

余姚市人民政府文件

余政发〔2023〕9号

余姚市人民政府关于公布 余姚市新一轮城乡基准地价更新方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

《余姚市新一轮城乡基准地价更新方案》已经市政府常务会议审议通过，现予公布，请认真贯彻执行。

余姚市人民政府

2023年4月11日

（此件公开发布）

余姚市新一轮城乡基准地价更新方案

一、余姚市城镇分等和建设用地区级范围

(一) 余姚市城镇土地分等及范围

土地分等	等别范围
一等地	阳明街道、凤山街道、梨洲街道（除章雅山村、长田村、茆湖村、上王岗村、金冠村、燕窝村、陈洪村、雁湖村）、兰江街道；
二等地	低塘街道、朗霞街道、泗门镇、马渚镇、陆埠镇（除孔岙村、翁岙村、裘岙村、石笋村、洪山村、袁马村、余鲍陈村、蒋岙村、杜徐岙村、干溪村、兰山村、石门村）
三等地	临山镇、黄家埠镇、小曹娥镇、牟山镇、丈亭镇、三七市镇、河姆渡镇、大隐镇（除芝林村、云旱村、章山村）、梁弄镇、杭州湾区域；
四等地	大岚镇、四明山镇、鹿亭乡，梨洲街道的章雅山村、长田村、茆湖村、上王岗村、金冠村、燕窝村、陈洪村、雁湖村；陆埠镇孔岙村、翁岙村、裘岙村、石笋村、洪山村、袁马村、余鲍陈村、蒋岙村、杜徐岙村、干溪村、兰山村、石门村；大隐镇的芝林村、云旱村、章山村。

(二) 余姚市建设用地区级范围

土地等别	区域	级别	级别四至范围
一等地	中心城区（除梨洲街道章雅山村、长田村、茆湖村、上王岗村、金冠村、燕窝村、陈洪村、雁湖村）	一级	北以萧甬铁路线为界；南以最良江为界。西界沿西石山北路南下，经西石山南路至姚江；东界沿东江南下，过候青江、姚江接中山中路。
		二级	北以北环东路为界；南以谭家岭路为界。西界沿中江往南，经子陵路和丰山路，向西接玉立路和开丰路；东界沿中山北路往南，经文山路、东江，接中山北路，由子陵路向东接环城东路，过最良江，沿竹山江南下，再接环城东路。
		三级	北以 33 省道为界；南以振兴西路、龙坑溪、杭州湾环线高速为界。西界沿中江南下，至舜宇路西拐，再沿西环北路、西环南路往南，在田屋桥附近沿河南下接石婆桥东路和来雁路。东界沿城东路南下、经子陵路往东达东环北路南口，向南延伸，经东环南路同南环西路向东延伸规划路相接，与中山路相连。
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图
		六级	详见定级图
		七级	详见定级图

土地等别	区域	级别	级别四至范围
二等 地	低塘街道	一级	北至行政区界；南至新堰西路；西至行政区界；东至大洪漕河。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图
	朗霞街道	一级	北至经二十路，南至健康路和永和东路，西至朗马路，东至孝义江。 北至行政区界；南至崇文路；西至三槐路；东至联通路、欣朗路、行政区界。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图
	泗门镇	一级	北至大沽塘路；南至汝湖路；东临北排江、双周路；西至固北中路。
		二级	北至四塘江路、沿江路、四塘横江；南至行政区界、汝湖路南侧河流；东沿谢江路江南下，至龙王塘路东拐，沿北排江至四海大道接行政区界；西至共济路。
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图
	马渚镇	一级	北接萧甬铁路；南达西山路；东临东二路、兴马大道；西至小马路、渚山路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图
	陆埠镇（除孔岙村、翁岙村、裘岙村、石笋村、洪山村、袁马村、余鲍陈村、蒋岙村、杜徐岙村、干溪村、兰山村、石门村）	一级	北至杭州湾环线；西至行政区界；包括城镇新区、老区、东西工业园区。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
		五级	详见定级图

