

嘉政办发〔2016〕64号附件

嘉兴市区基准地价更新成果

一、基准地价内涵

1. 基准地价更新基准日：2016年1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：出让土地使用权。
4. 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。
5. 土地使用年期：法定最高土地出让年期（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，交通运输用地50年，水利设施用地50年，特殊用地50年）。

二、基准地价表达方式

表1 嘉兴市区基准地价表达方式表

用地类型	表 达 方 式	
	宏观层面	微观层面
商服用地及细分用途	级别价	区片价
住宅用地及细分用途	级别价	区片价
工业用地及细分用途	级别价	级别价
公共管理与公共服务用地	级别价	级别价
交通运输用地	级别价	级别价
水利设施用地	级别价	级别价
特殊用地	级别价	级别价

三、基准地价“基准条件”界定

表2 嘉兴市区基准地价“基准条件”界定表

用地类型	细分用地类型	容积率		建筑密度	宗地进深	宗地宽度	土地使用年期
		I-IV级	V-VIII级				
商服用地		2.5	2.0	45%	50米	-	40年
	普通商服用地	2.5	2.0	45%	50米	-	40年
	市场用地	1.5	1.2	45%	50米	-	40年
	旅馆用地	2.5	2.0	45%	50米	-	40年
	商务办公用地	2.5	2.0	45%	50米	-	40年
	金融保险及公共设施营业网点用地	2.5	2.0	45%	50米	-	40年
	娱乐康体用地	1.5	1.2	40%	50米	-	40年
	加油加气站用地	0.6	0.6	30%	50米	-	40年
	其它商服用地(一)	1.8	1.5	40%	50米	-	40年
	其它商服用地(二)	1.5	1.2	30%	50米	-	40年
住宅用地		1.6	1.5	30%	-	-	70年
	普通住宅用地	1.6	1.5	30%	-	-	70年
	政策性住宅用地	1.6	1.5	30%	-	-	70年
工业用地		1.2	1.2	40%	-	-	50年
	工业用地	1.2	1.2	40%	-	-	50年
	仓储物流用地	1.0	1.0	40%	-	-	50年
	标准厂房用地	1.4	1.4	40%	-	-	50年
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	2.0	1.5	-	-	-	50年
	文化体育用地	0.8	0.8	-	-	-	50年
	科教用地(一)	0.8	0.8	-	-	-	50年
	科教用地(二)	2.0	1.5	-	-	-	50年
	医卫慈善用地(一)	1.5	1.2	-	-	-	50年
	医卫慈善用地(二)	1.5	1.2	-	-	-	50年
	风景名胜设施用地	0.6	0.6	-	-	-	50年
	公共设施用地	-	-	-	-	-	50年
	公园与绿地	-	-	-	-	-	50年
交通运输用地	交通运输通道用地	-	-	-	-	-	50年
	交通运输节点用地	-	-	-	-	-	50年
水利设施用地	水工建筑用地	-	-	-	-	-	50年
特殊用地	宗教用地	-	-	-	-	-	50年
	殡葬用地	-	-	-	-	-	50年
商服底层店铺楼面地价		1.0	1.0	100%	12.0米	4.0米	40年

四、基准地价更新成果表

表 3 嘉兴市区基准地价用途分类及其适用范围表

基准地价 用地类型	基准地价 细分用地 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 的细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照关系	
		细分用地类型的含义	对应的土地 二级类名称 及编码	对应的用地 类别名称及 代码	对应的城市用地用途分类含义
商服用地	普通商服 用地	①指用于商品批发、零售的用地，如商场、商店、超市等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地(不含各类批发、零售的市场用地及零售加油加气用地)	批发零售用地(051)	零售商业用地(B11)	B11: 以零售功能为主的商铺、商场、超市等用地(不含市场用地)
		②指单纯提供餐饮的餐厅、饭店、酒吧等用地	住宿餐饮用地(052)	餐饮用地(B13)	B13: 饭店、餐厅、酒吧等用地
		③指洗车场、洗染店、维修网点、理发美容店、洗浴场所、交通售票等其他商服设施用地(含业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院等)	其他商服用地(054)	其他服务设施用地(B9)	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
	市场用地	指各类批发(零售)的市场用地，如小商品市场、工业品市场、专业市场及农贸市场等用地	批发零售用地(051)	批发市场用地(B12)	B12: 以批发功能为主的市场用地
				零售商业用地(B11)	B11: 零售商业用地中的市场用地
	旅馆用地	指提供住宿及餐饮等综合服务的各类宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地(不包括单纯提供餐饮的餐厅、酒店、酒吧等)	住宿餐饮用地(052)	旅馆用地(B14)	B14: 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	商务办公 用地	指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所和企业厂区外独立的办公场所等用地	商务金融用地(053)	艺术传媒用地(B22)	B22: 文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
	金融保险 及公共设 施营业网 点用地	指银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司等金融和保险机构活动场所的用地，以及电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等垄断性行业的营业网点用地	商务金融用地(053)	其他商务用地(B29)	B29: 贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
				金融保险用地(B21)	B21: 银行、证券期货交易所、保险公司等用地
	娱乐康体 用地	指电影院、剧场、音乐厅、杂技场、赛马场等演出场所，独立地段的游乐场、俱乐部、高尔夫、溜冰场等游乐康体设施，以及影视城、仿古城、主题娱乐公园等人造景观用地	文体娱乐用地(085)	娱乐用地(B31)	B31: 剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐设施等用地
康体用地(B32)				B32 赛马场、高尔夫、溜冰场等设施用地	
加油加气 站用地	指各类以零售功能为主的提供加油、加气、充电服务的用地	批发零售用地(051)	加油加气站用地(B41)	B41: 零售加油、加气、充电站等用地	

基准地价 用地类型	基准地价 细分用地 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 的细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照关系	
		细分用地类型的含义	对应的土地 二级类名称 及编码	对应的用地 类别名称及 代码	对应的城市用地用途分类含义
商服用地	其他商服 用地(一)	指符合《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)规定的下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地,以及不符合科教用途管理要求拟按商服用途管理的研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务的新产业、新业态场所的用地。		艺术传媒用地(B22)	B22: 文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
	其他商服 用地(二)	①其他商服用地(养老机构用地):指依据《浙江省人民政府关于发展民办养老产业的若干意见》[浙政发〔2014〕16号]规定取得的民办养老机构用地。 ②其他经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证,向社会公开后实施,拟按商服用途管理的新业态项目用地。		其他商务用地(B29)	B29: 贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
住宅用地	普通住宅 用地	指除政策性住宅以外的其他各类用于生活居住的普通住房用地	城镇住宅用地(071)	一至三类居住用地(R1、R2、R3)	R1: 设施齐全、环境良好、以低层住宅为主的用地; R2: 设施齐全、环境良好、以多、中、高层住宅为主的用地; 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
	政策性住 宅用地	带有政策性的居住用地,如人才公寓、民工公寓、公共租赁住房等政策性用房用地	城镇住宅用地(071)	二至三类居住用地(R2、R3)	R2: 设施齐全、环境良好、以多、中、高层住宅为主的用地; 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
工业用地	工业用地	指标准厂房用地以外的工业企业的生产车间、库房及直接为工业生产服务的附属设施等用地,包括专用铁路、码头和道路等用地	工业用地(061)	一至三类工业用地(M1、M2、M3)	M: 工矿企业的生产车间、库房及附属设施等用地,包括专用的铁路、码头和道路等用地,不包括露天矿用地
	仓储物流 用地	指普通仓库、危险品仓库、堆场等各类直接为工业生产服务的用于物资储备、中转、配送的场所用地,包括独立登记的各类企业附属仓储、营业性仓储企业及物流公司的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地	仓储用地(063)	一至三类物流仓储用地(W1、W2、W3)	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
	标准厂房 用地	指容积率在1.4(含)以上用于经营的多层标准厂房项目用地	工业用地(061)	一至三类工业用地(M1、M2、M3)	M: 工矿企业的生产车间、库房及附属设施等用地,包括专用的铁路、码头和道路等用地,不包括露天矿用地

基准地 价 用地 类型	基准地 价 细 分 用 地 类 型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)的对照关系	
		细分用地类型的含义	对应的土地二级类名称及编码	对应的用地类别名称及代码	对应的城市用地用途分类含义
公共管理与 公共服务 用地	机关团体 用地	①指党政机关、社会团体、群众自治组织、事业单位等办公机构及其相关设施用地	机关团体用地(081)	行政办公用地(A1)	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
		②广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等事业单位办公场所的用地	新闻出版用地(082)		
	文化体育 用地	图书展览、体育场馆和训练基地, 以及文化宫、青少年宫、公共广场等文化活动用地(不含独立地段的游乐场、舞厅、老年活动中心等用地)	文体娱乐用地(085)	图书展览用地(A21)	A21: 公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
				文化活动用地(A22)	A22: 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
				体育用地(A4)	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用地
				广场用地(G3)	G3: 以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
	科教用地(一)	指高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼托、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	科教用地(083)	教育科研用地(A3)	A3: 高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、中小学用地(A33)、特殊教育用地(A34)、科研用地(A35), 以及幼托用地
	科教用地(二)	①指独立的科研、勘测、设计、观察测试、技术推广、科普等设施用地 ②指符合《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)规定, 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等按科教用途落实用地的项目用地, 以及实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制, 按科教用途管理的国家大学科技园、科技企业孵化器 etc 等用地	科教用地(083)	教育科研用地(A3)	A3: 高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育、科研事业单位及其附属设施用地
医卫慈善 用地(一)	指医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助等设施用地	医卫慈善用地(084)	医疗卫生用地(A5)	A5: 医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地	
医卫慈善 用地(二)	①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、孤儿院等用地 ②指符合《国土资源部办公厅关于印发养老服务设施用地指导意见的通知》(国土资厅发〔2014〕11号)规定要求, 专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地占用的土地	医卫慈善用地(084)	社会福利用地(A6)	A6: 为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地, 主要指养老院、福利院、孤儿院等用地	

