

2021 年金华市市区城镇基准地价更新 成果汇总

金华市自然资源和规划局

金华凯宝土地房地产评估测绘规划有限公司

二〇二二年二月一日

金华市城镇基准地价更新评估课题组成员名单

课题主持：李斌峰 卢文光 吴林宝

技术负责：卢文光 张晓华

课题成员：张王娆 楼国强 喻巾玲 胡玮璐 范欣春

倪拥军 周英忠 朱奕青 朱玲燕 贾冰 俞菁菁

涂根凤 韩丽 祝谏 吴林宝 张晓华 刘瑾

陈晓 吴立丰

目 录

一、基准地价内涵.....	1
二、基准地价更新评估的范围.....	1
三、基准地价的基准条件.....	1
四、基准地价表达方式.....	2
五、基准地价更新成果表.....	3
成果表 1. 金华市区商服用地基准地价级别价表.....	3
成果表 2. 金华市区住宅用地基准地价级别价表.....	5
成果表 3. 金华市区工业用地基准地价级别价表.....	7
成果表 4. 金华市区公共管理与公共服务用地基准地价级别价表.....	9
成果表 5. 金华市区商服用地路线价表.....	11
成果表 6. 金华市区住宅用地区片价表.....	17
成果表 7. 金华市区商服、住宅和工业用地用途细分一览表.....	23
成果表 8. 金华市区商服、住宅和工业用地细分用途级别价表.....	25
成果表 9. 金华市区公共管理与公共服务用地用途细分一览表.....	26
成果表 10. 金华市区公共管理与公共服务用地细分用途界别价表.....	28
成果表 11. 金华市区工业用地弹性年期出让基准地价表.....	29
成果表 12. 金华市区划拨土地使用权权益基准地价表.....	30
成果表 13. 金华市区经营性地下空间使用权基准地价表.....	31
六、城镇基准地价修正体系.....	32
1. 商服用地修正体系.....	34
2. 住宅用地修正体系.....	42
3. 工业用地修正体系.....	49
4. 公共服务用地修正体系.....	51
七、基准地价更新成果图.....	53

金华市市区城镇基准地价更新成果汇总

一、基准地价内涵

根据《城镇土地估价规程》、《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），本次更新评估基准地价定义为：“基准地价是政府定期制定公布的各土地利用类型现状条件下评估的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地使用权法定年期未来纯收益的现值总和”。基准地价具体内涵构成为：国家土地所有权收益、土地外部间接投资开发贡献的地租（纯收益）的资本化部分、土地内部直接投资开发所贡献的地租（纯收益）的资本化部分。

二、基准地价更新评估的范围

金华市婺城区、金义新区（金东区）所辖行政区划范围。

三、基准地价的基准条件

1. 基准地价期日：2021年1月1日；
2. 土地使用年期：按各类用地出让土地使用权的法定最高年限，即商服用地40年，住宅用地70年，工业用地50年，公共管理与公共服务用地50年；
3. 土地开发状态：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）；
4. 建筑密度和容积率设定：

表 1-1 金华市市区基准地价的“基准条件”界定

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	使用年限	土地开发状态
商服用地	2.0	40%	50m	40年	五通一平
住宅用地	1.5	25%	/	70年	五通一平
工业用地	1.2	45%	/	50年	五通一平
公共管理与公共服务用地	符合规划设计条件			50年	五通一平

表 1-2 商业底层店铺楼面地价的“基准条件”界定

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	宗地宽度	使用年限	土地开发状态
商服用地	1.0	100%	12m	3.6m	40年	五通一平

四、基准地价表达方式

表 1-3 金华市城区镇基准地价表达方式

用地类型	基准地价表达方式
商服用地	级别价、路线价
住宅用地	级别价、区片价
工业用地	级别价
公共管理与公共服务用地	级别价

五、基准地价更新成果表

成果表 1. 金华市商服用地基准地价级别价表

单位：元/m²

级 别	范 围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-明月街-人民东路-胜利街-金华江；东阳江-东市街-光南路-栖凤街-李渔东路-武义江；金华江-武义江-李渔路-东阳街-丹溪路-永康街-金华江	6220
II 级	I 级地以外： 杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金含路-二环东路-环城南路-武义江-和悦路-义乌街-志和路-兰溪街-二环南路-德胜街-积道街-规划路-金帆街-环城西路-长湖路-工贸街-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路；	3275
III 级	I、II 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-沪昆铁路-金温铁路-环城南路延伸段-城区南侧规划边界-G330 外迁线-规划路-二环南路-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-利民街-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块，赤松宫； 汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；蒋堂镇、罗埠镇、洋埠镇、琅琊镇、安地镇集镇中心； 杭金衢高速-金义新城区北侧规划边界-金义新城区东侧行政边界-东阳江-金义新城区规划边界；含香；曹宅镇规划区范围；岭下镇、江东镇、澧浦镇集镇中心；	2120

IV 级	I、II、III级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、安地镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城南区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围，源东乡集镇中心；	1355
V 级	I、II、III、IV级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	1010
备 注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：容积率为 2.0、建筑密度为 40%； 4. 土地使用年期：40 年； 5. 土地级别范围：详见商服用地基准地价级别图； 6. 规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

成果表 2. 金华市市区住宅用地基准地价级别价表

单位：元/m²

级 别	范 围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-胜利街-金华江；武义江-环城南路-双龙南街-宾虹路-婺州街-金华江	9465
II 级	I 级地以外： 环城东路-东阳江-大堰河街-李渔东路-环城东路-丹溪路-武义江-海棠东路-八一南街-志和路-仙源路-德胜街-海棠西路-金帆路-环城西路-浙赣铁路-环城东路；	7530
III 级	I、II 级地以外： 杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-赤松路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金含路-二环东路-环城南路-东市南街-海棠东路-武义江-梅溪-二环南路-金星南街-海棠西路-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路； 金港大道-华丰路-规划路-金港大道-东华街-府前路-环镇东路-顺田路-正涵街-铁路-府西路-新城路-金山大道-金港大道；傅村：森山街-常春路-东山街-金港大道-清坊街-华丰路-规划路-凤仪路	5255
IV 级	I、II、III 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-浙赣铁路-金温铁路-环城南路延伸段-规划边界-二环南路-梅溪-新宏路-金安大道-G330 外迁线-仙华南街-新宏路-金星南街-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-二环北路-利民街-创业路-金罗公路-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块、赤松宫；汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；安地镇规划区范围； 杭金衢高速公路-金义新城北侧规划边界-金义新区东侧行政界线-规划边界-新城路-东华街-纬二路-经四路-纬三路-万兴街-金义新区东侧行政界线-东阳江-金义新城南侧规划边界-广顺街；塘雅镇集镇中心	3310

V 级	I、II、III、IV级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、洋埠镇、罗埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城区北侧规划边界-广顺街-金义新城区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；东华街-新城路-金义新区东侧行政界线-万兴街-纬三路-经四路-纬二路；含香；曹宅镇、岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围；源东乡集镇中心	2440
VI 级	I、II、III、IV、V级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	1710
备 注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：容积率为 1.5、建筑密度为 25%； 4. 土地使用年期：70 年； 5. 土地级别范围：详见住宅用地基准地价级别图； 6. 规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

成果表 3. 金华市市区工业用地基准地价级别价表

单位：元/m²

级 别	范 围	级别价
I 级	浙赣铁路-东市街-李渔东路-武义江-环城南路-婺州街-长山路-解放西路-双龙北街-人民西路-后城里街-浙赣铁路；	960
II 级	I 级地以外，环城东路-环城南路-武义江-和悦路-双龙南街-志和路-仙源路-湖海塘西侧规划路-德胜街-海棠西路-金帆街-环城西路-北山路-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路	610
III 级	I、II 级地以外： 杭金衢高速公路-二环东路-环城南路-城区规划边界-二环南路-二环西路-利民街-杭金衢高速公路； 杭金衢高速公路-金义新城区北侧规划边界-金义新区东侧行政界线-甬金高速公路-金港大道-东华街-纬二路-万兴街-金义新区东侧行政界线-东阳江-经五路-和谐路-规划路-五洲大道-金义新城区规划边界-广顺街-杭金衢高速公路；	420
IV 级	I、II、III 级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330 外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-金泉路-竹马乡规划边界-规划路-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、安地镇、琅琊镇、长山乡、竹马乡规划区范围； 金义新城区西侧规划边界-杭金衢高速公路-广顺街-金义新城区南侧规划边界-五洲大道-规划路-和谐路-经五路-东阳江-曹塘澧公路；金港大道-甬金高速-金义新区东侧行政界线-万兴街-纬二路-东华街-金港大道；含香；曹宅镇、江东镇、澧浦镇、岭下镇规划区范围；源东乡集镇中心；	300
V 级	I、II、III、IV 级地以外，婺城区、金义新区行政区范围；	230

备 注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：容积率为 1.2、建筑密度为 45%； 4. 土地使用年期： 50 年； 5. 土地级别范围：详见工业用地基准地价级别图； 6. 规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。
-----	--

