闽清县2022年城镇基准地价

**一、基准地价的内涵、构成和范围**

**（一）基准地价内涵**

1、土地权利类型：出让土地使用权。

2、基准地价估价期日：2022年1月1日。

3、基准地价年期：基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。其中居住用地70年，商业服务业用地40年，工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、特殊用地50年。

4、基准地价开发程度：统一为“五通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内土地平整。

5、基准地价容积率：闽清县的商业服务业用地路线价为里地线12米，容积率为1.0，建筑密度为100％,商业服务业用地的标准容积率为2.5，居住用地的标准容积率为2.5，公共管理与公共服务用地的标准容积率为2.5，工矿用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地的标准容积率为1.0，交通运输用地的标准容积率为1.0（其中交通场站用地、其他交通设施用地的标准容积率为2.5），特殊用地的标准容积率为2.5。

6、本次更新的基准地价表和基准地价图中，商业服务业用地为零售商业用地类型的价格，居住用地为城镇住宅用地类型的价格，公共管理与公共服务用地为教育用地类型的价格，工矿用地为工业用地类型的价格，其它各细分用地类型的土地价格按照《各细分用地类型基准地价用途修正系数表》中的系数修正后确定价格。

**（二）基准地价的价格构成**

基准地价的价格构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益四个部分，不包括城市基础设施配套费和契税。

1、土地取得成本：包括征地、房屋征收补偿费用，其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费等费用，房屋征收补偿费用包括征收房屋及构筑物的补偿费、安置补助费等费用。

2、土地前期开发成本：指土地前期开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内“一平”（场地平整）所需的费用。

3、按规定收取的相关费用：包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费以及按规定应收取的其它费用等。

4、土地出让收益：是指土地出让收入扣除土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用等土地出让成本后的收益，包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计提（安排）的各类专项资金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、被征地农民保障资金等）。

1. 闽清县各类用地基准地价内涵一览表

| 用地类型 | 表达形式 | 使用年限 | 开发程度 | 容积率 | 估价期日 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商业服务业用地 | 路线价 | 40年 | 五通一平 | 1.0 | 2022-1-1 |
| 商业服务业用地 | 级别价 | 40年 | 五通一平 | 2.5 | 2022-1-1 |
| 居住用地 | 级别价 | 70年 | 五通一平 | 2.5 | 2022-1-1 |
| 工矿用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 1.0 | 2022-1-1 |
| 仓储用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 1.0 | 2022-1-1 |
| 公共管理与公共服务用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 2.5 | 2022-1-1 |
| 公共设施用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 1.0 | 2022-1-1 |
| 绿地与开敞空间用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 1.0 | 2022-1-1 |
| 特殊用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 2.5 | 2022-1-1 |
| 交通运输用地 | 级别价 | 50年 | 五通一平 | 2.5或1.0 | 2022-1-1 |

**（三）基准地价更新的范围**

根据《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》（闽自然资办[2022]2号）和《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》等文件要求，参照闽清县最新划定的城镇开发边界并结合闽清县实际需求，确定本次闽清县城区基准地价更新工作范围为梅城镇、梅溪镇、云龙乡，总面积32.93平方公里；闽清县乡镇基准地价更新的工作范围为坂东镇、东桥镇、池园镇、塔庄镇、白樟镇、白中镇、省璜镇、金沙镇、雄江镇、上莲乡、三溪乡、桔林乡、下祝乡，总面积1196.71平方公里。