基准地价 用地类型	基准地价 细分用地 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 的细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照关系	
		细分用地类型的含义	对应的土地 二级类名称 及编码	对应的用地 类别名称及 代码	对应的城市用地用途分类含义
公共管理 与公共服 务用地	风景名胜 设施用地	①指风景名胜(包括名胜古迹、 旅游景点、革命遗迹)等景点 及管理机构的建筑用地	风景名胜设 施用地(088)	文物古迹用 地(A7)	A7: 具有保护价值的古遗迹、古墓葬、 古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革 命遗址等用地, 不包括已作其他用途的 文物古迹用地
		②指符合《国土资源部 住房和城乡建 设部 国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的 意见》(国土资规〔2015〕10号)规定要求 的, 景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、 索道缆车等设施的用地		其他建设用 地(H9)	H9: 其他建设用地中的风景名胜、森 林公园等的管理及服务设施用地; 以及 绿地率65%以上的大型游乐设施项目用 地
	公共设施 用地	给排水、供电、供气、供热、 邮政、电信、消防、环卫、公 用设施维修等用地(不含营业 网点用地), 以及依据(国土资 规〔2015〕5号文件规定属于 水资源循环利用与节水、新能 源发电运营维护、环境保护及 污染治理中的排水、供电及污 水、废物收集、贮存、利用、 处理以及通信设施等可按公用 设施用途落实用地的项目	公共设施用 地(086)	区域公用设 施用地(H3)	H3: 区域服务的公用设施用地, 包括区 域性能源设施、通信设施、广播电视设 施、环卫设施、排水设施等用地
				供水用地 (U11)	U11: 城市取水设施、自来水厂、再生水 厂、加压泵站、高位水池等用地
				供电用地 (U12)	U12: 变电所、开闭所、变配电所等设 施用地, 不包括电厂用地
				供燃气用地 (U13)	分输站、门站、储气站、加气母站、液 化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管 廊等设施用地, 不包括制气厂用地
				供热用地 (U14)	U14: 集中供热锅炉房、热力站、换热站 和地面输热管廊等设施用地
				通信用地 (U15)	U15: 邮政中心局、邮政支局、邮件处理 中心、电信局、移动基站、微波站等设 施用地
				广播电视用 地(U16)	U16: 广播电视的发射、传输和监测设 施用地
				环境设施用 地(U2)	U2: 雨水、污水、固体废物处理等环境 保护设施及其附属设施用地
消防用地 (U31)	U31: 消防站、消防通信及指挥训练中心 等设施用地				
		其它公用设 施用地(U9)	U9: 其他公共设施用地中的施工、养护、 维修等设施用地		
公园与绿 地	公园、苗圃、动植物园、街心 花园和用于休憩及美化环境的 园林绿化用地	公园与绿地 (087)	公园绿地 (G1)	G1: 向公众开放, 以游憩为主要功能, 兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	
			防护绿地 (G2)	G2: 具有卫生、隔离和安全防护功能的 绿地	

基准地价 用地类型	基准地价 细分用地 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 的细分用地类型含义		与《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照关系	
		细分用地类型的含义	对应的土地 二级类名称 及编码	对应的用地 类别名称及 代码	对应的城市用地用途分类含义
交通 运输 用地	交通运 输 通道 用地	①铁路线路、轻轨、站场等用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、林木等用地(不含客运站场用地)	铁路用地 (101)	铁路用地 (H21) 城市轨道交通 用地(S2)	H21: 铁路编组站、线路等用地 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
		②高速公路、国道、县道等用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、林木等用地(不含客货运站用地)	公路用地 (102)	公路用地 (H22)	H22: 国道、省道、县道和乡道用地及其附属设施用地
		③人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地(不含客运中心)	港口码头用 地(106)	港口用地 (H23)	H23: 海港和河港的陆域部分, 包括码头作业区、辅助生产区等用地
		④民用机场用地	机场用地 (105)	机场用地 (H24)	H24: 民用及军民合用的机场用地, 包括飞行区、航站区等用地
		⑤运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	管道运输用 地(107)	管道运输用 地(H25)	H25: 运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地
		⑥城镇内部公共道路(含立交桥)及行道树的用地,(含单独供地的居住小区及小区级以下的道路用地)	街巷用地 (103)	城市道路用 地(S1)	S1: 快速路、主干道、次干路和支路等用地
		公共交通场 站用地 (S41)		S41: 城市轨道交通车辆基地及其附属设施, 公共汽车首末站、停车场(库)、保养场, 出租汽车站场设施等用地, 以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地	
	交通运 输 节 点 用 地	公共停车场、各类交通客货运站场、汽车教练场等用地	街巷用地 (103)	社会停车场 用地(S42) 其他交通设 施用地(S9)	S42: 独立地段的公共停车场和停车库用地 S9: 汽车教练场等用地
			铁路用地 (101)	交通枢 纽 用 地 (S3)	S3: 铁路客货运站、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
			公路用地 (102)		
港口码头用 地(106)					
水利 设施 用 地	水工建筑 用地 指人工修建的水利、水工建筑物用地	水工建筑用 地(118)	区域公用设 施用地(H3)	H3: 区域公用设施中的水工设施、排水设施等用地	
			防洪用地 (U32)	U32: 防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地	
特殊 用 地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用 地	宗教用地 (094)	宗教用地 (A9)	A9: 宗教活动场所用地
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	殡葬用地 (095)	区域公用设 施用地 (H3)、其他 服务设施 用地(B9)	H3、B9: 区域公用设施用地和其他服务设施用地中的殡葬设施用地

表4 嘉兴市商服用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范围	商服用地 基准地价
I级	环城河-京杭运河-南湖-环城河	6930
II级	I级地以外，庆丰路-平湖塘-中环东路-中环北路-中环西路-新塍塘-三环西路-文昌路-昌盛南路-桐乡大道-越秀南路-由拳路-庆丰路-规划道路-三环东路-凌公塘路-庆丰路	3880
III级	I、II级地以外，亚澳路-平湖塘-角里街-庆丰路-湘湖大道-双溪路-沪杭铁路-东外环河-北郊河-东升西路-常台高速-创新路-醉李路-纺工路-三环南路-商务大道-沪杭客运专线-庆丰路-三环南路-三环东路-长水路-亚太路东侧河流-广益路-亚澳路	2780
IV级	I、II、III级地以外，南郊河-老07省道-中华大道-南洋路-镇域边界-东外环河-铁路-兴星路东侧河流-长纤塘-亚太路-河流-天星路-河流-环湖景观路-长荡-东方路-北效河-南新公路-07省道复线-溪港路-常台高速-东升西路-加创路-河-万国路-320国道-马家浜路-规划道路-吉玛路-铁路-长秦路-海盐塘-沪昆高速-常台高速-余北大街-海盐塘-西柳大街-南北湖大道-南郊河；新丰镇：登云路-万丰路-妙峰路-园林路-登云路；凤桥镇：七沈公路-余云公路-凤篁公路西侧河流-新康路南侧河流-凤篁公路-凤南路-七沈公路；洪合镇：洪康路-320国道-环东路-塘濮路南侧河流-滨河路-320国道-洪工路-圣堂路-洪康路；王江泾镇：东方路-镇北路-行政边界-南雁荡-市场路-07省道-青荷路-东方路；王店镇：沪杭铁路-兴乐路-长水塘-河流-嘉海公路-兴乐路-规划道路-永乐路-长水塘-百乐路-沪杭铁路；新塍镇：嘉铜公路-润园路-蓬莱路-河流-虹桥路-嘉铜公路-益友路东侧河-兴镇路北侧河-嘉铜公路；余新镇：世合小镇规划中心区范围	1670
V级	I、II、III、IV级地以外，绕城公路-嘉钢路-凤新大道-绕城公路-铁路-南洋路-中华大道-天宇路-亚澳路北延-行政边界-长纤塘-河流-亚太路-环湖景观路-鳊鲞港-京杭运河-横一路-07省道-规划道路-横一路-中心城区控制范围线-新塍港-万兴港-蓬莱东路-恒诺路东侧河-嘉铜公路-河流-嘉铜公路-凤舞南街延伸-兴育路-环镇西路-兴镇路南侧河-濮院港-兴园路-新塍大道-东升路-虹桥路-洪新路-塘濮路-行政边界-圣堂路-科创路西侧规划道路-兴国路-洪工路-兴合路-人和东路-兴国路-经五路-姚家漾-中心城区控制范围线-凤启路-利民路-河流-凤南路南侧规划路-凤篁公路-规划道路-七沈公路-凤南路-规划道路-梅花西路-中心城区控制范围线-七沈公路-新07省道-凤新大道-新风路-新竹路-同创路-绕城公路；王江泾镇：莲泗荡-建汾公路-行政边界-河流-申嘉湖航道-07省道-申嘉湖高速-京杭运河-申嘉湖航道-岳良荡-东方路东侧道路-莲泗荡；王店镇：沪杭铁路-梅北路-长水塘-友谊路-梅秀路-08省道-沪杭铁路	1070