成果表 4. 金华市区公共管理与公共服务用地基准地价级别价表

单位：元/m²

级 别	范 围	级别价
I 级	双龙北街-解放西路-五一路-人民西路-回溪街-新华街-青春东路-明月街-人民东路-胜利街-金华江；东阳江-东市街-光南路-栖凤街-李渔东路-武义江；金华江-武义江-李渔路-东阳街-丹溪路-永康街-金华江	1940
II 级	I 级地以外：杭金衢高速公路-玉壶街-二环北路-金盆街-环城北路-环城东路-浙赣铁路-康济街-金含路-二环东路-环城南路-武义江-和悦路-义乌街-志和路-兰溪街-二环南路-德胜街-积道街-规划路-金帆街-环城西路-长湖路-工贸街-浙赣铁路-环城西路-北山路-杭金衢高速公路；	1210
III 级	I、II 级地以外： 罗店北侧城区规划边界-杭金衢高速公路-金丽温高速公路-沪昆铁路-金温铁路-环城南路延伸段-城区南侧规划边界-G330 外迁线-规划路-二环南路-二环西路-浙赣铁路-白沙溪-金华江-二环西路-利民街-罗店北侧城区规划边界；双龙风景区洞前区块、九龙区块、鹿田区块，赤松宫； 汤溪镇：经发街-白汤下线-环城南路-仙舟大街-汤山线-金西大道-经发街；蒋堂镇、罗埠镇、洋埠镇、琅琊镇、安地镇集镇中心； 杭金衢高速-金义新城区北侧规划边界-金义新城区东侧行政边界-东阳江-金义新城区规划边界；含香；曹宅镇规划区范围；岭下镇、江东镇、澧浦镇集镇中心；	855

IV 级	I、II、III级地以外： 城区东侧规划边界-二环东路-二环南路-城区南侧规划边界-G330外迁线-金千黄高速东侧通道-婺城区北侧行政界线-杭金衢高速-城区北侧规划边界；双龙风景区区域； 汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇、蒋堂镇、琅琊镇、安地镇、长山乡、竹马乡规划区范围；九峰； 金义新城南区南侧规划边界-东阳江-曹塘澧公路；岭下镇、江东镇、澧浦镇规划区范围，源东乡集镇中心；	615
V 级	I、II、III、IV级地以外，婺城区、金义新区行政区范围	400
备 注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：符合规划设计条件； 4. 土地使用年期：50 年； 5. 土地级别范围：详见公共管理与公共服务用地用地基准地价级别图； 6. 规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。	

成果表 5. 金华市市区商服用地路线价表

单位：元/m²

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
城区	L1	二环北路	赤松路--北山路	3390
城区	L2	玉泉东(西)路	北山路--赤松路	2790
城区	L3	丹光东(西)路	北山路--金盆街	2815
城区	L4	骆家塘街	北山路--二环北路	4710
城区	L5	畅达路	玉泉西路--北山路	6670
城区	L6	迎宾大道	二环北路--环城北路	3885
城区	L7	东市北街	二环北路--丰亭东路	3680
城区	L8	环城北路	环城东路--环城西路	3725
城区	L9	八一北街	环城北路--回溪街(花坛)	4770
城区	L10	芙峰街	二环北路--丰亭东路	3690
城区	L11	环城西路	环城北路--八达路	2865
城区	L12	迪耳路	后城里街--环城西路	3960
城区	L13	人民西路	五一路--环城西路	4810
城区	L14	人民西路	八一北街--五一路	6830
城区	L15	人民东路	胜利街--八一北街	10635
城区	L16	人民东路	东市街--胜利街	6250
城区	L17	人民东路	环城东路--东市街	5545
城区	L18	金瓯路	二环东路--环城东路	3570
城区	L19	劳动路	双龙北街--环城西路	4345
城区	L20	劳动路	五一路--双龙北街	6495
城区	L21	解放西路	双龙北街--环城西路	4830
城区	L22	解放西路	八一北街--双龙北街	9180
城区	L23	解放东路	明月街--八一北街	23450
城区	L24	解放东路	胜利街--明月街	16735
城区	L25	将军路	胜利街--解放东路	6900
城区	L26	文化路	后街--新华街	25940
城区	L27	中山路	八一北街--明月街	12795
城区	L28	飘萍路	东市街--明月街	6305
城区	L29	婺江东路	明月街--通济桥	4865
城区	L30	旌孝街	人民东路--东市街	4430
城区	L31	凤山街	迪耳路--解放西路	4580
城区	L32	双龙北街	迪耳路--婺江西路	6530
城区	L33	五一路	迪耳路--解放西路	6185
城区	L34	五一路	解放西路--八一北街	12500
城区	L35	青年路	人民西路--解放西路	6065
城区	L36	回溪街	八一北街(花坛)--五一路	10370
城区	L37	八一北街	回溪街(花坛)--人民西路	10010
城区	L38	八一北街	人民西路--婺江西路	13095
城区	L39	府上街	青春路--兰溪门菜场	7915

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
城区	L40	体育街	游泳巷以南	13990
城区	L41	新华街	八一北街--人民东路	8980
城区	L42	新华街	人民东路--解放东路	20845
城区	L43	新华街	解放东路--中山路	25485
城区	L44	西市街	解放东路--中山路	26380
城区	L45	后街	解放东路--中山路	15585
城区	L46	明月街	人民东路--飘萍路	11695
城区	L47	胜利街	通园路--人民东路	4380
城区	L48	胜利街	人民东路--飘萍路	8265
城区	L49	东市街	铁路--飘萍路	4935
城区	L50	康济街	赤松路--义乌江	3505
城区	L51	双溪西路	双龙南街--浦江街	6360
城区	L52	双溪西路	八一南街--双龙南街	9850
城区	L53	双馨路	双龙南街--磐安街	5845
城区	L54	亚峰路	武义江--八一南街	6430
城区	L55	中村路	义乌街--八一南街	8355
城区	L56	宾虹路	浦江街--金星北街	4730
城区	L57	宾虹路	双龙南街--浦江街	7785
城区	L58	宾虹路	八一南街--双龙南街	21240
城区	L59	宾虹路	武义江--八一南街	6445
城区	L60	金衢路	浦江街--金星北街	3230
城区	L61	李渔路	双龙南街--浦江街	5765
城区	L62	李渔路	崇信街--双龙南街	13725
城区	L63	李渔路	武义江--崇信街	7015
城区	L64	阳光路	义乌街--八一南街	7415
城区	L65	丹溪路	义乌街--婺州街	7335
城区	L66	丹溪路	武义江--义乌街	4450
城区	L67	东莱路	武义江--兰溪街	6810
城区	L68	环城南路	武义江--婺州街	6300
城区	L69	金磐路	东阳街--婺州街	6225
城区	L70	和信路	双龙南街--东阳街	6730
城区	L71	秋涛街	金衢路--八达路	3770
城区	L72	金帆街	八达路--海棠西路	3705
城区	L73	浦江街	双溪西路 --李渔路	4595
城区	L74	婺州街	河盘大桥--环城南路	5625
城区	L75	永康街	双溪西路--金磐路	4605
城区	L76	双龙南街	滨江路--环城南路	8730
城区	L77	双龙南街	环城南路--海棠西路	6000
城区	L78	双龙南街	海棠西路--二环南路	3310
城区	L79	国贸街	双溪西路--宾虹路	5915
城区	L80	雅苑街	宾虹路--李渔路	7115

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
城区	L81	下官桥路	滨江路--双溪西路	6575
城区	L82	高畈街	双溪西路--南苑路	8560
城区	L83	兰溪街	宾虹路--李渔路	15660
城区	L84	兰溪街	李渔路--海棠西路	7235
城区	L85	八一南街	双溪西路--东莱路	15405
城区	L86	八一南街	东莱路--海棠路	12135
城区	L87	八一南街	海棠西路--二环南路	5385
城区	L88	义乌街	亚峰路--丹溪路	8195
城区	L89	义乌街	丹溪路--环城南路	5940
城区	L90	义乌街	环城南路--海棠东路	4820
城区	L91	东阳街	宾虹路--环城南路	5750
城区	L92	宾虹东路	义乌江--武义江	4405
城区	L93	光南路	二环东路--环城东路	4440
城区	L94	李渔东路	环城东路--武义江	4660
城区	L95	李渔东路	二环东路--环城东路	4565
城区	L96	东市南街	义乌江--李渔东路	5710
城区	L97	环城东路	环城北路--环城南路	3905
城区	L98	大堰河街	艾青路--丹溪东路	3855
城区	L99	康济街	艾青路--丹溪东路	3795
城区	L100	西市街	中山路--婺江东路	14460
城区	L101	道院街	环城北路--玉泉东路	4255
城区	L102	光南路	环城东路--武义江	4950
城区	L103	东阳街	环城南路--和悦路	3875
城区	L104	北山路	环城西路--二环北路	3195
城区	L105	丹溪东路	环城东路--二环东路	4045
城区	L106	后城里街	人民西路--环城西路	3795
城区	L107	婺州街	环城南路--和信路	4555
城区	L108	青春东路	八一北街--东市街	4135
城区	L109	青春西路	八一北街--后城里街	4090
城区	L110	南苑路	国贸街--八一南街	6185
城区	L111	宾虹西路	桐溪--白沙溪	3715
城区	L112	长乐街	华龙南街--白沙溪	3840
城区	L113	金龙路	华电路--华龙南街	3990
城区	L114	玉山路	长乐街--文化路	3770
城区	L115	金江南路	宾虹西路--马海路	3115
城区	L116	华龙南街	临江东路--金龙路	3010
城区	L117	通江路	文化路--马海路	3485
城区	L118	紫金南街	临江东路--环南路	2775
城区	L119	工业路	长乐街--宾虹西路	2330
城区	L120	长安街	文化路--马海路	2580
城区	L121	府临街	文化路--马海路	2965

