

平急

罗源县人民政府办公室文件

罗政办规〔2024〕1号

罗源县人民政府办公室关于公布 罗源县 2022 年城镇基准地价的通知

各乡（镇）人民政府，福州台商投资区管理委员会、罗源湾开发区管理委员会，县直各有关单位：

我县城镇基准地价更新调整已经福州市自然资源和规划局验收通过，经县政府研究同意，现予以公布，自印发之日起施行，有效期5年。

县政府于 2021 年 6 月 18 日公布实施的《罗源县人民政府关于公布实施罗源县 2019 年城镇基准地价的通知》（罗政综〔2021〕55 号）同时终止执行。

罗源县人民政府办公室
2024 年 6 月 19 日

2022 年罗源县城镇（乡）基准地价更新成果

一、基准地价的内涵、构成和范围

（一）基准地价的内涵

1. 土地权利类型：城镇建设用地出让土地使用权。

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。商业服务业用地 40 年，居住用地 70 年，工矿、仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。若某种用途的基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年期。

4. 基准地价开发程度：根据《福建省自然资源厅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 号文件）》要求，基准地价开发程度设定为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）。

5. 基准地价容积率：商业服务业用地路线价标准容积率为 1.0（标准深度 12 米，建筑密度为 100%），商业服务业用地级别价的标准容积率为 2.0，居住用地的标准容积率为 2.0，工矿、仓储用地的标准容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地的标准容积率 2.0，其他用地类型的标准容积率 2.0。

原则上，公共管理与公共服务用地和其他用地的容积率低于标准容积率 2.0 时，不进行容积率修订。

6. 本次更新的基准地价表和基准地价图（一级用途）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，工矿、仓储用地为工业用地（整体产权不可分割）类型的价格，公共管理与公共服务用地为教育用地的价格。城区和开发区的细分用地类型基准地价以《罗源县城城区各细分用地类型基准地价表》和《罗源县开发区各细分用地类型基准地价表》中的数据为准；各乡镇（不含凤山镇和松山镇）的细分用地类型基准地价按照《罗源县乡镇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。

表 1 罗源县城镇（乡）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	2.0	2022-1-1
居住用地	级别价	70 年	五通一平	2.0	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	2.0	2022-1-1
公用设施用地	级别价	50 年	五通一平	2.0	2022-1-1
交通运输用地	级别价	50 年	五通一平	2.0	2022-1-1
绿地与敞开空间用地	级别价	50 年	五通一平	2.0	2022-1-1
特殊用地	级别价	50 年	五通一平	2.0	2022-1-1

（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，其中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：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、失地农民保障资金等）。

（三）基准地价更新的范围

1. 县城区基准地价修编的范围

本轮罗源县城区基准地价修编的范围为现有建成区及部分规划区，评价总面积为 13.57 平方公里，东至温福铁路与起步溪分支交汇处、北至沈海高速与起步溪交汇处、西至观音岩隧道、南至 G104 国道，即为沈海高速、G104 国道、起步溪、温福铁路包裹的区域。

2. 罗源开发区基准地价修编的范围

本轮罗源县开发区基准地价修编的范围为现有建成区及部分宜建城区。

3. 罗源县各乡镇基准地价修编的范围

本轮罗源县各乡镇基准地价修编的范围为各乡镇建成区及部分宜建区域。

二、罗源县城镇（乡）土地级别分布

（一）罗源县城镇土地级别分布（详见基准地价级别图）

表 2 罗源县城镇商业服务业用地级别范围

级别	范 围
一级	县城区东至星豪路；南至南门溪；西至南大路、四坊街、司前街；北至北大路、北环路、一中路、岐阳小区、罗源县公安局、罗中路。
二级	县城区一级区域以外东至罗上路、筑家·蓝波湾、东方星城 B 区、溪滨路东端；南至罗川南路；西至西环路；北至后张路以北建成区、县人民政府以北建成区、学区路、闽辉新村。
三级	县城区二级区域以外东至洋尾水厂、礼昌小区以及东方星城 D 区东侧宜建区域，罗源县教师进修学校第二附属小学东侧建成区；南至莲花山；西至西外环路；北至罗源一中北侧宜建区域。
四级	县城区三级区域以外东至白鹭自然保护区，西至官柄变电站-福州民族中学-福茂有限公司西侧建成区。罗源雄丰纸业有限公司所在区域建成区。
五级	县城区分布在四级地之外的定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 3 罗源县城镇居住用地级别范围