级别	范 围	商服用地 基准地价
VI级	I、II、III、IV、V级地以外，杭州湾跨海大桥北接线-行政边界-申嘉湖高速-北官荡-莲泗荡-建汾公路-河流-行政边界-西雁荡-天花荡-和尚荡南侧河流-嘉乌线-08省道-秀离路-行政边界-兴合路-天带桥路-河流-嘉海公路-沪杭客运专线-08省道-大横港-铁路-08省道-海宁第二通道-沪杭高速-常台高速-余沈线-亚特大道-常台高速-七沈公路西侧河流-嘉盐公路-新07省道-行政边界-杭州湾跨海大桥北接线	820
VII级	I、II、III、IV、V、VI级地以外，行政区范围内其余区域	620
备注	<p>1. 基准地价基准日：2016年1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：容积率、建筑密度 I-IV级地为 2.5、45%，V-VII级为 2.0、45%，宗地进深为 50 米。</p> <p>4. 土地使用年期：40 年。</p> <p>5. 土地级别范围：具体范围详见嘉兴市区商服用地级别基准地价图。</p>	

表 5 嘉兴市区住宅用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范 围	住宅用地 基准地价
I 级	纺工路-平湖塘-环城河-西南湖-南溪西路-纺工路	3940
II 级	I 级地以外，三环东路-平湖塘-中环东路-中环北路-穆河溪-三官塘-中环北路-中环西路-东升西路-昌盛路-新塍塘-三环西路-文昌路-中环西路-桐乡大道-嘉杭路-创新路-长水路-云东路-由拳路-三环东路	3290
III 级	I、II 级地以外，亚澳路-平湖塘-三环东路-角里街-庆丰路-湘湖大道-双溪路-沪杭铁路-潭港-三店港-北郊河-东升西路-常台高速-创新路-三环南路-商务大道-嘉余线-沪杭客运专线-庆丰路-三环南路-三环东路-长水路-嘉善大道-亚澳路	2260
IV 级	I、II、III 级地以外，南郊河-老 07 省道-中华大道-南洋路-镇域边界-嘉善塘-河流-湘湖大道-星桥路-铁路-星桥路东侧河流-长纤塘-亚太路-河流-天星路-河流-环湖景观路-长荡-东方路-北效河-南新公路-规划道路-常台高速-东升西路-加创路-河-万国路-320 国道-马家浜路-规划道路-吉玛路-铁路-长秦路-海盐塘-沪昆高速-常台高速-余北大街-海盐塘-西柳大街-南北湖大道-南郊河；新丰镇：登云路-万丰路-妙峰路-园林路-登云路；凤桥镇：七沈公路-余云公路-凤篁公路西侧河流-新康路南侧河流-凤篁公路-凤南路-七沈公路；洪合镇：洪康路-320 国道-环东路-塘濮路南侧河流-滨河路-320 国道-洪工路-圣堂路-洪康路；王江泾镇：东方路-镇北路-行政边界-南雁荡-市场路-07 省道-青荷路-东方路；王店镇：沪杭铁路-兴乐路-长水塘-河流-嘉海公路-兴乐路-规划道路-永乐路-长水塘-百乐路-沪杭铁路；新塍镇：嘉铜公路-润园路-蓬莱路-河流-虹桥路-嘉铜公路-益友路东侧河-兴镇路北侧河-嘉铜公路；余新镇：世合小镇规划中心区范围	1320
V 级	I、II、III、IV 级地以外，绕城公路-嘉钢路-凤新大道-绕城公路-铁路-南洋路-中华大道-天宇路-亚澳路北延-行政边界-长纤塘-河流-亚太路-环湖景观路-鳗鲡港-京杭运河-横一路-07 省道-规划道路-横一路-中心城区控制范围线-新塍港-万兴港-蓬莱东路-恒诺路东侧河-嘉铜公路-河流-嘉铜公路-凤舞南街延伸-兴育路-环镇西路-兴镇路南侧河-濮院港-兴园路-新塍大道-东升路-虹桥路-洪新路-塘濮路-行政边界-圣堂路-科创路西侧规划道路-兴国路-洪工路-兴合路-人和东路-兴国路-经五路-姚家漾-中心城区控制范围线-凤启路-利民路-河流-凤南路南侧规划路-凤篁公路-规划道路-七沈公路-凤南路-规划道路-梅花西路-中心城区控制范围线-七沈公路-新 07 省道-凤新大道-新风路-新竹路-同创路-绕城公路；王江泾镇：莲泗荡-建汾公路-行政边界-河流-申嘉湖航道-07 省道-申嘉湖高速-京杭运河-申嘉湖航道-岳良荡-东方路东侧道路-莲泗荡；王店镇：沪杭铁路-梅北路-长水塘-友谊路-梅秀路-08 省道-沪杭铁路	970

级别	范 围	住宅用地 基准地价
VI级	I、II、III、IV、V级地以外，杭州湾跨海大桥北接线-行政边界-申嘉湖高速-北官荡-莲泗荡-建汾公路-河流-行政边界-西雁荡-天花荡-和尚荡南侧河流-嘉乌线-08省道-秀离路-行政边界-兴合路-天带桥路-河流-嘉海公路-沪杭客运专线-08省道-大横港-铁路-08省道-海宁第二通道-沪杭高速-常台高速-余沈线-亚特大道-常台高速-七沈公路西侧河流-嘉盐公路-新07省道-行政边界-杭州湾跨海大桥北接线	710
VII级	I、II、III、IV、V、VI级地以外，行政区范围内其余区域	540
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基准地价基准日：2016年1月1日。 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。 3. 基准条件界定：容积率、建筑密度 I-IV级地为 1.6、30%，V-VII级地为 1.5、30%。 4. 土地使用年期：70年。 5. 土地级别范围：具体范围详见嘉兴市区住宅用地级别基准地价图。 	

表 6 嘉兴市区工业用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	范 围	工业用地 基准地价
I 级	庆丰路-平湖塘-中环东路-中环北路-中环西路-新塍塘-三环西路-桐乡大道-越秀南路-由拳路-纺工路-长水路-商务大道-由拳路-庆丰路	1000
II 级	I 级地以外, 沪杭铁路-亚澳路-平湖塘-三环东路-沪杭铁路-东外环河-北郊河-东升路-常台高速-三环南路-海盐塘-沪昆高速-南北湖大道-沪杭铁路	650
III 级	I、II 级地以外, 绕城公路-嘉钢路-新风路-绕城公路-沪杭铁路-南洋路-中华大道-河流-亚太路-沪杭铁路-行政边界-河流-亚太路-环湖景观大道-鳊鲞港-京杭运河-横一路-07 省道-规划道路-横一路-中心城区控制范围线-新塍港-万兴塘-蓬莱东路-恒诺路东侧河流-嘉铜公路-濮院港-新洛路-环镇西路-兴镇路-朝阳南路-兴园路-虹桥路-洪新路-塘濮路-行政边界-兴国路-洪工路-兴合路-经五路-沪杭铁路-常台高速-中心城区控制范围线-凤南路-凤篁公路-规划道路-七沈公路-凤南路-七沈公路东侧规划道路-余云公路-中心城区控制范围线-亚太路南延-余步公路-新北路-凤新大道-园林路-新竹路-同创路-绕城公路; 王江泾镇: 莲泗荡-建汾公路-行政边界-河流-申嘉湖航道-07 省道-申嘉湖高速-京杭运河-申嘉湖航道-岳良荡-东方路东侧道路-莲泗荡; 王店镇: 海宁第二通道-梅北路北侧河流-沪昆高速-梅西路-梅秀路-08 省道-海宁第二通道	500
IV 级	I、II、III 级地以外, 杭州湾跨海大桥北接线-行政边界-申嘉湖高速-北官荡-莲泗荡-建汾公路-河流-行政边界-西雁荡-天花荡-申嘉湖高速-08 省道-行政边界-兴合路-天带路-08 省道-大横港-行政边界-嘉绍高速-兴东路东延-余沈线-河流-南北湖大道-08 省道-七沈公路东侧河流-余云公路-绕城公路-新 07 省道-行政边界-杭州湾跨海大桥北接线	400
V 级	I、II、III、IV 级地以外, 行政区范围内其余区域	350
备注	1. 基准地价基准日: 2016 年 1 月 1 日。 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。 3. 基准条件界定: 容积率、建筑密度为 1.2、40%。 4. 土地使用年期: 50 年。 5. 土地级别范围: 具体范围详见嘉兴市区工业用地级别基准地价图。	