土地等别	区域	级别	级别四至范围
三等 地	临山镇	一级	北至姚北大道，南达临山山麓；西为南塘西路和迎风路；东沿临海大浦江南下，经南塘路东拐，接教场西路、环城东路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	黄家埠	一级	东以姚北大道为界；西以高夹线、兰风大道为界；北至兰韩线；南达新掘江、西后江。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	小曹娥镇	一级	东至杨家路江，西至余慈高速、四塘横江、北排江；北至五塘横江；南至南滨江路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	牟山镇	一级	北邻新西路、金牛西路、金牛路；南达运河沿路；东西两侧边界为城镇规划开发边界。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	丈亭镇	一级	西以朱家浦、人和路、长乐路为界；东以渔溪路、新民北路、萧甬铁路和河流为界。北接 251 县道；南至慈江。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	三七市镇	一级	北接规划道路；南至陆家横江；东达吴泽浦；西临梅霖路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	河姆渡镇	一级	北至古乍线；南邻寺慈线。东至陆江浦，西至陈家浦。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	大隐镇（除芝林村、云旱村、章山村）	一级	北接句章路；南至云旱溪；东达学士东路、山王南路；西至山王北路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图

土地等别	区域	级别	级别四至范围
	梁弄镇	一级	北至镇北路；南邻镇中路；东接浒溪线；西达大溪。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
	杭州湾区域	一级	详见定级图
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
		四级	详见定级图
四等地	大岚镇	一级	北接浒溪线；南邻明山路；东接浒溪线；西至丹山路。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
	四明山镇	一级	北至四明山镇广播电视站，南到四明山中心幼儿园，西至长丰民宿，东至四明山红叶农家乐。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
	鹿亭乡	一级	东以荷梁线、上庄村康宁路为界；南以上门段和城中河为界。西为移民安置区，北为城中河支流。
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图
	梨州街道的章雅山村、长田村、菱湖村、上王岗村、金冠村、燕窝村、陈洪村、雁湖村；陆埠镇孔岙村、翁岙村、裘岙村、石笋村、洪山村、袁马村、余鲍陈村、蒋岙村、杜徐岙村、干溪村、兰山村、石门村；大隐镇芝林村、云旱村、章山村	一级	详见定级图
		二级	详见定级图
		三级	详见定级图

注：土地定级范围以《余姚市建设用地定级图》为准

二、余姚市中心市区及各乡镇城镇基准地价

(一) 城镇基准地价的内涵

土地利用类型		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、通电、通讯、宗地内部土地平整）	2021.7.1
住宅用地		1.8	28-40%	70年		
工业用地		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	35-55%	50年		
	新闻出版用地		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	35-45%	50年		

(二) 城镇商服用地基准地价

1. 余姚市城镇商服用地基准地价（地面地价-万元/亩）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	410.94	176.80	146.27	164.67	181.33	163.87	209.47
	二	346.00	155.73	123.07	138.67	152.67	138.00	176.40
	三	279.60	125.87	99.47	112.00	123.33	111.47	142.53
	四	207.33	105.20	73.73	83.07	91.47	82.67	105.73
	五	173.20	82.53	63.33	69.47	76.40	69.07	88.27
	六	92.93	49.47	49.60	38.13	40.93	52.53	54.93
	七	39.47	32.13	31.07	33.73	33.07	32.40	34.27
二等地	一	199.73	84.93	69.87	82.40	96.53	79.87	104.93
	二	154.93	65.87	54.27	63.87	82.93	62.00	81.33
	三	118.93	50.53	41.60	49.07	69.33	47.60	62.40
	四	82.93	45.20	36.00	38.13	35.73	35.87	43.47
	五	39.47	32.13	31.07	33.73	33.07	32.40	34.27
三等地	一	154.93	65.87	54.27	63.87	82.93	62.00	81.33
	二	118.93	50.53	41.60	49.07	69.33	47.60	62.40

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
	三	82.93	45.20	36.00	38.13	35.73	35.87	43.47
	四	39.47	32.13	31.07	33.73	33.07	32.40	34.27
四等地	一	118.93	50.53	41.60	49.07	69.33	47.60	62.40
	二	82.93	45.20	36.00	38.13	35.73	35.87	43.47
	三	39.47	32.13	31.07	33.73	33.07	32.40	34.27

