

宁波前湾新区管理委员会文件

甬前管发〔2022〕14号

宁波前湾新区管理委员会关于公布 宁波杭州湾新区基准地价的通知

各局（办、委）、庵东镇人民政府、各有关单位：

宁波杭州湾新区新一轮基准地价已经新区管委会会议审议通过，现予公布。自公布之日起正式实施。

附件：宁波杭州湾新区基准地价

宁波前湾新区管理委员会
2022年7月1日

附件

宁波杭州湾新区基准地价

一、杭州湾新区建设用地定级

杭州湾新区建设用地，包括集体建设用地和城镇土地。

杭州湾新区建设用地定级揭示了杭州湾新区建设用地质地量、土地利用条件、土地收益能力和土地价格的空间差异和地域分异规律。城镇土地定级和集体建设用地定级的方案一致(表1)。

表1 杭州湾新区建设用地级别范围

土地级别	级别四至范围		土地面积 (公顷)	比例 (%)
一级	东	以陆中湾江为界。	2942.83	8.32
	南	南以八塘江为界。		
	西	沿中兴一路南下，接十塘江，连滨海大道，至霁月路。		
	北	以龙轩路为界。		
二级	东	自陆中湾江南下接一级地，在滨海二路向西接霁月路往南达八塘江。	1659.97	4.69
	南	以滨海一路为界。		
	西	沿十一塘江南下，接沈海高速公路。		
	北	以玉海西路为界。		
三级	详见定级图		5603.35	15.85
四级	详见定级图		12862.76	36.38
五级	详见定级图		12290.02	34.76

注：土地定级范围以《杭州湾新区建设用地定级图》为准。

二、杭州湾新区中心市区及各城镇基准地价

(一) 城镇基准地价的内涵

表2-1 城镇基准地价基准条件的界定

用地类型		容积率		建筑密度(%)	使用年期	开发程度	估价基准日
		1~2级	3~5级				
商服用地		2.5	2.0	35-55%	40年	五通一平(通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整)。	2021年7月1日
住宅用地		1.8	1.5	30-40%	70年		
工业用地		1.3	1.3	30-50%	50年		
公共管理与公共服务用地(体育用地、公用设施用地、公园与绿地除外)	机关团体用地	1.5	1.5	35-55%	50年		
	新闻出版用地	1.5	1.5	35-55%	50年		
	教育、科研、文化设施、医疗卫生、社会福利、文化设施用地	1.3	1.3	35-45%	50年		

(二) 城镇用地基准地价

表 2-2 杭州湾新区城镇商服、住宅和工业用地基准地价

单位：元/平方米

用途		土地级别 表达方式	一级	二级	三级	四级	五级
商服用地	零售商业用地	地面地价	2553	1795	1328	1190	712
		楼面地价	1021	718	664	595	356
	批发市场用地	地面地价	1413	993	734	658	610
		楼面地价	565	397	367	329	305
	旅馆用地	地面地价	1523	1070	792	710	540
		楼面地价	609	428	396	355	270
	商务金融用地	地面地价	1303	915	678	606	572
		楼面地价	521	366	339	303	286
	娱乐用地	地面地价	1838	1055	826	808	634
		楼面地价	735	422	413	404	317
	其他商服用地	地面地价	1405	988	730	654	632

用途		土地 级别 表达 方式	一级	二级	三级	四级	五级
				楼面地价	562	395	365
	餐饮用地	地面地价	1533	1078	796	714	568
		楼面地价	613	431	398	357	284
住宅 用地	城镇住宅用地	地面地价	7520	5141	3764	3197	1869
		楼面地价	4178	2856	2509	2131	1246
	城镇保障性住 房用地	地面地价	3384	2313	1694	1439	842
		楼面地价	1880	1285	1129	959	561
工业 用地	工业用地	地面地价	887	816	678	619	525
	仓储用地	地面地价	919	859	732	674	553

表 2-3 杭州湾新区城镇商业用地路线价的参考标准

店面租金（元/年/间）	单位面积租金 （元/㎡/年）	房价 （元/㎡）	路线价 （元/㎡）
100000	2000	22222	8889
50000	1000	11111	4444
40000	800	8889	3556
30000	600	6667	2667
25000	500	5556	2222
20000	400	4444	1778
10000	200	2222	889

表 2-4 杭州湾新区城镇公共管理和基础设施用地基准地价
(地面地价)