表7 嘉兴市区商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片号	范 围	商服用地 基准地价
I-1	环城河-京杭运河-南湖-环城河	6930
II-1	中环西路-新塍塘-三环西路-京杭运河-中环西路	3890
II-2	环城河-新塍塘-中环西路-京杭运河-环城河	4600
II-3	京杭运河-中环北路-穆河溪-新塍塘-环城河-京杭运河	3520
II-4	沪杭铁路-中环北路-京杭运河-长纤塘-菜花泾-沪杭铁路	3410
II-5	菜花泾-长纤塘-环城河-沪杭铁路-菜花泾	4090
II-6	中环东路-沪杭铁路-平湖塘-中环东路	3510
II-7	中环东路-平湖塘-南湖-沪杭铁路-中环南路-中环东路	4480
II-8	庆丰路-平湖塘-中环东路-由拳路-庆丰路	4340
II-9	三环东路-凌公塘路-庆丰路-广益路南侧规划道路-三环东路	3490
II-10	中环东路-中环南路-沪杭铁路-由拳路-中环东路	3560
II-11	沪杭铁路-京杭运河-中环西路-中环南路-越秀南路-由拳路-沪杭铁路	3860
II-12	中环西路-京杭运河-三还西路-文昌路-昌盛路-桐乡大道-中环西路	3780
III-1	三环西路-新塍塘-常台高速-京杭运河-三环西路	3080
III-2	三环西路-东升西路-常台高速-新塍塘-三环西路	2595
III-3	穆河溪-北郊河-新塍塘-中环北路-穆河溪	2630
III-4	沪杭铁路-东外环河-北郊河-穆河溪-中环北路-沪杭铁路	2300
III-5	角里街-庆丰路-湘湖大道-双溪路-沪杭铁路-中环东路-平湖塘-角里街	2700
III-6	亚澳路-平湖塘-庆丰路-凌公塘路-三环东路-广益路南侧规划路-亚太路东侧规划路-广益路-亚澳路	3035
III-7	亚太路东侧规划路-广益路南侧规划道路-庆丰路-长水路-亚太路东侧规划路	2605
III-8	庆丰路-由拳路-沪杭铁路-长水路-庆丰路	2875
III-9	三环东路-长水路-商务大道-沪杭客运专线-庆丰路-三环南路-三环东路	2770
III-10	商务大道-长水路-醉李路-纺工路-三环南路-商务大道	2700
III-11	沪杭铁路-由拳路-越秀南路-桐乡大道-嘉杭路-长水路-沪杭铁路	3155
III-12	沪杭铁路-长水路-嘉杭路-常台高速-创新路-醉李路-沪杭铁路	2760
III-13	嘉杭路-桐乡大道-昌盛路-文昌路-三环西路-京杭运河-常台高速-嘉杭路	2875
IV-1	荷花塘-南新公路-07省道复线-溪港路-常台高速-东升西路-三环西路-荷花塘	1930
IV-2	亚太路-河流-天星路-菱纺路西侧河流-环湖景观路-长荡-东方路-北郊河-长纤塘-亚太路	1575

区片号	范围	商服用地基准地价
IV-3	兴星路东侧河流-长纤塘-东外环河-沪杭铁路-兴星路东侧河流	1715
IV-4	东外环河-沪杭铁路-双溪路-湘湖大道-庆丰路-角里街-嘉善塘-东外环河	1515
IV-5	中华大道-南洋路-东外环河-嘉善塘-平湖塘-南郊河-老 07 省道-中华大道	1850
IV-6	南郊河-平湖塘-亚澳路-广益路-亚太路东侧规划道路-长水路-南郊河	1745
IV-7	南郊河-长水路-三环东路-南郊河	1640
IV-8	南北湖大道-三环东路-三环南路-庆丰路-沪杭客运专线-商务大道-三环南路-海盐塘-沪杭高速-南北湖大道	1715
IV-9	南北湖大道-沪昆高速-常台高速-余北大街-海盐塘-茜柳大街-南北湖大道	1850
IV-10	纺工路-醉李路-沪杭铁路-长水路-海盐塘-三环南路-纺工路	1575
IV-11	沪杭铁路-醉李路-创新路-常台高速-320 国道-马家浜路-吉玛路-沪杭铁路	1850
IV-12	常台高速-东升西路-加创路-河流-万国路-320 国道-常台高速	1745
IV-13	新丰镇：登云路-万丰路-妙峰路-园林路-登云路	1575
IV-14	凤桥镇：七沈公路-余云公路-凤篁公路西侧河流-新康路南侧河流-凤篁公路-凤南路-七沈公路	1575
IV-15	洪合镇：洪康路-320 国道-环东路-塘濮路南侧河流-滨河路-320 国道-洪工路-圣堂路-洪康路	1870
IV-16	王江泾镇：东方路-镇北路-行政边界-南雁荡-市场路-07 省道-青荷路-东方路	1510
IV-17	王店镇：沪杭铁路-兴乐路-长水塘-河流-嘉海公路-兴乐路-规划道路-永乐路-长水塘-百乐路-沪杭铁路	1450
IV-18	新塍镇：嘉铜公路-润园路-蓬莱路-河流-虹桥路-嘉铜公路-益友路东侧河-兴镇路北侧河-嘉铜公路	1555
IV-19	余新镇：世合小镇规划中心区范围	1420
V-1	京杭运河-横一路-07 省道-规划道路-横一路-中心城区控制范围线-常台高速-溪港路-07 省道复线-南新公路-京杭运河	1140
V-2	油车港镇：亚太路-环湖景观路-鳊鲃港-京杭运河-北郊河-东方路-长荡-环湖景观大道-菱纺路西侧河流-天星路-河流-亚太路-长纤塘-河流-亚太路	1095
V-3	星桥路东侧河流-长纤塘-兴星路东侧河流-沪杭铁路-星桥路东侧河流	1095
V-4	行政边界-星桥路东侧河流-沪杭铁路-行政边界	990
V-5	行政边界-沪杭铁路-东外环河-嘉善塘-行政边界	1155
V-6	大桥镇：沪昆高速-南洋路-中华大道-天宇路-亚澳路北延-嘉善塘-东外环河-河流-南洋路-中华大道-老 07 省道-南郊河-平湖塘-沪昆高速	1095

区片号	范围	商服用地 基准地价
V-7	新丰镇：IV-13 以外，绕城公路-嘉钢路-凤新大道-绕城公路-沪杭铁路-新 07 省道-凤新大道-新风路-新竹路-同创路-绕城公路	1055
V-8	余新镇：七沈公路-新 07 省道-南郊河-南北湖大道-茜柳大街-海盐塘-余北大街-常台高速-中心城区控制范围线-七沈公路	1140
V-9	凤桥镇：IV-14 以外，七沈公路东侧规划道路-梅花西路-中心城区控制范围线-凤启路-河流-凤南路南侧规划路-凤篁公路-规划道路-七沈公路-凤南路-七沈公路东侧规划道路	1055
V-10	余新镇：海盐塘-长秦路-沪杭铁路-中心城区控制范围线-沪杭高速-海盐塘	945
V-11	沪杭铁路-吉玛路-吉祥路-320 国道-万国路-河流-京杭运河-虹桥路-广穹路-经五路-姚家荡-中心城区控制范围线-沪杭铁路	1040
V-12	IV-15 以外，经五路-广穹路-洪新线-塘濮路-行政边界-圣堂路-科创路西侧道路-兴国路-洪工路-兴合路-人和东路-兴国路-经五路	1155
V-13	加创路-东升西路-常台高速-中心城区控制范围线-东升西路-虹桥路-京杭运河-加创路	1155
V-14	新塍镇区：IV-18 以外，新塍港-万兴港-蓬莱东路-恒诺路东侧河-嘉铜公路-河流-嘉铜公路-凤舞南街延伸-兴育路-环镇西路-兴镇路南侧河-濮院港-兴园路-新塍大道-河流-新塍港	1040
V-15	王江泾镇：IV-16 以外，莲泗荡-建汾公路-行政边界-河流-申嘉湖航道-07 省道-申嘉湖高速-京杭运河-申嘉湖航道-岳良荡-东方路东侧道路-莲泗荡	1040
V-16	王店镇：IV-17 以外，沪杭铁路-梅北路-长水塘-友谊路-梅秀路-08 省道-沪杭铁路	970
VI-1	王江泾镇：京杭运河-申嘉湖高速-07 省道-申嘉湖航道-河流-行政边界-西雁荡-天花荡-河流-常台高速-横一路-规划道路-07 省道-横一路-京杭运河	810
VI-2	行政边界-申嘉湖高速-北官荡-莲泗荡-建汾公路-河流-行政边界-建汾公路-莲泗荡-岳良荡-申嘉湖航道-京杭运河-鳊鲞港-环湖景观路-亚太路-河流-长纤塘-行政边界	800
VI-3	大桥镇区：杭州湾跨海大桥北接线-行政边界-亚澳路北延-天宇路-中华大道-南洋路-沪杭铁路-绕城公路-凤新大道-嘉钢路-绕城公路-平湖塘-杭州湾大桥北接线	810
VI-4	新丰镇：行政边界-平湖塘-绕城公路-同创路-新竹路-新风路-凤新大道-新 07 省道-行政边界	785
VI-5	凤桥镇区：IV-14，V-09 外，嘉盐公路-新 07 省道-七沈公路-中心城区控制范围线-常台高速-余沈线-亚特大道-常台高速-七沈公路东侧河流-嘉盐公路	785
VI-6	王店镇：IV-17，V-16 外，海宁第二通道-沪杭高速-中心城区控制范围线-姚家荡-嘉海公路-沪杭铁路-08 省道-河流-大横港-沪杭铁路-08 省道-海宁第二通道	780