2. 余姚市城镇商业用地基准地价（地面地价-元/平方米）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	6164	2652	2194	2470	2720	2458	3142
	二	5190	2336	1846	2080	2290	2070	2646
	三	4194	1888	1492	1680	1850	1672	2138
	四	3110	1578	1106	1246	1372	1240	1586
	五	2598	1238	950	1042	1146	1036	1324
	六	1394	742	744	572	614	788	824
	七	592	482	466	506	496	486	514
二等地	一	2996	1274	1048	1236	1448	1198	1574
	二	2324	988	814	958	1244	930	1220
	三	1784	758	624	736	1040	714	936
	四	1244	678	540	572	536	538	652
	五	592	482	466	506	496	486	514
三等地	一	2324	988	814	958	1244	930	1220
	二	1784	758	624	736	1040	714	936
	三	1244	678	540	572	536	538	652
	四	592	482	466	506	496	486	514
四等地	一	1784	758	624	736	1040	714	936
	二	1244	678	540	572	536	538	652
	三	592	482	466	506	496	486	514

3. 余姚市城镇商业用地基准地价（楼面地价-元/平方米）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	3082	1326	1097	1235	1360	1229	1571
	二	2595	1168	923	1040	1145	1035	1323
	三	2097	944	746	840	925	836	1069
	四	1555	789	553	623	686	620	793
	五	1299	619	475	521	573	518	662
	六	697	371	372	286	307	394	412
	七	296	241	233	253	248	243	257
二等地	一	1498	637	524	618	724	599	787
	二	1162	494	407	479	622	465	610
	三	892	379	312	368	520	357	468
	四	622	339	270	286	269	269	326
	五	296	241	233	253	248	243	257
三等地	一	1162	494	407	479	622	465	610
	二	892	379	312	368	520	357	468
	三	622	339	270	286	269	269	326
	四	296	241	233	253	248	243	257
四等地	一	892	379	312	368	520	357	468
	二	622	339	270	286	269	269	326
	三	296	241	233	253	248	243	257

4. 余姚市中心城区商业用地路线价（元/平方米）

街道名称	路段起讫	新一轮路线价
大黄桥南路北段	兰江南路至四明西路	4741
丰山路	舜水北路至环西路	4998
子陵路东段	新建北路至子陵桥	5431
玉立路北段	丰山路至阳明西路	5461
金型路	新建北路至城东路	5636
新西门路	舜水南路至最良江	5711
世南西路西段	西石山路至新西门路	5967
玉立路南段	阳明西路至开丰桥	6262
大黄桥南路南段	四明西路至谭家岭路	6328
东旱门路南段	念德桥至最良江	6189
长安路	玉立路至西石山南路	6433
子陵路西段	舜水北路至新建北路	6461
西石山北路	丰山路至阳明西路	6572
新建北路北段	冶山路至塑料城	6673
世南东路	南雷路至中山路	6751
北滨江路东段	三官堂路至中山路	6646
阳明西路西段	玉立路至姚洲大桥	6701
北滨江路西段	舜水南路至三官堂路	6709
南滨江路东段	念慈桥至念德桥	7137
世南西路东段	大黄桥路至南雷路	7265
南滨江路西段	姚江桥至西石山桥	7413
舜水北路	子陵路至阳明西路	7327
体育场路	舜水北路至新建路	7532
西石山南路	阳明西路至世南西路	7966
南滨江路中段	姚江桥至念慈桥	8282
南雷路南段	世南西路至南雷桥	7953
胜山路	舜水北路至西石山路	8254
城下路	南雷路至巍星路	8850
新建北路中段	冶山路至子陵路	8607
保庆路西段	大黄桥路至南雷路	8917
三官堂路	三官堂桥至念慈桥	9082
文山路	新建路至城东路	8521
巍星路	念慈桥至世南东路	9295
阳明西路中段 2	西石山路至玉立路	10646
四明西路	南雷路至环南路	10649
阳明东路东段	人民桥至皇山桥	10952

街道名称	路段起讫	新一轮路线价
舜水南路南段	南滨江路至南雷路	10228
世南西路中段	新西门路至大黄桥路	10587
保庆路东段	南雷路至巍星路	11576
学弄	南雷路至巍星路	9343
杜义弄	巍星路至南雷路	11686
笋行弄	南雷路至大黄桥路	11187
东早门路北段	阳明东路至念德桥	11678
大黄桥路	南滨江路至北兰江路	12432
健康路	南河沿路至阳明西路	12528
舜水南路北段	阳明西路至南滨江路	13619
阳明西路中段 1	舜水北路至西石山路	14687
新建北路南段	子陵路至南河沿路	16350
南雷路中段	城下路到世南路	18686
阳明东路西段	新建路至三官堂路	19823
阳明西路东段	桐江桥至舜水北路	20098
南雷路北段	通济桥至城下路	21022
新建路	新建桥至南沿河路	23357

