

闽侯县人民政府文件

侯政文〔2021〕57号

闽侯县人民政府关于印发闽侯县 2019年城镇基准地价更新成果的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处、县直有关单位：

《闽侯县2019年城镇基准地价更新成果》已经县十八届政府2021年第11次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。《闽侯县人民政府关于印发闽侯县2017年城镇基准地价修编成果的通知》（侯政文〔2017〕112号）同时废止。

特此通知

闽侯县人民政府

2021年6月30日

（此件主动公开）

闽侯县 2019 年城镇基准地价更新成果

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：2019 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。商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年。若某种用途的基准地价标准参照其它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：基准地价的开发程度统一为宗地红线外“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）。
- 5、基准地价容积率：闽侯县的商服用地路线价为里地线 12 米，容积率为 1.0，建筑密度为 100%，商服用地级别价的标准容积率为 2.0，住宅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（I）的标准容积率为 2.0，公共管理与公共服务用地（II）的标准容积率为 1.0。
- 6、本次更新的基准地价表和基准地价图中，商服用地为零售商业用地类型的价格，住宅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类型的价格，公共管理与公共服务用地（I）为机关团体用地和新闻出版用地类型的价格，公共管理与公共服务用地（II）为公用设施用地、公园与绿地的价格。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：包括耕地开垦费以及按规定应收取的其它费用等，不含耕地占用税。

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，其中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）。

表 1 闽侯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
商服用地	路线价	40年	五通一平	1.0	2019-7-1
商服用地	级别价	40年	五通一平	2.0	2019-7-1
住宅用地	级别价	70年	五通一平	2.0	2019-7-1
工矿仓储用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2019-7-1
公共管理和公共服务用地	级别价	50年	五通一平	2.0或1.0	2019-7-1
特殊用地	级别价	50年	五通一平	2.0或1.0	2019-7-1
交通运输用地	级别价	50年	五通一平	2.0或1.0	2019-7-1
水域及水利设施用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2019-7-1

（三）基准地价更新的范围

闽侯县城镇基准地价更新的范围包括闽侯县城区(甘蔗街道)、荆溪镇、上街镇、南屿镇、青口镇、尚干镇、祥谦镇、南通镇、白沙镇、竹岐乡、鸿尾乡等 11 个乡镇建成区和规划建设区，总面积 259 平方公里。

二、闽侯县土地级别分布

（一）闽侯县商服用地级别分布（详见基准地价级别图）

表 2 闽侯县商服用地级别范围

级别	乡镇	分布范围
一级	甘蔗街道	县城商贸集中区
	上街镇	上街镇区：东至厚美村，西、南至国道 316，北至新峰村部；高新区东至闽江边，西至旗山大道，南至溪源江，北至建平路
	尚干镇	尚干镇区：两侧至闽江支流和省道 203
二级	甘蔗街道	1 级地以外闽侯县县城商贸集中区
	上街镇	1 级地以外东至乌龙江，西至红峰村，南至建平村部区域；岐安学生街、师大学生街区域
	南屿镇	南屿镇中心区
	尚干镇	1 级地以南省道 203 两侧区域
	青口镇	青口镇中心区
三级	甘蔗街道	鹰厦铁路以南除 1、2 级以外的其他区域
	荆溪镇	荆溪镇中心区东至荆溪村部，西至荆溪镇政府区域
	上街镇	大学城区域：1、2 级地以外，东至闽江，西至岐安学生街，南至马保村，北至联心村区域
	南屿镇	2 级地以外，县道 117 两侧区域、葛岐村区域；福永高速以东至大樟溪，南北分别至旗山高速入口和福州西高速入口区域
	南通镇	南通农副产品交易市场区域：福银高速以南、西至闽江直流，省道 203 两侧区域；福银高速以北至闽江区域
	祥谦镇、尚干镇	祥谦镇政府以南至高速路口，国道 324 两侧区域
	青口镇、尚干	海峡汽车城和青口镇区：东至镜上村，西至

