平急

罗源县人民政府办公室文件

罗政办规〔2026〕1号

罗源县人民政府办公室关于公布罗源县2024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2024年6月19日公布实施的《罗源县人民政府关于公布实施罗源县2022年城镇基准地价的通知》（罗政办规〔2024〕1号）同时终止执行。

罗源县人民政府办公室

2026年9月20日

2024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：2024年7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设定，即商业服务业用地40年、居住用地70年、工矿用地50年、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〔2024〕789号）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，工矿用地、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	2024-7-1
商业服务业用地	级别价	40 年	五通一平	2.0	2024-7-1
居住用地	级别价	70 年	五通一平	2.0	2024-7-1
工矿用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
仓储用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
公共管理与公共服务用地	级别价	50 年	五通一平	2.0	2024-7-1

公用设施用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2024-7-1
交通运输用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2024-7-1
绿地与敞开空间用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2024-7-1
特殊用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2024-7-1

（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，其中不含契税、耕地占用税、印花税、城市基础设施配套费及建设、人防、消防、气象等其他部门应收取的相关税费。

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：包括耕地开垦费以及按规定应收取的其他费用等。

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.罗源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区域。

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）罗源县城区土地级别分布（详见基准地价级别图）

表 2 罗源县城区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。
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 罗源县城区居住用地级别范围

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。
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 罗源县城区工矿用地、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 罗源县城区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。
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。
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；岐鹤路东侧至松岐路西侧。
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；罗源动车站站前广场至岐鹤路西侧。
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；岐鹤路东侧至松岐路西侧；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。

级别	范　　围
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；罗源动车站站前广场至岐鹤路西侧。
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 罗源县开发区工矿用地、仓储用地级别范围

级别	范　　围
一级	主要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，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垦区两侧用地。
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歧路以东，海川路以北部分；以及岐鹤路东侧至松岐路西侧。
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；北片区沈海复线高速罗源互通以西部分；以及罗源动车站站前广场至岐鹤路西侧。
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/㎡

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	21953	17562 ~ 26344	±20%
L02	四坊街	东大路－南大路	21675	17340 ~ 26010	±20%
L03	东大路	司前街－建行大楼	21395	17116 ~ 25674	±20%
L04	东环路	东门桥－市场	20369	16295 ~ 24443	±20%
L05	司前街	东大路－学前路	19487	15590 ~ 23384	±20%
L06	东环路	市场－罗中路	18458	14766 ~ 22150	±20%
L07	妈祖前街	东环路－妈祖新村	17623	14098 ~ 21148	±20%
L08	南大路	四坊街-罗川南路	15962	12770 ~ 19154	±20%
L09	四坊街	南大路－西大路	14511	11609 ~ 17413	±20%
L10	东环路	东门桥－罗川南路	13949	11159 ~ 16739	±20%
L11	北大路	东环路－司前街	13620	11577 ~ 15663	±15%
L12	罗中路	东环路－罗川中路	13585	10868 ~ 16302	±20%
L13	东外路	罗川中路－东方星城 D 区	12425	10561 ~ 14289	±15%
L14	府前街	妈祖宫－东环路	12422	10559 ~ 14285	±15%
L15	学前支路	学前路－罗中路	11962	10168 ~ 13756	±15%
L16	妈祖前街	妈祖新村－罗川中路	11797	10027 ~ 13567	±15%
L17	东环路	罗中路－北大路	11333	9633 ~ 13033	±15%
L18	三中路	罗川中路－罗上路	11197	9517 ~ 12877	±15%
L19	府前街	妈祖宫－罗川中路	11172	9496 ~ 12848	±15%
L20	西大路	妇幼保健医院－四坊街	9427	8013 ~ 10841	±15%
L21	罗川南路	自然资源和规划局－凤西客运站	8361	7107 ~ 9615	±15%
L22	东环路	北大路以北	7368	6263 ~ 8473	±15%
L23	西大路	妇幼保健医院以西	7204	6123 ~ 8285	±15%
L24	溪尾街	溪尾街	6652	5654 ~ 7650	±15%
L25	罗川中路	罗川中路	6316	5369 ~ 7263	±15%
L26	海川路	松歧路-滨海路	5053	4295 ~ 5811	±15%
L27	滨海路	环滨海新城	5053	4295 ~ 5811	±15%
L28	世纪金源大道	滨海路-滨海路	5053	4295 ~ 5811	±15%
L29	松歧路	滨海路-滨海路	5053	4295 ~ 5811	±15%
L30	罗川南路东段	自然资源和规划局－五里桥	4229	3806 ~ 4652	±10%