(三) 城镇住宅用地基准地价

土地等	土地级别	商品住宅用地			保障性住宅用地		
		地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²
一等地	一	9681	645.40	5378	4356	290.40	2904
	二	7902	526.80	4390	3556	237.07	2371
	三	5789	385.92	3216	2605	173.67	1737
	四	3618	241.20	2010	1628	108.53	1085
	五	2293	152.87	1274	1261	84.08	841
	六	1632	108.80	907	898	59.84	598
	七	960	64.00	533	528	35.20	352
二等地	一	3784	252.24	2102	1703	113.53	1135
	二	2718	181.20	1510	1359	90.60	906
	三	1793	119.52	996	1261	84.08	841
	四	1453	96.84	807	898	59.84	598

	五	959	63.96	533	528	35.20	352
三等地	一	2718	181.20	1510	1359	90.60	906
	二	1793	119.52	996	1261	84.08	841
	三	1453	96.84	807	898	59.84	598
	四	959	63.96	533	528	35.20	352
四等地	一	1793	119.52	996	1261	84.08	841
	二	1453	96.84	807	898	59.84	598
	三	959	63.96	533	528	35.20	352

(四) 城镇工业用地基准地价

土地等	土地级别	工业用地		仓储用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一等地	一	1021	68.07	936	62.39
	二	932	62.13	850	56.67
	三	813	54.20	737	49.14
	四	689	45.93	617	41.12
	五	585	39.00	546	36.43
	六	496	33.07	470	31.33
	七	426	28.40	374	24.94
二等地	一	813	54.20	737	49.14
	二	689	45.93	617	41.12
	三	585	39.00	546	36.43
	四	496	33.07	470	31.33
	五	426	28.40	374	24.94
三等地	一	689	45.93	617	41.12
	二	585	39.00	546	36.43
	三	496	33.07	470	31.33
	四	426	28.40	374	24.94
四等地	一	585	39.00	546	36.43
	二	496	33.07	470	31.33
	三	426	28.40	374	24.94

(五) 城镇公共管理服务用地基准地价 (万元/亩)

土地等	土地级别	机关团体用地	新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	公共设施用地	公园与绿地
一等地	一	68.95	68.95	79.44	92.68	119.2	105.9	77.01	57.76	52.2	52.2
	二	58.56	58.56	71.52	83.44	107.3	95.36	66	49.5	48.33	48.33
	三	47.96	47.96	58.67	64.53	82.13	70.4	57.92	48.27	46.3	46.3
	四	40.81	40.81	48.44	53.28	67.81	58.12	48.44	48.44	42.72	42.72
	五	34.03	34.03	37.84	41.62	52.97	45.4	45.4	34.67	38	38
	六	31.48	31.48	33.17	29.99	38.17	32.72	32.72	30.98	32.42	32.42
	七	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89
二等地	一	47.96	47.96	58.67	64.53	82.13	70.4	57.92	48.27	46.3	46.3
	二	40.81	40.81	48.44	53.28	67.81	58.12	48.44	48.44	42.72	42.72
	三	34.03	34.03	37.84	41.62	52.97	45.4	45.4	34.67	38	38
	四	31.48	31.48	33.17	29.99	38.17	32.72	32.72	30.98	32.42	32.42
	五	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89
三等地	一	40.81	40.81	48.44	53.28	67.81	58.12	48.44	48.44	42.72	42.72
	二	34.03	34.03	37.84	41.62	52.97	45.4	45.4	34.67	38	38
	三	31.48	31.48	33.17	29.99	38.17	32.72	32.72	30.98	32.42	32.42
	四	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89
四等地	一	34.03	34.03	37.84	41.62	52.97	45.4	45.4	34.67	38	38
	二	31.48	31.48	33.17	29.99	38.17	32.72	32.72	30.98	32.42	32.42
	三	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89

(六) 余姚市基础设施用地基准地价 (万元/亩)