级别	乡镇	分布范围
	镇	村里村部，南至青口镇区，北至省道 203 区域
四级	甘蔗街道	3 级地以东至坛石山博物馆区域
	荆溪镇	3 级地以东至鹰厦铁路区域；鹰厦铁路以南至闽江的桐口、古三洲和永丰区域以及文山里软件园区域
	上街镇	大学城 3 级地以东至闽江，以西至福银高速，以南至马保村部，以北至沙堤村部区域；马保村西至福银高速区域
	南屿镇	X117 县道两侧；3 级地以外柳浪村、流洲村区域
	南通镇	南通镇中心区
	祥谦镇	乌龙江大桥至祥谦镇政府国道两侧区域
	青口镇	国道 324 两侧镜上村区域；青口镇区 3 级地以西、北至闽江支流，南至沈海高速区域
	白沙镇	白沙镇区
	鸿尾乡	鸿尾乡镇区
五级	甘蔗街道	陈店湖片区、铁岭工业区和鹰厦铁路以南洽浦村区域
五级	荆溪镇	鹰厦铁路以东至光明温泉区域和荆溪镇 4 级地以东至闽江区域
	上街镇	沙堤村 4 级地以西区域
	南屿镇	南屿两园区域
	南通镇	南通商贸物流区：东至泽洋村，西、北至闽江支流，南至南通镇政府
	祥谦镇、青口镇	省道 203 两侧中院村区域；乌龙江大桥至祥谦镇政府国道两侧 4 级以外区域；兰圃村部区域；青口镇区 4 级地以西至福银高速区域；国道 324 两侧东南汽车厂区域；东西台工业区区域

级别	乡镇	分布范围
	白沙镇	4级地以外至白沙南山洋工业区
	鸿尾乡	4级地以外至鸿尾园工业区
六级	竹岐乡、白沙镇、鸿尾乡、甘蔗街道、荆溪镇、上街镇、南屿镇、南通镇、祥谦镇、青口镇、尚干镇	定级范围内除1、2、3、4、5级地以外的区域

(二) 闽侯县住宅用地级别分布 (详见基准地价级别图)

表3 闽侯县住宅用地级别范围

级别	乡镇	分布范围
一级	甘蔗街道	县城新区：鹰厦铁路以南至闽江，东至洽浦村部，西至甘竹大桥
	荆溪镇	软件园区域：绕城高速永丰段以东区域
	上街镇、南屿镇	东至乌龙江，西至国道316、旗山大道、新保路、福银高速，南至南屿互通，北至鲤鱼洲宾馆
二级	甘蔗街道、荆溪镇	鹰厦铁路以南除了1级地以外的其他区域
	上街镇	大学城区域：东至国道316、旗山大道，西至学府路，南至浦上大桥路口处，北至博士后缘墅
	南屿镇	南屿镇区：县道117两侧区域；福永高速以东至大樟溪区域，南至福永高速旗山入口处
	南通镇	福银高速以南至南通镇政府，东至规划罗洲路，西至大樟溪区域

级别	乡镇	分布范围
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	尚干镇区、海峡汽车城区域：东至闽江支流一、西至龙醒村，南至杨厝村部，北至尚干镇区；青口镇区
三级	甘蔗街道、荆溪镇	鹰厦铁路以北至光明温泉区域，东至厚屿村，西至溪下村
	上街镇	1级地沙堤村以西、2级地以西至福银高速区域
	南屿镇	X117县道两侧中溪村和南前村区域；福永高速以西至南屿镇区区域
	南通镇	福银高速以南至南通镇政府，东至闽江支流，西至规划罗洲路区域；福银高速以北至闽江区域
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	国道324祥谦镇政府至福银高速段两侧区域；青口镇区2级地以西、北至闽江支流，南至宏三村部区域
四级	甘蔗街道	鹰厦铁路以北至南山村，东至铁岭工业区，西至陈店湖区域
四级	荆溪镇	鹰厦铁路永丰段以北牛远亭区域
	竹岐乡	国道316以东至榕西村部区域
	上街镇	沙堤村3级地以西榕桥村区域
	南屿镇	南屿两园区域：南屿镇区3级地以西区域
	南通镇	南通商贸物流区：东至泽洋村，西、北至闽江支流，南至南通镇政府区域
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	国道324乌龙江大桥至祥谦镇区段两侧区域；青口镇区2、3级地以西至澜澄村部，南至卜洲村部，北至双龙村部区域
	白沙镇	白沙镇区
鸿尾乡	鸿尾乡镇区	
五级	甘蔗街道、荆溪镇	除了1、2、3、4级以外的其他评估区域
	竹岐乡	国道316以东竹岐乡镇区；榕西村4级地以