区片号	范围	商服用地基准地价
VI-7	经五路-兴国路-人和东路-兴合路-洪工路-兴国路-科创路西侧道路-圣堂路-行政边界-兴合路-天带路-河流-姚家荡-经五路	810
VI-8	IV-18, V-14 外, 常台高速-嘉乌线-08 省道-秀离路-行政边界-塘濮路-洪新路-虹桥路-东升西路-新塍大道-中心城区控制范围线-常台高速	840
VII-1	油车港-王江泾镇: 行政边界-河流-建汾公路-莲泗荡-北官荡-申嘉湖高速-行政边界	620
VII-2	大桥镇: 行政边界-杭州湾跨海大桥北接线-行政边界	630
VII-3	凤桥镇区: 行政边界-新 07 省道-嘉盐公路-七沈公路东侧河流-常台高速-亚特大道-余沈线-常台高速-镇域边界-行政边界	640
VII-4	王店镇: IV-17、V-16、VI-06 外, 镇域边界-沪昆高速-嘉海公路-河流-天带路-兴合路-行政边界-镇域边界	650
VII-5	新塍镇: 天花荡-西雁荡-行政边界-秀离路-08 省道-嘉乌线-河流-天花荡	640
备注	<p>1. 基准地价基准日: 2016 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵: 各商服区片范围内达到“五通一平”土地开发程度下, 法定最高土地使用年限的完整出让土地使用权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: 容积率、建筑密度 I-IV 级地为 2.5、45%, V-VII 级为 2.0、45%, 宗地进深为 50 米。</p> <p>4. 土地使用年期: 40 年。</p> <p>5. 区片范围: 具体范围详见嘉兴市商服区片基准地价图。</p>	

表8 嘉兴市区住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片号	范 围	住宅用地 基准地价
I-1	纺工路-平湖塘-环城河-西南湖-南溪西路-纺工路	3940
II-1	三环西路-新塍塘-常台高速-文昌路-三环西路	3210
II-2	中环西路-东升西路-昌盛中路-新塍塘-三环西路-京杭运河-中环西路	3510
II-3	环城河-新塍塘-中环西路-京杭运河-环城河	3590
II-4	穆河溪-三官塘-中环北路-穆河溪	2870
II-5	京杭运河-中环北路-中环西路-新塍塘-环城河-京杭运河	3030
II-6	沪杭铁路-中环北路-京杭运河-长纤塘-菜花泾-沪杭铁路	2870
II-7	菜花泾-长纤塘-环城河-沪杭铁路-菜花泾	3100
II-8	中环东路-沪杭铁路-平湖塘-中环东路	2870
II-9	双溪路-平湖塘-纺工路-南溪路-沪杭铁路-中环南路-双溪路	3550
II-10	亚太路-平湖塘-双溪路-由拳路-三环东路	3480
II-11	云东路-由拳路-双溪路-中环南路-沪杭铁路-长水路-云东路	3400
II-12	沪杭铁路-中环南路-嘉杭公路-创新路-长水路-沪杭铁路	3400
II-13	沪杭铁路-京杭运河-中环西路-中环南路-沪杭铁路	3640
II-14	中环西路-京杭运河-三环西路-桐乡大道-中环西路	3450
III-1	北郊河-东升西路-常台高速-新塍塘-北郊河	2280
III-2	穆河溪-北郊河-新塍塘-昌盛中路-东升西路-中环北路-三官塘-河流-穆河溪	2330
III-3	沪杭铁路-东外环河-北郊河-穆河溪-中环北路-沪杭铁路	2120
III-4	兴星路东侧河流-长纤塘-东外环河-沪杭铁路-兴星路东侧河流	2070
III-5	三环东路-角里街-庆丰路-湘湖大道-双溪路-沪杭铁路-中环东路-平湖塘-三环东路	2120
III-6	亚澳路-平湖塘-三环东路-长水路-嘉善大道-亚澳路	2380
III-7	三环东路-由拳路-云东路-长水路-南湖大道-醉李路-三环东路	2580
III-8	三环东路-醉李路-沪杭铁路-三环南路-三环东路	2270
III-9	庆丰路-三环南路-商务大道-沪杭客运专线-庆丰路	2160
III-10	沪杭铁路-长水路-创新路-嘉杭路-常台高速-三环南路-沪杭铁路	1990
III-11	嘉杭路-桐乡大道-三环西路-文昌路-常台高速-嘉杭路	2030
III-12	南湖大道-长水路-沪杭铁路-醉李路-南湖大道	2710
IV-1	荷花塘-南新公路-沈虹公路西侧规划路-溪港路北侧规划路-常台高速-东升西路-三环西路-三环北路-荷花塘	1510
IV-2	亚太路-河流-天星路-菱纺路西侧河流-环湖景观路-长荡-东方路-北郊河-长纤塘-亚太路	1440
IV-3	星桥路东侧河流-长纤塘-兴星路东侧河流-沪杭铁路-星桥路东侧河流	1170

区片号	范 围	住宅用地 基准地价
IV-4	星桥路-沪杭铁路-双溪路-湘湖大道-庆丰路-角里街-嘉善塘-亚太路东侧规划道路-湘湖大道-星桥路	1170
IV-5	中华大道-南洋路-镇域边界-嘉善塘-平湖塘-南郊河-老 07 省道-中华大道	1310
IV-6	南郊河-平湖塘-亚澳路-嘉善大道-长水路-南郊河	1250
IV-7	南郊河-长水路-三环东路-南郊河	1440
IV-8	南北湖大道-三环东路-三环南路-庆丰路-沪杭客运专线-商务大道-三环南路-沪杭铁路-长秦路-海盐塘-沪杭高速-南北湖大道	1250
IV-9	南北湖大道-沪昆高速-常台高速-余北大街-海盐塘-茜柳大街-南北湖大道	1770
IV-10	沪杭铁路-三环南路-常台高速-320 国道-马家浜路-吉玛路-沪杭铁路	1260
IV-11	常台高速-东升西路-加创路-河流-万国路-320 国道-常台高速	1170
IV-12	新丰镇：登云路-万丰路-妙峰路-园林路-登云路	1170
IV-13	凤桥镇：七沈公路-余云公路-凤篁公路西侧河流-新康路南侧河流-凤篁公路-凤南路-七沈公路	1440
IV-14	洪合镇：洪康路-320 国道-环东路-塘濮路南侧河流-滨河路-320 国道-洪工路-圣堂路-洪康路	1370
IV-15	王江泾镇：东方路-镇北路-行政边界-南雁荡-市场路-07 省道-青荷路-东方路	1370
IV-16	王店镇：沪杭铁路-兴乐路-长水塘-河流-嘉海公路-兴乐路-规划道路-永乐路-长水塘-百乐路-沪杭铁路	1260
IV-17	新塍镇：嘉铜公路-润园路-蓬莱路-河流-虹桥路-嘉铜公路-益友路东侧河-兴镇路北侧河-嘉铜公路	1170
IV-18	余新镇：世合小镇规划中心区范围	1090
V-1	京杭运河-横一路-07 省道-规划道路-横一路-中心城区控制范围线-常台高速-溪港路-07 省道复线-南新公路-京杭运河	980
V-2	油车港镇：亚太路-环湖景观路-鳊鲃港-京杭运河-北郊河-东方路-长荡-环湖景观大道-菱纺路西侧河流-天星路-河流-亚太路-长纤塘-河流-亚太路	980
V-3	行政边界-星桥路东侧河流-沪杭铁路-行政边界	960
V-4	行政边界-沪杭铁路-星桥路-湘湖大道-亚太路东侧规划道路-嘉善塘-行政边界	980
V-5	大桥镇：沪昆高速-南洋路-中华大道-天宇路-亚澳路北延-嘉善塘-镇域边界-南洋路-中华大道-老 07 省道-南郊河-平湖塘-沪昆高速	960
V-6	新丰镇：IV-12 以外，绕城公路-嘉钢路-凤新大道-绕城公路-沪杭铁路-新 07 省道-凤新大道-新风路-新竹路-同创路-绕城公路	960
V-7	余新镇：七沈公路-新 07 省道-南郊河-南北湖大道-茜柳大街-海盐塘-余北大街-常台高速-中心城区控制范围线-七沈公路	980

区片号	范 围	住宅用地 基准地价
V-8	凤桥镇：IV-13 以外，七沈公路东侧规划道路-梅花西路-中心城区控制范围线-凤启路-河流-凤南路南侧规划路-凤篁公路-规划道路-七沈公路-凤南路-七沈公路东侧规划道路	970
V-9	余新镇：海盐塘-长秦路-沪杭铁路-中心城区控制范围线-沪杭高速-海盐塘	980
V-10	沪杭铁路-吉玛路-吉祥路-320 国道-万国路-河流-京杭运河-虹桥路-广穹路-经五路-姚家荡-中心城区控制范围线-沪杭铁路	960
V-11	IV-14 以外，经五路-广穹路-洪新线-塘濮路-行政边界-圣堂路-科创路西侧道路-兴国路-洪工路-兴合路-人和东路-兴国路-经五路	980
V-12	加创路-东升西路-常台高速-中心城区控制范围线-东升西路-虹桥路-京杭运河-加创路	990
V-13	新塍镇区：IV-17 以外，新塍港-万兴港-蓬莱东路-恒诺路东侧河-嘉铜公路-河流-嘉铜公路-凤舞南街延伸-兴育路-环镇西路-兴镇路南侧河-濮院港-兴园路-新塍大道-河流-新塍港	960
V-14	王江泾镇：IV-15 以外，莲泗荡-建汾公路-行政边界-河流-申嘉湖航道-07 省道-申嘉湖高速-京杭运河-申嘉湖航道-岳良荡-东方路东侧道路-莲泗荡；	970
V-15	王店镇：IV-16 以外，沪杭铁路-梅北路-长水塘-友谊路-梅秀路-08 省道-沪杭铁路	960
VI-1	王江泾镇：京杭运河-申嘉湖高速-07 省道-申嘉湖航道-河流-行政边佛罗里界-西雁荡-天花荡-河流-常台高速-横一路-规划道路-07 省道-横一路-京杭运河	690
VI-2	行政边界-申嘉湖高速-北官荡-莲泗荡-建汾公路-河流-行政边界-建汾公路-莲泗荡-岳良荡-申嘉湖航道-京杭运河-鳊鲃港-环湖景观路-亚太路-河流-长纤塘-行政边界	690
VI-3	大桥镇区：杭州湾跨海大桥北接线-行政边界-亚澳路北延-天宇路-中华大道-南洋路-沪杭铁路-绕城公路-凤新大道-嘉钢路-绕城公路-平湖塘-杭州湾大桥北接线	710
VI-4	新丰镇：行政边界-平湖塘-绕城公路-同创路-新竹路-新风路-凤新大道-新 07 省道-行政边界	690
VI-5	凤桥镇区：IV-13，V-08 外，嘉盐公路-新 07 省道-七沈公路-中心城区控制范围线-常台高速-余沈线-亚特大道-常台高速-七沈公路东侧河流-嘉盐公路	710
VI-6	王店镇：IV-16，V-15 外，海宁第二通道-沪杭高速-中心城区控制范围线-姚家荡-嘉海公路-沪杭铁路-08 省道-河流-大横港-沪杭铁路-08 省道-海宁第二通道	740
VI-7	经五路-兴国路-人和东路-兴合路-洪工路-兴国路-科创路西侧道路-圣堂路-行政边界-兴合路-天带路-河流-姚家荡-经五路	710
VI-8	IV-17，V-15 外，常台高速-嘉乌线-08 省道-秀离路-行政边界-塘濮路-洪新路-虹桥路-东升西路-新塍大道-中心城区控制范围线-常台高速	740

