

# 嵊泗县人民政府文件

嵊政发〔2022〕14号

---

## 嵊泗县人民政府关于公布嵊泗县 2022年城镇基准地价更新评估成果及 嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款 实施标准成果的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

为进一步加强土地资产管理，规范和促进土地市场发展，根据《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）、《浙江省国土资源厅办公室关于印发〈关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见〉的通知》（浙土资办〔2014〕107号）的文件要求，开

展了城镇基准地价更新评估及个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准编制工作，城镇基准地价更新评估成果经舟山市自然资源和规划局验收合格，现予以公布，自 2022 年 10 月 24 日起实施。

附件：1.嵊泗县 2022 年城镇基准地价更新评估成果一览表  
2.嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准表

嵊泗县人民政府

2022 年 10 月 24 日

(此件公开发布)

附件 1

## 嵊泗县 2022 年城镇基准地价更新评估成果 一览表

一、基准地价内涵

(一) 估价期日。

2022 年 1 月 1 日。

## （二）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。

## （三）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。

## （四）土地使用年期。

按国家规定的最高出让年限设定，即商服用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地设定土地使用年限 50 年；地下商服、地下交通场站、地下仓储的地下空间使用权设定使用年限分别为 40 年、40 年、50 年。划拨土地使用权使用年限统一设定为无限年。

表 1—1 嵊泗县城镇基准地价基准条件一览表

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	备注
商服用地	2.0	50%	40m	--	
居住用地	2.0	35%	--	--	

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	备注
工矿用地	1.0	--	--	--	
仓储用地	1.0	--	--	--	
公共管理与公共服务用地	2.0	50%	--	--	
交通运输用地	不作具体设定				
公用设施用地等	不作具体设定				

## 二、基准地价成果表

表 2—1 嵊泗县菜园镇商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围描述	基准地价
I	云龙路——兴海路——海滨东路——海滨中路——老街巷——融海街——东海路——海韵公寓南侧、西侧小路——高阜巷——文舞弄——东惠民弄——西惠民弄——沙河路——云龙路	5870
II	一级地以外，海岸线——望海路——海滨东路——步云弄——前高弄——宫前巷——天弓路——许家岙弄——横山一弄——乔迁弄——新宫弄——声波弄——高阜巷——文舞弄——医防弄——沙河路——仰天院路——长春园、丰田园边界——虎石弄——西侧角弄——海滨西路——海光路——望海路——山海路延伸段——海岸线	3460
III	一、二级地外，菜园镇城区建成区、基湖村建成区、西	1940

	城区规划范围、高场湾村、石柱村部分区域	
IV	一、二、三级地外，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、金平社区小平头围垦区和黄泥坎围垦区、马关南面围垦区	1570
V	一、二、三、四级地外，金平社区小平头村和黄泥坎围垦区外其他区域、马关社区小关岙村和马迹山	810
VI	一、二、三、四、五级地外的其他区域	300

表 2—2 嵊泗县菜园镇居住用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围描述	基准地价
I	沙河路—菜圃路—海滨西路—海光路—望海路—山海路延伸至海边—小路—望海路—海滨东路—渔光弄—前高厂弄—宫前巷—天弓路—东海路—横山园—弄—乔迁弄—新宫弄—声波弄—高阜巷—文舞弄——东惠民弄—沙河路	5150
II	一级地以外，海光路北侧区域（含西城区规划范围）；海滨西路西侧区域—虎石弄—长春园、丰田园边界—仰天院路—芳麓园边界—育才路—晶湾园边界—山边—沙河路—短弄堂—登山弄—长寿弄—医防弄—文舞弄—沙河路—菜圃路—海滨西路—山边—虎石弄；横山园—弄—山边—天弓路—东海路—横山园—弄；海滨东路东侧盐业局起沿山边至小菜园码头区片—宫山弄西侧区域	3310

III	一、二级地外，菜园镇城区建成区、基湖村建成区、青沙村建成区范围、高场湾村、石柱村部分区域	1910
IV	一、二、三级地外，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、金平社区黄泥坎围垦区、马关南面围垦区	1550
V	一、二、三、四级地外，金平社区黄泥坎围垦区外其他区域、马关社区小关岙村和马迹山	720
VI	一、二、三、四、五级地外的其他区域	220