级别	范 围
一级	县城区东至星豪路；南至南门溪；西至南大路、四坊街、司前街；北至罗源县人民政府、北环路、一中路、岐阳小区、罗源县公安局、罗中路。
二级	县城区一级区域以外，东至罗上路、礼昌小区、东方星城 D 区、润福佳园；南至罗川南路；西至西环路；北至后张路以北建成区、县人民政府以北建成区、学区路、闽辉新村。
三级	县城区二级区域以外，东至松山镇政府以东建成区；南至莲花山；西至南门溪与罗川南路交汇处；北至罗川南路；及南门溪、罗川南路、五里桥。
四级	县城区三级地以外，东至白鹭自然保护区，西至官柄变电站-福州民族中学-福茂有限公司西侧建成区。罗源雄丰纸业有限公司所在区域建成区。
五级	县城区分布在四级区域之外的定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 4 罗源县城镇工矿、仓储用地级别范围

级别	范 围
一级	县城区东至罗上路；南至罗川路；西至西环路；北至学区路、岐余路。
二级	县城区一级区域以外，东至起步溪；南至莲花山；西至官柄变电站-福州民族中学-福茂有限公司西侧建成区；北至罗源一中、光荣院、三和中学、岐余路。
三级	县城区分布在二级区域以外的定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 5 罗源县城镇公共管理与公共服务用地级别范围

级别	范 围
一级	县城区东至星豪路；南至南门溪；西至南大路、四坊街、司前街；北至罗源县人民政府、北环路、一中路、岐阳小区、罗源县公安局、罗中路。
二级	县城区一级区域以外，东至罗上路、礼昌小区、东方星城 D 区、润福佳园；南至罗川南路；西至西环路；北至后张路以北建成区、县人民政府以北建成区、学区路、闽辉新村。

级别	范 围
三级	县城区二级区域以外，东至松山镇政府以东建成区；南至莲花山；西至起步溪与罗川南路交汇处；北至罗川南路；及起步溪、罗川南路、五里桥。
四级	县城区三级地以外，东至白鹭自然保护区，西至官柄变电站-福州民族中学-福茂有限公司西侧建成区。罗源雄丰纸业有限公司所在区域建成区。
五级	县城区分布在四级地之外的定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

(二) 罗源县开发区土地级别分布 (详见基准地价级别图)

表 6 罗源县开发区商业服务业用地级别范围

级别	范 围
一级	分布在城区与开发区交接的区域，五里桥以东，江滨南路以南，岐鹤路以西，岐后村以北；温福铁路以东、罗源滨海基督教堂以南，蓝湾明珠以西，滨海新城以北；罗源湾滨海新城中松岐路以东，闽都路以北部分。
二级	分布在正祥南路以南，岐鹤路以东，滨海南路以南，松岐路以西，南岐居委会以东，岐头居委会以北，岐后居委会以西，邦盛集团以北，大华机械以东；疏港铁路以东、明珠山庄以南，海皇工业区以西部分的一级用地以外区域；罗源湾滨海新城中松岐路以东，海川路以北部分；以及罗源动车站站前大道至松岐路的两侧。
三级	在二级地外围，主要分布在开发区南片滨海新城所在区片小获溪以北部分、台商投资区（松山片区）所在区片温福铁路以东、大获村以北、松山一路以西部分；以及北片区沈海复线高速罗源互通以西部分。
四级	分布在三级地以外的开发区定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 7 罗源县开发区居住用地级别范围