**二、闽清县土地级别分布**

1. **闽清县城区土地级别分布**
2. 闽清县城区土地级别范围

| 土地级别 | 土地级别范围 |
| --- | --- |
| 一级地段 | 细分三类一类地：1、南山路与解放大街交界处、乃裳广场向东延伸至台山大桥，沿街道两侧建筑进深30米，包括华侨城、中行大厦、城关幼儿园等；2、翔美楼至佳陇坂新村沿溪滨路两侧建筑进深30米；3、南北大街与解放大街交界处，向北延伸实验幼儿园、向南延伸烟草专卖局，沿街道两侧建筑进深15米；4、县粮食局向西北延伸至梅城大桥，沿街道两侧建筑进深各15米。二类地：1、南山路与解放大街交界处、乃裳广场向西延伸至洋桃大桥，沿街道两侧建筑进深30米。三类地：1、北至解放大街、中行大厦（一级一类地除外），东至梅溪、梅城老人馆、昭显庙，南至南北大街建筑进深15米（县人民法院），西至南北大街建筑进深15米、烟草专卖局；2、北至梅溪、溪滨公园，东至梅溪（一级一类地除外），南至解放大街（一级一类地除外），西至梅城大街（一级一类地除外），包括园丁花园、集垅坂新村、实验幼儿园等；3、北至梅溪（县行政服务中心），东至梅城大街（一级一类地除外），南至解放大街（一级一类地除外），西至梅溪（县长途客运站），包括恒晟晶都、恒翔冠城、县人民政府等。 |
| 二级地段 | 细分三类一类地：1、北至台山路与县教师进修学校附属小学路交界处，东至台山路建筑进深15米（县卫生局），南至县地方税务局，西至台山路建筑进深15米、台山大桥、梅溪；2、县人社局至梅城大桥之间沿梅城大街两侧建筑进深30米。二类地：1、北至梅溪路（二级三类地除外），东至梅城派出所东侧道路，南至梅溪，西至梅城大街（二级一类地除外）；2、北至龙洲路，东至梅城大街（二级一类地除外），南至沟，西至沟；3、北至解放大街（一级一类地除外），东至南北大街（一级一类地除外），南至县公安局，西至南山路（二级三类地除外）；4、北至解放大街（一级一类地除外），东至梅城镇人民政府旁道路，南至过龙山新村、学林天下、天儒中学、县林业局至荣域外滩西大路建筑进深15米，西至梅溪。三类地：1、北至县公安局、南北大街（一级三类地除外）、湖滨花园，东至梅溪，南至赖下桥、南北大街与南山路交界处，西至南山路西侧建筑进深15米，包括实验小学、桂园小区、杏林花园、陈旸纪念馆、县医院等；南山路以南，东至规划纵二路，西至规划纵三路，南至规划横一路的南山路片区；2、荣域外滩、荣域外滩范围内西大路东侧建筑进深15米；3、梅溪林业工作站至百荣新天地沿梅溪路两侧建筑进深15米，包括县农业农村局与县人力资源和社会保障局范围内，县城关小学，洋桃公园，百荣新天地等；4、北至台山大桥、台山路（二级一类地除外），东至台山路（二级一类地除外），南至梅溪（三级三类地除外），西至梅溪；5、县体育中心、县少年儿童业余体育学校一带；北至县体育中心南侧道路、县公安局侦查大队，东至台山路东侧建筑进深15米，南至台山路与县教师进修学校附属小学路交界处，西至梅城派出所东侧道路、梅溪；6、世林弘郡、工人文化宫、科技馆、游泳馆以及府前广场周边地块。 |
| 三级地段 | 细分三类一类地：1、县地方税务局至赖下桥沿台山路两侧建筑进深15米；2、北至县自来水公司、县公安局侦查大队，东至台山公园，南至台山公园，西至台山路（二级一类地除外）；3、台山路与龙洲路交界至台山路与梅溪路交界内沿台山路东侧建筑进深30米；4、北至百荣新天地，东至梅溪，南至梅城镇幼儿园向南200米处，西至梅溪路西侧建筑进深15米、梅城镇幼儿园；5、赖下桥至梅溪高速出口与316国道交界沿南山路、溪口大街两侧建筑进深15米；6、锦江一号小区、闽清一中；7、锦绣闽江、博士后家园周边地块。二类地：1、台山路与梅溪路交界至梅溪林业站沿梅溪路两侧建筑进深15米；2、梅城镇幼儿园向南200米处至大路大桥沿梅溪南路两侧建筑进深15米3、云龙乡高速出口与202省道交界处至兴顺物流沿202省道两侧建筑进深30米；4、过垄山新村至天馨园小区一带、延年药业一带、天儒中学至老山精食品范围内，东至202省道；5、赖下桥至龙岗山新村沿台山路两侧建筑进深15米；6、鹿驰小区及梅溪镇周边地块、闽清职业中专学校周边地块、瑞丰佳园一带、县中医院、锦江海悦一带、新启源大酒店周边地块。三类地：1、城关中学、县高级中学一带、梅花新村、猴山、榕星中心小学一带、御景豪庭、理想湾、溪林业工作站一带、融尚公馆、县气象局一带、邮电新村、荣域学府等；2、县交通局一带、洋桃新村一带、梅城镇幼儿园至县教育进修学校第二附小一带、森林派出所一带；3、北至闽清县老山精食品有限公司，东至202省道，南至西大路与202省道交界处，西至梅溪，包括同安厝、狮公垅、老山精食品等；4、县精神病防治院一带，南至规划路，西至规划路；5、县地方税务局至龙岗山新村内除三级一、二类、四级以外的土地；6、北至溪口大桥，东至闽江，南至锦江1号，西至溪口大街（三级一类地除外）；7、县公交总站至碧桂园梅溪花园一带、第三实验小学周边至闽清县体育场一带。 |
| 四级地段 | 细分二类一类地：1、龙岗山新村至县地方税务局一带；2、阳光小区至梅溪镇人民政府北侧一带，包括阳光小区、金茂花园、闽清县烟草公司等；3、北至闽江，南至三福高速、碧桂园梅溪花园、316国道，西至县第一中学，除五级以外的土地，包括大王仑公园、渡口小学、聚福工艺品等；4、御景豪庭对面中国石化加油站一带；5、万旭御园；6、鲤鱼湾至闽清机动车检验站一带；7、潭口工业区一带、王大河工业区一带、云龙乡除三级二类以外的土地，北至三福高速，东至308省道，西至308省道；8、位于狮公坪，北至规划路，东至闽清县中医院西侧道路，南至规划路，西至规划路。二类地：1、南至理想湾、榕星中心小学一带，除五级以外的土地；2、县自来水公司至县台山假日酒店一带，北至梅花新村，东至闽江，南至溪口大桥；2、县自来水公司至县台山假日酒店一带，北至梅花新村，东至闽江，南至溪口大桥；3、东至规划路，南至梅城110KV变电站，北至规划路；4、双隆制品至鹿驰小区北侧一带，北至规划路，东至金茂花园、县烟草公司、梅溪镇人民政府，南至鹿驰小区，西至规划路，除五级以外的土地；5、筑家蓝波湾一带；6、里洋一带，北至第三实验小学、闽清县体育场，东至河流，西至三福高速。 |
| 五级 | 除一至四级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |

1. **闽清县乡镇土地级别分布**
2. 闽清县乡镇土地级别分布

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别乡镇 | 一级 | 二级 | 三级 |
| 1 | 坂东镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至202省道，东至湖头工业厂东侧200米村道、强滋啤酒，南至坂东镇墘上小学、文定溪，西至梅溪、六都华侨城 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 2 | 白樟镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 1、北至202省道，东至202省道与白樟街交界，南至白樟街，西至202省道与白樟街交界除一级地段以外定级范围内的其他土地,；2、白云渡社区一带、白樟镇人民政府一带除一、三级地段以外定级范围内的其他所有土地；3、云渡桥至白樟镇云渡小学向西北延伸300米沿街建筑进深30米；4、陈氏祠堂至大石板范围内沿202省道建筑进深30米；5、202省道与白樟街交界至126县道与202省道交界沿街建筑进深30米。 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 3 | 白中镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至125县道，东至建成路（上虎头），南至客运站、白中初级中学，西至盛一电瓷电器、规划路 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 4 | 池园镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至丽山村部、丽山小学、亿丰瓷业，东至隔兜小学、龙隆电瓷电器，南至规划路、新辉电瓷电器，西至规划路、闽清县第三中学 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 5 | 金沙镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 1、飞天陶瓷向东北延伸300米、向西南延伸300米沿123县道两侧建筑进深30米；2、鹤垱桥桥头向南延伸110米沿街建筑进深30米；3、三太桥桥头向北延伸至规划路沿街建筑进深30米 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 6 | 东桥镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至123县道、高港村部，东至京台高速，南至规划道路、黄坪村部，西至东桥派出所向西延伸300米 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 7 | 塔庄镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至梅溪，东至梅溪，南至文化活动中心，西至127县道东侧建筑进深30米处 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 8 | 省璜镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至白马庙，东至127县道，南至计生所一带，西至泰山庙、规划路 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 9 | 三溪乡 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 三溪乡中心小学至202省道一带（一级地除外），东至邮政所一带、前山村一带，南至202省道和三溪初级中学道路交叉处一带，西至三溪乡河流西南方向住宅区（前山桥一带）、龙溪路一带 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 10 | 下祝乡 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 下祝初级中学一带，下祝乡中心小学一带，加油站一带沿211省道两侧建筑进深30米 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 11 | 雄江镇 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 雄江大桥一带、雄江镇中学一带、雄江镇派出所一带、雄江镇客运站一带 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 12 | 上莲乡 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 北至规划路与125县道交界，东至规划路、上莲初级中学，南至规划路、规划路与125县道交界，西至规划路、芝溪 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |
| 13 | 桔林乡 | 乡镇建成区内主干道两侧30米内。 | 桔林乡人民政府一带、桔林卫生院一带、桔林乡中学一带 | 除一、二级地段以外定级范围内的其他所有土地。 |