土地等	土地级别	特殊用地		交通过地				水利设施用地
		殡葬用地	风景名胜设施用地	铁路用地	公路用地	港口码头用地	交通服务站场用地	水工建筑用地
一等地	一	—	69.6	62.64	62.64	95.30	88.49	62.64
	二	—	64.44	58	58	86.98	80.77	58
	三	—	57.87	52.08	52.08	75.88	70.46	52.08
	四	—	53.4	48.06	48.06	64.30	59.71	48.06
	五	53.12	47.5	47.5	47.5	54.60	50.70	47.5
	六	48.35	40.53	40.53	40.53	46.30	42.99	40.53
	七	25.6	35	35	35	39.76	36.92	35
二等地	一	—	57.87	52.08	52.08	75.88	70.46	52.08
	二	—	53.4	48.06	48.06	64.30	59.71	48.06
	三	53.12	47.5	47.5	47.5	54.60	50.70	47.5
	四	48.35	40.53	40.53	40.53	46.30	42.99	40.53
	五	25.6	35	35	35	39.76	36.92	35
三等地	一	—	53.4	48.06	48.06	64.30	59.71	48.06
	二	53.12	47.5	47.5	47.5	54.60	50.70	47.5
	三	48.35	40.53	40.53	40.53	46.30	42.99	40.53
	四	25.6	35	35	35	39.76	36.92	35
四等地	一	53.12	47.5	47.5	47.5	54.60	50.70	47.5
	二	48.35	40.53	40.53	40.53	46.30	42.99	40.53
	三	25.6	35	35	35	39.76	36.92	35

三、余姚市集体建设用地基准地价

(一) 集体建设用地基准地价的内涵

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	1.5	35-55%	40年	五通一平	2021年7月1日
工业及其他经营性集体建设用地	1.0	30-50%	50年		2021年7月1日

(二) 集体建设用地商服用地基准地价

1. 余姚市集体商服用地基准地价（地面地价-万元/亩）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	300.60	111.40	105.70	120.30	110.30	108.60	142.60
	二	248.90	102.90	89.30	102.80	94.50	92.20	121.00
	三	147.80	73.50	63.00	74.20	55.30	50.30	66.10
	四	114.00	61.50	48.80	57.50	47.50	39.10	51.30
	五	86.60	41.80	40.50	43.60	39.70	29.90	39.40
	六	61.20	28.50	26.10	29.00	31.90	27.90	27.40
	七	29.20	21.50	24.00	23.20	21.20	20.70	21.60
二等地	一	147.80	73.50	63.00	74.20	55.30	50.30	66.10
	二	114.00	61.50	48.80	57.50	47.50	39.10	51.30
	三	86.60	41.80	40.50	43.60	39.70	29.90	39.40
	四	61.20	28.50	26.10	29.00	31.90	27.90	27.40
	五	29.20	21.50	24.00	23.20	21.20	20.70	21.60
三等地	一	114.00	61.50	48.80	57.50	47.50	39.10	51.30
	二	86.60	41.80	40.50	43.60	39.70	29.90	39.40
	三	61.20	28.50	26.10	29.00	31.90	27.90	27.40
	四	29.20	21.50	24.00	23.20	21.20	20.70	21.60
四等地	一	86.60	41.80	40.50	43.60	39.70	29.90	39.40
	二	61.20	28.50	26.10	29.00	31.90	27.90	27.40

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
	三	29.20	21.50	24.00	23.20	21.20	20.70	21.60

2. 余姚市集体商服用地基准地价（地面地价-元/平方米）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	4509	1671	1586	1805	1655	1629	2139
	二	3734	1544	1340	1542	1418	1383	1815
	三	2217	1103	945	1113	830	755	992
	四	1710	923	732	863	713	587	770
	五	1299	627	608	654	596	449	591
	六	918	428	392	435	479	419	411
	七	438	323	360	348	318	311	324
二等地	一	2217	1103	945	1113	830	755	992
	二	1710	923	732	863	713	587	770
	三	1299	627	608	654	596	449	591
	四	918	428	392	435	479	419	411
	五	438	323	360	348	318	311	324
三等地	一	1710	923	732	863	713	587	770
	二	1299	627	608	654	596	449	591
	三	918	428	392	435	479	419	411
	四	438	323	360	348	318	311	324
四等地	一	1299	627	608	654	596	449	591
	二	918	428	392	435	479	419	411
	三	438	323	360	348	318	311	324