区片号	范 围	住宅用地 基准地价
VII-1	油车港-王江泾镇：行政边界-河流-建汾公路-莲泗荡-北官荡-申嘉湖高速-行政边界	540
VII-2	大桥镇：行政边界-杭州湾跨海大桥北接线-行政边界	550
VII-3	凤桥镇区：行政边界-新 07 省道-嘉盐公路-七沈公路东侧河流-常台高速-亚特大道-余沈线-常台高速-镇域边界-行政边界	550
VII-4	王店镇：IV-16、V-15、VI-06 外，镇域边界-沪昆高速-嘉海公路-河流-天带路-兴合路-行政边界-镇域边界	570
VII-5	新塍镇：天花荡-西雁荡-行政边界-秀离路-08 省道-嘉乌线-河流-天花荡	550
备注	<p>1. 基准地价基准日：2016 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 基准地价内涵：各住宅区片范围内达到 “五通一平” 土地开发程度下，法定最高土地使用年限的完整出让土地使用权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：容积率、建筑密度 I-IV 级地为 1.6、30%，V-VII 级为 1.5、30%。</p> <p>4. 土地使用年期：70 年。</p> <p>5. 区片范围：具体范围详嘉兴市区住宅区片基准地价图。</p>	

表 9 嘉兴市区商服、住宅和工业用地细分用途级别基准地价表

单位：元/平方米

类型		级别	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
		基准地价							
商服用地	普通商服用地		6930	3880	2780	1670	1070	820	620
	市场用地		2800	1670	1265	850	650	550	470
	旅馆用地		4635	2650	1935	1215	825	665	535
	商务办公用地		3520	2055	1530	995	705	585	490
	金融保险及公共设施 营业网点用地		7260	4055	2900	1735	1105	840	630
	娱乐康体用地		2315	1410	1085	755	595	515	450
	加油加气站用地		5000	4500	4000	3500	3000	2500	2250
	其他商服用地（一）		2255	1380	1065	745	580	505	445
	其他商服用地（二）		1925	1205	940	680	550	485	435
住宅用地	普通住宅用地		3940	3290	2260	1320	970	710	540
	政策性住宅用地		2155	1830	1315	845	670	540	455
工业用地	工业用地		1000	650	500	400	350	/	/
	仓储物流用地		1320	845	650	500	440	/	/
	标准厂房用地		1200	780	600	480	420	/	/
备注	1. 基准地价基准日：2016 年 1 月 1 日。 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，法定最高使用年限的完整出让土地使用权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。 3. 细分用途分类确定：详见表 3。 4. 基准条件界定：详见表 2。 5. 土地使用年期：商服用地细分用途 40 年，住宅用地细分用途 70 年，工业用地细分用途 50 年。 6. 土地级别范围：具体范围详见表 4、5、6 和嘉兴市区商服用地级别基准地价图、嘉兴市区住宅用地级别基准地价图和嘉兴市区工业用地级别基准地价图。								

表 10 嘉兴市区商服用地区片细分用途基准地价表

单位：元/平方米

区片号	普通商服用地	市场用地	旅馆用地	商务办公用地	金融保险及公共设施营业网点用地	娱乐康体用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)
I-1	6930	2800	4635	3520	7260	2315	5000	2255	1925
II-1	3890	1675	2660	2060	4065	1415	4500	1380	1205
II-2	4600	1935	3120	2400	4810	1625	4500	1585	1375
II-3	3520	1535	2420	1885	3675	1305	4500	1275	1115
II-4	3410	1495	2345	1830	3560	1270	4500	1245	1090
II-5	4090	1750	2790	2155	4275	1475	4500	1440	1250
II-6	3510	1535	2410	1880	3665	1300	4500	1275	1115
II-7	4480	1890	3040	2345	4685	1590	4500	1550	1345
II-8	4340	1840	2950	2275	4540	1545	4500	1510	1310
II-9	3490	1525	2400	1870	3645	1295	4500	1265	1110
II-10	3560	1550	2445	1900	3720	1315	4500	1285	1125
II-11	3860	1665	2640	2045	4035	1405	4500	1375	1200
II-12	3780	1635	2585	2010	3950	1380	4500	1350	1180
III-1	3080	1375	2130	1670	3215	1175	4000	1150	1015
III-2	2600	1195	1815	1440	2705	1030	4000	1010	900
III-3	2630	1205	1840	1455	2745	1040	4000	1020	905
III-4	2300	1085	1625	1295	2395	945	4000	925	830
III-5	2700	1235	1885	1490	2815	1060	4000	1040	925
III-6	3040	1355	2105	1650	3170	1160	4000	1135	1005
III-7	2610	1200	1825	1445	2715	1035	4000	1015	900
III-8	2880	1300	2000	1575	3000	1115	4000	1090	965
III-9	2770	1260	1930	1525	2890	1080	4000	1060	940
III-10	2700	1235	1885	1490	2815	1060	4000	1040	925
III-11	3160	1400	2180	1710	3295	1195	4000	1170	1030
III-12	2760	1255	1925	1520	2880	1080	4000	1055	935
III-13	2880	1300	2000	1575	3000	1115	4000	1090	965
IV-1	1930	950	1385	1120	2010	835	3500	820	740
IV-2	1580	815	1155	950	1635	730	3500	715	655
IV-3	1720	870	1245	1015	1780	770	3500	755	690

区片号	普通商服用地	市场用地	旅馆用地	商务办公用地	金融保险及公共设施营业网点用地	娱乐康体用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)
IV-4	1520	795	1115	920	1570	710	3500	700	645
IV-5	1850	920	1335	1080	1925	810	3500	795	720
IV-6	1750	880	1265	1030	1815	780	3500	765	695
IV-7	1640	840	1195	980	1705	745	3500	735	670
IV-8	1720	870	1245	1015	1780	770	3500	755	690
IV-9	1850	920	1335	1080	1925	810	3500	795	720
IV-10	1580	815	1155	950	1635	730	3500	715	655
IV-11	1850	920	1335	1080	1925	810	3500	795	720
IV-12	1750	880	1265	1030	1815	780	3500	765	695
IV-13	1580	815	1155	950	1635	730	3500	715	655
IV-14	1580	815	1155	950	1635	730	3500	715	655
IV-15	1870	925	1345	1090	1945	815	3500	800	725
IV-16	1510	795	1110	920	1565	710	3500	700	640
IV-17	1450	770	1075	890	1505	690	3500	680	625
IV-18	1560	810	1140	940	1615	720	3500	710	650
IV-19	1420	760	1055	875	1470	680	3500	675	620
V-1	1140	675	870	740	1180	615	3000	605	565
V-2	1100	660	840	720	1130	600	3000	590	555
V-3	1100	660	840	720	1130	600	3000	590	555
V-4	990	615	775	670	1020	565	3000	560	530
V-5	1160	680	880	750	1195	620	3000	610	570
V-6	1100	660	840	720	1130	600	3000	590	555
V-7	1060	640	815	700	1090	590	3000	580	545
V-8	1140	675	870	740	1180	615	3000	605	565
V-9	1060	640	815	700	1090	590	3000	580	545
V-10	950	600	745	645	975	555	3000	545	515
V-11	1040	635	805	695	1075	585	3000	575	540
V-12	1160	680	880	750	1195	620	3000	610	570
V-13	1160	680	880	750	1195	620	3000	610	570
V-14	1040	635	805	695	1075	585	3000	575	540
V-15	1040	635	805	695	1075	585	3000	575	540
V-16	970	610	760	660	1000	560	3000	550	525