**三、闽清县基准地价表**

**（一）闽清县城区基准地价表**

1、闽清县商业服务业用地基准地价表

1. 闽清县城区商业服务业用地路线价表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 序号 | 街道 | 范围 | 路线价 | 路线价范围 | 修正幅度 |
| Ⅰ | L01 | 解放大街中段 | 南北大街至乃裳广场路段两侧 | 15113 | 12090 | ～ | 18136 | ±20% |
| L02 | 解放大街西段一 | 乃裳广场至天行大街路段两侧 | 12342 | 9874 | ～ | 14810 | ±20% |
| L03 | 南北大街北段一 | 解放大街至实验幼儿园路段两侧 | 10414 | 8331 | ～ | 12497 | ±20% |
| L04 | 梅城大街南段 | 解放大街至梅城大桥路段两侧 | 9967 | 7974 | ～ | 11960 | ±20% |
| Ⅱ | L05 | 天行大街 | 解放大街至天行大桥路段两侧 | 9270 | 7416 | ～ | 11124 | ±20% |
| L06 | 解放大街东段 | 南北大街至台山大桥路段两侧 | 8914 | 7131 | ～ | 10697 | ±20% |
| L07 | 南北大街支路 | 中行大厦东侧道路，解放大街至南北大街路段两侧 | 7904 | 6323 | ～ | 9485 | ±20% |
| L08 | 解放大街西段二 | 天行大街至洋桃大桥路段两侧 | 7143 | 5714 | ～ | 8572 | ±20% |
| Ⅲ | L09 | 南北大街南段一 | 解放大街交至烟草专卖局路段两侧 | 6442 | 5476 | ～ | 7408 | ±15% |
| L10 | 南北大街北段二 | 实验幼儿园至园丁花园路段两侧 | 5447 | 4630 | ～ | 6264 | ±15% |
| L11 | 西大路 | 林业局至县自来水公司路段两侧 | 5240 | 4454 | ～ | 6026 | ±15% |
| L12 | 溪滨路南段 | 台山大桥至闽清县人民法院路段两侧 | 4129 | 3510 | ～ | 4748 | ±15% |
| Ⅳ | L13 | 西门街 | 梅城大街至县政府路段两侧 | 4083 | 3471 | ～ | 4695 | ±15% |
| L14 | 溪滨路北段 | 集垅坂新村至梅城大桥路段两侧 | 3790 | 3222 | ～ | 4359 | ±15% |
| L15 | 梅城大街北段 | 梅城大桥到梅溪路路段两侧 | 3378 | 2871 | ～ | 3885 | ±15% |
| L16 | 南北大街南段二 | 烟草专卖局至昭显庙路段两侧 | 3235 | 2750 | ～ | 3720 | ±15% |
| Ⅴ | L17 | 南北大街南段三 | 昭显庙至赖下桥路段两侧 | 2930 | 2637 | ～ | 3223 | ±10% |
| L18 | 台山路 | 县地方税务局至县公安局侦查大队路段两侧 | 2866 | 2579 | ～ | 3153 | ±10% |
| L19 | 溪滨路中段 | 集垅坂新村至台山大桥路段两侧 | 2838 | 2554 | ～ | 3122 | ±10% |
| L20 | 龙洲路 | 梅城大街至梅城派出所路段两侧 | 2426 | 2183 | ～ | 2669 | ±10% |

备注：商业服务业用地路线价仅限于主要街道可分割销售的零售商业用地、批发市场用地使用。

1. 闽清县城区商业服务业用地级别价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| Ⅰ | 一类 | 239 | 280 | 3585 | 4200 | 1434 | 1680 | ±18% |
| 二类 | 239 | 3585 | 1434 | ±18% |
| 三类 | 202 | 3030 | 1212 | ±18% |
| Ⅱ | 一类 | 140 | 168 | 2100 | 2520 | 840 | 1008 | ±18% |
| 二类 | 140 | 2100 | 840 | ±18% |
| 三类 | 116 | 1740 | 696 | ±18% |
| Ⅲ | 一类 | 83 | 97 | 1245 | 1455 | 498 | 582 | ±18% |
| 二类 | 83 | 1245 | 498 | ±18% |
| 三类 | 68 | 1020 | 408 | ±18% |
| Ⅳ | 一类 | 49 | 54 | 735 | 810 | 294 | 324 | ±18% |
| 二类 | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅴ | 一类 | 29 | 29 | 435 | 435 | 174 | 174 | ±18% |

2、闽清县城区居住用地基准地价表

1. 闽清县城区居住用地基准地价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| Ⅰ | 一类 | 170 | 204 | 2550 | 3060 | 1020 | 1224 | ±16% |
| 二类 | 170 | 2550 | 1020 | ±16% |
| 三类 | 144 | 2160 | 864 | ±16% |
| Ⅱ | 一类 | 107 | 124 | 1605 | 1860 | 642 | 744 | ±16% |
| 二类 | 107 | 1605 | 642 | ±16% |
| 三类 | 92 | 1380 | 552 | ±16% |
| Ⅲ | 一类 | 68 | 79 | 1020 | 1185 | 408 | 474 | ±16% |
| 二类 | 68 | 1020 | 408 | ±16% |
| 三类 | 58 | 870 | 348 | ±16% |
| Ⅳ | 一类 | 43 | 48 | 645 | 720 | 258 | 288 | ±16% |
| 二类 | 37 | 555 | 222 | ±16% |
| Ⅴ | 一类 | 27 | 27 | 405 | 405 | 162 | 162 | ±16% |