3. 余姚市集体商服用地基准地价（楼面地价-元/平方米）

土地等	土地级别	零售商业用地	其他商服用地	批发市场用地	旅馆用地	娱乐用地	商务金融用地	餐饮用地
一等地	一	3006	1114	1057	1203	1103	1086	1426
	二	2489	1029	893	1028	945	922	1210
	三	1478	735	630	742	553	503	661
	四	1140	615	488	575	475	391	513
	五	866	418	405	436	397	299	394
	六	612	285	261	290	319	279	274
	七	292	215	240	232	212	207	216
二等地	一	1478	735	630	742	553	503	661
	二	1140	615	488	575	475	391	513
	三	866	418	405	436	397	299	394
	四	612	285	261	290	319	279	274
	五	292	215	240	232	212	207	216
三等地	一	1140	615	488	575	475	391	513
	二	866	418	405	436	397	299	394
	三	612	285	261	290	319	279	274
	四	292	215	240	232	212	207	216
四等地	一	866	418	405	436	397	299	394
	二	612	285	261	290	319	279	274
	三	292	215	240	232	212	207	216

(三) 余姚市集体工业用地基准地价

土地等	土地级别	工业用地		仓储用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一等地	一	766	51.05	701	46.77
	二	699	46.6	638	42.55
	三	610	40.65	553	36.86
	四	517	34.46	463	30.87
	五	463	30.83	410	27.33
	六	400	26.66	353	23.5
	七	320	21.28	280	18.69
二等地	一	610	40.65	553	36.86
	二	517	34.46	463	30.87
	三	463	30.83	410	27.33
	四	400	26.66	353	23.5
	五	320	21.28	280	18.69
三等地	一	517	34.46	463	30.87
	二	463	30.83	410	27.33
	三	400	26.66	353	23.5
	四	320	21.28	280	18.69
四等地	一	463	30.83	410	27.33
	二	400	26.66	353	23.5
	三	320	21.28	280	18.69

(四) 余姚市集体公共管理服务用地基准地价 (万元/亩)

土地等	土地级别	机关团体用地	新闻出版用地	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	公共设施用地	公园与绿地
一等地	一	46.54	46.54	53.62	62.56	80.46	71.48	51.98	38.99	39.15	39.15
	二	39.53	39.53	48.28	56.32	72.43	64.37	44.55	33.41	36.25	36.25
	三	32.37	32.37	39.60	43.56	55.44	47.52	39.10	32.58	34.73	34.73
	四	27.55	27.55	32.70	35.96	45.77	39.23	32.70	32.70	32.04	32.04
	五	22.97	22.97	25.54	28.09	35.75	30.65	30.65	23.40	28.5	28.5
	六	21.25	21.25	22.39	20.24	25.76	22.09	22.09	20.91	21.88	21.88
	七	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5
二等地	一	32.37	32.37	39.60	43.56	55.44	47.52	39.10	32.58	34.73	34.73
	二	27.55	27.55	32.70	35.96	45.77	39.23	32.70	32.70	32.04	32.04
	三	22.97	22.97	25.54	28.09	35.75	30.65	30.65	23.40	28.5	28.5
	四	21.25	21.25	22.39	20.24	25.76	22.09	22.09	20.91	21.88	21.88
	五	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5
三等地	一	27.55	27.55	32.70	35.96	45.77	39.23	32.70	32.70	32.04	32.04
	二	22.97	22.97	25.54	28.09	35.75	30.65	30.65	23.40	28.5	28.5
	三	21.25	21.25	22.39	20.24	25.76	22.09	22.09	20.91	21.88	21.88
	四	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5
四等地	一	22.97	22.97	25.54	28.09	35.75	30.65	30.65	23.40	28.5	28.5
	二	21.25	21.25	22.39	20.24	25.76	22.09	22.09	20.91	21.88	21.88
	三	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5	19.5

(五) 余姚市集体基础设施用地基准地价 (万元/亩)

