

湖州市区自然资源价格体系建设成果方案

（征求意见稿）

根据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》、《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）、《浙江省自然资源厅办公室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）等文件要求，市自然资源和规划局组织开展了湖州市区自然资源价格体系建设工作，内容涉及城镇基准地价更新、集体建设用地基准地价、农用地基准地价制订和标定地价体系建设等四部分。

一、城镇基准地价更新成果方案

（一）城镇基准地价更新范围与评估对象

新一轮城镇基准地价的评估范围覆盖湖州市区整个行政辖区范围（含南太湖新区、吴兴区和南浔区）。更新评估对象行政区范围内的全部国有建设用地。

（二）城镇基准地价体系构成

根据《城镇土地估价规程》、《浙江省自然资源厅办公室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、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》国土资厅发〔2017〕27 号、《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》自然资办发〔2019〕36

号等要求，本次城镇基准地价体系成果主要包括商服、住宅、工业、公共服务项目（公共服务类）用地、公共服务项目（基础设施类）用地等五大类用地类型及其细分用途基准地价体系，并建立国有划拨建设用地权基准地价、地下空间使用权基准地价、国有建设用地租赁制基准年租金等成果应用方案。

（三）城镇基准地价内涵界定

1、基准地价基准日：2020 年 7 月 1 日；

2、土地权利类型及地价内涵构成：出让土地使用权，基准地价内涵构成包含土地取得费、土地前期开发费及土地增值收益三部分。

3、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）。

4、土地使用年期：法定最高土地出让年期，即商服用地及其细分用途为 40 年，住宅用地及其细分用途为 70 年，工业用地及其细分用途为 50 年，公共服务项目用地为 50 年。

（四）城镇基准地价表达方式及基准条件界定

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）等规定，城镇基准地价更新采用级别价和区片价两个层次表达。“基准条件”主要以一级土地市场宗地交易条件为主界定。

（五）城镇基准地价更新方案

以《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》为指导，以土地级别、区片或工业功能区块等不同均质地域为基础，利用土地市场交易资料，在对地价形成机制及不同类型地价相关关系、地价政策取向与基准地价定价原则等作系统的分析基础上，结合土地成本核

算与控制，综合运用样本地价平均值法、因素比较法等多种评估方法，并经多方讨论论证后平衡确定新一轮城镇基准地价成果方案。

二、集体建设用地基准地价评估

（一）集体建设用地基准地价评估范围与对象

集体建设用地基准地价评估的工作范围覆盖市区行政辖区全域（含南太湖新区、吴兴区和南浔区）。依据《土地管理法》、《农村集体土地价格评估技术指引》等相关规定，集体建设用地基准地的评估对象主要为土地利用总体规划、城乡规划（国土空间规划）确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，以及经依法确权登记的农村宅基地。

（二）集体建设用地基准地价体系构成

根据农村土地制度改革深化对地价管理实践提出的新要求、新要求，依据《土地管理法》、《农村集体土地价格评估技术指引》技术要求，结合城镇建设用地基准地价体系，建立市区集体经营性建设用地基准地价体系和农村宅基地基准地价体系；其中集体经营性建设用地基准地价体系成果主要包括商服、住宅（租赁住房用地）、工业、公共服务项目用地等大类用地类型及其细分用途基准地价体系，同时构建集体建设用地租赁制基准年租金等成果应用方案。

（三）集体建设用地基准地价内涵界定

1、基准地价基准日：2020年7月1日；

2、土地权利类型：集体经营性建设用地基准地价的土地权利类型为出让土地使用权。农村宅基地基准地价的土地权利类型则为宅基地使用权。

4、地价内涵构成：内涵构成包含集体建设用地的土地取得费、土地前期开发费及土地增值收益三部分。

5、土地使用年期：法定最高出让年期，即商服用地及其细分用途为 40 年，住宅用地为 70 年，工业（仓储）用地及其细分用途为 50 年，公共服务项目用地为 50 年；农村宅基地设定为无限年期。

6、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）。

（四）集体建设用地基准地价表达方式及基准条件界定

参考城镇基准地价，集体建设用地基准地价分级别价和区片价两个层次表达。特别是针对城镇规划区外农村地域的土地质量的分异状况，对于工业用地，在城镇基准地价中以级别价加以表达的基础上，进一步划分工业区片加以表达。

集体建设用地基准地价“基准条件”与城镇基准条件界定一致。另外，针对农村宅基地基准地价“基准条件”设定主要根据农房建设相关规范、标准，结合农村宅基地利用方式实际，按容积率 2.0、建筑密度 65%设定。