区片号	普通商服用地	市场用地	旅馆用地	商务办公用地	金融保险及公共设施营业网点用地	娱乐康体用地	加油加气站用地	其他商服用地(一)	其他商服用地(二)
VI-1	810	545	655	580	830	510	2500	505	485
VI-2	800	540	650	575	820	505	2500	500	480
VI-3	810	545	655	580	830	510	2500	505	485
VI-4	790	535	640	570	805	505	2500	495	475
VI-5	790	535	640	570	805	505	2500	495	475
VI-6	780	535	635	570	800	500	2500	495	475
VI-7	810	545	655	580	830	510	2500	505	485
VI-8	840	555	675	595	865	520	2500	515	490
VII-1	620	470	535	490	630	450	2250	445	435
VII-2	630	475	540	495	645	455	2250	450	435
VII-3	640	480	545	500	655	455	2250	455	440
VII-4	650	480	555	505	665	460	2250	455	440
VII-5	640	480	545	500	655	455	2250	455	440
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基准地价基准日：2016年1月1日。 2. 基准地价内涵：各商服区片范围内达到“五通一平”土地开发程度下，法定最高使用年限的完整出让土地使用权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。 3. 细分用途分类确定：详见表3。 4. 基准条件界定：详见表2。 5. 土地使用年期：40年。 6. 区片范围：具体范围详见表7及嘉兴市区商服区片基准地价图。 								

表 11 嘉兴市区住宅用地区片细分用途基准地价表

单位：元/平方米

区片号	普通住宅用地	政策性住宅用地	区片号	普通住宅用地	政策性住宅用地
I-1	3940	2155	IV-11	1170	770
II-1	3210	1790	IV-12	1170	770
II-2	3510	1940	IV-13	1440	905
II-3	3590	1980	IV-14	1370	870
II-4	2870	1620	IV-15	1370	870
II-5	3030	1700	IV-16	1260	815
II-6	2870	1620	IV-17	1170	770
II-7	3100	1735	IV-18	1090	730
II-8	2870	1620	V-1	980	675
II-9	3550	1960	V-2	980	675
II-10	3480	1925	V-3	960	665
II-11	3400	1885	V-4	980	675
II-12	3400	1885	V-5	960	665
II-13	3640	2005	V-6	960	665
II-14	3450	1910	V-7	980	675
III-1	2280	1325	V-8	970	670
III-2	2330	1350	V-9	980	675
III-3	2120	1245	V-10	960	665
III-4	2070	1220	V-11	980	675
III-5	2120	1245	V-12	990	680
III-6	2380	1375	V-13	960	665
III-7	2580	1475	V-14	970	670
III-8	2270	1320	V-15	960	665
III-9	2160	1265	VI-1	690	530
III-10	1990	1180	VI-2	690	530
III-11	2030	1200	VI-3	710	540
III-12	2710	1540	VI-4	690	530
IV-1	1510	940	VI-5	710	540
IV-2	1440	905	VI-6	740	555
IV-3	1170	770	VI-7	710	540
IV-4	1170	770	VI-8	740	555

区片号	普通住宅用地	政策性住宅用地	区片号	普通住宅用地	政策性住宅用地
IV-5	1310	840	VII-1	540	455
IV-6	1250	810	VII-2	550	460
IV-7	1440	905	VII-3	550	460
IV-8	1250	810	VII-4	570	470
IV-9	1770	1070	VII-5	550	460
IV-10	1260	815	/	/	/
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基准地价基准日：2016年1月1日。 2. 基准地价内涵：各住宅区片范围内达到“五通一平”土地开发程度下，法定最高使用年限的完整出让土地使用权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。 3. 细分用途分类确定：详见表3。 4. 基准条件界定：详见表2。 5. 土地使用年期：70年。 6. 土地区片范围：具体范围详见表8及嘉兴市区住宅区片基准地价图。 				

表 12 嘉兴市区公共设施与基础设施用地细分用途基准地价表

单位：元/平方米

类型		级别 基准地价	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
			公共管 理与公 共服务 用地	生活 服务 类公 共设 施用 地	机关团体用地	2200	1340	1030	720
文化体育用地	1660	1050			830	610	515	460	410
科教用地（一）	1400	910			735	560	485	435	400
科教用地（二）	2665	1590			1205	815	595	510	440
医卫慈善用地（一）	1810	1130			885	640	520	460	410
医卫慈善用地（二）	1710	1080			850	620	505	450	405
风景名胜设施用地	1375	870			690	505	435	385	345
公共设施用地	1110	695		520	405	350	/	/	
公园与绿地	785	540		435	365	330	/	/	
交通运 输用地	交通运输通道用地	1080	675	500	390	335	/	/	
	交通运输节点用地	2200	1300	900	640	525	/	/	
水利设 施用地	水工建筑用地	760	515	410	340	305	/	/	
特殊 用地	宗教用地	1250	815	600	480	420	/	/	
	殡葬用地	1450					/	/	
备注	1. 基准地价基准日：2016 年 1 月 1 日。 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，法定最高使用年限的完整出让土地使用权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。 3. 细分用途分类确定：详见表 3。 4. 基准条件界定：见表 2。 5. 土地使用年期：50 年。 6. 土地级别范围：生活服务类公共设施用地级别对应于商服用地级别，其它用地级别对应于工业用地级别，具体范围详见表 4、6 及嘉兴市区商服用地级别基准地价图和嘉兴市区工业用地级别基准地价图。 7. 适用范围：本结果适用于经营性公共设施、基础设施用地的有偿使用，对于政府性投资以及非营利性的公共设施、基础设施用地，若实行有偿使用，其价格可参考成本价确定。								

表 13 嘉兴市区二、三级市场商服路线段底层店铺楼面地价表

单位：元/平方米

路段号	路段名	范 围		底层店铺楼面地价
1	中环北路	新塍塘	穆湖溪	6530
2	三元路	城北路	建国北路	6530
3	东升东路	中环西路	城北路	6870
4	东升中路	城北路	秀州北路	8600
5	洪波路	越秀北路	中山西路	9090
6	环城北路	环城西路	环城东路	11170
7	姚庄路	建国北路	杨柳弄	9480
8	天宁寺街	禾兴路	建国中路	9780
9	洪兴路	三环西路	昌盛西路	11550
10	洪兴路	昌盛西路	中环西路	8620
11	洪兴路	中环西路	环城西路	9590
12	勤俭路	环城西路	环城东路	18810
13	勤俭路	环城河	铁路	7750
14	中山西路	三环西路	昌盛西路	10520
15	中山西路	昌盛西路	中环西路	13590
16	中山东路	中环西路	环城西路	16480
17	中山东路	环城西路	禾兴路	23930
18	中山东路	禾兴路	建国中路	24960
19	中山东路	建国中路	环城东路	20390
20	斜西街	环城西路	禾兴南路	12290
21	斜西街	禾兴南路	建国南路	14720
22	角里街	沪杭铁路	中环东路	6660
23	吉杨路	中环西路	环城西路	8630
24	环城南路	环城西路	环城东路	9310
25	景湖路	纺工路	东塔路	7590
26	文昌路	中环西路	城南路	9490
27	南溪路	纺工路	中环东路	8710
28	新洲路	洪兴路	中山西路	8100
29	新秀路	洪兴路	亚厦路	8560
30	吴越路	洪波路	吉杨路	8850
31	昌盛中路	新塍塘	京杭运河	8800
32	常秀街	洪波路	吉杨路	6990
33	中环西路	新塍塘	吉杨路	10240
34	中环西路	吉杨路	中环南路	8560

路段号	路段名	范 围		底层店铺楼面地价
35	越秀北路	新塍塘	洪兴路	8240
36	越秀北路	洪兴路	吉杨路	10990
37	越秀南路	吉杨路	文昌路	8600
38	越秀南路	文昌路	中环南路	7860
39	越秀南路	中环南路	城南路	7390
40	吉水路	中山西路	京杭运河	11640
41	城北路	中环北路	东升东路	6570
42	城北路	东升东路	环城北路	8240
43	环城西路	环城北路	环城南路	9440
44	禾兴北路	中环北路	东升东路	8600
45	禾兴北路	东升东路	环城北路	9690
46	禾兴北路	环城北路	勤俭路	19000
47	禾兴南路	勤俭路	斜西街	26070
48	禾兴南路	斜西街	环城南路	16010
49	禾兴南路	环城南路	西南湖	10990
50	少年路	环城北路	勤俭路	17690
51	少年路	勤俭路	中山路	26070
52	紫阳街	中山路	环城南路	13590
53	建国北路	中环北路	东升东路	6680
54	建国北路	东升东路	环城北路	11920
55	建国中路	环城北路	中山路	26070
56	建国南路	中山路	环城南路	17230
57	秀州北路	环城北路	中山路	15080
58	秀州南路	中山路	环城南路	12760
59	环城东路	环城北路	环城南路	9520
60	城南路	环城南路	中环南路	9310
61	东方路	中环北路	城东路	6560
62	城东路	环城东路	东方路	8560
63	纺工路	角里街	南溪路	8660
64	东塔南路	角里街	景湖路	7750
65	农翔路	东塔路	凌公塘路	7390
备注	<p>1. 基准地价基准日：2016年1月1日。</p> <p>2. 基准地价内涵：指各商服路线段范围内达到“五通一平”土地开发程度下，法定最高使用年限的完整出让土地使用权底层店铺单位建筑面积平均价格；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：容积率、建筑密度为1.0、100%，宗地进深为12米，宗地宽度为4.0米。</p> <p>4. 土地使用年期：40年。</p> <p>5. 土地范围：具体范围详见嘉兴市区商服路线段底层店铺楼面地价图。</p> <p>6. 适用情况：主要适用于二、三级市场商服建筑楼面地价评估。</p>			