级别	乡镇	分布范围
		东至闽江区域
	上街镇、南屿镇	除了 1、2、3、4 级以外的其他评估区域
	南通镇	南通镇区 3 级地以南区域
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	龙祥岛区域；福银高速以东至绕城高速除了 2、3、4 级地以外的其他评估区域；福州南连接线高速以东至沈海高速除了 2、3、4 级地以外的其他评估区域
	白沙镇	白沙镇区 4 级地以外，东至白沙湖，西至南方液压泵厂，南至闽江，北至南山洋工业区区域
	鸿尾乡	鸿尾乡镇区 4 级地以东区域，南至官路村部，北至福银高速区域
六级	竹岐乡、南通镇、祥谦镇、尚干镇、青口镇、白沙镇、鸿尾乡	定级范围内除 1、2、3、4、5 级地以外的区域

(三) 闽侯县工矿仓储用地级别分布 (详见基准地价级别图)

表 4 闽侯县工矿仓储用地级别范围

级别	乡镇	分布范围
一级	甘蔗街道	县城区：鹰厦铁路以南，县道 115 以北，东至昙石山中大道，西至闽侯县政府
	上街镇	上街镇区、高新技术产业园区：国道 316、旗山大道以东至乌龙江，南至马排村边的河流，北至红峰村边的河流
二级	甘蔗街道	县城新区：1 级地以外，鹰厦铁路以南至闽江，东至坛石山博物馆，西至青岐村口
	荆溪镇	荆溪镇区、文山里、厚屿、梧桐片区：鹰厦铁路以南至闽江，东至文山里软件园，西至绕城高速与县道 114 交接处
	上街镇	侯官村片区及大学城片区：1 级地向西至学府

级别	乡镇	分布范围
		路，向南至大樟溪，向北至鲤鱼洲宾馆
	南屿镇	南屿镇区及两园片区：东至大樟溪，西至芝田村部，南至少管所，北至闽江
二级	祥谦镇、尚干镇、青口镇	东至沈海高速，西至闽江支流，南至青口溪东村部，北至尚干镇区
三级	甘蔗街道、荆溪镇	铁岭工业区、荆溪小城镇建设区、永丰、厚屿、溪下村区域：2级地以外，东至鹰厦铁路，西至洽浦村部，南至闽江，北至铁岭工业区
	竹岐乡	国道 316 两侧区域
	上街镇	鲤鱼洲宾馆区域，沙堤村 2 级地以北区域，大学城 2 级地以西至福银高速区域
	南屿镇	南屿镇 2 级地以西至旗山脚下区域
	南通镇	南通海峡农副产品交易市场、商贸物流区域：东至文山村部，西至闽江直流，南至泽苗村部，北至闽江
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	2 级地向东至团结村部，向西至山后村，向南至坊口村，向北至乌龙江大桥
四级	甘蔗街道	陈店湖片区
	荆溪镇	溪下村 3 级地向南北两侧扩散区域
	上街镇、南屿镇	除 1、2、3 级地以外的其他区域
	南通镇	3 级地向西至大樟溪区域
	祥谦镇	省道 203 以北、3 级地以东以及兰圃村区域
	青口镇	3 级地向南至卜洲村和梅岭村区域
	白沙镇	白沙镇区
	鸿尾乡	鸿尾乡镇区、316 国道周边奎石村区域
五级	甘蔗街道、荆溪镇、南通镇、祥谦镇、尚干镇、青口镇	除 1、2、3、4 级地外的其他区域，含：光明温泉、龙祥岛、螺洲大桥互通口区域、东西台工业区
	竹岐乡	3 级地以东至闽江区域
	白沙镇	4 级地以外至白沙南山洋工业区
	鸿尾乡	4 级地以外至鸿尾园工业区
六级	竹岐乡、白沙镇、鸿尾乡	定级范围内除 1、2、3、4、5 级地以外的区域