3、闽清县城区工矿用地基准地价表

1. 闽清县城区工矿用地基准地价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| Ⅰ | 一类 | 18 | 270 | 270 | ±8% |
| 二类 |
| 三类 |
| Ⅱ | 一类 | 16 | 240 | 240 | ±8% |
| 二类 |
| 三类 |
| Ⅲ | 一类 | 14.5 | 217.5 | 217.5 | ±8% |
| 二类 |
| 三类 |
| Ⅳ | 一类 | 13.5 | 202.5 | 202.5 | ±8% |
| 二类 |
| Ⅴ | 一类 | 13 | 195 | 195 | ±8% |

4、闽清县城区公共管理与公共服务用地基准地价表

1. 闽清县城区公共管理与公共服务用地基准地价表

| 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| --- | --- | --- |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| Ⅰ | 一类 | 131 | 153 | 1965 | 2295 | 786 | 918 | ±16% |
| 二类 | 131 | 1965 | 786 | ±16% |
| 三类 | 110 | 1650 | 660 | ±16% |
| Ⅱ | 一类 | 77 | 92 | 1155 | 1380 | 462 | 552 | ±16% |
| 二类 | 77 | 1155 | 462 | ±16% |
| 三类 | 64 | 960 | 384 | ±16% |
| Ⅲ | 一类 | 45 | 54 | 675 | 810 | 270 | 324 | ±16% |
| 二类 | 45 | 675 | 270 | ±16% |
| 三类 | 37 | 555 | 222 | ±16% |
| Ⅳ | 一类 | 27 | 30 | 405 | 450 | 162 | 180 | ±16% |
| 二类 | 22 | 330 | 132 | ±16% |
| Ⅴ | 一类 | 16 | 16 | 240 | 240 | 96 | 96 | ±16% |

**（二）闽清县乡镇基准地价表**

1、闽清县乡镇商业服务业用地基准地价表

1. 闽清县乡镇商业服务业用地基准地价表

| 乡镇名称 | 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| 坂东镇 | Ⅰ | 109 | 1635 | 654 | ±18% |
| Ⅱ | 78 | 1170 | 468 | ±18% |
| Ⅲ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| 白樟镇 | Ⅰ | 78 | 1170 | 468 | ±18% |
| Ⅱ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅲ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| 白中镇 | Ⅰ | 78 | 1170 | 468 | ±18% |
| Ⅱ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅲ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| 池园镇 | Ⅰ | 78 | 1170 | 468 | ±18% |
| Ⅱ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅲ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| 金沙镇 | Ⅰ | 78 | 1170 | 468 | ±18% |
| Ⅱ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅲ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| 东桥镇 | Ⅰ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅱ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| 塔庄镇 | Ⅰ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅱ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| 省璜镇 | Ⅰ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅱ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| 三溪乡 | Ⅰ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅱ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| 下祝乡 | Ⅰ | 56 | 840 | 336 | ±18% |
| Ⅱ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| 雄江镇 | Ⅰ | 41 | 615 | 246 | ±18% |
| Ⅱ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| Ⅲ | 21 | 315 | 126 | ±18% |
| 上莲乡 | Ⅰ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| Ⅱ | 21 | 315 | 126 | ±18% |
| Ⅲ | 15 | 225 | 90 | ±18% |
| 桔林乡 | Ⅰ | 29 | 435 | 174 | ±18% |
| Ⅱ | 21 | 315 | 126 | ±18% |
| Ⅲ | 15 | 225 | 90 | ±18% |

2、闽清县乡镇居住用地基准地价表

1. 闽清县乡镇居住用地基准地价表

| 乡镇名称 | 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| 坂东镇 | Ⅰ | 81 | 1215 | 486 | ±17% |
| Ⅱ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅲ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| 白樟镇 | Ⅰ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅱ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅲ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| 白中镇 | Ⅰ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅱ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅲ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| 池园镇 | Ⅰ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅱ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅲ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| 金沙镇 | Ⅰ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅱ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅲ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| 东桥镇 | Ⅰ | 63 | 945 | 378 | ±17% |
| Ⅱ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅲ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| 塔庄镇 | Ⅰ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅱ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| 省璜镇 | Ⅰ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅱ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| 三溪乡 | Ⅰ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅱ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| 下祝乡 | Ⅰ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅱ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| 雄江镇 | Ⅰ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅱ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| Ⅲ | 22 | 330 | 132 | ±17% |
| 上莲乡 | Ⅰ | 49 | 735 | 294 | ±17% |
| Ⅱ | 38 | 570 | 228 | ±17% |
| Ⅲ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| 桔林乡 | Ⅰ | 29 | 435 | 174 | ±17% |
| Ⅱ | 22 | 330 | 132 | ±17% |
| Ⅲ | 17 | 255 | 102 | ±17% |