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
城区	L122	金龙路	华龙南街--二环西路	2425
金义三镇	JY1	华丰路	金港大道--金山大道	1955
金义三镇	JY2	钟金路	镇中路--学士街	2620
金义三镇	JY3	金港大道	华丰路--金山大道	1505
金义三镇	JY4	镇中街	沪昆高速--常春路	3290
金义三镇	JY5	学士街	沪昆高速--常春路	2410
金义三镇	JY6	金山大道	华丰路--金港大道	1760
金义三镇	JY7	金港大道	金山大道--甬金高速公路	2080
金义三镇	JY8	振兴路	华丰路--华丰路	4500
金义三镇	JY9	03 省道	甬金高速公路--业阳街	3980
金义三镇	JY10	东升路	东山街--清源街	1785
金义三镇	JY11	金港大道	甬金高速公路--规划边界	1505
金义三镇	JY12	清荷街	振兴路--东升路	2120
金义三镇	JY13	清坊街	凤仪路--金港大道	2340
金义三镇	JY14	清源街	凤仪路--金港大道	1895
金义三镇	JY15	金山大道	金港大道--新城路	1950
金义三镇	JY16	法华街	华丰路--府前路	1795
金义三镇	JY17	新城路	正涵街--金山大道	1875
金义三镇	JY18	新城路	金山大道--法华街	2190
金义三镇	JY19	府后路	金山大道--法华街	2165
金义三镇	JY20	府前路	正涵街--法华街	2230
金义三镇	JY21	环镇北路	正涵街--铁路	2645
金义三镇	JY22	朝晖西路	正涵街--环镇南路	2450
金义三镇	JY23	朝晖西路	环镇南路--金山大道	4345
金义三镇	JY24	朝晖东路	金山大道--孝顺溪	3520
金义三镇	JY25	环镇南路	环镇北路--金山大道	1950
金义三镇	JY26	顺四路	正涵街--孝顺溪	1700
金义三镇	JY27	正涵街	新城路--铁路	1850
金义三镇	JY28	正涵街	铁路--纬五路	1935
金义三镇	JY29	金山大道	新城路--铁路	3420
金义三镇	JY30	金山大道	铁路--环镇南路	3750
金义三镇	JY31	金山大道	环镇南路--纬五路	2055
金义三镇	JY32	商业街	新城路--府前路	2285
金义三镇	JY33	和谐路	航慈溪--规划边界	2490
金义三镇	JY34	老街	清坊街--规划边界	1745
金义三镇	JY35	镇中街	平安路--规划路	975
金义三镇	JY36	镇前路	花街巷--镇南路	915
曹宅镇	CZ1	环镇北路	西一环路--环镇东路	1340
曹宅镇	CZ2	拱坦街	整段	1580
曹宅镇	CZ3	坦溪路西段	金汇路--西溪	1585
曹宅镇	CZ4	坦溪路中段	西溪--东溪	2635

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
曹宅镇	CZ5	坦溪路东段	东溪--环镇东路	1825
曹宅镇	CZ6	双河路西段	坦溪路--葱草街	1785
曹宅镇	CZ7	双河路东段	葱草街--官田路	2255
曹宅镇	CZ8	03 省道西段	坦溪路--西一环路	1465
曹宅镇	CZ9	03 省道东段	西一环路--环镇东路	2165
曹宅镇	CZ10	西一环路	环镇北路--金汇路	1680
曹宅镇	CZ11	葱草街	坦溪路--金汇路	1760
曹宅镇	CZ12	镇中北街	拱坦街--坦溪路	1900
曹宅镇	CZ13	镇中南街	坦溪路--金汇路	2405
曹宅镇	CZ14	市场路	坦溪路--金汇路	2160
曹宅镇	CZ15	环镇东路	环镇北路--金汇路	1350
澧浦镇	LP1	金义东公路	高速公路连接线--西溪	1555
澧浦镇	LP2	民生路	富民路--和谐南街	1990
澧浦镇	LP3	澧浦街	前章路--和谐南街	1465
澧浦镇	LP4	澧兴路	曹上线--和谐南街	1680
澧浦镇	LP5	富民路	金义南线--规划横三路	1350
澧浦镇	LP6	前章路	民生路--规划横二路	1230
澧浦镇	LP7	和谐南街	民生街--澧兴路	2225
江东镇	JD1	人民路	环镇西路--横店街	1170
江东镇	JD2	横街	环镇西路--东湖塘	1295
江东镇	JD3	江岭东路	环镇西路--东湖塘	2085
江东镇	JD4	湖心路	环镇西路--规划路	1580
江东镇	JD5	环镇西路	镇北路--湖南路	1400
江东镇	JD6	横店街	湖北路--横街	1555
江东镇	JD7	项宗路	横街--湖心路	2000
江东镇	JD8	规划路	江岭东路--湖心路	2020
岭下镇	LX1	诗翁东路	330 国道--金丽温高速公路	1415
岭下镇	LX2	三盆路北段	金岭东路--文化街	1745
岭下镇	LX3	三盆路南段	文化街--金盆路	1340
岭下镇	LX4	金岭东路	三盆路--330 国道	1610
岭下镇	LX5	文昌街	三盆路--330 国道	1650
源东乡	YD1	塘源线-府前路	见图	1465
含香	HX1	水泥路	河--含金街	1100
含香	HX2	金义东路	河--含澧公路	1315
含香	HX3	金义西路	规划路--含金街	1170
含香	HX4	含金街	水泥路--金义西路	1415
含香	HX5	含新街	金义西路--规划路	740
含香	HX6	含澧公路	金义中线--规划路	1000
汤溪镇	TX1	北新路东段	仙舟大街--护城街	2410
汤溪镇	TX2	仙舟大街南段	城中路--中山路	1825
汤溪镇	TX3	西门路	护城街--黄道街	2015

区 域	序号	路线段	范 围	底层店铺 楼面地价
汤溪镇	TX4	影星街	仙舟大街—护城街	1890
汤溪镇	TX5	中山路	仙舟大街—南门路	1690
汤溪镇	TX6	护城街	北新路—西门路	2125
汤溪镇	TX7	北新路西段	镇卫生院—仙舟大街	1275
汤溪镇	TX8	黄道街	中山路—东门路	1455
汤溪镇	TX9	城河路	仙舟大街—白汤下公路	1425
汤溪镇	TX10	城南路	城河路—汤九路	1375
汤溪镇	TX11	南门街	东门路—城河路	1320
汤溪镇	TX12	城中路	汤二中教工宿舍—白汤下线	1280
汤溪镇	TX13	仙舟大街北段	城中路—白汤下线	1240
罗埠镇	LB1	商贸街北段	府前路—振东路	1635
罗埠镇	LB2	商贸街南段	46 省道—府前路	1340
罗埠镇	LB3	振东路	医院—文化路	1060
罗埠镇	LB4	府前路	邮电局—罗陈路	1040
罗埠镇	LB5	振中街	振东路—文化街	1000
罗埠镇	LB6	小南路	府前路—46 省道	880
洋埠镇	YB1	人民路	米行街—望江路	930
洋埠镇	YB2	米行街	文化路—46 省道	600
洋埠镇	YB3	46 省道	加油站—望江路	700
洋埠镇	YB4	望江路	下街—46 省道	650
安地镇	AD1	安兴街	仙源大道—金安大道	1545
安地镇	AD2	金安大道	安兴街—仙源大道	1470
安地镇	AD3	仙源大道	安兴街—金安大道	1175
安地镇	AD4	邮电街	仙源街—安金大道	1010
雅畈镇	YF1	雅兴路东(西)段	东阳南街—规划纵九路	1640
雅畈镇	YF2	雅东路	雅兴路—中学	1195
雅畈镇	YF3	东阳南街	规划横一路—横六路	1225
琅琊镇	LY1	中山路西段	镇政府—府林路	1530
琅琊镇	LY2	通南路东段	通桥街—府林路	1470
琅琊镇	LY3	府林路	樟树亭—南山路	1255
琅琊镇	LY4	通桥街北段	中山路—通南路	1045
琅琊镇	LY5	中山路东段	府林路—华电路	930
琅琊镇	LY6	通桥街南段	通南路—桥北	895
琅琊镇	LY7	南山路斜	通桥街—府林路	870
琅琊镇	LY8	通南路西段	通桥街—供电营业厅	830
蒋堂镇	JT1	八一北街南段	伟业路—铁路线	1575
蒋堂镇	JT2	八一北街北段	宾虹高中—伟业路	1345
蒋堂镇	JT3	伟业路	镇政府—木材市场	1235
蒋堂镇	JT4	八一南街	铁路线—恒力路	845
长山乡	CS1	龙山路	规划七经路—规划八经路	990