级别	范 围
一级	分布在城区与开发区交接的区域，五里桥以东，江滨南路以南，岐鹤路以西，岐后村以北；温福铁路以东、罗源滨海基督教堂以南，蓝湾明珠以西，滨海新城以北；罗源湾滨海新城，松岐路沿闽都路连世纪金源大道一线以东，海川路以北部分。
二级	分布在正祥南路以南，岐鹤路以东，滨海南路以南，松岐路以西，南岐居委会以东，岐头居委会以北，岐后居委会以西，邦盛集团以北，大华机械以东；疏港铁路以东、明珠山庄以南，海皇工业区以西部分的一级用地以外区域；罗源湾滨海新城，松岐路以东部分；罗源动车站站前大道至松岐路的两侧；以及开发区南片滨海新城所在区片小获溪以北部分、台商投资区（松山片区）所在区片松岐路以东、松岐中路以北、松山一路以西部分。
三级	在二级地外围，主要分布在台商投资区（松山片区）所在区片温福铁路以东、大获村以北、松山一路以西部分；以及北片区沈海复线高速罗源互通以西部分。
四级	分布在三级以外的开发区定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 8 罗源县开发区工矿、仓储用地级别范围

级别	范 围
一级	主要分布城区与开发区交接的区域，五里桥以东，江滨南路以南，开发区南片区海川路以北，西至温福铁路。
二级	主要分布在一级地外围，南片区主要在省道 201 以西，北片区 104 国道至疏港公路白水壠区两侧用地。

级别	范 围
三级	分布在二级地以外的南片区主要在省道 201 以东，以及北面的狮歧、碧里等开发区定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

表 9 罗源县开发区公共管理与公共服务用地级别范围

级别	范 围
一级	分布在城区与开发区交接的区域，五里桥以东，江滨南路以南，岐鹤路以西，岐后村以北；温福铁路以东、罗源滨海基督教堂以南，蓝湾明珠以西，滨海新城以北；罗源湾滨海新城中松歧路以东，闽都路以北部分。
二级	分布在正祥南路以南，岐鹤路以东，滨海南路以南，松歧路以西，南岐居委会以东，岐头居委会以北，岐后居委会以西，邦盛集团以北，大华机械以东；疏港铁路以东、明珠山庄以南，海皇工业区以西部分的一级用地以外区域；罗源湾滨海新城中松歧路以东，海川路以北部分；以及罗源动车站站前大道至松歧路的两侧。
三级	在二级地外围，主要分布在开发区南片滨海新城所在区片小获溪以北部分、台商投资区（松山片区）所在区片温福铁路以东、大获村以北、松山一路以西部分；以及北片区沈海复线高速罗源互通以西部分。
四级	分布在三级地以外的开发区定级区范围内。不在定级范围内的土地参照末级。

（三）罗源县各乡镇土地级别分布（详见基准地价级别图）

表 10 罗源县各乡镇土地级别范围分布

级别	范 围
一级	沿各乡镇规划区范围内的中心镇区建成区及部分规划中心镇区的土地；白塔乡分布在白塔乡中心镇区建成区以及白塔村和应德村村部建成区。
二级	各乡镇除一级地外的乡镇规划区范围内的土地；白塔乡分布在白塔村、九溪村、石别村、赤岭村、祥楼村和应德村村部周边。
三级	分布在二级地之外的各乡镇其他土地。不在定级范围内的土地参照末级。

三、罗源县城镇（乡）基准地价表

（一）罗源县商业服务业路线价

表 11 罗源县商业服务业用地路线价表

楼面地价：元/m²

序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度
L01	学前洋街	东环路－司前街	23862	19090 ~ 28634	± 20%
L02	四坊街	东大路－南大路	23560	18848 ~ 28272	± 20%
L03	东大路	司前街－建行大楼	23255	18604 ~ 27906	± 20%
L04	东环路	东门桥－市场	22140	17712 ~ 26568	± 20%
L05	司前街	东大路－学前路	21182	16946 ~ 25418	± 20%
L06	东环路	市场－罗中路	20063	16050 ~ 24076	± 20%
L07	妈祖前街	东环路－妈祖新村	19155	15324 ~ 22986	± 20%
L08	南大路	四坊街－罗川南路	17350	13880 ~ 20820	± 20%
L09	四坊街	南大路－西大路	15773	12618 ~ 18928	± 20%