表 2—3 嵊泗县菜园镇工矿用地、仓储用地、交通运输用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围描述	工矿用地	仓储用地	交通运输用地
I	青金线—海滨西路—虎石弄—长春园、丰田园边界—仰天院路—芳麓园边界—晶湾园边界—山边—环山路—天弓路—山边—海滨东路东侧盐业局起沿山边至小菜园码头区片—海岸线—青金线	680	700	670
II	一级地外，菜园镇建成区和规划区所辖范围，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、马迹山、金平社区小平头围垦区	530	550	520
III	一、二级地外，金平社区除小平头围垦区的其他	380	390	370

	区域、马关社区小关岙村			
IV	一、二、三级地外的其他区域	160	170	150

表 2—4 嵊泗县菜园镇公共管理与公共服务用地、公用设施用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围描述	公共管理与公 共服务用地	公用设 施用地
I	海——望海路——海滨东路——步云弄——前高弄——宫前巷——天弓路——许家岙弄——横山一弄——乔迁弄——新宫弄——声波弄——高阜巷——文舞弄——医防弄——沙河路——仰天院路——长春园、丰田园边界——虎石弄——西侧角弄——海滨西路——海光路——望海路——山海路延伸段——海	1010	600
II	一级地外，菜园镇城区建成区、基湖村建成区、西城区规划范围、高场湾村、石柱村部分区域	890	510
III	一、二级地外，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、金平社区小平头围垦区和黄泥坎围垦区、中柱山区域、马关南面围垦区	780	450
IV	一、二、三级地外，金平社区小平头和黄泥坎围垦区外其他区域、马关社区小关岙村和马迹山	660	330

V	一、二、三、四级地外的其他区域	200	140
---	-----------------	-----	-----

表 2—5 嵊泗县其他乡镇级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇	级别	范围描述	基准地价						
			商服 用地	居住 用地	工矿 用地	仓储 用地	公服 用地	交通 运输	公用 设施
洋山镇	I	圣大路—菜场南弄—共 建路—云鹅路—府西路 —隆城花园以南规划道 路—圣姑路—圣大路； 圣姑路西侧区域	1810	1170	560	580	600	550	420
	II	盐田河路-云浦路-景观大 道、镇区中心外围居民 区	1190	820	450	460	470	440	320
	III	一、二级地外洋山镇其 余区域（除滩许社区）	670	530	370	380	390	360	270
	IV	滩许社区	400	310	210	220	230	210	150
嵊山镇	I	交通路沿线—陈钱山路 以南区域、以北至镇政 府区域（包括镇政 府）；泗洲塘路—枸嵊	1750	1150	470	480	510	460	360



		线沿海岸线区域							
	II	一级地以外的其他评估区域 (除壁下村)	730	490	310	320	370	300	260
	III	壁下村	300	240	190	200	230	180	140
枸杞乡	I	文化广场 - 东规划路 - 沙滩 - 共建路 - 欣欣巷 —环城路 - 文化广场	1600	1150	450	460	470	440	330
	II	一级地以外的其他评估区域	730	490	310	320	360	300	250
五龙乡	I	东海渔村建成区范围	840	550	350	370	470	340	320
	II	一级地以外的其他评估区域	760	500	320	340	380	310	270
黄龙乡	I	乡政府所在地建成区范围	540	360	310	320	390	300	270
	II	一级地以外的其他评估区域	490	330	280	290	310	270	220
花鸟乡	I	乡政府所在地建成区范围	400	300	260	280	390	250	230
	II	一级地以外的其他评估区域	360	270	240	250	310	240	220
小洋山	/	小洋山所辖区域	1930	1220	1020	1050	870	1000	610

表 2-6 嵊泗县风景开发区基准地价表

单位：元/平方米

旅游风景开发区		基准地价		
		零售商业 用地	餐饮用地、 旅馆用地	交通场站 用地
泗礁休闲度假景区	基湖核心景区	1680	1000	470
	南长涂核心景区	1420	870	390
	大悲山核心景区	1260	760	370
	东海云龙核心景区	960	630	370
洋山现代海港景区	石龙奇观核心景区	840	510	370
嵊山渔港民俗景区	山海奇观核心景区	790	500	360
	东崖绝壁核心景区	740	490	360
花鸟灯塔揽胜景区	花鸟灯塔核心景区	470	470	350
备注	各景区范围以《嵊泗列岛风景名胜区总体规划》2010—2025) 中嵊泗列岛风景区的核心景区划定范围为准(具体见嵊泗县风景开发区基准地价图)。			