（五）集体建设用地基准地价方案

《土地管理法》明确集体经营性建设用地可以同等入市，从现行法律法规和政策文件等集体建设用地入市改革目标来看，农村集体建设用地与国有建设用地应“同地同权同价”，但由于当前集体建设用地使用制度改革尚处于起步阶段，相关法规制度建设相对滞后，特别是集体建设用地的产权权利体系及其法律保障、开发利用管理政策、土地市场发展水平等与国有建设用地存在较大的差别，使得市场参与各方对集体建设用地的感知情况与接受程度较低，造成其价格的形成机制、收益水平与国有土地存在较大的差异。因此在当前条件下，难

以一步到位实现“同地同权同价”。本次农村集体建设用地基准地价制定，以逐步实现“同地同权同价”为目标，从有利于保障农民集体建设用地权益和利于引导城乡统一土地市场的构建角度出发，本着“立足现实、积极引导、逐步接轨”的基准地价定价原则，最终确定农村集体经营性建设用地基准地价基准地价。

对于农村宅基地，当前条件下开展农村宅基地基准地价评估，基于“合法合规”的估价原则，主要针对“合法持有宅基地使用权的集体经济组织成员向他人流转宅基地使用权”以及服务于农民住房（含宅基地使用权）抵押这一特定经济行为下的地价进行评估，为指导“适度放活宅基地使用权”、鼓励引导宅基地自愿有偿退出等改革进程中的评估服务。以乡村振兴为战略导向，经政策分析，综合成本地价控制，在广泛征求相关部门及社会公众的意见基础上，最终确定农村宅基地基准地价。

三、农用地基准地价制订

（一）农用地基准地价评估范围与对象

根据《农用地估价规程》、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)、《第三次全国国土调查工作分类地类认定细则》等相关标准，结合当前农用地市场化流转及管理现实需要，本次农用地基准地价评估范围为行政区范围内的各类现状农用地，具体评估对象针对第三次土地调查数据中的现状耕地、园地、林地、养殖坑塘以及符合国土空间规划管控要求的其他草地、内陆滩涂等宜农未利用地。

（二）农用地基准地价内涵界定

依据《农用地估价规程》、《农村集体土地价格评估技术指引》，界定基准地价内涵如下：

1、基准地价基准日：2020 年 7 月 1 日。

2、土地权利类型及权利特征：农用地基准地价土地价格权利类型为完整权能下的土地经营权价格和承包经营权，其权利特征为在一定使用期限内拥有转让、出租、抵押等完整权能，无他项权利限制。

3、土地权利年限：设定土地权利年限为 30 年。

4、农田基本设施状况：以达到当地具有普遍性、适宜性的种植制度（或标准耕作制度）下各类农用地的农田基本设施状况平均状况为依据进行界定。

5、地价内涵构成：地价内涵构成包含土地原始取得费、达到设定农田基本设施状况下的土地开发费和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。

（三） 农用地基准地价方案

农用地经营权基准地价评估遵照《农用地估价规程》，采用样本平均值法和定级指数模型法，在两种方法测算的基础上，结合专家咨询意见，经区域平衡、风险分析，结合专家咨询、各方社会意见调整后形成。同时结合分析农用地的经营权价格和承包经营权价格在价格内涵、权利属性还是市场供需圈的差异，依据不同权利类型价格形成机制及内涵差异，通过建立立承包经营权基准地价与土地经营权基准地价之间的转换关系模型进行评估，经专家咨询、区域平衡后最终形成成果方案。

四、城镇标定地价体系建设

根据《标定地价规程》，标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。标定地价评估及公示工作以年度为周期开展，并需在每年一季度完成对标准宗地在当年 1 月 1

日的标定地价公示工作。

本次湖州市区标定地价建设及公示的本着“突出重点、循序渐进、逐步推进”的工作思路，遵循“需求分析与公示范围划定→工作底图制作与调查表格设计→各类标定区域划定→标准宗地布设→标准宗地地价评估→审议确定标定地价→开展报批及信息公示”的工作步骤，初步布划分 67 个标定区域，同时布设 67 宗标准宗地。