单位：元/平方米

一级土地利用类型	二级土地利用类型	一级	二级	三级	四级	五级
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1053	740	548	491	474
	新闻出版用地	1053	740	548	491	474
	教育用地	1123	790	584	523	506
	科研用地	1123	790	584	523	506
	医疗卫生用地	1264	888	657	589	569
	社会福利用地	1193	839	621	556	537
	文化设施用地	1470	844	662	646	507
	体育用地	1378	791	620	606	476
	公用设施用地	621	557	530	515	481
	公园与绿地	580	507	467	449	426
特殊用地	监教场所用地	798	734	610	558	482
	宗教用地	649	585	543	495	426
	殡葬用地	—	—	—	1312	960
	风景名胜设施用地	887	816	678	619	535
交通用地	铁路用地	798	680	570	518	432
	公路用地	798	680	570	518	432
	港口码头用地	1009	838	823	748	599
	交通服务站场用地	1005	838	759	690	551
水利设施用地	水工建筑用地	798	680	570	518	432

三、杭州湾新区集体建设用地基准地价

(一) 集体建设用地基准地价的内涵

表 3-1 杭州湾新区集体建设用地基准地价基准条件的界定

用地类型		容积率	建筑密度	使用年期	开发程度	估价基准日
商服用地		2.0	35-55%	40年	五通一平（通路、通上水、通下水、通地电、通讯、宗地内部土地平整）	2021年7月1日
住宅用地		1.5	30-40%	70年		
公共管理与公共服务用地（体育用地、公用设施用地、公园与绿地除外）	机关团体用地	1.5	35-55%	50年		
	新闻出版用地	1.5	35-55%	50年		
	教育、科研、文化设施、医疗卫生、社会福利、文化设施用地	1.3	35-55%	50年		
工业用地		1.0	30-50%	50年		

（二）集体建设用地商服用地基准地价

表 3-2 杭州湾新区集体商服、住宅和工业用地基准地价

单位：元/平方米

用途		土地级别	一级	二级	三级	四级	五级
		表达方式					
商服用地	零售商业用地	地面地价	1812	1274	942	844	506
		楼面地价	906	637	471	422	253
	批发市场用地	地面地价	1088	618	478	466	304
		楼面地价	544	309	239	233	152
	旅馆用地	地面地价	996	584	518	436	268
		楼面地价	498	292	259	218	134
	商务金融用地	地面地价	906	516	400	386	286
		楼面地价	453	258	200	193	143
	娱乐用地	地面地价	1398	802	630	614	482
		楼面地价	699	401	315	307	241
	其他商服用地	地面地价	980	570	450	368	314
		楼面地价	490	285	225	184	157
	餐饮用地	地面地价	1048	598	464	382	282
		楼面地价	524	299	232	191	141
住宅用地	租赁住宅用地	地面地价	5156	3525	2580	2192	1283
		楼面地价	3437	2350	1720	1461	855
	保障性住宅用地	地面地价	2321	1586	1161	986	578
		楼面地价	1547	1057	774	657	385
工业用地	工业用地	地面地价	633	557	454	442	367
	仓储用地	地面地价	656	586	491	481	387

表 3-3 杭州湾新区集体公共管理服务用地和基础设施用地基准地价
(地面地价)

单位: 元/平方米

用途		一级	二级	三级	四级	五级
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	735	428	338	276	236
	新闻出版用地	735	428	338	276	236
	教育用地	760	442	349	285	243
	科研用地	760	442	349	285	243
	医疗卫生用地	882	513	405	331	283
	社会福利用地	769	447	353	289	246
	文化设施用地	1118	642	503	492	386
	体育用地	1049	602	472	461	362
	公用设施用地	735	428	338	276	236
	公园与绿地	414	346	343	310	298
特殊用地	监教场所用地	570	501	409	398	337
	宗教用地	463	399	363	354	298
	殡葬用地	—	—	—	900	658
	风景名胜设施用地	633	557	454	442	374
交通过地	铁路用地	569	464	382	370	302
	公路用地	569	464	382	370	302
	港口码头用地	720	572	551	534	419
	交通服务站场用地	717	572	508	493	385
水利设施用地	水工建筑用地	569	464	382	370	302

四、杭州湾新区农用地定级和基准地价

（一）农用地定级

农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、园地、林地、牧草地及其他农用地。农用地定级侧重于反映因农用地现实的（或实际可能的）区域自然质量、利用水平和效益水平不同，而造成的农用地生产力水平差异。农用地定级成果在县级行政区内具有可比性。杭州湾新区农用地定级，经过实地勘察和论证，最终确定结果如杭州湾农用地定级图。