表 2-7 嵊泗县各港区基准地价表

单位：元/平方米

编号	范围	基准地价		
		工矿用地	仓储用地	港口码头用地

P01	小洋山港区（包括沈家湾）	1080	1100	1080
P02	大洋山港区	920	940	860
P03	马迹山港区	970	1005	945
P04	中心渔港	650	660	610
P05	黄龙港区	—	—	530
P06	绿华山港区	—	—	510
P07	嵎山港区	—	—	610
P08	枸杞港区	—	—	610
P09	花鸟深水港区	—	—	490
P10	李柱山港区	—	—	620
备注	各港区范围为适宜利用海岸线资源的沿海土地，主要包括构筑码头、设置装卸机械、布置库场和港区道路，以及港口有关管理与服务设施等陆地区域。			

## 附件 2

# 嵎泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准表

表 1—1 嵎泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准

单位：元/平方米

乡镇	级别	范围描述	补缴地价款标准	
			个人商品	个人

			住宅套房	私宅
			楼面单价	地面 单价
菜园镇	I	沙河路—菜圃路—海滨西路—海光路—望海路—山海路延伸至海边—小路—望海路—海滨东路—渔光弄—前高厂弄—宫前巷—天弓路—东海路—横山园—弄—乔迁弄—新宫弄—声波弄—高阜巷—文舞弄——东惠民弄—沙河路	225	1100
	II	一级地以外，海光路北侧区域（含西城区规划范围）；海滨西路西侧区域—虎石弄—长春园、丰田园边界—仰天院路—芳麓园边界—育才路—晶湾园边界—山边—沙河路—短弄堂—登山弄—长寿弄—医防弄—文舞弄—沙河路—菜圃路—海滨西路—山边—虎石弄；横山园—弄—山边—天弓路—东海路—横山园—弄；海滨东路东侧盐业局起沿山边至小菜园码头区片—宫山弄西侧区域	160	775
	III	一、二级地外，菜园镇城区建成区、基湖村建成区、青沙村建成区范围、南长涂周边部分区域	75	370

	IV	一、二、三级地外，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、金平社区黄泥坎围垦区、中柱山区域、马关南面围垦区	60	240
	V	一、二、三、四级地外，金平社区黄泥坎围垦区外其他区域、马关社区小关岙村和马迹山	50	155
	VI	一、二、三、四、五级地外的其他区域	30	100

表 1—2 嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准（续表）

单位：元/平方米

乡镇	级别	范围描述	补缴地价款标准	
			个人商品住宅套房	个人私宅
			楼面单价	地面单价
洋山镇	I	圣大路—菜场南弄—共建路—云鹅路—府西路—隆城花园以南规划道路—圣姑路—圣大路；圣姑路西侧区域	80	420
	II	盐田河路-云浦路-景观大道、镇区中心外围居民区	70	200
	III	一、二级地外洋山镇其余区域（除滩浒社区）	55	180

	IV	滩浒社区	35	110
嵎山镇	I	交通路沿线 - 陈钱山路以南区域、以北至镇政府区域 (包括镇政府) ; 泗洲塘路 - 嵎山线沿海岸线区域	110	450
	II	一级地以外的其他评估区域 (除壁下村)	50	170
	III	壁下村	30	100
枸杞乡	I	文化广场 - 东规划路 - 沙滩 - 共建路 - 欣欣巷 - 环城路 - 文化广场	75	370
	II	一级地以外的其他评估区域	45	150
五龙乡	I	东海渔村建成区范围	40	120
	II	一级地以外的其他评估区域	35	110
黄龙乡	I	乡政府所在地建成区范围	35	110
	II	一级地以外的其他评估区域	30	100
花鸟乡	I	乡政府所在地建成区范围	35	110
	II	一级地以外的其他评估区域	30	100
小洋山	/	小洋山所辖区域	78	385
备注	<p>1.个人商品住宅套房 (包括普通商品房、房改房、公有住房 (含集资房)、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房) 的补缴地价款标准以建筑面积为单位计算; 个人私宅 (包括平房、联排房、单家独院式房屋等) 的补缴地价款标准分为以土地面积为单位计算。</p> <p>2.具体范围详见各乡镇城镇基准地价居住用地级别图。</p>			



---

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县法院，县检察院，县人武部，省、市属在嵊单位。

---

嵊泗县人民政府办公室

2022年10月24日印发

---