(四) 闽侯县公共管理与公共服务用地级别分布(详见基准地

价级别图)

表 5 闽侯县公共管理与公共服务用地（I）级别范围

级别	乡镇	分布范围
一级	甘蔗街道	县城商贸集中区
	上街镇	上街镇区：东至厚美村，西、南至国道 316，北至新峰村部；高新区东至闽江边，西至旗山大道，南至溪源江，北至建平路
一级	尚干镇	尚干镇区：两侧至闽江支流和省道 203
二级	甘蔗街道	1 级地以外闽侯县县城商贸集中区
	上街镇	1 级地以外东至乌龙江，西至红峰村，南至建平村部区域；岐安学生街、师大学生街区域
	南屿镇	南屿镇中心区
	尚干镇	1 级地以南省道 203 两侧区域
	青口镇	青口镇中心区
三级	甘蔗街道	鹰厦铁路以南除 1、2 级以外的其他区域
	荆溪镇	荆溪镇中心区东至荆溪村部，西至荆溪镇政府区域
	上街镇	大学城区域：1、2 级地以外，东至闽江，西至岐安学生街，南至马保村，北至联心村区域
	南屿镇	2 级地以外，县道 117 两侧区域、葛岐村区域；福永高速以东至大樟溪，南北分别至旗山高速入口和福州西高速入口区域
	南通镇	南通农副产品交易市场区域：福银高速以南、西至闽江直流，省道 203 两侧区域；福银高速以北至闽江区域
	祥谦镇、尚干镇	祥谦镇政府以南至高速路口，国道 324 两侧区域

级别	乡镇	分布范围
	青口镇、尚干镇	海峡汽车城和青口镇区：东至镜上村，西至村里村部，南至青口镇区，北至省道 203 区域
四级	甘蔗街道	3 级地以东至坛石山博物馆区域
	荆溪镇	3 级地以东至鹰厦铁路区域；鹰厦铁路以南至闽江的桐口、古三洲和永丰区域以及文山里软件园区域
	上街镇	大学城 3 级地以东至闽江，以西至福银高速，以南至马保村部，以北至沙堤村部区域；马保村西至福银高速区域
	南屿镇	X117 县道两侧；3 级地以外柳浪村、流洲村区域
	南通镇	南通镇中心区
	祥谦镇	乌龙江大桥至祥谦镇政府国道两侧区域
	青口镇	国道 324 两侧镜上村区域；青口镇区 3 级地以西、北至闽江支流，南至沈海高速区域
	白沙镇	白沙镇区
	鸿尾乡	鸿尾乡镇区
五级	甘蔗街道	陈店湖片区、铁岭工业区和鹰厦铁路以南洽浦村区域
	荆溪镇	鹰厦铁路以东至光明温泉区域和荆溪镇 4 级地以东至闽江区域
	上街镇	沙堤村 4 级地以西区域
	南屿镇	南屿两园区域
	南通镇	南通商贸物流区：东至泽洋村，西、北至闽江支流，南至南通镇政府
	祥谦镇、青口镇	省道 203 两侧中院村区域；乌龙江大桥至祥谦镇政府国道两侧 4 级以外区域；兰圃村部区域；青口镇区 4 级地以西至福银高速区域；国道 324 两侧东南汽车厂区域；东西台工业

级别	乡镇	分布范围
		区区域
	白沙镇	4级地以外至白沙南山洋工业区
五级	鸿尾乡	4级地以外至鸿尾园工业区
六级	竹岐乡、白沙镇、鸿尾乡、甘蔗街道、荆溪镇、上街镇、南屿镇、南通镇、祥谦镇、青口镇、尚干镇	定级范围内除1、2、3、4、5级地以外的区域