杭州湾新区农用地共分 4 级：

一级农用地农业历史久，是杭州湾新区主要农业区，粮食作物产量高，蔬菜和经济作物种植面积大。

二级农用地分布在城镇周边，蔬菜种植面积大，农业生产受到非农化影响大，粮食作物产量低。

三级农用地，多为建设用地占据，园林绿化为主。

四级农用地，沿海滩涂土壤熟化程度较差，是杭州湾新开发和建设的农业生产基地，地块连片，粮食作物规模化种植，具休闲农业发展潜力，但生态保护任务重。

五、杭州湾新区农用地基准地价

（一）农用地基准地价的内涵

表 5-1 农用地基准地价的内涵

农用地类型	农用地	耕地、园地、林地、坑塘水面、设施农用地、草地（人工牧草地）
	宜农未利用地	草地（其他草地）、内陆滩涂
土地使用权类型	农用地流转的经营权（按照所有权、承包权和经营权分立）	
土地出让年期	依据《农村土地承包法》规定年期确定，最高年期 30 年。	

基本设施状况	耕地	按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	按照普遍性、适宜性的种植园艺作物（果、茶、花卉、药材等）的需要，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	按照具有普遍性、适宜性的营林方式需要，宗地外道路通达。
	坑塘水面	按照具有普遍性、适宜性的养殖制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
	设施农用地	按照具有普遍性、适宜性的农业生产制度下，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施。
	宜农未利用地	宗地外道路通达，宗地内平整、大小适中、形状规则。
估价期日		2021年7月1日

（二）农用地基准地价

杭州湾新区农用地基准地价主要是指农用地流转的经营权的区域平均价格。依照《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012），杭州湾新区属于长江中下游区的沿江平原副区，标准耕作制度为油菜-早稻-晚稻，复种类型为一年三熟。经过实地调查，杭州湾新区目前双季稻种植面积有明显减少，经济作物种植面积明显扩大，目前复种指数也有所下降。杭州湾新区基准地价，以耕地为重点，水田利用以早稻、晚稻或单季稻+（油菜或其他作物）种植经济效益分析，旱地以蔬菜、豆类、薯类、油料作物轮种类型的种植经济效益分析。园地、林地和其他农用地基准地价，将根据其土地质量和利用经济效益比照耕地利用所测算出的基准地价结果，进行用途修正。

杭州湾新区农用地基准地价用土地流转的年租金（表 5-2）和批租交易价格（长期出租的租金贴现值之和）表示（表 5-3 和表 5-4）。

为了充分反映农用地承包权和农用地经营权的价格差异，有关部门提出应该制定农用地承包权基准地价。农用地承包权，也就是农村土地承包经营权。农用地承包权基准地价实际上是农用地无限期使用的土地使用权区域平均价格（表 5-5）。

表 5-2 杭州湾新区农用地（耕地）流转年租金

单位：元/亩

土地级别	水田	旱地
一级	771	745
二级	742	711
三级	724	695
四级	682	644

表 5-3 杭州湾新区农用地（耕地）基准地价（批租地价）

单位：元/亩

土地级别	五年期		十五年期		三十年期	
	水田	旱地	水田	旱地	水田	旱地
一级	3711	3585	10972	10601	21476	20749
二级	3571	3422	10558	10117	20666	19802
三级	3484	3346	10302	9892	20164	19362
四级	3282	3099	9705	9164	18995	17936

表 5-4 杭州湾新区农用地基准地价（30 年期）

单位：元/亩

土地级别	一级	二级	三级	四级
水田	21476	20666	20164	18995
旱地	20749	19802	19362	17936

土地级别	一级	二级	三级	四级
果用瓜类	26974	25743	25171	23317
露地菜地	22824	21782	21298	19730
设施农用地	29540	28218	27626	25627
养殖水面	15276	14710	14363	13543
精养鱼塘	27156	26153	25532	24076
花卉苗圃地	22156	21162	20719	19220
一般园地	13128	12541	12277	11389
茶园	24175	23091	22607	20973
果园	22579	21568	21114	19588
林地	11489	10972	10744	9965
宜农未利用地	6565	6271	6140	5695