土地等	土地级别	特殊用地		交通用地			水利设施用地
		殡葬用地	风景名胜设施用地	公路用地	港口码头用地	交通服务站场用地	水工建筑用地
一等地	一	---	52.2	46.98	71.48	66.37	46.98
	二	---	48.33	43.5	65.24	60.58	43.5
	三	---	43.4	39.06	56.91	52.85	39.06
	四	---	40.05	36.05	48.23	44.78	36.05
	五	30.44	35.63	35.63	40.95	38.03	35.63
	六	27.7	30.4	30.4	34.73	32.24	30.4
	七	14.67	26.25	26.25	29.82	27.69	26.25
二等地	一	---	43.4	39.06	56.91	52.85	39.06
	二	---	40.05	36.05	48.23	44.78	36.05
	三	30.44	35.63	35.63	40.95	38.03	35.63
	四	27.7	30.4	30.4	34.73	32.24	30.4
	五	14.67	26.25	26.25	29.82	27.69	26.25
三等地	一	---	40.05	36.05	48.23	44.78	36.05
	二	30.44	35.63	35.63	40.95	38.03	35.63
	三	27.7	30.4	30.4	34.73	32.24	30.4
	四	14.67	26.25	26.25	29.82	27.69	26.25
四等地	一	30.44	35.63	35.63	40.95	38.03	35.63
	二	27.7	30.4	30.4	34.73	32.24	30.4
	三	14.67	26.25	26.25	29.82	27.69	26.25

四、余姚市农用地定级范围

土地级别	乡镇(街道)	行政村个数	具体村名
一级 (52个)	低塘街道	1	西郑巷村
	凤山街道	3	永丰村、胜一村、皇山桥村
	河姆渡镇	2	小泾浦村、罗江村
	黄家埠镇	5	华家村、五车堰村、上塘村、韩夏村、十六户村
	朗霞街道	3	新南王村、千家路村、杨家村
	梨洲街道	7	古路头村、明伟村、竹山村、白山头村、东郊村、城郊村、最良村
	临山镇	5	邵家丘村、临浦村、临海村、兰海村、梅园村
	马渚镇	3	庙前村、渚北村、斗门村
	泗门镇	10	湖北村、楝树下村、谢家路村、夹塘村、相公潭村、万圣村、海南村、镇南村、大庙周村、水阁周村
	小曹娥镇	8	曹一村、曹娥村、建民村、朗海村、滨海村、南新庵村、镇海村、人和村
	阳明街道	4	旗山村、梁堰村、丰乐村、西街村
二级 (105个)	大隐镇	2	大隐村、学士桥村
	低塘街道	8	历山村、芦城村、低塘村、汤家闸村、姆湖村、镬剑山村、郑巷村
	凤山街道	5	五星村、剑江村、九垒山村、蜀山村、同光村
	河姆渡镇	2	翁方村、芦山寺村
	黄家埠镇	5	杏山村、回龙村、高桥村、黄家埠村、横塘村
	兰江街道	8	沈湾村、郭相桥村、石婆桥村、三凤桥村、兰墅桥村、磨刀桥村、西郊村
	朗霞街道	9	西墟村、邵巷村、镇西村、熊家街村、赵家村、新新村、天华村、天中村、朗霞村、龙王堂村
	梨洲街道	7	姜家渡村、双桥村、黄箭山村、新墅村、南庙村、苏家园村、三溪村
	梁弄镇	2	五桂村、明湖村
	临山镇	3	湖堤村、临山村、临城村
	陆埠镇	3	沿溪村、郭姆村、江南村
	马渚镇	14	姚家、大施巷、马渚、四联、乐安湖、云楼、瑶街弄、菁江渡、马漕头、开元、下沙畈、大将桥、全佳桥、沿山、长冷江
	牟山镇	4	牟山村、魏家村、新东吴村、狮山村
	三七市镇	7	二六市村、云山村、魏家桥村、三七市村、幸福村、祝家渡村、胜利村
泗门镇	7	小路下村、陶家路村、上新屋村、镇北村、泗北村、东蒲村、汝湖社区	