表 1 湖州市区城镇建设用地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 价用地细 分类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)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	零售商业 及餐饮用 地	①以零售功能为主的商铺、商场、超市、 市场等零售商业用地	零售商业用 地（0501）	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饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地 （0503）	餐饮用地 （B13）	B13：饭店、餐厅、酒吧等用 地
		③包括洗车场、洗染店、照相馆、理发 美容店、洗浴场所、机动车、电子产品 和日用产品修理网点、物流营业网点， 及居住小区及小区级以下的配套的服务 设施（不含农贸市场）等其他商服用地	其它商服用 地（0507）	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
	批发市场 用地	①以批发功能为主的市场用地	批发市场用 地（0502）	批发市场用地 （B12）	B12：以批发功能为主的市场 用地
		②农贸市场用地	其它商服用 地（0507）	零售商业用地 （B11）	B11：零售商业用地中的市场 用地
	高档宾馆 用地	指四星级及以上等级的高档宾馆用地	旅馆用地 （0504）	旅馆用地 （B14）	B14：宾馆、旅馆、招待所、 服务型公寓、度假村等用地
	普通旅馆 用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度 假村等用地。	旅馆用地 （0504）	旅馆用地 （B14）	B14：宾馆、旅馆、招待所、 服务型公寓、度假村等用地
	商务金融 用地	指商务服务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、 金融活动场所和企业厂区外独立的办公 场所；信息网络服务、信息技术服务、 电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用 地（0505）	商务用地（B2）	金融保险、艺术传媒、技术 服务等综合性办公用地
	娱乐用地	①指影视城、仿古城、剧院、音乐厅、 电影院、歌舞厅、网吧及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	娱乐用地 （0506）	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
		②赛马场、高尔夫用地	其它商服用 地（0507）	康体用地 （B32）	B32：赛马场、高尔夫等设施 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	零售商业用 地（0501）	加油加气站用 地（B41）	B41：零售加油、加气、充 电站等用地
	其他商服 用地（一）	①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 ②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）	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
				其他公用设施 营业网点用地 （B49）	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
	其他商服 用地（二）	①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。 ②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，通过招拍挂出让有偿方式取得的民办养老机构用地。 ③其他经市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			

基准地 价用地 类型	基准地 价用地细 分类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)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
住宅用 地	普通住宅 用地	除高档住宅、政策性住宅、租赁住房用地以外的其他用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施用地。	城镇住宅用地(0701)	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
	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、公共租赁房等政策性用房用地	城镇住宅用地(0701)	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
	租赁住房用地	指符合《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《国土资源部住房城乡建设部关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》（国土资发〔2017〕100号）相关要求，以出让（或租赁）方式供地的租赁住房项目用地。	住宅用地（07）	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	一般工业及仓储用地	①指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理以及直接为工业生产等服务的附属设施用地。包括专用的铁路、码头和道路等用地	工业用地（0601）	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
		②除营业性仓储用地等以外的其他用于物资储备、中转、配送的场所用地，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）	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
	营业性仓储物流用地	各类营业性仓储企业及物流公司的物流仓储设施、配送中心、转运中心等用地	仓储用地（0604）	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
	采矿用地	①指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地。	采矿用地（0602）	采矿用地（H5）	H5：指采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
		②指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。	盐田（0603）		
公共服 务项目 （公共 服务类）	机关团体及新闻出版用地	①指党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地 ②广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	机关团体用地（0801） 新闻出版用地（0802）	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
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独	教育用地（0803）	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）及幼托用地

基准地 价用地 类型	基准地 价用地细 分类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)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
		立地段的学生生活用地			
	科研用地	指独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地；以及符合国土资规(2015)5号规定，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、科技企业孵化器等地	科研用地 (0804)	科研用地 (A35)	A35:科研事业单位用地
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物防疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地 (0805)	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
	社会福利用地	指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、养老院和孤儿院等用地。	社会福利用地 (0806)	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，主要指养老院等用地
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括共同图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；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。	文化设施用地 (0807)	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	体育馆和体育训练等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞厂、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，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地 (0808)	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
				康体用地 (B32)	溜冰场、跳伞厂、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(不含赛马场、高尔夫用地)
	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 (0904)	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 (0905)	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
	风景名胜设施用地	①指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)、管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地；含《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；不含景区内按现状归入其他相应地类的用地。	风景名胜设施用地 (0906)	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、近现代代表性建筑、革命遗址等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地
				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

基准地 价用地 类型	基准地价 用地细分 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)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
	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地， 包括公交枢纽及其附属设施用地、公路 长途客运站、公共交通场站、公共停车 场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、 教练场等用地，不包括交通指挥中心、 交通队用地；以及港口码头的客运中心 用地	交通服务场 站用地 (1005)、 港口码头用 地(1008)	交通枢纽用地 (S3)	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
				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，出租汽车场站设施等用 地，以及轮渡、缆车、索道 等的地面部分及其附属设施 用地
				社会停车场用 地（S42）	S42：独立地段的公共停车场 和停车库用地
				其他交通设施 用地（S9）	S9：汽车教练场等用地
公共服 务项目 （基础 设施类）	公用设施 用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供 水、排水、污水处理、供电、供热、供 气、邮政、电信、消防、环卫、公用设 施维修等用地。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 目用地	公用设施用 地（0809）	区域公用设施 用地（H3）	H3：为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、 高位水池等设施用地
				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
	军事设施 及管教场 所用地	①指直接用于军事目的的设施用地	军事设施用 地（0901）	军事用地 (H41)	H41：专门用于军事目的的设 施用地，不包括部队家属生 活区和军民共用设施等用地
		②指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、 戒毒所等的建筑用地	管教场所用 地（0903）	安保用地 (H42)	H42：监狱、拘留所、劳改场 所和安全保卫设施等用地， 不包括公安局用地