表 5-5 杭州湾新区农用地承包权地价

单位：元/亩

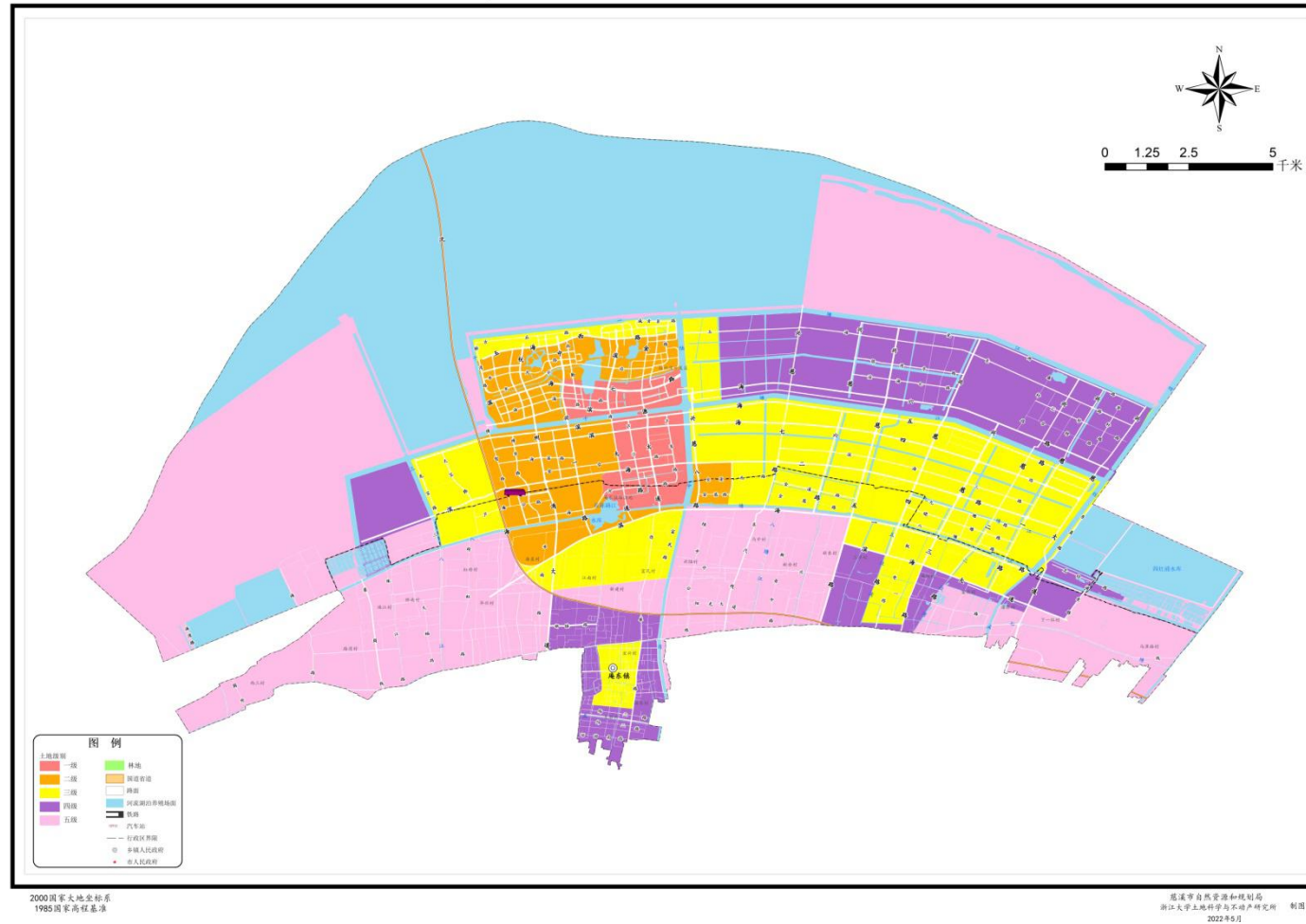
土地级别	一级	二级	三级	四级
水田	23367	22485	21939	20667
旱地	22576	21545	21067	19515
果用瓜类	29349	28009	27387	25370
露地菜地	24834	23700	23174	21467
设施农用地	32141	30702	30058	27883
养殖水面	16609	15994	15616	14721
精养鱼塘	29529	28432	27764	26169
花卉苗圃地	24107	23025	22544	20912
一般园地	14284	13644	13359	12392
茶园	26303	25124	24598	22819
果园	24567	23467	22974	21312
林地	12500	11938	11690	10843
宜农未利用地	7143	6823	6680	6196

附图：1. 杭州湾新区建设用地定级图

2. 杭州湾新区农用地定级图

附图 1

杭州湾新区建设用地定级图



附图 2

杭州湾新区农用地定级图