3、闽清县乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

1. 闽清县乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

| 乡镇名称 | 级别 | 基准地价 | 修正幅度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 地面价（万元/亩） | 地面价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） |
| 坂东镇 | Ⅰ | 60 | 900 | 360 | ±18% |
| Ⅱ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅲ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| 白樟镇 | Ⅰ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅱ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅲ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| 白中镇 | Ⅰ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅱ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅲ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| 池园镇 | Ⅰ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅱ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅲ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| 金沙镇 | Ⅰ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅱ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅲ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| 东桥镇 | Ⅰ | 44 | 660 | 264 | ±18% |
| Ⅱ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅲ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| 塔庄镇 | Ⅰ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅱ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| Ⅲ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| 省璜镇 | Ⅰ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅱ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| Ⅲ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| 三溪乡 | Ⅰ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅱ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| Ⅲ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| 下祝乡 | Ⅰ | 32 | 480 | 192 | ±18% |
| Ⅱ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| Ⅲ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| 雄江镇 | Ⅰ | 23 | 345 | 138 | ±18% |
| Ⅱ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| Ⅲ | 12 | 180 | 72 | ±18% |
| 上莲乡 | Ⅰ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| Ⅱ | 12 | 180 | 72 | ±18% |
| Ⅲ | 9 | 135 | 54 | ±18% |
| 桔林乡 | Ⅰ | 17 | 255 | 102 | ±18% |
| Ⅱ | 12 | 180 | 72 | ±18% |
| Ⅲ | 9 | 135 | 54 | ±18% |

4、闽清县乡镇工矿用地基准地价表

1. 闽清县乡镇工矿用地基准地价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 工业园区基准地价 | 其它基准地价 | 修正幅度 |
| 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 |
| Ⅰ-Ⅳ | 12.5 | 187.5 | 9.5 | 142.5 | ±10% |

**四、闽清县基准地价修正参数**

1. 闽清县路线价临街深度修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 深度R（米） | 3 | 6 | 9 | 12 |
| 平均深度百分率X（%） | 160 | 140 | 120 | 100 |

注：深度小于3米按3米修正系数修正，深度大于12米按商业服务业用地楼面地价确定。

深度R在区间(R1,R2)，深度修正系数X在区间（X1,X2）时，

1. 闽清县路线价临街状况修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 临街状况 | 一面临街 | 两面临街 | 三面临街 |
| 修正系数 | 1.00 | 1.15 | 1.20 |

1. 闽清县商业服务业用地楼层数修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 第一层 | 第二层 | 第三层 |
| 修正系数 | 1.00 | 0.40 | 0.25 |

注：若修正后价格小于商服级别楼面价，则按商服级别楼面价计算，根据闽清县的实际情况，三层以上的商服按商服级别楼面价计算。

1. 闽清县商业服务业用地地面价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 0.677 | 0.701 | 0.737 | 0.785 | 0.845 | 0.916 | 1 | 1.09 | 1.168 | 1.234 | 1.29 | 1.338 | 1.388 | 1.408 |

1. 闽清县居住用地地面价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 0.652 | 0.676 | 0.712 | 0.76 | 0.82 | 0.898 | 1 | 1.114 | 1.204 | 1.275 | 1.333 | 1.375 | 1.425 | 1.449 |

1. 闽清县公共管理与公共服务用地地面价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 0.677 | 0.701 | 0.737 | 0.785 | 0.845 | 0.916 | 1 | 1.09 | 1.168 | 1.234 | 1.29 | 1.338 | 1.388 | 1.408 |

1. 闽清县商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 2.418 | 1.753 | 1.417 | 1.227 | 1.112 | 1.041 | 1 | 0.973 | 0.942 | 0.907 | 0.872 | 0.836 | 0.771 | 0.704 |

1. 闽清县居住用地楼面地价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 2.329 | 1.69 | 1.369 | 1.188 | 1.079 | 1.02 | 1 | 0.995 | 0.971 | 0.938 | 0.901 | 0.859 | 0.792 | 0.725 |

1. 闽清县公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.7 | 1 | 1.3 | 1.6 | 1.9 | 2.2 | 2.5 | 2.8 | 3.1 | 3.4 | 3.7 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 2.418 | 1.753 | 1.417 | 1.227 | 1.112 | 1.041 | 1 | 0.973 | 0.942 | 0.907 | 0.872 | 0.836 | 0.771 | 0.704 |