序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度
L10	东环路	东门桥－罗川南路	15162	12130 ~ 18194	± 20%
L11	北大路	东环路－司前街	14804	12583 ~ 17025	± 15%
L12	罗中路	东环路－罗川中路	14766	11813 ~ 17719	± 20%
L13	东外路	罗川中路－东方星城D区	13505	11479 ~ 15531	± 15%
L14	府前街	妈祖宫－东环路	13502	11477 ~ 15527	± 15%
L15	学前支路	学前路－罗中路	13002	11052 ~ 14952	± 15%
L16	妈祖前街	妈祖新村－罗川中路	12823	10900 ~ 14746	± 15%
L17	东环路	罗中路－北大路	12318	10470 ~ 14166	± 15%
L18	三中路	罗川中路－罗上路	12171	10345 ~ 13997	± 15%
L19	府前街	妈祖宫－罗川中路	12144	10322 ~ 13966	± 15%
L20	西大路	妇幼保健院－四坊街	10247	8710 ~ 11784	± 15%
L21	罗川南路	自然资源和规划局－凤西客运站	9088	7725 ~ 10451	± 15%
L22	东环路	北大路以北	8009	6808 ~ 9210	± 15%
L23	西大路	妇幼保健院以西	7830	6656 ~ 9005	± 15%
L24	溪尾街	溪尾街	7230	6146 ~ 8315	± 15%
L25	罗川中路	罗川中路	6865	5835 ~ 7895	± 15%
L26	海川路	松歧路-滨海路	5492	4668 ~ 6316	± 15%
L27	滨海路	环滨海新城	5492	4668 ~ 6316	± 15%
L28	世纪金源大道	滨海路-滨海路	5492	4668 ~ 6316	± 15%
L29	松歧路	滨海路-滨海路	5492	4668 ~ 6316	± 15%
L30	罗川南路东段	自然资源和规划局－五里桥	4597	4137 ~ 5057	± 10%
L31	渡头路	渡头路	4550	4095 ~ 5005	± 10%
L32	罗川南路西段	凤西客运站以西	4530	4077 ~ 4983	± 10%
L33	岐余路	罗川中路至岐余村路	3932	3539 ~ 4325	± 10%
L34	溪滨路	溪滨路临滨江公园路段	3868	3481 ~ 4255	± 10%
L35	水岸路	渡头路-禹步支路	3342	3008 ~ 3676	± 10%
L36	圣水街	圣水街	3310	2979 ~ 3641	± 10%
L37	禹步路	禹步路	3175	2858 ~ 3493	± 10%
L38	凤起路	罗川中路北段－穿山	3123	2811 ~ 3435	± 10%
L39	西外路	旧城墙路－西环路	3088	2779 ~ 3397	± 10%

备注：商业服务业用地路线价仅限于主要街道的可分割销售的批发零售用地。

（二）罗源县城区基准地价表

1. 罗源县城区商业服务业用地基准地价表

表 12 罗源县城区商业服务业用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	2804	374	± 20%
2	1934	258	± 20%
3	1366	182	± 20%
4	925	123	± 20%
5	636	85	± 20%

2. 罗源县城区居住用地基准地价表

表 13 罗源县城区居住用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	2408	321	± 20%
2	1675	223	± 20%
3	1217	162	± 20%
4	826	110	± 20%
5	562	75	± 20%

3. 罗源县城区工矿、仓储用地基准地价表

表 14 罗源县城区工矿、仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	240	16	± 10%
2	200	13	± 10%
3	165	11	± 10%

4. 罗源县城区公共管理与公共服务用地基准地价表

表 15 罗源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
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	310	41	± 15%
2	270	36	± 15%
3	240	32	± 15%
4	200	27	± 15%
5	165	22	± 15%

（三）罗源县开发区基准地价表

1. 罗源县开发区商业服务业用地基准地价表

表 16 罗源县开发区商业服务业用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	752	100	± 20%
2	616	82	± 20%
3	413	55	± 20%
4	276	37	± 20%

2. 罗源县开发区居住用地基准地价表

表 17 罗源县开发区居住用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	720	96	± 20%
2	567	76	± 20%
3	387	52	± 20%
4	263	35	± 20%

3. 罗源县开发区工矿、仓储用地基准地价表

表 18 罗源县开发区工矿、仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	225	15	± 10%
2	185	12	± 10%
3	155	10	± 10%