表6 闽侯县公共管理与公共服务用地（II）级别范围

级别	乡镇	分布范围
一级	甘蔗街道	城区：鹰厦铁路以南，县道115以北，东至昙石山中大道，西至闽侯县政府
	上街镇	上街镇区、高新技术产业园区：国道316、旗山大道以东至乌龙江，南至马排村边的河流，北至红峰村边的河流
二级	甘蔗街道	城区新区：1级地以外，鹰厦铁路以南至闽江，东至坛石山博物馆，西至青岐村口
	荆溪镇	荆溪镇区、文山里、厚屿、梧桐片区：鹰厦铁路以南至闽江，东至文山里软件园，西至绕城高速与县道114交接处
	上街镇	侯官村片区及大学城片区：1级地向西至学府路，向南至大樟溪，向北至鲤鱼洲宾馆
	南屿镇	南屿镇区及两园片区：东至大樟溪，西至芝田村部，南至少管所，北至闽江
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	东至沈海高速，西至闽江支流，南至青口溪东村部，北至尚干镇区
三级	甘蔗街道、荆溪镇	铁岭工业区、荆溪小城镇建设区、永丰、厚屿、溪下村区域：2级地以外，东至鹰厦铁路，西至洽浦村部，南至闽江，北至铁岭工业区
	竹岐乡	国道316两侧区域
	上街镇	鲤鱼洲宾馆区域，沙堤村2级地以北区域，

级别	乡镇	分布范围
		大学城 2 级地以西至福银高速区域
	南屿镇	南屿镇 2 级地以西至旗山脚下区域
	南通镇	南通海峡农副产品交易市场、商贸物流区域： 东至文山村部，西至闽江直流，南至泽苗村部，北至闽江
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	2 级地向东至团结村部，向西至山后村，向南至坊口村，向北至乌龙江大桥
四级	甘蔗街道	陈店湖片区
	荆溪镇	溪下村 3 级地向南北两侧扩散区域
	上街镇、南屿镇	除 1、2、3 级地以外的其他区域
	南通镇	3 级地向西至大樟溪区域
	祥谦镇	省道 203 以北、3 级地以东以及兰圃村区域
	青口镇	3 级地向南至卜洲村和梅岭村区域
四级	白沙镇	白沙镇区
	鸿尾乡	鸿尾乡镇区、316 国道周边奎石村区域
五级	甘蔗街道、荆溪镇、南通镇、祥谦镇、尚干镇、青口镇	除 1、2、3、4 级地外的其他区域，含：光明温泉、龙祥岛、螺洲大桥互通口区域、东西台工业区
	竹岐乡	3 级地以东至闽江区域
	白沙镇	4 级地以外至白沙南山洋工业区
	鸿尾乡	4 级地以外至鸿尾园工业区
六级	竹岐乡、白沙镇、鸿尾乡	定级范围内除 1、2、3、4、5 级地以外的区域

三、闽侯县基准地价表

表 7 闽侯县商服用地路线价表

元/平方米

甘蔗街道商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度

GZ0 1	县道 115 甘竹大桥以西区域段		4410	± 11%
GZ0 2	县道 115 流洋村区域段		3465	± 10%
GZ0 3	昙石山 大道	闽侯县良浩医院区域段	5828	± 12%
GZ0 4		闽侯城东车场至昙石村路口	8033	± 13%
GZ0 5		横屿村区域段至世纪芳洲	1241 1	± 15%
GZ0 6		昙石山大道世纪芳洲以西段	1023 8	± 14%
GZ0 7	学院路		8033	± 13%
GZ0 8	昙石村农贸市场区域段		7245	± 13%
GZ0 9	昙石村农贸市场以南区域段		5591	± 12%
GZ1 0	横屿路		1241 1	± 15%
GZ1 1	入城路	入城路横屿村区域段	1386 0	± 15%
GZ1 2		中国邮政储蓄至亭下街路口段	1386 0	± 15%
GZ1 3		亭下街路口至校园路路口段	1762 4	± 15%
GZ1 4	街心路	校园路路口至电影院段	2116 8	± 15%
GZ1 5		街心公园区域段	1301 0	± 15%
GZ1 6	十字街	街心路路口至甘洲路路口段	2116 8	± 15%