注：容积率R在区间(R1,R2)，容积率修正系数X在区间（X1,X2）时，

**五、各细分用地类型的基准地价**

1. 各细分用地类型集体建设用地基准地价用途修正系数表

| **一级类** | **二级类** | **三级类** | **用途修正系数（K）** | **比准用途** | **土地使用年限** | **容积率** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **代码** | **名称** | **代码** | **名称** | **代码** | **名称** |
| **7** | **居住用地** | 0701 | 城镇住宅用地 | - | 城镇住宅用地 | 1 | 居住用地 | 70 | 2.5 |  |
| - | 租赁型商品房用地 | 0.9 | 70 | 2.5 |  |
| 0702 | 城镇社区服务设施用地 |  |  | 1 | 70 | 2.5 |  |
| **8** | **公共管理与公共服务用地** | 0801 | 机关团体用地 |  |  | 0.8 | 公共管理与公共服务用地 | 50 | 2.5 |  |
| 0802 | 科研用地 |  |  | 1 | 50 | 2.5 |  |
| 0803 | 文化用地 |  |  | 0.8 | 50 | 2.5 | 容积率1.0以下按1.0修正 |
| 0804 | 教育用地 |  |  | 1 | 50 | 2.5 |
| 0805 | 体育用地 |  |  | 0.8 | 50 | 2.5 |  |
| 0806 | 医疗卫生用地 |  |  | 1 | 50 | 2.5 |  |
| 0807 | 社会福利用地 |  |  | 1 | 50 | 2.5 |  |
| **9** | **商业服务业用地** | 0901 | 商业用地 | 090101 | 零售商业用地 | 1 | 商业服务业用地 | 40 | 2.5 |  |
| 自持零售商业用地 | 0.8 | 40 | 2.5 |  |
| 090102 | 批发市场用地 | 1 | 40 | 2.5 |  |
| 090103 | 餐饮用地 | 0.6 | 40 | 2.5 |  |
| 090104 | 旅馆用地 | 0.6 | 40 | 2.5 |  |
| 090105 | 公用设施营业网点用地 | 0.7 | 40 | 2.5 |  |
| 0902 | 商务金融用地 | - | 商务金融用地 | 0.7 | 40 | 2.5 |  |
| - | 自持商务金融用地 | 0.6 | 40 | 2.5 |  |
| - | 文化创意用地 | 0.5 | 40 | 2.5 |  |
| 0903 | 娱乐康体用地 | 090301 | 娱乐用地 | 0.7 | 40 | 2.5 | 容积率1.0以下按1.0修正 |
| 090302 | 康体用地 | 0.7 | 40 | 2.5 |
| 0904 | 其他商业服务业用地 | - | 其他商业服务业用地 | 0.6 | 40 | 2.5 |  |
| - | 会展中心用地 | 0.5 | 40 | 2.5 | 容积率1.0以下按1.0修正 |
| - | 物流业用地 | 0.6 | 40 | 2.5 |
| **10** | **工矿用地** | 1001 | 工业用地 | - | 工业用地 | 1 | 工矿用地 | 50 | 1 |  |
| - | 可分割转让工业用地 | 1.2 | 50 | 1 |  |
| 1002 | 采矿用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1003 | 盐田 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| **11** | **仓储用地** | 1101 | 物流仓储用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1102 | 储备库用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| **12** | **交通运输用地** | 1201 | 铁路用地 |  |  | 1 | 工矿用地 | 50 | 1 |  |
| 1202 | 公路用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1203 | 机场用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1204 | 港口码头用地 |  |  | 1.2 | 50 | 1 |  |
| 1205 | 管道运输用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1206 | 城市轨道交通用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1207 | 城镇道路用地 |  |  | 1 | 50 | 1 |  |
| 1208 | 交通场站用地 |  |  | 0.5 | 商业服务业用地 | 50 | 2.5 | 容积率1.0以下按1.0修正 |
| 1209 | 其他交通设施用地 |  |  | 0.5 | 50 | 2.5 |
| **13** | **公用设施用地** |  |  |  |  | 1 | 工矿用地 | 50 | 1 |  |
| **14** | **绿地与开敞空间用地** |  |  |  |  | 1 | 工矿用地 | 50 | 1 |  |
| **15** | **特殊用地** | 1503 | 宗教用地 |  |  | 0.5 | 居住用地 | 50 | 2.5 | 容积率1.0以下按1.0修正 |
| 1506 | 殡葬用地 |  |  | 0.8 | 居住用地 | 50 | 2.5 | 容积率不作修正 |

备注：各细分用地类型基准地价容积率系数参照其比准用途的容积率修正系数，影响因素修正系数参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。各细分用地类型修正后基准地价低于工业用地基准地价的，直接参照工业用地基准地价。