基准地 价用地 类型	基准地价 用地细分 类型	基于《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)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
基准地 价用地 类型	公园与绿 地	指公园、动物园、植物园、街心花园、 广场和用于休憩、美化环境及防护的绿 化用地。	公园与绿地 (0810)	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
				广场用地(G3)	G3: 以游憩、纪念、集会和 避险等功能为主的城市公共 活动场地
	交通运输 通道用地	①指用于铁道路线及站场的用地。包括 征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、 林木等用地。	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	H21: 铁路编组站、线路等用 地
		②指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等 轨道交通过地, 以及场站的用地	轨道交通用 地(1002)	城市轨道交 通用地(S2)	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
		③指用于国道、省道、市道和乡道的用 地。包括征地范围内的路堤、路堑、道 沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为 其服务的附属用地。	公路用地 (1003)	公路用地 (H22)	H22: 国道、省道、市道和乡 道用地及其附属设施用地
		④指用于城镇、村庄内部公用道路及行 道树的用地, 包括快速路、主干路、次 干路、支路、专用人行道和非机动车道, 及其交叉口等。	城镇村道路 用地(1004)	城市道路用 地(S1)	S1: 快速路、主干道、次干 路和支路等用地
		⑤指用于民用机场、军民合用机场的用 地。	机场用地 (1007)	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
		⑥用于人工修建的客运、货运、捕捞及 过程、工作船舶停靠的场所及其附属建 筑物的用地, 不包括常水位以下部分(不 含客运中心)	港口码头用 地(1008)	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
		⑦用于运输煤炭、矿石、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(1009)	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
	水工建筑 用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂 房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物 用地。	水工建筑用 地(1109)	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

表 2 湖州市区城镇建设用基准地价内涵与基准条件表

基准地价定义		指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内的国有建设用地，对应于平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务项目用地等不同用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期下出让土地使用权的区域平均价格。								
基准期日		2020 年 7 月 1 日。								
土地开发程度		按熟地条件界定，即达到大市政基础设施配套要求的“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通通讯，宗地红线内场地平整）。								
基准地价内涵构成		包含土地取得费、土地前期开发费和土地增值收益。								
用地类型	细分用地类型	基准地价“基准条件”								
		基准地价表达式	容积率		建筑密度	宗地进深	宗地宽度	使用年期	权利类型	基准地价修正体系
			I-IV级	V-IX级						
商服用地		级别价、区片价	2.5	2.0	45%	50 米	-	40 年	出让	商服用地修正体系
	零售商业及餐饮用地	级别价、区片价	2.5	2.0	45%	50 米	-	40 年	出让	
	批发市场用地	级别价、区片价	1.5	1.3	45%	100 米	-	40 年	出让	
	高档宾馆用地	级别价、区片价	2.5	2.0	45%	100 米	-	40 年	出让	
	普通旅馆用地	级别价、区片价	2.5	2.0	45%	100 米	-	40 年	出让	
	商务金融用地	级别价、区片价	2.5	2.0	45%	100 米	-	40 年	出让	
	娱乐用地	级别价、区片价	1.3	1.3	40%	100 米	-	40 年	出让	
	加油加气站用地	级别价	0.6	0.6	35%	40 米	-	40 年	出让	
	其他商服用地（一）	级别价、区片价	2.5	2.0	40%	100 米	-	40 年	出让	
	其他商服用地（二）	级别价、区片价	1.5	1.3	30%	100 米	-	40 年	出让	
住宅用地		级别价、区片价	1.5	1.2	30%	-	-	70 年	出让	住宅用地修正体系
	普通住宅用地	级别价、区片价	1.5	1.2	30%	-	-	70 年	出让	
	政策性住宅用地	级别价、区片价	1.5	1.2	30%	-	-	70 年	出让	
	租赁住房用地	级别价、区片价	1.5	1.2	30%	-	-	70 年	出让	
工业用地		级别价、区片价	1.2	1.2	40%	-	-	50 年	出让	工业用地修正体系
	一般工业及仓储用地	级别价	1.2	1.2	40%	-	-	50 年	出让	
	营业性仓储物流用地	级别价	1.0	1.0	40%	-	-	50 年	出让	
	标准厂房用地	级别价	1.4	1.4	40%	-	-	50 年	出让	
	采矿用地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
公共服务项目用地（公共服务类）		级别价	1.5	1.5	-	-	-	50 年	出让	公共服务项目用地（公共服务类）修正体系
	机关团体及新闻出版用地	级别价	1.8	1.8	-	-	-	50 年	出让	
	教育用地	级别价	0.8	0.8	-	-	-	50 年	出让	
	科研用地	级别价	2.0	2.0	-	-	-	50 年	出让	
	医疗卫生用地	级别价	1.5	1.5	-	-	-	50 年	出让	
	社会福利用地	级别价	1.5	1.5	-	-	-	50 年	出让	
	文化设施用地	级别价	1.2	1.2	-	-	-	50 年	出让	
	体育用地	级别价	1.0	1.0	-	-	-	50 年	出让	
	宗教用地	级别价	1.0	1.0	-	-	-	50 年	出让	
	殡葬用地	级别价	0.5	0.5	-	-	-	50 年	出让	
	风景名胜设施用地	级别价	0.5	0.5	-	-	-	50 年	出让	
	交通服务场站用地	级别价	0.5	0.5	-	-	-	50 年	出让	
公共服务项目用地（基础设施类）		级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	公共服务项目用地（基础设施类）修正体系
	公用设施用地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
	军事设施及监教场所用地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
	公园与绿地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
	交通运输通道用地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
	水工建筑用地	级别价	-	-	-	-	-	50 年	出让	
商服底层店铺楼面地价		路线价、区片价	1.0		100%	14 米	3.6 米	40 年	出让	商服用地修正体系