成果表 6. 金华市住宅用地区片价表

单位：元/m²

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
1	八一北街	金华江	五一路-解放西路-双龙北街	人民西路	8835
2	新华街-青春路-胜利街	人民东路	回溪街	通园路	9095
3	胜利街	金华江	八一北街	人民东路	10735
4	双龙南街	宾虹路	婺州街	金华江	8430
5	武义江	宾虹路	双龙南街	金华江	10470
6	武义江	丹溪路	双龙南街	宾虹路	9675
7	武义江	环城南路	双龙南街	丹溪路	8730
8	金华江	金华江	武义江-东阳江	金华江	8175
9	五一路-解放西路-双龙北街	金华江	环城西路-长山路	人民西路	7455
10	回溪街	人民西路	环城西路	浙赣铁路	6765
11	东市街	人民东路	新华街-青春路-胜利街	浙赣铁路	8020
12	东市街	东阳江	胜利街	人民东路	7875
13	环城东路	东阳江	东市街	浙赣铁路	7705
14	婺州街-宾虹路-双龙南街	和信路	婺州街-四联路-磐安街	金华江	7275
15	武义江	海棠东路	双龙南街	环城南路	8265
16	环城东路	宾虹东路	东市街	东阳江	7360
17	东市街-宾虹东路-环城东路	李渔东路	武义江	东阳江	8200
18	长山路	金华江	环城西路	环城西路	6985
19	环城东路	丹溪东路	武义江	李渔东路	7360
20	大堰河街	李渔东路	环城东路	东阳江	7250

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
21	磐安街-四联路 -婺州街-双龙 南街	海棠溪路	环城西路- 金帆街	金华江	7090
22	八一南街	志和路	德胜街	海棠西路	8445
23	永济街-金欧路 -二环东路	东阳江	环城东路	浙赣铁路	5580
24	二环东路	东阳江	永济街	金瓯路	6375
25	芙峰街-玉泉东 路-新业街-环	浙赣铁路	环城西路- 柳苑街	二环北路	5760
26	武义江	梅溪-二环南路	八一南街	海棠东路	6190
27	八一南街	二环南路	德胜街	志和路	6415
28	芙峰街-二环北 路-柳苑街	环城北路	北山路	杭金衢 高速公路	5450
29	环城东路	环城南路-东市 南街-海棠东路	武义江	丹溪路	5440
30	玉壶街-二环北 路-赤松路	浙赣铁路-金带 街-环城北路	芙峰街-玉泉东 路-新业街	杭金衢 高速公路	5200
31	二环东路	李渔东路	大堰河街	东阳江	5940
32	二环东路	环城南路	环城东路	李渔东路	5040
33	环城西路	金华江	浙赣铁路	浙赣铁路	4930
34	环城西路	八达路	金星北路	金华江	5120
35	金星北街-八达 路-金帆街	海棠西路	浙赣铁路	金华江	4840
36	德胜街	二环南路	金星南街	海棠西路	4770
37	二环东路	二环北路	玉壶街	杭金衢 高速公路	3255
38	二环东路	浙赣铁路	环城东路-赤松 路	二环北路	3590
39	城区规划边界	浙赣铁路	二环东路	杭金衢 高速公路	2910
40	金温铁路	金义中央大道	二环东路	浙赣铁路	2785

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
41	金温铁路	东阳江	二环东路	金义中央大道	3180
42	桐溪	温寿线	白沙溪	金华江	3900
43	桐溪	环南路	白沙溪	温寿线	3740
44	二环西路	浙赣铁路	白沙溪	环南路	2885
45	浙赣铁路	浙赣铁路	桐溪	金华江	3415
46	金星南街	二环南路-二环西路	浙赣铁路	金衢路-海棠西路	2760
47	浙赣铁路	金华江	二环西路	金千铁路	3365
48	北山路	浙赣铁路-环城西路	金千铁路-二环北路-利民街	杭金衢高速公路	3400
49	城区规划边界	杭金衢高速公路	城区规划边界	城区规划边界	3625
50	梅溪	G330 外迁线	仙华南街-新宏路-金星南街	二环南路	2885
51	城区规划边界	城区规划红线-二环南路	武义江-海棠东路-东市南街	环城南路	3095
52	金温铁路	城区规划边界	二环东路	东阳江	2835
53	二环东路	二环南路	城区规划红线	环城南路	2615
54	竹马乡规划区范围				2480
55	利民街	二环西路	金华江	杭金衢高速	2360
56	城区规划边界-规划路-城区规划边界	白沙溪	金千黄高速东侧通道	杭金衢高速	2220
57	白沙溪	虹戴公路	规划边界	杭金衢高速	2370
58	白沙溪	浙赣铁路	规划路	虹戴公路	2505
59	姜新线	G330 外迁线	白沙溪-建业路	浙赣铁路-二环西路	2165

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
60	金星南街-新宏路-仙华南街	城区规划边界	姜新线	二环南路	2290
61	规划红线	规划红线	金温铁路	规划红线-浙赣铁路	2500
101	白汤下线	环城南路	仙舟大街	城中路	3405
102	经发街	白汤下线-城中路	汤山线	金西大道	2725
103	梅溪-	桂语山居东边边界线	规划线	山脚线	3230
104	安地镇规划区范围（除 103 区片以外）				2480
105	罗埠镇集镇中心				2410
106	洋埠镇集镇中心				2155
107	蒋堂镇集镇中心				2155
108	琅琊镇集镇中心				2330
109	长山乡规划区范围				2300
110	雅畈镇规划区范围				2515
111	汤溪镇规划区范围（除 101、102 区片外）				2005
112	罗埠、洋埠镇规划区范围（除 105、106 区片外）				2005
113	蒋堂镇规划区范围（除 107 区片外）				2005
114	琅琊镇镇规划区范围（除 108 区片外）				2005
201	金山大道	金港大道	金港大道	华丰路	5050
202	规划路	金港大道	金山大道	华丰路	4840
203	东华街	新城路	金山大道	金港大道	4940
204	法华街-法华街-规划路	顺田路	正涵街-铁路-规划路	新城路	5165

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
205	东华街	府前路	法华街	新城路	3915
206	业阳路	华丰路-清源街 -金港大道	森山街-长春路 -东山路	规划边界	5345
207	金港大道	金义快速路	广顺街	杭金衢高速公路	3305
208	金山大道	新城路	广顺街	金义快速路	3430
209	东华街-规划路	和谐路- 规划边界	广顺街	新城路-规划路 -铁路-正涵街- 规划路-府前路	2640
210	规划边界	规划边界	东华街	金港大道-甬金 高速	2535
211	万兴街-行政界 线	东阳江	东华街-和谐路 -经五路	纬三路	3555
212	行政边界	甬金高速-金港 大道	双尖大道-华丰 路-规划路	规划边界（206 以外）	3345
213	规划路	规划边界	规划边界	金义快速路- 新城路	3010
214	曹塘澧公路	金汇路	规划路	环镇北路	3120
215	曹宅镇规划区范围（除 214 区片外）				2685
216	源东乡集镇中心				2570
217	曹塘澧公路	规划路	规划路	金义中线	2495
218	和谐南街	澧兴路	曹上线	金义东公路	3045
219	澧浦镇规划区范围（除 218 区片外）				2650
220	江东镇老镇区规划范围				2790
221	江东镇规划区范围（除 220 区片外）				2310
222	岭下镇集镇中心				2860
223	岭下镇规划区范围（除 222 区片外）				2400

区片号	范 围				区片价
	东	南	西	北	
224	广顺街	金义新区 规划边界	金义新区 规划边界	金义新区 规划边界	2225
225	金义新区 行政范围线	纬三路	金义新区 规划边界	金义新区 规划边界	2100
226	金义新区 规划边界	东阳江	曹塘澧公路	金义新区 规划边界	2070