表 14 嘉兴市区二、三级市场商服区片底层店铺楼面地价表

单位：元/平方米

区片号	底层店铺楼面地价	区片号	底层店铺楼面地价	区片号	底层店铺楼面地价
I-1	9000	III-13	5040	V-6	2300
II-1	6680	IV-1	3260	V-7	2220
II-2	7730	IV-2	2660	V-8	2390
II-3	6330	IV-3	2900	V-9	2220
II-4	6130	IV-4	2560	V-10	1980
II-5	7360	IV-5	3130	V-11	2180
II-6	6310	IV-6	2950	V-12	2430
II-7	7050	IV-7	2770	V-13	2430
II-8	6780	IV-8	2900	V-14	2180
II-9	6020	IV-9	3130	V-15	2180
II-10	6320	IV-10	2660	V-16	2040
II-11	6680	IV-11	3130	VI-1	1690
II-12	6540	IV-12	2950	VI-2	1670
III-1	5400	IV-13	2660	VI-3	1690
III-2	4550	IV-14	2660	VI-4	1640
III-3	4610	IV-15	3160	VI-5	1640
III-4	4030	IV-16	2550	VI-6	1630
III-5	4730	IV-17	2450	VI-7	1690
III-6	5320	IV-18	2630	VI-8	1750
III-7	4570	IV-19	2400	VII-1	1200
III-8	5040	V-1	2390	VII-2	1250
III-9	4860	V-2	2300	VII-3	1270
III-10	4730	V-3	2300	VII-4	1280
III-11	5530	V-4	2080	VII-5	1230
III-12	4840	V-5	2430		
备注	1. 基准地价基准日：2016年1月1日。 2. 基准地价内涵：各商服区片范围内达到“五通一平”土地开发程度下，法定最高土地使用权年限的完整出让土地使用权单位建筑面积平均价格，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。 3. 基准条件界定：容积率、建筑密度为1.0、100%，宗地进深为12.0米，宗地宽度为4.0米。 4. 土地使用年期：40年。 5. 区片范围：具体范围详见表7及嘉兴市区商服区片基准地价图。 6. 应用范围：上述商服区片中布设了商服路线段的区域，应参照商服路线段底层店铺楼面地价。 7. 适用情况：主要适用于二、三级市场商服建筑楼面地价评估。				

表 15 嘉兴市区工业用地弹性年期出让基准地价表

单位：元/平方米

年期 基准地价 级别	1 年	5 年	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年	35 年	40 年	45 年	50 年
	I 级	39	176	327	456	568	673	760	846	916	961
II 级	25	115	212	296	369	438	494	550	596	625	650
III 级	19	88	163	228	284	337	380	423	458	480	500
IV 级	16	71	131	182	227	269	304	338	367	384	400
V 级	14	62	114	160	199	236	266	296	321	336	350
备注	1. 基准地价基准日 ：2016 年 1 月 1 日。 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，对应土地使用年限的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。 3. 基准条件界定 ：详见表 2。 4. 土地使用年期 ：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。 5. 土地级别范围 ：具体范围详见表 6 及嘉兴市区工业用地级别基准地价图。										

表 16 嘉兴市区划拨土地使用权权益系数表

类型		级别		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
		基准地价								
商服用地	普通商服用地			0.38	0.41	0.44	0.46	0.48	0.52	0.55
	市场用地			0.48	0.51	0.53	0.55	0.56	0.57	0.59
	旅馆用地			0.38	0.42	0.45	0.48	0.5	0.52	0.55
	商务办公用地			0.45	0.49	0.51	0.53	0.54	0.55	0.57
	金融保险及公共设施营业网点用地			0.34	0.38	0.41	0.43	0.45	0.46	0.48
	娱乐康体用地			0.45	0.48	0.49	0.50	0.52	0.53	0.58
	加油加气站用地			0.34	0.38	0.41	0.43	0.45	0.46	0.48
	其他商服用地（一）			0.49	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.58
	其他商服用地（二）			0.49	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.58
住宅用地	普通住宅用地			0.47	0.5	0.52	0.54	0.55	0.56	0.58
	政策性住宅用地			0.52	0.54	0.55	0.56	0.57	0.58	0.6
工业用地	工业用地			0.53	0.55	0.57	0.59	0.6	/	/
	仓储物流用地			0.51	0.53	0.55	0.57	0.58	/	/
	标准厂房用地			0.51	0.53	0.55	0.57	0.58	/	/
公共管理与公共服务用地	生活服务类公共设施用地	机关团体用地		0.50	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57	0.59
		文化体育用地		0.48	0.51	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58
		科教用地（一）		0.51	0.53	0.54	0.55	0.57	0.58	0.59
		科教用地（二）		0.46	0.49	0.5	0.51	0.53	0.54	0.57
		医卫慈善用地（一）		0.49	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.58
		医卫慈善用地（二）		0.51	0.53	0.54	0.55	0.57	0.58	0.60
		风景名胜设施用地		0.52	0.54	0.56	0.57	0.58	0.59	0.60
	公共设施用地		0.53	0.55	0.57	0.58	0.6	/	/	
公园与绿地		0.54	0.57	0.58	0.59	0.6	/	/		
交通运输用地	交通运输通道用地			0.51	0.52	0.54	0.56	0.58	/	/
	交通运输节点用地			0.49	0.5	0.52	0.54	0.56	/	/
水利设施用地	水工建筑用地			0.52	0.53	0.54	0.55	0.57	/	/
特殊用地	宗教用地			0.51	0.53	0.55	0.56	0.59	/	/
	殡葬用地			0.42						
备注	<p>1. 土地级别范围：商服、住宅和工业及其细分用途级别范围与出让用地基准地价级别范围一致，生活服务类公共设施用地级别范围对应于商服用地级别，其它用地级别范围对应于工业用地级别；具体范围详见成果表 4、5、6 及嘉兴市区商服用地级别基准地价图、嘉兴市区住宅用地级别基准地价图和嘉兴市区工业用地级别基准地价图。</p> <p>2. 商服和住宅片区划拨土地使用权权益系数确定：以各商服区片和住宅区片所在级别的划拨土地使用权权益系数确定。</p> <p>3. 商服底层店铺楼面划拨土地权益系数确定方法：根据商服路段所在级别的普通商服用地划拨土地使用权权益系数确定。</p>									

表 17 嘉兴市区地下空间使用权基准地价表

单位：元/平方米

类型		级别 基准地价	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	
			商服利用		地下一层	405	227	162
			地下二层	142	79	57	34	22
停车 利用	商服配建		地下一层	182	102	73	44	28
			地下二层	73	41	29	18	11
	住宅配建		地下一层	191	143	99	58	42
			地下二层	73	54	38	22	16
经营性仓储及附 属用房利用			地下一层	162	91	65	39	25
			地下二层	73	41	29	18	11
备注	<p>1. 地价基准日：2016 年 1 月 1 日。</p> <p>2. 地下空间使用权基准地价内涵：指土地级别内对应于地表底下结建地下建筑的第一或第二层的完整出让土地使用权单位面积平均价格（其中土地面积是指结建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。</p> <p>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；土地利用方式分商服利用、停车利用、经营性仓储及附属用房利用三种。</p> <p>4. 级别范围：停车利用方式中的住宅配建级别范围对应于地面住宅用地级别范围，其余利用方式对应于地面商服用地级别范围，具体范围详见表 4、5 及嘉兴市区商服用地级别基准地价图和嘉兴市区住宅用地级别基准地价图。</p> <p>5. 土地使用年限：设定 40 年。</p> <p>6. 适用范围：本标准主要适用于建筑物 50%及以上位于地下、层高大于 2.2 米的结建地下空间的宗地地价测算（地下空间层高小于 2.2 米的，可作适当的修正）；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”方式施工的单建地下空间使用权价格评估。</p>							

表 18 嘉兴市国有土地使用权租赁年租金标准表

单位：元/平方米

土地级别 年租金标准		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
		使用类型						
商服用地		300	168	120	72	46	35	27
	普通商服用地	300	168	120	72	46	35	27
	市场用地	121	72	55	37	28	24	20
	旅馆用地	201	115	84	53	36	29	23
	商务办公用地	152	89	66	43	30	25	21
	金融保险及公共设施营业网点用地	314	175	125	75	48	36	27
	娱乐康体用地	100	61	47	33	26	22	19
	加油加气站用地	216	195	173	151	130	108	97
	其他商服用地（一）	98	60	46	32	25	22	19
其他商服用地（二）	83	52	41	29	24	21	19	
	住宅用地	135	113	78	45	33	24	19
	工业用地	39	25	19	16	14	/	/
	文化体育用地	72	45	36	26	22	20	18
	科教用地（一）	61	39	32	24	21	19	17
	科教用地（二）	115	69	52	35	26	22	19
	医卫慈善用地（一）	78	49	38	28	22	20	18
	医卫慈善用地（二）	74	47	37	27	22	19	18
	风景名胜设施用地	59	38	30	22	19	17	15
备注	<p>1. 土地级别范围：具体范围参见表 4、5、6 及嘉兴市区商服用地级别基准地价图、嘉兴市区住宅用地级别基准地价图和嘉兴市区工业用地级别基准地价图，文化体育用地、科教用地（一）、科教用地（二）、医卫慈善用地（一）、医卫慈善用地（二）、风景名胜设施用地级别范围对应于商服用地级别范围。</p> <p>2. 基准条件：与出让用地基准地价条件一致，详见表 2。</p> <p>3. 其它细分用途年租金标准确定方法：参考本表中的年租金标准，结合各细分用途出让基准地价与其相对应的大类用地出让基准地价的比例系数作相应调整后确定。</p> <p>4. 具体宗地年租金的确定方法：需根据嘉兴市区基准地价更新文本规定的要求进行修正确定。</p>							