GZ1 7	蔗洲路	山前后街路口以东区域段	8111	± 13%
GZ1 8		山前后街路口至亭下街段	8111	± 13%
GZ1 9		亭下街至粮食大厦段	1272 6	± 15%
GZ2 0	甘洲路	校园路路口至横街路口	1272 6	± 15%
GZ2 1		横街路至十字街路口	1272 6	± 15%
GZ2 2		十字街路口至县政府段	1272 6	± 15%
GZ2 3	山前后 街	靠近入城路区域段	1762 4	± 15%
GZ2 4		靠近蔗洲路区域段	8111	± 13%
GZ2 5	校园路	街心路路口至粮食大厦段	1439 6	± 15%
GZ2 6		粮食大厦至闽侯旧实验小学段	1145 0	± 14%
GZ2 7		街心路路口至福龙路路口段	1145 0	± 14%
GZ2 8	横街	街心路路口至甘洲路路口段	2116 8	± 15%
GZ2 9	亭下街	房管所至甘蔗博爱幼儿园段	1762 4	± 15%
GZ3 0		入城路路口至福龙路路口段	1132 4	± 14%
GZ3 1		福龙路以北区域段	7040	± 13%
GZ3 2	滨城大道及周	世纪芳洲区域段	9576	± 14%

GZ3 3	边支路	江福路至学院路区域段	8033	± 13%
GZ3 4		福龙路	7040	± 13%
GZ3 5		广元路	1186 0	± 15%
GZ3 6	交通路	街心路口至闽侯五中段	1112 0	± 14%
GZ3 7		闽侯五中以北区域段	9545	± 14%

荆溪镇商服用地路线价表

序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
JX0 1	甘洪路	文山里至小桥段	5450	± 12%
JX0 2		希望饲料有限公司区域段	1140 3	± 14%
JX0 3		厚屿村区域段	1140 3	± 14%
JX0 4		商贸综合大楼区域段	1338 8	± 15%
JX0 5		桐口村超市两侧段	9797	± 14%
JX0 6		福州同泰电子有限公司至加油站段	9797	± 14%
JX0 7		绿洲家园区域段	5450	± 12%
JX0 8		福州富水综合食品有限公司至仓山民政海绵厂段	7481	± 13%
JX0 9		仓山民政海绵厂至长顺机械段	4678	± 11%
JX1		溪头村区域段	9324	± 14%

0				
JX1 1		荆溪村福州艾密克汽车区域段	5450	± 12%
JX1 2		荆溪村丰意工艺品有限公司区域段	7702	± 13%
JX1 3		徐家村荆溪中心小学区域段	1140 3	± 14%
JX1 4		荆溪中心小学至卫生院段	1387 6	± 15%
JX1 5		闽侯县国税局荆溪分局区域段	1003 3	± 14%
JX1 6		荆溪农庄草莓园区域段	4016	± 11%
JX1 7		关口村区域段	4016	± 11%
JX1 8		厚屿村与桐口村交叉路口处区域段	9214	± 14%
JX1 9		厚屿村与桐口村交叉路以北区域段	5292	± 11%
JX2 0		光明村洋中区域段	3103	± 10%
JX2 1		荆溪卫生院旁小路区域段	9214	± 14%
JX2 2		港头村区域段	1748	± 10%
竹岐乡商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
ZQ0 1	竹岐街	竹岐市场区域段	1031 6	± 14%
ZQ0 2		危厝里区域段	4316	± 11%