表 3 湖州市区土地级别及区片范围一览表

级别	所含区片	范围
I 级		外环东路-苕溪东路-承天寺巷-环城东路-莲花庄路-车站路-环城西路-龙溪南路-环城河-龙溪港-外环东路
	I -1	外环东路-苕溪东路-承天寺巷-环城东路-莲花庄路-车站路-环城西路-龙溪南路-环城河-龙溪港-外环东路
II 级		I 级地外，白莲花路-后庄路-天字圩路-清远路-大钱港-苕溪东路-大升路-二里桥路-龙溪-頔塘-港南路-二环北路-旄儿港-环山路-山脚线-三环北路-金田路-德清路-三环北路-白莲花路
	II -1	旄儿港-环山路-三环北路-金田路-德清北路-三环北路-旄儿港
	II -2	环城河-龙溪港-二环北路-青铜路-旄儿港-环城河
	II -3	大钱港-龙溪港-环城河-三环北路-白莲花路-后庄路-美欣达路-清远路-大钱港
	II -4	龙溪港-大钱港-菜花泾-横渚塘-环城河-环城西路-车站路-莲花庄路-环城东路-承天寺巷-苕溪东路-外环东路-龙溪港
	II -5	頔塘-东塘港-港南路-二环西路-龙溪港-横渚河-菜花泾-頔塘
	II -6	大升路-二里桥路-老龙溪-頔塘-环城河-老龙溪-苕溪东路-大升路
III 级		I、II 级地外，长兜港-日晖路-草田漾-三环北路-大钱路-北横港-常溪路-西山漾-吴兴大道-河流-小山路-頔塘-杭长桥南路-二环南路-妙西港-成业路-田园路-敬业路-七里亭路-成业路-龙溪-大亨路-旄儿港-杭长桥北路-同心路-小梅港-金田路-长兜港； 梅东片区：长兜港-环湖大道-小梅港-太湖-长兜港； 吴兴中心区：戴山路-叶堤漾路-西山路-南港漾-戴山路； 织里中心区：大港路-新街东路-富民路-利济路-阿祥路-康泰路-洋西路-长安路-大港路； 南浔城区：嘉业路-年丰路-南西路-向阳路-南林路-頔塘-嘉业路
	III-1	长兜港-三环北路-德清路-金田路-三环北路-同心路-小梅港-金田路-长兜港
	III-2	草田漾-三环北路-长兜港-日晖路-草田漾
	III-3	大钱港-清远路-天字圩路-后庄路-白莲花路-三环北路-大钱港
	III-4	大钱路-北横塘-常溪路-西山漾-苕溪东路-老龙溪-大钱港-三环北路-大钱路
	III-5	小山路-頔塘-老龙溪-二里桥路-大升路-吴兴大道-小山路
	III-6	妙西港-成业路-田园路-敬业路-七里亭-成业路-龙溪港-腊山路-大亨路-旄儿港-二环北路-二环西路-港南路-东塘港-妙西港
	III-7	环山路-旄儿港-104 国道-同心路-三环北路-环山路
	III-8	长兜港-环湖大道-小梅港-太湖-长兜港
	III-9	戴山路-叶堤漾路-西山路-南港漾-戴山路
	III-10	大港路-新街东路-富民路-利济路-阿祥路-康泰路-洋西路-长安路-大港路
	III-11	嘉业路-年丰路-南西路-向阳路-南林路-頔塘-嘉业路
IV 级		I-III 级地外，中心城区、吴兴城区：大钱港-工业路-外溪路-树庄路-中兴大道-西山路-河-支路-南塘漾路-南太湖大道-西湖漾-升山路-河-頔塘-三环东路-二环南路-唐南村、城南村村界-南太湖新区边界-申嘉湖高速-杭宁高速-东坡路-104 国道-前湾路-杭宁高铁-创业路-杭宁高速-湖州北互通-城市开发边界线-吴兴区行政边界-大钱港； 织里分区：鹏飞路-河-东尼路-织里镇界-栋梁路-万谦漾路-阿祥路-利济路-大河路-长安路-阿祥路-南横塘-栋梁路-湖织大道-珍贝路-横二路-幻溇-湖织大道-大港路-南横塘-东尼路-投军河-鹏飞路； 南浔城区：湖浔大道-南林路-新安路-风顺路-泰安路-頔塘-湖浔大道
	IV-1	小梅港-同路路-弁山大道西规划线-吴兴区行政边界-小梅港
	IV-2	长兜港-金田路-小梅港-环湖大道-长兜港