序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度
L31	渡头路	渡头路	4186	3767 ~ 4605	±10%
L32	罗川南路西段	凤西客运站以西	4168	3751 ~ 4585	±10%
L33	岐余路	罗川中路至岐余村路	3617	3255 ~ 3979	±10%
L34	溪滨路	溪滨路临滨江公园路段	3559	3203 ~ 3915	±10%
L35	水岸路	渡头路-禹步支路	3075	2768 ~ 3383	±10%
L36	圣水街	圣水街	3045	2741 ~ 3350	±10%
L37	禹步路	禹步路	2921	2629 ~ 3213	±10%
L38	凤起路	罗川中路北段－穿山	2873	2586 ~ 3160	±10%
L39	西外路	旧城墙路－西环路	2841	2557 ~ 3125	±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/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	2580	344	±20%
2	1780	237	±20%
3	1257	168	±20%
4	851	113	±20%
5	585	78	±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/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	2167	289	±20%
2	1508	201	±20%
3	1096	146	±20%
4	744	99	±20%
5	506	67	±20%

3. 罗源县城区工矿用地、仓储用地基准地价表

表 14 罗源县城区工矿用地、仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	264	18	±10%
2	220	15	±10%
3	182	12	±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用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	341	45	±15%
2	297	40	±15%
3	264	35	±15%
4	220	29	±15%
5	182	24	±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/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	692	92	±20%
2	567	76	±20%
3	380	51	±20%
4	254	34	±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/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	648	86	±20%
2	511	68	±20%
3	349	46	±20%
4	237	32	±20%

3. 罗源县开发区工矿用地、仓储用地基准地价表

表 18 罗源县开发区工矿用地、仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	楼面地价（元/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	248	17	±10%
2	204	14	±10%
3	171	11	±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/㎡）	地面价（万元/亩）	
1	281	37	±15%
2	248	33	±15%
3	204	27	±15%
4	171	23	±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/㎡），地面价（万元/亩）

土地用途	级别		起步镇	白塔乡	碧里乡	鉴江镇	西兰乡	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	810	810	810	555	555	555	350	350	350	±18%
		地面价	108	108	108	74	74	74	47	47	47	
	二级地	楼面地价	570	570	570	390	390	390	260	260	260	±18%
		地面价	76	76	76	52	52	52	35	35	35	
	三级地	楼面地价	398	398	398	278	278	278	185	185	185	±18%
		地面价	53	53	53	37	37	37	25	25	25	
居住用地	一级地	楼面地价	698	698	698	473	473	473	305	305	305	±18%
		地面价	93	93	93	63	63	63	41	41	41	
	二级地	楼面地价	488	488	488	330	330	330	225	225	225	±18%
		地面价	65	65	65	44	44	44	30	30	30	
	三级地	楼面地价	345	345	345	240	240	240	160	160	160	±18%
		地面价	46	46	46	32	32	32	21	21	21	
工矿用地、仓储用地	一级地	地面价	17	17	17	17	17	17	17	17	17	±10%
	二级地	地面价	13	13	13	13	13	13	13	13	13	±10%
	三级地	地面价	11	11	11	11	11	11	11	11	11	±10%
公共管理与公共服务用地	一级地	地面价	33	33	33	19	19	19	19	19	19	±10%
	二级地	地面价	28	28	28	15	15	15	15	15	15	±10%
	三级地	地面价	23	23	23	13	13	13	13	13	13	±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
修正系数	1.986	1.450	1.275	1.120	1.033	1.000	0.968

容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	0.695	0.725	0.765	0.840	0.930	1.000	1.113
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	1.869	1.382	1.227	1.091	1.017	1.000	0.994
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	0.654	0.691	0.736	0.818	0.915	1.000	1.143
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	1.444	1.263	1.151	1.108	1.058	1.000
容积率	2.2	2.4	2.6	2.8	≥3	
修正系数	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
修正系数	0.722	0.758	0.806	0.886	0.952	1.000
容积率	2.2	2.4	2.6	2.8	≥3	
修正系数	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
修正系数	1.387	1.346	1.304	1.180	1.071	1.000	0.958
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	0.694	0.740	0.782	0.885	0.964	1.000	1.102
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	1.387	1.346	1.304	1.180	1.071	1.000	0.958
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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
修正系数	0.694	0.740	0.782	0.885	0.964	1.000	1.102
容积率	2.6	3	3.2	3.5	4	4.5	≥5
修正系数	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.工矿用地、仓储用地不进行容积率修正。