1. 各细分用地类型基本含义

| **代码** | **名称** | **含义** |
| --- | --- | --- |
| **7** | **居住用地** | 指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地 |
| 701 | 城镇住宅用地 | 指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地 |
| 租赁型商品房用地 | 指只租不售的住宅用地 |
| 702 | 城镇社区服务设施用地 | 指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地 |
| **8** | **公共管理与公共服务用地** | 指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地 |
| 801 | 机关团体用地 | 指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地 |
| 802 | 科研用地 | 指科研机构及其科研设施用地 |
| 803 | 文化用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地 |
| 804 | 教育用地 | 指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地 |
| 805 | 体育用地 | 指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地 |
| 806 | 医疗卫生用地 | 指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地 |
| 807 | 社会福利用地 | 指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地 |
| **9** | **商业服务业用地** | 指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地 |
| 901 | 商业用地 | 指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地 |
| 90101 | 零售商业用地 | 指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地 |
| 自持零售商业用地 | 自持零售商业用地 |
| 90102 | 批发市场用地 | 指以批发功能为主的市场用地 |
| 90103 | 餐饮用地 | 指饭店、餐厅、酒吧等用地 |
| 90104 | 旅馆用地 | 指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地 |
| 90105 | 公用设施营业网点用地 | 指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地 |
| 902 | 商务金融用地 | 指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地 |
| 自持商务金融用地 | 自持商务金融用地 |
| 文化创意用地 | 广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等，土地用途确定为商业服务业用地-商务金融用地，为工业生产配套的文化创意产业项目用地土地用途确定为工矿用地-工业用地 |
| 903 | 娱乐康体用地 | 指各类娱乐、康体等设施用地 |
| 90301 | 娱乐用地 | 指剧院、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，以及休闲、表演、民俗观光设施用地，主题公园、影视城、仿古城用地 |
| 90302 | 康体用地 | 指溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地 |
| 904 | 其他商业服务业用地 | 指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地 |
| 会展中心用地 | 指人们进行物质交流和文化、学术等方面信息交流活动的场所，集展览、会议、商住为一身，通常包含会议、展览和相关附属建筑 |
| 物流业用地 | 运输型物流、商业仓储物流、陆地港和公路港等综合服务型物流，土地用途确定为商业服务业用地-其他商业服务业用地；工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地-物流仓储用地 |
| **10** | **工矿用地** | 指用于工矿业生产的土地 |
| 1001 | 工业用地 | 指工矿企业的生产车间、装备修理、自用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，不包括采矿用地 |
| 可分割转让工业用地 | 指可进行产权分割、转让和再开发的工业用地 |
| 1002 | 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地 |
| 1003 | 盐田 | 指用于盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地 |
| **11** | **仓储用地** | 指物流仓储和战略性物资储备库用地 |
| 1101 | 物流仓储用地 | 指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地 |
| 1102 | 储备库用地 | 指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地 |
| **12** | **交通运输用地** | 指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地 |
| 1201 | 铁路用地 | 指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地 |
| 1202 | 公路用地 | 指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地 |
| 1203 | 机场用地 | 指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地 |
| 1204 | 港口码头用地 | 指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地 |
| 1205 | 管道运输用地 | 指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类 |
| 1206 | 城市轨道交通用地 | 指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地 |
| 1207 | 城镇道路用地 | 指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地 |
| 1208 | 交通场站用地 | 指交通服务设施用地，包括对外交通场站用地、公共交通场站、社会停车场用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地 |
| 1209 | 其他交通设施用地 | 指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地 |
| 13 | 公用设施用地 | 指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地 |
| 14 | 绿地与开敞空间用地 | 指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地 |
| 15 | 特殊用地 | 指军事、外事、宗教、安保、殡葬等具有特殊性质的用地 |
| 1503 | 宗教用地 | 指宗教活动场所用地 |
| 1506 | 殡葬用地 | 指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地 |

**六、地下空间使用权基准地价**

地下空间建设用地使用权按分层利用、区别用途原则，根据所属地块对应用途的基准地价楼面价（地面价/容积率）的一定比例进行修正得出，具体如下表：

1. 各类用地地下楼层修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 楼层 | 修正系数（K） | 备注 |
| 商业服务业用地（地下） | 地下一层 | 0.4 |  |
| 地下二层（及以下） | 0.28 |  |
| 工矿、仓储用地（地下） | 地下一层 | 0.4 |  |
| 地下二层（及以下） | 0.28 |  |
| 居住用地（地下） | 地下一层 | 0.4 |  |
| 地下二层（及以下） | 0.32 |  |
| 停车场用地（地下） | 地下一层 | 0.4 |  |
| 地下二层（及以下） | 0.28 |  |

注：由同一主体结合地上建筑一并开发建设的地下工程，按所属地块地面用途（混用的按主要用途）的基准地价楼面价修正；独立开发建设的地下工程，按相应用途的地面基准地价楼面价修正。

**七、使用基准地价测算宗地地价中的其它说明**

由于城区和乡镇的土地价格存在较大的差异，因此对县城区的土地级别直接对照“城区基准地价表”进行操作实施；乡镇建成区（乡镇总体规划范围线内土地）按“闽清县乡镇土地级别分布”划分的土地级别进行操作。商业服务业用地路线价仅作为可分割销售的零售商业用地、批发市场用地楼面价使用，其他的商业服务业用地根据商业服务业用地级别价确定。乡镇总体规划范围外的其他土地，其基准地价按最后一级标准的80%计算(工业用地除外)。各细分用地类型修正后基准地价低于工业用地基准地价的，直接参照工业用地基准地价。