4. 罗源县开发区公共管理与公共服务用地基准地价表

表 19 罗源县开发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
	楼面地价（元/m ² ）	地面价（万元/亩）	
1	255	34	± 15%
2	225	30	± 15%
3	185	25	± 15%
4	155	21	± 15%

(四) 罗源县各乡镇基准地价表

表 20 罗源县各乡镇基准地价表

单位: 楼面地价 (元/m²), 地面价 (万元/亩)

土地用途	级别	起步镇	白塔乡	西兰乡	碧里乡	鉴江镇	洪洋乡	霍口乡	飞竹镇	中房镇	修正幅度
商业服务业用地	一级地	楼面地价	875	875	600	600	600	350	350	350	±15%
		地面价	117	117	80	80	80	47	47	47	
	二级地	楼面地价	620	620	420	420	420	260	260	260	±15%
		地面价	83	83	56	56	56	35	35	35	
	三级地	楼面地价	435	435	300	300	300	185	185	185	±15%
		地面价	58	58	40	40	40	25	25	25	
居住用地	一级地	楼面地价	770	770	525	525	525	305	305	305	±15%
		地面价	103	103	70	70	70	41	41	41	
	二级地	楼面地价	540	540	370	370	370	225	225	225	±15%
		地面价	72	72	49	49	49	30	30	30	
	三级地	楼面地价	380	380	265	265	265	160	160	160	±15%
		地面价	51	51	35	35	25	21	21	21	
工矿、仓储用地	一级地	地面价	15	15	15	15	15	15	15	15	±10%
	二级地	地面价	12	12	12	12	12	12	12	12	±10%
	三级地	地面价	10	10	10	10	10	10	10	10	±10%
	一级地	地面价	30	30	17	17	17	17	17	17	±10%
	二级地	地面价	25	25	14	14	14	14	14	14	±10%
	三级地	地面价	21	21	12	12	12	12	12	12	±10%

四、罗源县城镇（乡）基准地价修正参数

表 21 罗源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，
$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$$

表 22 罗源县商服用地路线价临街宽度修正系数表

临街宽度 f（米）	≤2	3	4	5	6	7	>7
修正系数 X（%）	0.85	0.92	1.00	1.03	1.05	1.08	1.10

注：宽度 f 在区间 (f₁, f₂)，宽度修正系数 X 在区间 (X₁, X₂) 时，
$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{f_2 - f_1} \times (f - f_1)$$

表 23 罗源县商服用地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

表 24 罗源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楼面价，则按商服楼面价计算，根据罗源县的实际情况，三层以上的按商服楼面价计算。

表 25 罗源县城区和开发区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	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	1.986	1.450	1.275	1.120	1.033	1.000	0.968	0.919	0.850	0.826	0.786	0.700	0.633	0.580

表 26 罗源县城区和开发区商业服务业用地地面地价
容积率修正系数表

容 积 率	≤ 0.7	1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥ 5
修 正 系 数	0.695	0.725	0.765	0.840	0.930	1.000	1.113	1.195	1.275	1.322	1.376	1.400	1.424	1.450

表 27 罗源县城区和开发区居住用地楼面地价容积率
修正系数表

容 积 率	≤ 0.7	1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥ 5
修 正 系 数	1.869	1.382	1.227	1.091	1.017	1.000	0.994	0.942	0.895	0.856	0.813	0.735	0.666	0.608

表 28 罗源县城区和开发区居住用地地面地价容积率
修正系数表

容 积 率	≤ 0.7	1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥ 5
修 正 系 数	0.654	0.691	0.736	0.818	0.915	1.000	1.143	1.225	1.343	1.370	1.423	1.470	1.499	1.520

表 29 罗源县城区和开发区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	≤ 1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	≥ 3
-------------	-------	-----	-----	-----	-----	---	-----	-----	-----	-----	-----

修正系数	1.444	1.263	1.151	1.108	1.058	1.000	0.948	0.896	0.842	0.801	0.756
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

表 30 罗源县城区和开发区公共管理与公共服务用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	≥3
修正系数	0.722	0.758	0.806	0.886	0.952	1.000	1.043	1.075	1.095	1.121	1.134

表 31 罗源县各乡镇商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	1.387	1.346	1.304	1.180	1.071	1.000	0.958	0.918	0.870	0.854	0.830	0.790	0.770	0.750