成果表 7. 金华市区商服、住宅和工业用地用途细分一览表

用地类型	基于《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 细分用途含义		与《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 对照关系
	细分用途	细分用途含义	
商服用地	零售商业用地 (B11)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地；	零售商业用地 (0501)
	加油加气站用地 (B41)	零售加油、加气、充电站等用地；	
	批发市场用地 (B12)	以批发功能为主的市场用地；	批发市场用地 (0502)
	餐饮用地 (B13)	饭店、餐厅、酒吧等用地；	餐饮用地 (0503)
	旅馆用地 (B14)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地；	旅馆用地 (0504)
	金融保险用地 (B21)	银行、证券期货交易所、保险公司等用地；	商务金融用地 (0505)
	艺术传媒用地 (B22)	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地；	
	其他商务用地 (B29)	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地；	
	娱乐康体用地 (B3)	娱乐用地：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 (0506)
		康体用地：赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地；	其他商服用地 (0507)
	其他公用设施营业网点用地 (B49)	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地；	
	其他服务设施用地 (B9)	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地；	
	养老机构用地	经营性的养老院用地；	
住宅用地	二类居住用地 (R2)	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地；	城镇住宅用地 (0701)
	三类居住用地 (R3)	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地；	

用地类型	基于《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011) 细分用途含义		与《土地利用现状分类》 (GB/T21010-2017) 对照关系
	细分用途	细分用途含义	
工业用地	工业用地 (M)	工矿企业的生产车间、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，不包括露天矿用地；	工业用地 (0601)
	采矿用地 (H5)	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地；	采矿用地 (0602)
	物流仓储用地 (W)	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地；	仓储用地 (0604)

成果表 8. 金华市市区商服、住宅和工业用地细分用途级别价表

单位：元/m²

土地类型	细分用途	土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
		地价						
商服用地	零售商服用地 (B11) 餐饮用地 (B13) 金融保险用地 (B21) 其他公用设施营业网点用地 (B49)		6220	3275	2120	1355	1010	
	批发市场用地 (B12)		2910	1605	1095	800	675	
	旅馆用地 (B14)		3145	1755	1215	870	765	
	艺术传媒产业用地 (B22) 其他商务用地 (B29) 其他服务设施用地 (B9) 娱乐康体用地 (B3)		3615	2020	1395	1000	880	
	加油加气站用地 (B41)		7475	5435	4235	3265	2635	
	养老机构用地		2705	1510	1040	770	655	
住宅用地	二类居住用地 (R2) 三类居住用地 (R3)		9465	7530	5255	3310	2440	1710
工业用地	工业用地 (M)		960	610	420	300	230	
	采矿用地 (H5)		805	525	375	275	215	
	物流仓储用地 (W)		1150	730	505	360	275	
备注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：与其所归属的三大类用地基准地价“基准条件”一致； 4. 适用范围：参照成果表 7； 5. 土地级别范围：需对照基准地价图使用；							

成果表 9. 金华市市区公共管理与公共服务用地用途细分一览表

用地类型	基于《土地利用现状分类》	对照《城市用地分类与规划建设用地标准》细分含义	
		细分用途	用途含义
公共管理与公共服务用地	机关团体用地（0801）	行政办公用地（A1）	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地；
	新闻出版用地（0802）		
	教育用地（0803）	教育科研用地（A3）	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地；
	科研用地（0804）		
	医疗卫生用地（0805）	医疗卫生用地（A5）	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地；
	社会福利用地（0806）	社会福利用地（A6）	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地；
	文化设施用地（0807）	文化设施用地（A2）	图书、展览等公共文化活动设施用地；
	体育用地（0808）	体育用地（A4）	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地；
	公用设施用地（0809）	公用设施用地（U）	供应、环境、安全等设施用地；
交通运输用地	铁路用地（1001）	区域交通设施用地（H2）	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货站、公路长途客货站以及港口客运码头；
	公路用地（1003）		
	机场用地（1007）		
	港口码头用地（1008）		
	管道运输用地（1009）		
	轨道交通用地（1002）	城市轨道交通用地（S2）	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	交通服务场站用地（1005）	交通枢纽用地（S3）	铁路客货站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地；
		交通场站用地（S4）	交通服务设施用地，包括公共交通场站用地（S41）、社会停车场用地（S42）；
		其他交通设施用地（S9）	教练场等用地；

用地类型	基于《土地利用现状分类》	对照《城市用地分类与规划建设用地标准》细分含义	
		细分用途	用途含义
特殊用地	殡葬用地（0905）	区域公用设施用地（H3）	为区域服务的公用设施用地，主要是指殡葬设施用地；
	风景名胜设施用地（0906）	其他建设用地（H9）	包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理与服务设施用地；

成果表 10. 金华市区公共管理与公共服务用地细分用途界别价表

用地类型			I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
公共管理与公共服务用地 (I 类)	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	2190	1345	995	775	495
		新闻出版用地					
		教育用地	1575	1050	770	560	365
		科研用地					
		医疗卫生用地	1910	1260	905	625	390
		社会福利用地	1440	975	725	540	305
		文化设施用地	1745	1160	840	590	360
		体育用地					
	交通运输用地	交通服务场站用地（交通枢纽用地）	3180	1725	1015	590	390
		交通服务场站用地（交通场站用地）	1285	815	595	480	380
公共管理与公共服务用地 (II 类)	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	1020	655	480	385	295
	交通运输用地	铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、轨道交通用地	1005	640	470	380	290
	特殊用地	殡葬用地	1105	800	585	440	325
		风景名胜设施用地	1045	705	520	385	270
备 注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 土地使用年期：50 年； 4. 土地级别范围：详见公共管理与公共服务用地基准地价级别图，公共管理与公共服务用地（II 类）级别范围参照工业用地级别图； 5. 规划区范围须与最新的国土空间规划相衔接。						

成果表 11. 金华市市区工业用地弹性年期出让基准地价表

单位：元/m²

年期 级别	50 年	45 年	40 年	35 年	30 年	25 年	20 年	15 年	10 年	5 年
I 级	960	940	914	879	833	772	690	583	440	251
II 级	610	597	581	559	529	490	439	370	280	159
III 级	420	411	400	385	364	338	302	255	192	110
IV 级	300	294	286	275	260	241	216	182	137	78
V 级	230	225	219	211	200	185	165	140	105	60
备注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 对应使用年限，涉及土地使用年期介于上述年期之间的，应通过线性插值法确定； 4. 土地级别范围：需对照工业用地基准地价图使用； 5. 表中数据根据公式 $K=[1-(1+r)^n]/[1-(1+r)^{50}]$ 计算，其中 $r=5.8\%$ 修正得出。									

成果表 12. 金华市市区划拨土地使用权权益基准地价表

单位：元/m²

级 别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
I 级	2900	4365	435	905
II 级	1565	3525	285	580
III 级	1035	2555	205	420
IV 级	680	1655	150	310
V 级	505	1220	115	200
VI 级	/	855	/	/
备注	1. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 土地开发状态设定：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内部土地平整（不包含城市基础设施配套费）； 3. 基准条件界定：与出让土地四大类用地基准地价“基准条件”一致； 4. 土地使用年期：无年期； 5. 级别范围：具体级别界线需对照基准地价图使用。			

成果表 13. 金华市市区经营性地下空间使用权基准地价表

单位：元/m²

利用方式 \ 级别		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
商业利用	地下一层	1245	655	425	270	200
	地下二层	620	330	210	135	100
停车利用 商用车库	地下一层	310	165	105	70	50
	地下二层	235	125	80	50	40
经营性仓储及 附属用房利用	地下一层	235	125	80	50	40
	地下二层	155	80	55	35	25
备注	1. 地价估价期日：2021 年 1 月 1 日； 2. 经营性地下空间使用权基准地价内涵：指各土地级别内对应于地表底下附建式建筑的第一或第二层的完整土地使用权单位面积平均价格其中土地面积是指附建式地下建筑的垂直投影面积，地价内涵构成包括国家土地所有权收益、土地取得费和土地前期开发费； 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；土地利用方式分商业利用、停车利用、经营性仓储及附属用房利用三种； 4. 土地使用年限：商业利用、停车利用商用车库、经营性仓储及附属用房利用设定 40 年； 5. 适用范围：本标准主要适用于附建式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”方式施工的单建式地下空间基准地价以本标准为基础下调 30% 执行，本标准不直接适用于非“大开挖”方式施工的单建式地下空间使用权价格评估； 6. 土地级别范围：按金华市市区商业基准地价级别范围确定。					

六、城镇基准地价修正体系

公式说明表

土地用途	公式说明
商业用地	$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 + \Delta P$ P:待估宗地单位面积地价 P基:待估宗地所在级别类型基准地价 $\sum K$:区域因素和个别因素的综合修正系数 K1:评估时日修正系数 K2:交易年期修正系数 K3:容积率与建筑密度修正系数 K4:临街进深修正系数 K5:宽深比率修正系数 K6:楼层地价分配率系数 K7:宗地行业修正系数 K8:其它修正系数 ΔP:待估宗地实际开发程度与基准条件相差时的加减修正
住宅用地	$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 + \Delta P$ P:待估宗地单位面积地价 P基:待估宗地所在级别类型基准地价 $\sum K$:区域因素和个别因素的综合修正系数 K1:评估时日修正系数 K2:交易年期修正系数 K3:容积率与建筑密度修正系数 K4:楼层地价分配率系数 K5:宗地行业修正系数 K6:其它修正系数 ΔP:待估宗地实际开发程度与基准条件相差时的加减修正
工业用地	$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 + \Delta P$ P:待估宗地单位面积地价 P基:待估宗地所在级别类型基准地价 $\sum K$:区域因素和个别因素的综合修正系数 K1:评估时日修正系数 K2:交易年期修正系数 K3:其它修正系数 ΔP:待估宗地实际开发程度与基准条件相差时的加减修正

