.000	0.955	
7	0.879	1.000	1.060	1.098	1.091	0.944	0.895

表 3-2-4 用途修正系数表

	住宅用地	
	普通住宅用地	政策性住宅用地
修正系数	1	0.8

表 3-2-5 住宅用地标定地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在级别中位置	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	周围土地利用状况	1.04	—	1.0	—	0.96
	宗地临路状况	1.02	—	1.0	—	0.98
	基础设施保证度	—	—	1.0	0.96	0.92
	接近文教卫设施程度	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
宗地条件	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	朝向	1.04	—	1.0	0.98	0.96
	绿化状况	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98
	宗地面积适宜度	—	—	1.0	0.99	0.98
	地质承压力	—	—	1.0	0.98	0.96
	地形地势	—	—	1.0	0.99	0.98
	土地利用强度	表 3-2-2				
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

表 3-2-3　住宅用地标定地价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地在级别中位置	商服中心位置	较靠近中心位置	级别内一般地段	级别内较偏位置	远离中心位置
	周围土地利用状况	成片住宅及商业用地	—	多为成片住宅	—	比较分散的住宅用地
	宗地临路状况	临区域主干道	—	临小区道路或次干道	—	临小路或支路
	宗地基础设施保证度	—	—	基本保证	相对级别内保证度减少 5%	相对级别内保证度减少 10%
	接近文教卫设施程度	相对最靠近处	较近处	一般位置	较远处	远离处
宗地条件	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	不规则，不可利用棱角多
	朝向	朝南	—	朝东	朝西	朝北
	绿化状况	绿化率比平均水平高 15%以上	绿化率比平均水平高 10%	绿化率在区片平均水平	绿化率比平均水平低 10%	绿化率比平均水平低 15%以上
	面积适宜度	—	—	适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小
	地质承压力	—	—	正常水平，无须处理	对宗地略有影响	对宗地影响较大
	地形地势	—	—	平坦	略有坡度或高于路面	坡度大或低洼地
	土地利用强度	详见表 3-2-2				
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未开发平整
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

（三）工业用地修正体系附表

表 3-3-1　国有工业用地交易年期修正系数

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.278	0.317	0.354	0.3893	0.423
使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.455	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.662	0.6826
使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.721	0.7389	0.7558	0.772	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.887	0.8969	0.9064	0.9154	0.924	0.9321	0.9399
使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1

表 3-3-2　工业用地标定地价修正系数表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地临路条件	1.03	—	1.0	—	0.97
	与周围用地协作关系	1.03	1.015	1.0	0.985	0.97
	宗地供电保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
	宗地供水保证度	—	—	1.0	0.97	0.94
宗地条件	宗地工业职能	1.06	1.03	1.0	0.97	0.94
	宗地形状	—	—	1.0	0.99	0.98
	面积适宜度	—	—	1.0	0.995	0.99
	地质承载力	—	—	1.0	0.99	0.98
	地形地势	1.03	—	1.0	—	0.97
	土地利用强度	1.05	1.03	1.0	0.97	0.95
	土地开发成熟度	1.05	—	1.0	—	0.95
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

表 3-3-3 工业产权权利限制因素修正系数表

自持比例 / 用途	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
工业用地	1	1.04	1.08	1.12	1.16	1.2	1.24	1.28	1.32	1.36	1.4

表 3-3-4　用途修正系数表

	工矿仓储用地	
	工业用地	仓储用地
修正系数	1.0	1.2

表 3-3-5 工业用地标定地价修正因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
微观区位因素	宗地临路条件	紧临区域主干道	—	紧临区域次干道	—	临小路或专用道路
	与周围用地协作关系	紧密协作，不可或缺	协作性较强	协作性一般，互不相干	略有抵触或有竞争	容易产生相互干扰现象
	宗地供电保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 5%	相对区域保证度低 10%
	宗地供水保证度	—	—	基本保证	相对区域保证度低 5%	相对区域保证度低 10%
宗地条件	宗地工业职能	企业管理、销售中心，兼有部分营销门面	集管理、生活区、生产为一体的综合厂区或库房	以生产为主，兼有厂前区和库房的厂区	纯生产性厂区	为生产配套的配套区
	宗地形状	—	—	矩形	较规则多边形	边角地多的不规则土地
	面积适宜度	—	—	适宜利用	偏大或偏小	过大或过小
	地质承载力	—	—	基本不影响，无须处理	略有影响	影响较大
	地形地势	平坦无积水	—	略有坡度或于路面	—	坡度过大或洼地
	土地利用强度	容积率 1.5 以上，有效利用率 90%以上	容积率 1.2 左右，有效利用率 80%以上	容积率 0.8—1.0，有效利用率 70%以上	容积率 0.5—0.8，有效利用率 60%以上	容积率 0.5 以下，有效利用率不足 60%
	土地开发成熟度	开发成熟在利用	—	已平整待建设	—	未平整开发
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定				
他项因素		详见附表 1 中各表				