级别	所含 区片	范围
	IV-3	大钱港-三环北路-草田漾-日晖路-长兜港-太湖-大钱港（长东片区）
	IV-4	外溪路-树庄路-湖织大道-大钱港-工业路-外溪路
	IV-5	南太湖大道-西湖漾-升山路-河-頔塘-小山路-河流-吴兴大道-西山漾-谈家扇路-常溪路-北横塘-大钱路-湖织大道-中兴大道-西山路-河-支路-南塘漾路-南太湖大道范围内除III-9 以外区域
	IV-6	三环东路-二环南路-唐南村、城南村村界-南太湖新区边界-东塘港-頔塘-三环东路
	IV-7	南太湖新区边界-申嘉湖高速-杭宁高速-东坡路-敬业路-田园路-成业路南延-妙西港-环南路-南太湖新区边界
	IV-8	大享路-腊山路-龙溪港-成业路-七里亭路-敬业路-东坡路-104 国道-前湾路-杭宁高铁-创业路-杭宁高速-旄儿港-大享路
	IV-9	同心路-104 国道-旄儿港-杭宁高速-湖州北互通-城市开发边界线-同心路
	IV-10	鹏飞路-河-东尼路-织里镇界-栋梁路-万谦漾路-阿祥路-利济路-大河路-长安路-阿祥路-南横塘-栋梁路-湖织大道-珍贝路-横二路-幻淞-湖织大道-大港路-南横塘-东尼路-投军河-鹏飞路范围内除III-10 以外其余区域
	IV-11	湖浔大道-南林路-新安路-风顺路-泰安路-頔塘-湖浔大道范围内除III-11 以外其余区域
V 级		I-IV 级地外，中心城区、吴兴城区：大钱港-沪渝高速-树庄路-规划铁路-湖织大道-栋梁路-沪渝高速-鹏飞路东侧规划路-頔塘-湖盐公路-规划路-河流-紫金桥、唐南村、城南村村界-南太湖新区边界-规划湖苏高铁-杭宁高铁-旄儿港-旄儿港路南侧规划路-石林路-城市开发边界-山脊线-吴兴区行政边界-大钱港； 南浔城区：南浔区行政边界-湖浔大道-南浔大道-向阳路-西城路-頔塘-南浔大道-强华路-丁家港-强园路-南浔区行政边界； 旧馆镇：滨河路东侧河-潘塘路-河流-规划路-潘家庄路-頔塘-滨河路东侧河； 双林镇：富华路-环城南路-大蒜塘-横街-双林塘-富华路； 练市镇：东墩路-19 号路-市南塘-练溪-京杭运河-凤凰河-湖盐路-东墩路； 菱湖镇：东经三路-菱锦线-东苕溪-人民北路西侧河-青菱公路-振兴路-纬一路-东经三路； 和孚镇：环山路-和孚漾-和新线-湖盐公路-环山路
	V-1	城市开发边界-山脊线-吴兴区行政边界-城市开发边界
	V-2	树庄路-河流-湖织大道-外溪路-工业路-大钱港-沪渝高速-树庄路
	V-3	南太湖大道-南塘漾路-戴山路-支路-河-西山路-中兴大道-树庄路南延-湖织大道-南太湖大道
	V-4	栋梁路-南横塘-阿祥路-长安路-大河路-草荡漾路-阿祥路-万谦漾路-栋梁路-頔塘-河-升山路-西湖漾-南太湖大道-湖织大道-栋梁路
	V-5	鹏飞路东侧规划路-织里镇界-东尼路-河流-鹏飞路-投军河-东尼路-南横路-大港路-湖织大道-幻淞-横二路-珍贝路-湖织大道-栋梁路-沪渝高速-鹏飞路东侧规划路
	V-6	湖盐公路-规划路-河流-紫金桥村界-湖浔大道-三环东路南延-頔塘-湖盐公路
	V-7	申嘉湖高速-规划湖苏高铁-杭宁高铁-前湾路-杭宁高速-申嘉湖高速
	V-8	杭宁高速-旄儿港-旄儿港路南侧规划路-石林路-城市开发边界-杭宁高速
	V-9	南浔区行政边界-湖浔大道-南浔大道-向阳路-西城路-頔塘-南浔大道-强华路-丁家港-强园路-南浔区行政边界范围内除III-11、IV-11 外其余区域
	V-10	旧馆镇：滨河路东侧河-潘塘路-河流-规划路-潘家庄路-頔塘-滨河路东侧河
	V-11	双林镇：富华路-环城南路-大蒜塘-横街-双林塘-富华路
	V-12	练市镇：东墩路-19 号路-市南塘-练溪-京杭运河-凤凰河-湖盐路-东墩路