土地用途	公式说明
公共管理与公共服务用地	$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \text{ (仅适用公共管理与公共服务用地)} \times K_4 + \Delta P$ P:待估宗地单位面积地价 P_基:待估宗地所在级别类型基准地价 $\sum K$:区域因素和个别因素的综合修正系数 K₁:评估时日修正系数 K₂:交易年期修正系数 K₃:其它修正系数 ΔP:待估宗地实际开发程度与基准条件相差时的加减修正

1. 商服用地修正体系

修正体系表 1 一级、二级商服用地基准地价修正因素情况说明表

土地开 发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁 华度修正	位于路线段最 繁华处或区片 内最繁华的街 道	位于路线段较 繁华处或区片 内较繁华的街 道	位于路线段平 均繁华处或区 片内平均繁华 的街道	位于路线段不 繁华处或区片 内不繁华的街 道	位于路线段最 不繁华处或区 片内最冷淡的 街道
人流量 修正	较区域平均人 流量大 20%以 上	较区域平均人 流量大 10%以 上	在区域平均人 流量±10%以 内	较区域平均人 流量小 10%以 上	较区域平均人 流量小 20%以 上
停车便利 程度修正	相对好	较好	一般	较差	相对差
距市场距 离修正	较区域中心距 市场距离小 20%以上	较区域中心距 市场距离小 10%以上	较区域中心距 市场距离± 10%以内	较区域中心距 市场距离大 10%以上	较区域中心距 市场距离大 20%以上
离乘车点 距离	小于 40 米	60 米左右	100 米以上	/	/
接近特种 营业场所 程度修正	较区域中心距 设施距离小 20%以上	较区域中心距 设施距离小 10%以上	较区域中心距 设施距离± 10%以内	较区域中心距 设施距离大 10%以上	较区域中心距 设施距离大 20%以上
基础设施 保证度 修正	较区域平均保 证度大 10%以 上	较区域平均保 证度大 5%以上	较区域平均保 证度±5%以内	较区域平均保 证度小 5%以上	较区域平均保 证度小 10%以 上
周边土地 利用类型	商业为主	商业与公建混 合	商业与居住混 合	居住用地为主	其他用地
地形坡度	较路段或区片	较路段或区片	路段或区片内	较路段或区片	较路段或区片

修正	内平均坡度小 20%以上	内平均坡度小 10%以上	平均坡度± 10%以内	内平均坡度大 10%以上	内平均坡度大 20%以上
宗地形状	/	/	较规则矩形对 土地利用无影 响	较规则多边形 对土地利用略 有影响	形状不规则对 土地使用有影 响
面积 适宜度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
街角地 修正	距道路交叉口 ≤5 米	距道路交叉口 ≤10 米	距道路交叉口 ≤15 米	/	/
临街状况	二面或二面以 上临街	/	一面临街	/	不临街
所临街道 类型	城区内主要商 业街	城区内次要商 业街	临普通道路	临支路	临其他道路
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期 修正	根据公式 $K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^{40}]$ 计算，其中 $r=6.3\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与 建筑 密度修正	见商服用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
临街进深 修正	见商服用地临街进深修正系数表				
宽深比率 修正	见商服用地宽深比率修正系数表				
楼层地价 分配率	见商服用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 2 一级、二级商服用地基准地价修正系数表 (%)

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度修正	10	5	0	-5	-10
人流量修正	8	4	0	-4	-8
停车便利程度修正	6	3	0	-3	-6
距市场距离修正	6	3	0	-3	-6
离乘车点距离	3	1.5	0	/	/
接近特种营业场所程度修正	2	1	0	-1	-2
基础设施保证度修正	4	2	0	-2	-4
周边土地利用类型	6	3	0	-3	-6
地形坡度修正	2	1	0	-1	-2
宗地形状	/	/	0	-1.5	-3
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
街角地修正	8	4	0	/	/
临街状况	12	/	0	/	-12
所临街道类型	6	3	0	-2	-4
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K=[1-(1+r)^n]/[1-(1+r)^{40}]$ 计算，其中 $r=6.3\%$ ， n 为土地使用年限容积率与建筑密度修正				
容积率与建筑密度修正	见商服用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
临街进深修正	见商服用地临街进深修正系数表				
宽深比率修正	见商服用地宽深比率修正系数表				
楼层地价分配率	见商服用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 3 三级、四级、五级商服用地基准地价修正因素情况说明表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度修正	位于路线段最繁华处或区片内最繁华的街道	位于路线段较繁华处或区片内较繁华的街道	位于路线段平均繁华处或区片内平均繁华的街道	位于路线段不繁华处或区片内不繁华的街道	位于路线段最不繁华处或区片内最冷淡的街道
人流量修正	较区域平均人流量大 20%以上	较区域平均人流量大 10%以上	在区域平均人流量 $\pm 10\%$ 以内	较区域平均人流量小 10%以上	较区域平均人流量小 20%以上
停车便利程度修正	相对好	较好	一般	较差	相对差
距市场距离修正	较区域中心距市场距离小 20%以上	较区域中心距市场距离小 10%以上	较区域中心距市场距离 $\pm 10\%$ 以内	较区域中心距市场距离大 10%以上	较区域中心距市场距离大 20%以上
离乘车点距离	100 米以内	100-200 米	200-300 米	300-400 米	400 米以上
接近特种营业场所程度修正	较区域中心距设施距离小 20%以上	较区域中心距设施距离小 10%以上	较区域中心距设施距离 $\pm 10\%$ 以内	较区域中心距设施距离大 10%以上	较区域中心距设施距离大 20%以上
基础设施保证度修正	较区域平均保证度大 10%以上	较区域平均保证度大 5%以上	较区域平均保证度 $\pm 5\%$ 以内	较区域平均保证度小 5%以上	较区域平均保证度小 10%以上
周边土地利用类型	商业为主	商业与公建混合	商业与居住混合	居住用地为主	其他用地
地形坡度修正	较路段或区片内平均坡度小 20%以上	较路段或区片内平均坡度小 10%以上	路段或区片内平均坡度 $\pm 10\%$ 以内	较路段或区片内平均坡度大 10%以上	较路段或区片内平均坡度大 20%以上
宗地形状	/	/	较规则矩形对	较规则多边形	形状不规则对

			土地利用无影响	对土地利用略有影响	土地使用有影响
面积适宜度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
街角地修正	距道路交叉口 ≤5 米	距道路交叉口 ≤10 米	距道路交叉口 ≤15 米	/	/
临街状况	二面或二面以上临街	/	一面临街	/	不临街
所临街道类型	城区内主要商业街	城区内次要商业街	临普通道路	临支路	临其他道路
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^{40}]$ 计算，其中 $r = 6.3\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与建筑密度修正	见商服用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
临街进深修正	见商服用地临街进深修正系数表				
宽深比率修正	见商服用地宽深比率修正系数表				
楼层地价分配率	见商服用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 4 三级、四级、五级商服用地基准地价修正系数表 (%)

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度修正	8	4	0	-4	-8
人流量修正	6	3	0	-3	-6
停车便利程度修正	5	2.5	0	-2.5	-5
距市场距离修正	5	2.5	0	-2.5	-5
离乘车点距离	2	1	0	/	/
接近特种营业场所程度修正	2	1	0	-1	-2
基础设施保证度修正	3	1.5	0	-1.5	-3
周边土地利用类型	4	2	0	-2	-4
地形坡度修正	2	1	0	-1	-2
宗地形状	/	/	0	-1.5	-3
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
街角地修正	6	3	0	/	/
临街状况	10	/	0	/	-10
所临街道类型	5	2.5	0	-1.5	-3
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K=[1-(1+r)^n]/[1-(1+r)^{40}]$ 计算，其中 $r=6.3\%$ ， n 为土地使用年限容积率与建筑密度修正				
容积率与建筑密度修正	见商服用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
临街进深修正	见商服用地临街进深修正系数表				
宽深比率修正	见商服用地宽深比率修正系数表				
楼层地价分配率	见商服用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 5 商服用地（大地块）容积率、建筑密度联合修正系数表

建筑密度 容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	1.0
0.5	0.55	0.61			
1.0	0.77	0.85	0.90	0.95	1.24
1.5	0.93	1.04	1.10	1.16	1.49
2.0	1.00	1.16	1.26	1.34	1.74
2.5	1.06	1.22	1.37	1.52	1.93
3.0	1.18	1.28	1.43	1.59	2.11
4.0	1.30	1.40	1.54	1.67	2.37
5.0	1.44	1.52	1.66	1.79	2.49
6.0	1.56	1.65	1.78	1.90	2.61