三、文成县标准宗地基本信息和评估地价结果表

序号	标准宗地编码	位置和名称	设定用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	地面单价	楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	330328S5400101	文成县大峃镇上徐村、下徐村(欧锦豪庭)	旅馆用地	国有出让	11140	1.75	五通一平	40	4410	2520	
2	330328S5100201	文成县大峃镇银都花苑(银都花苑)	零售商业用地	国有出让	784.52	3.1	五通一平	40	11811	3810	
3	330328S5400301	文成县大峃镇兴福堂片区(滨江城市广场)	旅馆用地	国有出让	7704	1.35	五通一平	40	4455	3300	
4	330328S5100401	文成县大峃镇苔湖街(时代广场)	零售商业用地	国有出让	7662.6	2.48	五通一平	40	11110	4480	
5	330328S5400501	文成县南田镇南田村驮垟地块(伯馨佳园（伯温公寓）)	旅馆用地	国有出让	10616	2.39	五通一平	40	2103	880	
6	330328S5400601	文成县珊溪镇坦岐下湾(珊湖岛养生度假中心)	旅馆用地	国有出让	66561	1	五通一平	40	1090	1090	
7	330328S5400701	文成县西坑畲族镇梧溪村(天圣逸境养生庄园)	旅馆用地	国有出让	22911	1.35	五通一平	40	1769	1310	
8	330328S5400801	文成县百丈漈镇底大会、篁庄、长塘、西段村(嘉南美地)	旅馆用地	国有出让	187491	1.3	五通一平	40	2028	1560	
9	330328Z7100101	文成县大峃镇县前街65号后(文成公馆)	城镇住宅用地	国有出让	3458.9	2.58	五通一平	70	15351	5950	
10	330328Z7100201	文成县大峃镇珊门村龙前山(东方豪庭)	城镇住宅用地	国有出让	14801.15	1.56	五通一平	70	7582	4860	
11	330328Z7100301	文成县大峃镇沙垟村A地块(红枫大厦)	城镇住宅用地	国有出让	4256.9	3.63	五通一平	70	20038	5520	
12	330328Z7100401	文成县大峃镇龙川中村村(龙德嘉苑)	城镇住宅用地	国有出让	31580	2.29	五通一平	70	7511	3280	

序号	标准宗地编码	位置和名称	设定用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	地面单价	楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
13	330328Z7100501	文成县大峃镇鹤东村(祥和家园)	城镇住宅用地	国有出让	1916	2.39	五通一平	70	9369	3920	
14	330328Z7100601	文成县大峃镇周村片区5-2号地块(东风诚园)	城镇住宅用地	国有出让	14483	2	五通一平	70	10800	5400	
15	330328Z7100701	文成县大峃镇凤垟村武警中队对面(嘉树公寓)	城镇住宅用地	国有出让	2122	3.03	五通一平	70	8363	2760	
16	330328Z7100801	文成县黄坦镇门前垟(昌盛花园)	城镇住宅用地	国有出让	9677	2	五通一平	70	1040	520	
17	330328Z7100901	文成县巨屿镇云江小区1号地块(中豪公寓)	城镇住宅用地	国有出让	10524	2.51	五通一平	70	3087	1230	
18	330328Z7101001	文成县南田镇南田村(城东小区)	城镇住宅用地	国有出让	10656	2.05	五通一平	70	2276	1110	
19	330328Z7101101	文成县珊溪镇滨江路珊溪水利枢纽指挥部上首(望江公寓)	城镇住宅用地	国有出让	2060.78	3.42	五通一平	70	4275	1250	
20	330328Z7101201	文成县石垟林场、石垟乡中垟村(天鹅堡小镇)	城镇住宅用地	国有出让	14858.36	1.2	五通一平	70	2052	1710	
21	330328Z7101301	文成县西坑镇镇前路32-60号(大自然家园)	城镇住宅用地	国有出让	1234	3.55	五通一平	70	5183	1460	
22	330328Z7101401	文成县玉壶镇上村园景路1号(玉景园)	城镇住宅用地	国有出让	9727	1.8	五通一平	70	3168	1760	
23	330328Z7101501	文成县百丈漈镇腾飞小区（腾飞小区 ）	城镇住宅用地	国有出让	17086	1.52	五通一平	70	2736	1800	
24	330328G6100101	文成县黄坦生态产业基地A区块-1(浙江银成旅游用品有限公司)	工业用地	国有出让	53703	2.51	五通一平	50	238		15.87万元/亩

序号	标准宗地编码	位置和名称	设定用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定年限	地面单价	楼面地价	备注
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
25	330328G6100201	文成县巨屿镇工业园区镇中东路81号(温州城泰新型墙体材料有限公司)	工业用地	国有出让	7867.29	0.57	五通一平	50	356		23.73万元/亩
26	330328G6100301	文成县周壤镇岙底村工业小区6号地块(文成启远建设有限公司)	工业用地	国有出让	7729.75	0.59	五通一平	50	310		20.67万元/亩
27	330328G6100401	文成县百丈漈工业基地同垟村（原维维地块）(温州市保罗厨卫有限公司)	工业用地	国有出让	6715	0.91	五通一平	50	206		13.73万元/亩
28	330328G6100501	文成县百丈漈镇同垟村大众路6号(浙江世联汽车门系统有限公司)	工业用地	国有出让	13266	0.61	五通一平	50	202		13.47万元/亩

填表说明：表中填写单位分别为面积，平方米；标定地价，元/平方米

四、成果附图

1、文成县大峃镇城镇标定地价区域图

2、文成县黄坦镇城镇标定地价区域图

3、文成县巨屿镇城镇标定地价区域图

4、文成县南田镇城镇标定地价区域图

5、文成县珊溪镇城镇标定地价区域图

6、文成县铜铃山镇城镇标定地价区域图

7、文成县西坑镇城镇标定地价区域图

8、文成县玉壶镇城镇标定地价区域图

9、文成县百丈漈镇城镇标定地价区域图

10、文成县周壤镇城镇标定地价区域图