土地级别	乡镇(街道)	行政村个数	具体村名
	阳明街道	14	北郊村、新桥村、丰山前村、二高村、丰南村、群立村、潘巷村、畎周村、芝山村、方桥村、姚驾桥村、龙山社区、胜山社区、富巷社区
	丈亭镇	5	丈亭村、胡界村、渔溪村、龙南村、汇龙村
三级 (37个)	大岚镇	2	大路下村、雅庄村
	低塘街道	3	洋山村、黄湖村、黄清堰村
	凤山街道	2	双河村、穴湖村
	河姆渡镇	1	东澄村
	兰江街道	5	谭家岭村、夏巷村、凤亭村、丰杨河村、冯村村
	梨洲街道	4	雁湖村、金冠村、燕窝村、陈洪村
	临山镇	2	汝东村、临南村
	陆埠镇	7	官路沿村、兰溪村、干溪村、石门村、袁马村、裘岙村、蒋岙村
	牟山镇	2	青港村、湖山村
	三七市镇	2	唐李张村、石步村
	泗门镇	3	东大街社区、西大街社区、后塘河社区
	阳明街道	2	康山村、庙弄村
	丈亭镇	2	寺前王村、龙丰村
四级 (70个)	大岚镇	7	大俞村、华山村、戴糜村、丁家畎村、新岚村、后朱村、上马村
	大隐镇	3	芝林村、章山村、云旱村
	河姆渡镇	3	河姆渡村、车厩村、五联村
	兰江街道	1	笔竹村
	梨洲街道	4	茭湖村、长田村、章雅山村、上王岗村、
	梁弄镇	15	梁冯村、甘宣村、白水冲村、东溪村、后陈村、让贤村、岭头村、横坎头、汪巷村、东山村、贺溪村、横路村、雅贤村、湖东村、高南村
	陆埠镇	10	沿江村、五马村、南雷村、兰山村、杜徐岙村、翁岙村、石笋村、洪山村、孔岙村、余鲍陈村
	鹿亭乡	12	白鹿村、石潭村、李家塔村、中村村、上庄村、沿夹岙村、高岩村、高山村、晓云村、龙溪村、中姚村、东岗村
	三七市镇	3	相岙村、姚东村、大霖山村
	四明山镇	8	北溪村、棠溪村、芦田村、宓家山村、杨湖村、大山村、悬岩村、溪山村
丈亭镇	4	凤东村、半岙村、汇头村、梅溪村	

土地级别	乡镇(街道)	行政村个数	具体村名
五级 (9个)	大岚镇	5	黄家庄村、阴地龙潭村、大岚村、南岚村、柿林村
	四明山镇	4	梨州村、茶培村、唐田村、平莲村

注：土地定级范围以《余姚市农用地定级图》为准

五、余姚市农用地基准地价

(一) 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	适应普遍性、适宜性的种植制度要求,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	适应普遍性、适宜性的果、茶、桑、特种园艺作物种植需要,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	适应普遍性、适宜性的营林需求,宗地外道路通达。
	坑塘水面	适应普遍性、适宜性的养殖需求,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	适应普遍性、适宜性的设施农业发展需要,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

余姚市农用地基准地价用土地流转的年租金和批租交易价格（长期出租的租金贴现值之和）表示。余姚市农用地（耕地）流转年租金（元/亩）详见下表：

土地级别	水田	旱地
一级	873	780
二级	841	762
三级	717	638
四级	690	621
五级	573	514

根据乡镇调查，余姚市农用地流转一般租赁期限至少为 5 年，每五年为周期进行一次租金调整，调整幅度 15%，年均增加 3%。余姚市农用地（耕地）基准地价（元/亩）为：

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	3964	3542	12422	11099	24314	21724
二级	3819	3460	11967	10843	23423	21223
三级	3256	2897	10202	9078	19969	17769
四级	3133	2820	9818	8836	19217	17296
五级	2602	2334	8153	7314	15959	14316

余姚市除耕地以外的农用地各种类型的基准地价，按照农业生物特性、区位条件、单位面积经济产出及土地成本占总投入比率综合分析，确定各自用途的农用地基准地价系数，进行估算。余姚市农用地（30年期）基准地价（元/亩）为：

土地级别	一级	二级	三级	四级	五级
水田	24314	23423	19969	19217	15959
旱地	21724	21223	17769	17296	14316
菜地（设施农用地）	27718	26702	22765	21908	18193
养殖水面（坑塘）	23463	22603	18073	17392	13565
养殖水面（特色养殖）	29177	28107	23963	23061	19151
一般园地	19552	19100	16235	15786	11966
果园（杨梅园）	19552	19100	16235	15786	11966
果园（葡萄园）	32586	31834	27058	26309	19943
茶园	26069	25467	21646	21047	15954
苗圃（花卉苗木）	31500	30773	26156	25432	19943
一般林地	7193	6976	5939	5262	3989
宜农未利用地	4912	4764	4055	3922	3121

六、其他

本方案自 2023 年 7 月 1 日起执行。《余姚市人民政府关于余姚市土地分等定级和基准地价更新方案的通知》（余政发〔2016〕93 号）同时废止。

附件：余姚市新一轮城乡基准地价更新方案图集

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

余姚市人民政府办公室

2023 年 4 月 12 日印发