修正体系表 6 商服用地（大地块）临街进深修正系数

深度 m	修正系数	深度 m	修正系数	深度 m	修正系数	深度 m	修正系数	深度 m	修正系数
< 4.00	2.90	13	1.47	26	1.19	46	1.02	66	0.90
4	2.63	14	1.41	28	1.17	48	1.01	68	0.87
5	2.43	15	1.37	30	1.16	50	1.00	70	0.86
6	2.23	16	1.31	32	1.15	52	0.99	74	0.84
7	2.09	17	1.29	34	1.13	54	0.97	76	0.83
8	1.95	18	1.28	36	1.10	56	0.95	78	0.82
9	1.84	19	1.27	38	1.09	58	0.94	82	0.81
10	1.72	20	1.24	40	1.08	60	0.93	90	0.80
11	1.63	22	1.23	42	1.05	62	0.92	100	0.79
12	1.53	24	1.20	44	1.03	64	0.91	110	0.78

修正体系表 7 商服用地（小宗地）临街进深修正系数

深度 m	修正系数	深度 m	修正系数	深度 m	修正系数
<4.00	1.89	13	0.95	26	0.77
4	1.72	14	0.92	28	0.76
5	1.58	15	0.89	30	0.75
6	1.45	16	0.85	32	0.75
7	1.36	17	0.83	34	0.73
8	1.27	18	0.83	36	0.72
9	1.19	19	0.83	38	0.71
10	1.12	20	0.81	40	0.71
11	1.06	22	0.80	42	0.68
12	1.00	24	0.78	44	0.67

修正体系表 8 商服用地（小宗地）宽深比率修正

宽深比率	<0.25	0.25-0.40	0.40-0.60	0.60-0.80	0.80-1.0	>1.0
修正系数	0.85	1.00	1.10	1.20	1.30	1.40

修正体系表 9 商服用地地价楼层分配率修正

层 次	一层	二层	三层	四层	五层
楼层分配率	0.42	0.21	0.17	0.13	0.07

2. 住宅用地修正体系

修正体系表 10 一级、二级、三级住宅用地基准地价修正因素情况说明表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域距商服中心距离	500 米以内	500-800 米	800-1000 米	1000-1200 米	1200 米以上
区域公交便利度	区域内有公交线路多条且分布均匀，并可通往各个方向	区域内有公交线路 3 条左右，分布较均匀，并可通往多个方向	区域内有公交线路 2 条，分布较均匀，方向较单一	区域内有公交线路 1 条，白天通车时间较短，发车间隔较长	区域内无公交线路通过
区域道路通达程度	区域内有两条以上主干道通过，道路通达性好	区域内有一条主干道通过，道路通达性较好	区域内有次干道通过，道路通达性一般	区域内有一般道路通过，道路通达性较差	区域内无道路通过，道路通达性差
区域环境状况	区域内有公园、河流、大面积绿地等，环境优美，空气清新	区域无污染，空气较好	区域基本无污染，环境质量一般	区域有一定污染，环境较差	区域有较多污染源，环境差
利用公用服务设施方便度	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著提高	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所提高	区片平均方便程度	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所降低	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著降低
基础设施完善度	较区片平均保证度大 10%以上	较区片平均保证度大 5%以上	较区片平均保证度±5%以内	较区片平均保证度小 5%以上	较区片平均保证度小 10%以上
距市场距离	300 米以内	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	1200 米以上
距轨道交通站点距离	距站点≤200 米	距站点 200-300 米	距站点 300-500 米	距站点 500-600 米	距站点≥600 米

金华市市区城镇基准地价更新成果汇总

宗地绿化 状况	宗地绿化较区片平均 绿化高 20%以上	宗地绿化较区片 平均绿化高 10% 以上	宗地绿化较区片 平均绿化±10% 之间	宗地绿化较区片 平均绿化低 10% 以上	宗地绿化较区 片平均绿化低 20%以上
宗地内停 车 便利程度	有较多（大）停车场， 能很好的满足停车需 求	附近有停车场， 较好满足停车需 求	基本满足停车需 求	附近有停车场， 单停车位少，不 能完全满足停车 需求	附近没有停车 场，距停车厂较 远
学校	热门学校学区	/	一般学校学区	/	/
朝向	/	/	朝南	朝东	朝西、朝北
环境污染 情况	/	/	清洁	轻度污染	重度污染
地形坡度 对使用的 影响	/	/	平坦	略有高低但对使 用、出入不受影 响	有较大高差、对 使用、出入有影 响
周边土地 利用 类型	高档住宅区	住宅小区	普通住宅区	商业公建住宅 混合区	工业住宅商业 混合区
宗地形状	/	/	较规则矩形对土 地利用无影响	较规则多边形对 土地利用略有影 响	形状不规则对 土地使用有影 响
面积适宜 度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期 修正	根据公式 $K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^{70}]$ 计算，其中 $r=6.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与 建筑密度	见住宅用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
楼层地价 分配率	见住宅用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 11 一级、二级、三级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域距商服中心距离	6	3	0	-3	-6
区域公交便利度	4	2	0	-2	-4
区域道路通达程度	6	3	0	-3	-6
区域环境状况	8	4	0	-4	-8
利用公用服务设施方便度	4	2	0	-2	-4
基础设施完善度	4	2	0	-2	-4
距市场距离	4	2	0	-2	-4
距轨道交通站点距离	6	3	0	-3	-6
宗地绿化状况	8	4	0	-4	-8
宗地内停车便利程度	8	4	0	-4	-8
学校	5	/	0	/	/
朝向	/	/	0	-1	-3
环境污染情况	/	/	0	-2	-6
地形坡度对使用的影响	/	/	0	-2	-4
周边土地利用类型	6	3	0	-3	-6
宗地形状	/	/	0	-1.5	-3
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^{70}]$ 计算，其中 $r=6.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与建筑密度修正	见住宅用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
楼层地价分配率	见住宅用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 12 四级、五级、六级住宅用地基准地价修正因素情况说明表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费用				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域距商服中心距离	800 米以内	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	2000 米以上
区域公交便利度	区域内有公交线路多条且分布均匀，并可通往各个方向	区域内有公交线路 3 条左右，分布较均匀，并可通往多个方向	区域内有公交线路 2 条，分布较均匀，方向较单一	区域内有公交线路 1 条，白天通车时间较短，发车间隔较长	区域内无公交线路通过
区域道路通达程度	区域内有两条以上主干道通过，道路通达性好	区域内有一条主干道通过，道路通达性较好	区域内有次干道通过，道路通达性一般	区域内有一般道路通过，道路通达性较差	区域内无道路通过，道路通达性差
区域环境状况	区域内有公园、河流、大面积绿地等，环境优美，空气清新	区域无污染，空气较好	区域基本无污染，环境质量一般	区域有一定污染，环境较差	区域有较多污染源，环境差
利用公用服务设施方便度	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著提高	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所提高	区片平均方便程度	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所降低	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著降低
基础设施完善度	较区片平均保证度大 10%以上	较区片平均保证度大 5%以上	较区片平均保证度±5%以内	较区片平均保证度小 5%以上	较区片平均保证度小 10%以上
距市场距离	600 米以内	600-1000 米	1000-1500 米	1500-2000 米	2000 米以上
距轨道交通站点距离	距站点≤500 米	距站点 500-800 米	距站点 800-1200 米	距站点 1200-1500 米	距站点≥1500 米
宗地绿化状况	宗地绿化较区片平均绿化高 20%以上	宗地绿化较区片平均绿化高 10%以上	宗地绿化较区片平均绿化±10%之间	宗地绿化较区片平均绿化低 10%以上	宗地绿化较区片平均绿化低 20%以上
宗地内停车便利程度	有较多（大）停车场，能很好的满足停车需求	附近有停车场，较好满足停车需求	基本满足停车需求	附近有停车场，单停车位少，不能完全满足停车需求	附近没有停车场，距停车厂较远
学校	热门学校学区	/	一般学校学区	/	/
朝向	/	/	朝南	朝东	朝西、朝北
环境污染情况	/	/	清洁	轻度污染	重度污染
地形坡度对使用的影响	/	/	平坦	略有高低但对使用、出入不受影响	有较大高差、对使用、出入有影响

金华市区城镇基准地价更新成果汇总

周边土地利用类型	高档住宅区	住宅小区	普通住宅区	商业公建住宅混合区	工业住宅商业混合区
宗地形状	/	/	较规则矩形对土地利用无影响	较规则多边形对土地利用略有影响	形状不规则对土地使用有影响
面积适宜度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^{70}]$ 计算，其中 $r=6.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与建筑密度	见住宅用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
楼层地价分配率	见住宅用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 13 四级、五级、六级住宅用地基准地价修正系数表 (%)