表 32 罗源县各乡镇商业服务业用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	0.694	0.740	0.782	0.885	0.964	1.000	1.102	1.193	1.305	1.366	1.453	1.580	1.733	1.875

表 33 罗源县各乡镇居住用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
-----	------	-----	-----	-----	-----	---	-----	-----	---	-----	-----	---	-----	----

修正系数	1.387	1.346	1.304	1.180	1.071	1.000	0.958	0.918	0.870	0.854	0.830	0.790	0.770	0.750
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

表 34 罗源县各乡镇居住用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.5	1.8	2	2.3	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	0.694	0.740	0.782	0.885	0.964	1.000	1.102	1.193	1.305	1.366	1.453	1.580	1.733	1.875

注：1、容积率 R 在区间 (R1, R2)，容积率修正系数 X 在区间 (X1, X2) 时，；
2、工矿、仓储用地不进行容积率修正。

$$X= X_1 + \frac{X_2-X_1}{R_2-R_1} \times (R - R_1)$$

五、各细分用地类型的基准地价

表 35 各细分用地类型集体建设用地基准地价用途修正系数表

代码	名称	一级类		二级类		用途修正系数 (D)	用途描述	土地用途	容积率	备注
		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	2.0	
				-	租赁型商品房用地	0.7		70	2.0	
		0702	城镇社区服务设施用地			0.8		70	2.0	
8	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			1.2	公共管理与公共服务业用地	50	2.0	
		0802	科研用地			1.2		50	2.0	
		0803	文化用地			1.2		50	2.0	容积率 1.0 以下
		0804	教育用地			1		50	2.0	按 1.0 修正
		0805	体育用地			1		50	2.0	
		0806	医疗卫生用地			1.2		50	2.0	
		0807	社会福利用地			1		50	2.0	
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	2.0	
				090102	批发市场用地	1		40	2.0	
				090103	餐饮用地	0.6		40	2.0	
				090104	旅馆用地	0.6		40	2.0	
		0902	商务金融用地	090105	公用设施营业网点用地	0.7		40	2.0	
				-	商务金融用地	0.7		40	2.0	
		0903	娱乐康体用地	090301	娱乐用地	0.5		40	2.0	容积率 1.0 以下
				090302	康体用地	0.5		40	2.0	按 1.0 修正
		0904	其他商业服务业用地	-	其他商业服务业用地	0.5		40	2.0	
				-	会展中心用地	0.5		40	2.0	容积率 1.0 以下

一类地		二类地			三类地		用途修正系数 CO	限制用途	土地用途年限	容积率	备注
代码	名称	代码	名称	代码	名称	名称					
						物流业用地	0.5		40	2.0	按 1.0 修正
10	工业用地	1001	工业用地	-		工业用地	1	工矿、仓储用地	50	1.0	
				-		可分割转让工业用地	1.2		50	1.0	
		1002	采矿用地				0.6		50	1.0	
		1003	盐田				0.8		50	1.0	
11	仓储用地	1101	物流仓储用地				1.1		50	1.0	
		1102	储备库用地				0.9		50	1.0	
12	交通设施用地	1201	铁路用地				1	工矿、仓储用地	50	2.0	
		1202	公路用地				1		50	2.0	
		1203	机场用地				1		50	2.0	
		1204	港口码头用地				1.2		50	2.0	
		1205	管道运输用地				1		50	2.0	
		1206	城市轨道交通用地				1		50	2.0	
		1207	城镇道路用地				1		50	2.0	
		1208	交通场站用地				1		50	2.0	容积率 1.0 以下
		1209	其他交通设施用地				1		50	2.0	按 1.0 修正
13	公用设施用地						1	工矿用地	50	2.0	
14	特殊用地						0.8	工矿用地	50	2.0	
15	特殊用地	1503	宗教用地				0.5	居住用地	50	2.0	容积率 1.0 以下 按 1.0 修正
		1506	殡葬用地				0.8	居住用地	50	2.0	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。

表 36 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

代码	名称	含义
		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

代码	名称	含义
	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

代码	名称	含义
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、村庄建设用地区域内的公园绿地、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