级别	所含 区片	范围
	V-13	菱湖镇：东经三路-菱锦线-东苕溪-人民北路西侧河-青菱公路-振兴路-纬一路-东经三路；
	V-14	和孚镇：环山路-和孚漾-和新线-湖盐公路-环山路
VI级		I-V级地外，中心城区、吴兴城区：大钱港-沪渝高速-织新高速-吴兴大道-河流-頔塘-义家漾-湖浔大道-长漾-罗田漾-紫金桥村界-唐南村、城南村村界-南太湖新区边界-鹿唐线-南太湖新区边界-杭宁高铁-南太湖新区边界-芦山村、严家坟村界-西苕溪-规划路-吕山港-城市开发边界-杭宁高铁-吴兴区行政边界-大钱港； 妙西镇：城镇规划建设区； 埭溪镇：集镇东侧河流-振兴路-建设路-外环南路-乔溪路-104国道-规划路-集镇东侧河流； 东林镇：和尚田港-河流-山脚线-山西路-蜡烛港-河流-保戈公路-和尚田港； 南浔城区：南浔区行政边界-薛塘-阳安塘-规划湖苏高铁-戴家桥村、宝山村村界-迁西路-沪渝高速-城市开发边界-南浔区行政边界； 旧馆镇：城镇开发边界-湖浔大道-义家漾-頔塘-城镇开发边界； 双林镇：跃进河-申嘉湖高速-振兴路-东双线-规划路-跃进河； 练市镇：城镇开发边界-规划路-正导路-18号路-京杭运河-城镇开发边界； 菱湖镇：东环东路-河流-菱锦线-青菱公路-东环北路-东环东路； 和孚镇：新胜路东侧河流-城镇开发边界-和孚漾-老龙溪-陶家墩路-高速连接线-九里长塘-新胜路东侧河流； 善琰镇：联动路-展望路-河流-柴湾路-城镇开发边界-北兴路-蒙恬路-规划路-河流-联动路
	VI-1	栋梁路-湖织大道-规划铁路-树庄路-沪渝高速-栋梁路
	VI-2	织新高速-吴兴大道-河流-頔塘-鹏飞路东侧规划路-沪渝高速-织新高速
	VI-3	义家漾-湖浔大道-长漾-罗田漾-河流-规划路-湖盐公路-頔塘-义家漾
	VI-4	南太湖新区边界-鹿唐线-南太湖新区边界-杭宁高铁-规划湖苏高铁-南太湖新区边界
	VI-5	杭宁高铁-南太湖新区边界-芦山村、严家坟村界-旄儿港-杭宁高铁
	VI-6	杨家埠街道西苕溪-规划路-吕山港以北区域
	VI-7	妙西镇：城镇规划建设区
	VI-8	埭溪镇：集镇东侧河流-振兴路-建设路-外环南路-乔溪路-104国道-规划路-集镇东侧河流
	VI-9	东林镇：和尚田港-河流-山脚线-山西路-蜡烛港-河流-保戈公路-和尚田港
	VI-10	阳安塘-规划湖苏高铁-白米塘-和义桥河-沪渝高速-城市开发边界-强园路-丁家港-富华东路-南浔大道-頔塘-西城路-向阳路-南浔大道-湖浔大道-阳安塘
	VI-11	白米塘-规划湖苏高铁-戴家桥村、宝山村村界-迁西路-沪渝高速-和义桥河-白米塘
	VI-12	南浔区行政边界-薛塘-湖浔大道-向阳路-南浔区行政边界
	VI-13	旧馆镇：城镇开发边界-湖浔大道-义家漾-頔塘-城镇开发边界范围内除V-10以外其余区域
	VI-14	双林镇：跃进河-申嘉湖高速-振兴路-东双线-规划路-跃进河范围内除V-11以外其余区域
	VI-15	练市镇：城镇开发边界-规划路-正导路-18号路-京杭运河-城镇开发边界范围内除V-12以外其余区域
	VI-16	菱湖镇：东环东路-河流-菱锦线-青菱公路-东环北路-东环东路范围内除V-13以外其余区域
	VI-17	和孚镇：新胜路东侧河流-城镇开发边界-和孚漾-老龙溪-陶家墩路-高速连接线-九里长塘-新胜路东侧河流范围内除V-14以外其余区域
	VI-18	善琰镇：联动路-展望路-河流-柴湾路-城镇开发边界-北兴路-蒙恬路-规划路-河流-联动路