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域距商服中心距离	5	2.5	0	-2.5	-5
区域公交便利度	3	1.5	0	-1.5	-3
区域道路通达程度	5	2.5	0	-2.5	-5
区域环境状况	6	3	0	-3	-6
利用公用服务设施方便度	3	1.5	0	-1.5	-3
基础设施完善度	3	1.5	0	-1.5	-3
距市场距离	3	1.5	0	-1.5	-3
距轨道交通站点距离	5	2.5	0	-2.5	-5
宗地绿化状况	6	3	0	-3	-6
宗地内停车便利程度	6	3	0	-3	-6
学校	4	/	0	/	/
朝向	/	/	0	-1	-3
环境污染情况	/	/	0	-2	-5
地形坡度对使用的影响	/	/	0	-1	-2
周边土地利用类型	5	2.5	0	-2.5	-5
宗地形状	/	/	0	-1	-2
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^{70}]$ 计算，其中 $r=6.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
容积率与建筑密度修正	见住宅用地容积率与建筑密度联合修正系数表				
楼层地价分配率	见住宅用地楼层地价分配表				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 14 住宅用地容积率与建筑密度联合修正系数表

容积率与 建筑密度 修正	建筑密度 容积率	≤0.25	0.3	0.4	0.45	0.7	1
	≤0.5	0.92	0.91	0.90	0.89		
	0.8	0.85	0.85	0.85	0.82	0.77	
	1	0.7	0.71	0.73	0.74	0.76	0.77
	1.2	0.82	0.83	0.85	0.86	0.89	0.91
	1.3	0.88	0.90	0.92	0.93	0.97	0.99
	1.5	1.00	1.01	1.03	1.04	1.06	1.07
	1.8	1.18	1.19	1.21	1.22	1.24	1.25
	2	1.30	1.31	1.32	1.32	1.33	1.34
	2.5	1.58	1.59	1.61	1.62	1.65	1.67
	3	1.86	1.87	1.89	1.90	1.92	1.94
	4	2.35	2.37	2.41	2.44	2.51	2.55
	5	2.84	2.87	2.93	2.99	3.12	3.19
	6	3.37	3.40	3.45	3.62	3.75	3.84
	7	3.92	3.96	4.04	4.12	4.30	4.45

修正体系表 15 住宅用地地价楼层分配率表

地价楼层分配率（多层）	楼 层	底层有无 架空层	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层
	二层楼	有	0.484	0.516					
		无	0.479	0.521					
	三层楼	有	0.318	0.349	0.333				
		无	0.313	0.349	0.338				
	四层楼	有	0.241	0.254	0.266	0.239			
		无	0.235	0.251	0.263	0.251			
	五层楼	有	0.191	0.201	0.211	0.211	0.186		
		无	0.187	0.198	0.208	0.212	0.195		
	六层楼	有	0.16	0.168	0.177	0.177	0.166	0.152	
		无	0.157	0.165	0.174	0.178	0.169	0.157	
	七层楼	有	0.139	0.146	0.154	0.154	0.145	0.137	0.125
		无	0.136	0.143	0.152	0.155	0.146	0.14	0.128
地价楼层分配率 （电梯房）			按下式计算： $U_I=1/n-(n-1)*0.003/2+(I-1)*0.003$ ，其中顶层的楼层分配系数同 n-2 层。式中 U_I 为第 I 层的楼层分配率；n 为建筑总层数；I 为楼层。						

3. 工业用地修正体系

修正体系表 16 工业用地基准地价修正因素情况说明表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
工业区功能类型修正	经济开发区、高新产业区等	大型工业区	一般工业功能区	独立工矿点	零星工业
工业集聚规模修正	较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著提高	较级别相关企业配套协作程度平均状况有所提高	级别相关企业配套协作程度平均状况	较级别相关企业配套协作程度平均状况有所降低	较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著降低
对外交通便利度修正	较级别平均便利程度提高 10%以上	较级别平均便利程度提高 5%以上	较级别平均便利程度±5%以内	较级别平均便利程度降低 5%以上	较级别平均便利程度降低 10%以上
基础设施完善度修正	评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率提高 10%以上	评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率提高 5%以上	级别范围内基础设施平均保证率±5%以内	评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率降低 5%以上	评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率降低 10%以上
宗地临路条件修正	主干道	次干道	一般道路	支路	其它
宗地地基承载力修正	较级别内地基平均承载力提高 10%以上	较级别内地基平均承载力提高 5%以上	较级别内地基平均承载力±5%以内	较级别内地基平均承载力降低 5%以上	较级别内地基平均承载力降低 10%以上
区域规划限制修正	近期开发潜力大，用途不会改变，无规划限制	近期开发潜力较大，用途长时期不会改变，无规划限制	近期开发潜力一般，用途短时间不会改变，无规划限制	有可能受规划限制，用途有可能改变	受严重规划限制，用途要改变
环境清洁情况	清洁	较清洁	轻污染	中污染	重污染
宗地形状	/	/	较规则矩形对土地利用无影响	较规则多边形对土地利用略有影响	形状不规则对土地使用有影响
面积适宜度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^{50}]$ 计算，其中 $r=5.8\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 17 工业用地基准地价修正系数表 (%)

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
工业区功能类型修正	6	3	0	-3	-6
工业集聚规模修正	6	3	0	-3	-6
对外交通便利度修正	5	2.5	0	-2.5	-5
基础设施完善度修正	6	3	0	-3	-6
宗地临路条件修正	8	4	0	-4	-8
宗地地基承压能力修正	4	2	0	-2	-4
区域规划限制修正	4	2	0	-2	-4
环境清洁情况	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	/	/	0	-1.5	-3
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^{50}]$ 计算，其中 $r = 5.8\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

4. 公共服务用地修正体系

修正体系表 18 公共服务用地修正因素情况说明表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较差	劣
利用商业设施方便程度修正	利用商业设施方便程度较区片平均状况有显著提高	利用商业设施方便程度较区片平均状况有所提高	区片范围内的宗地利用商业设施平均方便程度	利用商业设施方便程度较区片平均状况有所降低	利用商业设施方便程度较区片平均状况有显著降低
人流量修正	较区域平均人流量大 20%以上	较区域平均人流量大 10%以上	在区域平均人流量±10%以内	较区域平均人流量小 10%以上	较区域平均人流量小 20%以上
区域环境状况修正	较区域范围内的环境污染、采光及通风条件平均状况显著提高	较区域范围内的环境污染、采光及通风条件平均状况有一定程度提高	区域范围内的环境污染、采光及通风条件平均状况	较区域范围内的环境污染、采光及通风条件平均状况有一定程度恶化	较区域范围内的环境污染、采光及通风条件平均状况显著恶化
利用公用服务设施方便程度修正	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著提高	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所提高	区片平均方便程度	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有所降低	利用公用服务设施方便程度较区片平均状况有显著降低
基础设施完善度修正	较区片平均保证度大 10%以上	较区片平均保证度大 5%以上	较区片平均保证度±5%以内	较区片平均保证度小 5%以上	较区片平均保证度小 10%以上
周边土地利用状况	商服用地为主	/	商住混合为主	/	住宅用地为主
环境清洁情况	清洁	较清洁	轻污染	中污染	重污染
宗地临路条件修正	主干道	次干道	一般道路	支路	其它
宗地形状	/	/	较规则矩形对土地利用无影响	较规则多边形对土地利用略有影响	形状不规则对土地使用有影响
面积适宜度	/	/	面积适宜	偏大或偏小	过大或过小
地形坡度对使用的影响	/	/	平坦	略有高低但对使用、出入不受影响	有较大高差、对使用、出入有影响
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^{50}]$ 计算，其中 $r=5.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

修正体系表 19 公共管理与公共服务用地修正系数表

土地开发状态修正	根据待估宗地的实际开发状态与“五通一平”开发程度比较，直接加上或扣除相应的开发费				
修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
利用商业设施方便程度修正	6	3	0	-3	-6
人流量修正	6	3	0	-3	-6
区域环境状况修正	5	2.5	0	-2.5	-5
利用公用服务设施方便度修正	4	2	0	-2	-4
基础设施完善度修正	4	2	0	-2	-4
周边土地利用状况	2	/	0	/	-2
环境清洁情况	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地临路条件修正	6	3	0	-3	-6
宗地形状	/	/	0	-1.5	-3
面积适宜度	/	/	0	-1	-2
地形坡度对使用的影响	/	/	0	-1	-2
评估时日	根据宗地估价时日与基准地价估价期日期间土地市场变动情况分析加以确定				
交易年期修正	根据公式 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^{50}]$ 计算，其中 $r=5.0\%$ ， n 为待估宗地的可使用年期				
其它修正	由估价人员视情况对具体宗地有特殊影响的其它因素进行修正				

七、基准地价更新成果图

图 1. 金华市区商服用地基准地价级别图

图 2. 金华市区住宅用地基准地价级别图

图 3. 金华市区工业用地基准地价级别图

图 4. 金华市区公共管理与公共服务用地基准地价级别图

图 5. 金华市区住宅用地地区片价图

图 6. 金华市城区商服用地路线价图