$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_7 - R_1} \times (R - R_1)$$

五、各细分用地类型的基准地价

表 35　罗源县城区各细分用地类型基准地价表

楼面地价：元/㎡

用地类型			土地级别				
一类用地	二类用地	三类用地	I	II	III	IV	V
居住用地	城镇住宅用地		2167	1508	1096	744	506
	城镇社区服务设施用地		1734	1206	877	595	405
	租赁型住宅		1517	1056	614	521	354
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	2580	1780	1257	851	585
		批发市场用地	2322	1601	1131	766	527
		餐饮用地	2064	1423	1006	681	468
		旅馆用地	1806	1245	880	596	410
		公用设施营业网点用地	1806	1245	880	596	410
	商务金融用地		2064	1423	1006	681	468
	娱乐康体用地		2193	1512	1068	723	497
	其他商业服务业用地		1806	1245	880	596	410
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		409	356	317	264	218
	科研用地		409	356	317	264	218
	文化用地		341	297	264	220	182
	教育用地		341	297	264	220	182
	体育用地		341	297	264	220	182
	医疗卫生用地		409	356	317	264	218
	社会福利用地		341	297	264	220	182

用地类型			土地级别				
一类用地	二类用地	三类用地	I	II	III	IV	V
工矿用地	工业用地（整体产权不可分割）		264	220	182		
	工业用地（整体产权可分割）		317	264	218		
	采矿用地		158	132	109		
	盐田		211	176	146		
仓储用地	物流仓储用地		317	264	218		
	储备库用地		238	198	164		
公用设施用地			132	110	91		
交通运输用地	港口码头用地		158	132	109		
	管道运输用地		132	110	91		
	其他交通运输用地		132	110	91		
绿地与开敞空间用地			132	110	91		
特殊用地	宗教用地		1144	796	578	393	267
	殡葬用地		1830	1273	925	628	427
	其他特殊用地		132	110	91		

备注：公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、其他特殊用地土地级别与工矿用地保持一致；宗教用地、殡葬用地与居住用地土地级别保持一致。各细分用地类型基准地价容积率系数参照其比准用途的修正系数；殡葬用地修正体系参照工业用地修正体系进行修正，其他用地类型参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。各细分用途地面地价=楼面地价×容积率

表 36　罗源县开发区各细分用地类型基准地价表

楼面地价：元/㎡

用地类型			土地级别			
一类用地	二类用地	三类用地	I	II	III	IV
居住用地	城镇住宅用地		648	511	349	237
	城镇社区服务设施用地		518	409	279	190
	租赁型住宅		454	358	244	166
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	692	567	380	254
		批发市场用地	623	454	304	203
		餐饮用地	554	397	266	178
		旅馆用地	484	454	304	203
		公用设施营业网点用地	484	680	456	305
	商务金融用地		554	510	342	229
	娱乐康体用地		588	284	190	127
	其他商业服务业用地		484	397	266	178
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		306	270	222	186
	科研用地		306	270	222	186
	文化用地		281	248	204	171
	教育用地		281	248	204	171
	体育用地		281	248	204	171
	医疗卫生用地		337	298	245	205
	社会福利用地		281	248	204	171

用地类型			土地级别			
一类用地	二类用地	三类用地	I	II	III	IV
工矿用地	工业用地（整体产权不可分割）		248	204	171	
	工业用地（整体产权可分割）		298	245	205	
	采矿用地		149	122	103	
	盐田		198	163	137	
仓储用地	物流仓储用地		298	245	205	
	储备库用地		223	184	154	
公用设施用地			124	102	86	
交通运输用地	港口码头用地		149	122	103	
	管道运输用地		124	102	86	
	其他交通运输用地		124	102	86	
绿地与开敞空间用地			124	102	86	
特殊用地	宗教用地		342	270	184	125
	殡葬用地		547	431	294	200
	其他特殊用地		124	102	86	

备注：公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、其他特殊用地土地级别与工矿用地保持一致；宗教用地、殡葬用地与居住用地土地级别保持一致。各细分用地类型基准地价容积率系数参照其比准用途的修正系数；殡葬用地修正体系参照工业用地修正体系进行修正，其他用地类型参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。各细分用途地面地价=楼面地价×容积率