级别	所含 区片	范围
VII级		I-VI级地以外，中心城区、八里店镇、织里镇、道场乡、旧馆镇行政区范围内其余区域； 南浔城区：南浔区行政边界-城市开发边界-南浔区行政边界； 东林镇：城镇规划建设区；工业北区和青山集镇规划建设区； 埭溪镇：城镇规划建设区； 双林镇：双林镇跃进河以西、城镇开发边界（含吴家庄村）以北、幻溇以东、湖浔大道以南； 练市镇：城镇规划建设区以及洪福、召林、姚庄、柳堡等村虹桥港以南、练杭高速以西； 菱湖镇：城镇规划建设区以及东河、王家墩、六堡里村等； 善琚镇：城镇规划建设区及善琚；含山集镇规划建设区； 和孚镇：城镇规划建设区以及长超、新胜、荻港、陈塔、云东、陶家墩村等重兆集镇规划建设区； 千金镇：城镇规划建设区； 石淙镇：城镇规划建设区
	VII-1	杨家埠街道西苕溪-规划路-吕山港以南区域
	VII-2	南太湖范围内鹿塘线以南、杭宁高铁以西东山村、基山村等区域
	VII-3	妙西镇杭宁高铁以西妙西、龙山、稍康、妙山、肇村、五星、楂树坞、王村、杨湾村范围内除VI-7外其余区域
	VII-4	道场乡导疏港-红里山村界-杭宁高铁-南太湖新区边界-道场浜村界-导疏港
	VII-5	吴兴区行政边界-导疏港-规划边界-路村、永福村界-长漾-湖浔大道-吴兴区行政边界
	VII-6	织里镇沪渝高速以南范围内除III-10、IV-10、V-5和VI-2外其余区域
	VII-7	中东、双丰、北塘桥、沈溇、东乔、大溇、五新村范围内沪渝高速以北区域
	VII-8	织里镇沪渝高速以北区域
	VII-9	埭溪镇规划建设区范围内除VI-8外其余区域
	VII-10	东林镇规划建设区范围内除VI-9外其余区域
	VII-11	东林镇青山集镇及工业北区规划建设区范围
	VII-12	南浔区行政边界-城市开发边界-规划湖苏高铁-阳安塘-薛塘-南浔行政边界
	VII-13	南浔区行政边界-沪渝高速-迁西路-頔塘-城市开发边界-湖浔大道-南浔区行政边界
	VII-14	旧馆镇范围内除V-10、VI-13外其余区域
	VII-15	双林镇跃进河以西、城镇开发边界（含吴家庄村）以北、幻溇以东、湖浔大道以南范围内除V-11、VI-14外其余区域
	VII-16	练市镇规划建设区以及洪福、召林、姚庄、柳堡等村虹桥港以南、练杭高速以西范围内除V-12、VI-15外其余区域
	VII-17	菱湖镇规划建设区内以及东河、王家墩、六堡里村等范围内除V-13、VI-16外其余区域
	VII-18	和孚镇规划建设区内以及长超、新胜、荻港、陈塔、云东、陶家墩村等范围内除V-14、VI-17外其余区域
	VII-19	重兆集镇规划建设区
	VII-20	善琚镇规划建设区内除VI-18外其余区域
	VII-21	含山集镇规划建设区
	VII-22	千金镇规划建设区
	VII-23	石淙镇规划建设区
VIII级		I-VII级地外，湖州市市区行政区范围内其余区域
	VIII-1	妙西镇林场、东边、后沈埠、潘村
	VIII-2	I-VII级外，东苕溪以西其余区域
	VIII-3	I-VII级外，东苕溪以东其余区域

表 4 湖州市区城镇建设用地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目 用地（公共服 务类）	公共服务项目 用地（基础设 施类）
I 级	8540	5560	1100	2390	1060
II 级	5150	5050	880	1570	830
III 级	3460	3420	600	1140	570
IV 级	2420	2140	470	900	450
V 级	1540	1290	410	750	400
VI 级	1090	850	410	620	400
VII 级	770	660	410	540	400
VIII 级	610	580	384	510	380