表 37　罗源县乡镇各细分用地类型基准地价用途修正系数表

一类用地	二类用地	三类用地	概括范围	用途修正系数（K）	参照地类	备注
居住用地	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	1.0	参照同级居住用地基准地价	
	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	0.8		
	租赁型住宅			0.7		
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	1.0	参照同级商业服务业用地基准地价	
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	1.0		
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地	0.6		
		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，包括产权式酒店用地	0.6		
		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	0.7		
	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，包括广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等文化创意用地和SOHO公寓式办公、经营管理总部类用地	0.7		
	娱乐康体用地		指各类娱乐、康体等设施用地，包括主题公园、影视城、仿古城，休闲、表演、民俗观光设施等用地	0.5		
	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	0.5		

一类用地	二类用地	三类用地	概括范围	用途修正系数（K）	参照地类	备注
			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，以及经营性会展中心、商业仓储、运输型物流项目和陆地港、公路港等综合服务型物流项目用地			
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		指用于党政机关、社会团体、群众自治组织的用地	1.2	参照同级公共管理与公共服务用地基准地价	
	科研用地		指科研机构及其科研设施用地	1.2		
	文化用地		指图书、展览等公共文化活动设施用地	1.2		
	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	1.0		
	体育用地		指体育场馆和体育训练基地等用地	1.0		
	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	1.2		
	社会福利用地			1.0		
工矿用地	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，以及生产总部类用地	1.0	参照同级工矿和仓储用地基准地价	
	采矿用地		指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	0.6		
	盐田		指生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	0.8		
仓储用地	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	1.1		
	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	0.9		
公用设施			指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、	1.0		

一类用地	二类用地	三类用地	概括范围	用途修正系数（K）	参照地类	备注
用地			通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防、干渠、水工设施、其他公用设施用地			
交通运输用地	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	1.2		
	管道运输用地		指运输矿石、石油、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	1		
	其他交通运输用地		包括铁路、公路、机场、城市轨道交通、城镇道路、交通场站、其他交通设施用地	1		
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	0.8		
特殊用地	宗教用地		指宗教活动场所用地	0.5	参照同级居住用地基准地价	
	殡葬用地		指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	0.8	参照同级居住用地基准地价	
	其他特殊用地		指除军事设施、使领馆、宗教、文物古迹、监教场所、殡葬用地之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地	1	参照同级工矿和仓储用地基准地价	

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修正系数；殡葬用地修正体系参照工业用地修正体系进行修正，其他用地类型参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。以上各细分用地类型基准地价不得低于罗源县工业用地出让最低价，即若参照地类基准地价*用途修正系数低于工业用地出让最低价，按工业用地出让最低价计。

六、地下空间使用权基准地价

表 38 罗源县城区各类用地（经营性）地下空间使用权楼面基准地价

单位：元/㎡

土地用途	楼层	土地级别				
		I	II	III	IV	V
商服用地（商场）	地下一层	1290.0	889.5	628.5	425.5	292.5
	地下二层	516.0	355.8	251.4	170.2	117.0
商服用地（车库或车位）	地下一层	1032.0	711.6	502.8	340.4	234.0
	地下二层	412.8	284.6	201.1	136.2	93.6
商服用地（商业仓储）	地下一层	645.0	444.8	314.3	212.8	146.3
	地下二层	258.0	177.9	125.7	85.1	58.5
居住用地（车库或车位）	地下一层	1144.0	795.5	578.0	392.5	267.0
	地下二层	457.6	318.2	231.2	157.0	106.8
备注	地下空间使用权的土地用途和级别按地下空间相应地表土地用途和级别来确定。					

表 39 罗源县开发区各类用地（经营性）地下空间使用权楼面基准地价

单位：元/㎡

土地用途	楼层	土地级别			
		I	II	III	IV
商服用地（商场）	地下一层	346.0	283.5	190.0	127.0
	地下二层	138.4	113.4	76.0	50.8
商服用地（车库或车位）	地下一层	276.8	226.8	152.0	101.6
	地下二层	110.7	90.7	60.8	40.6
商服用地（商业仓储）	地下一层	173.0	141.8	95.0	63.5
	地下二层	69.2	56.7	38.0	25.4
居住用地（车库或车位）	地下一层	342.0	269.5	184.0	125.0
	地下二层	136.8	107.8	73.6	50.0
备注	地下空间使用权的土地用途和级别按地下空间相应地表土地用途和级别来确定。				

罗源县人民政府办公室　　2026年9月20日印发