ZQ03		危厝里段以北区域段	2599	± 10%
ZQ04		竹岐乡政府至甘竹大桥区域段	7072	± 13%
ZQ05		甘竹大桥至竹岐中学段	4552	± 11%
ZQ06		竹岐中学至榕西村段	2300	± 10%
ZQ07		榕西村区域段	4883	± 11%
ZQ08		榕西村村委至中国农村信用社区域段	7623	± 13%
ZQ09		榕东村区域段	4883	± 11%
ZQ10	316 国道	竹岐村区域段	7261	± 13%
ZQ11		晰华工艺公司区域段	4316	± 11%
ZQ12		京福高速公路入口处以南区域段	2315	± 10%
上街镇商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
SJ01	316 国道	闽都金桥区域段北段	12710	± 15%
SJ02		闽都金桥区域段南段	13876	± 15%
SJ03		新上街路口至永辉超市区域段	17735	± 15%
SJ04		永辉超市至沙堤村区域段	11828	± 15%
SJ0		沙堤村区域段	6851	± 13%

5				
SJ0 6		建平木雕街区域段	8017	± 13%
SJ0 7	联心路	靠近 316 国道区域段	6395	± 12%
SJ0 8		榕桥村口至博士后缘墅区域段	7686	± 13%
SJ0 9	庄南新村至广播电视大学段		9214	± 14%
SJ1 0	电大至养殖科研基地段		8348	± 13%
SJ1 1	邱阳街	邱阳街主街区域段	8111	± 13%
SJ1 2		靠近 316 国道区域段	7166	± 13%
SJ1 3	邱阳路		7166	± 13%
SJ1 4	新上街	邱阳路口至新峰桥区域段	8111	± 13%
SJ1 5		新峰桥至侯官路口区域段	1472 6	± 15%
SJ1 6	工贸路段		1472 6	± 15%
SJ1 7	学府北路		1702 6	± 15%
SJ1 8	学府南路	福大段	1315 1	± 15%
SJ1 9		建平路至旗山大道区域段	1039 5	± 14%
SJ2 0	源通西路		2175 1	± 15%
SJ2	溪源官路		1496	± 15%

1			3	
SJ2 2	旗山大道	溪源官路至建平路区域段	8017	±13%
SJ2 3		建平路至广贤路口区域段	1431 7	±15%
SJ2 4		广贤路口至浦上大道区域段	7985	±13%
SJ2 5	岐安学生街		1586 0	±15%
SJ2 6	建平路	学府南路至博士后家园区域段	1175 0	±15%
SJ2 7		博士后家园至橘园洲大桥区域段	1055 3	±14%
SJ2 8	广兴路		1055 3	±14%
SJ2 9	广贤路	学府南路至旗山大道区域段	2126 3	±15%
SJ3 0		学府南路以西区域段	1039 5	±14%
SJ3 1	117 县道	师大至新保路区域段	1338 8	±15%
SJ3 2	马保路		1338 8	±15%
SJ3 3	新保路		7985	±13%

南屿镇商服用地路线价表

序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
NY0 1	117 县道	高岐村区域段	5513	±12%
NY0 2		三盛地产区域段	6395	±12%

NY0 3		后山村区域段	8631	± 13%
NY0 4		南屿坎水至南前村区域段	1003 3	± 14%
NY0 5		南屿南前村和南井村区域段	6851	± 13%
NY0 6	旗山路 段	旗山路以西区域段	2536	± 10%
NY0 7		旗山路以东区域段	5938	± 12%
NY0 8		河下路	1003 3	± 14%
NY0 9		水西路	1089 9	± 14%
NY1 0	南屿街	靠近水西路区域段	1089 9	± 14%
NY1 1		靠近南井村区域段	5954	± 12%
NY1 2		南井村区域段	5450	± 12%
NY1 3	江口路 段	江口路靠近南屿街段	4489	± 11%
NY1 4		江口路以东区域段	2536	± 10%
NY1 5	203 省道	南港大桥至永泰区域段	2536	± 10%
南通镇商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线 价	修正 幅度
NT0 1	203 省道	马腾村区域段	1332 5	± 15%
NT0		陈厝市场区域段	1085	± 14%

2			2	
NT0 3		交叉路口两端区域段	7686	± 13%
NT0 4		交叉路口至南港大桥段	4820	± 11%
NT0 5	通州路		4678	± 11%
NT0 6	文官路		2536	± 10%
NT0 7	福秀路 段	交叉路口至桥头区域段	6521	± 12%
NT0 8		苏州路以东至交叉路口区域段	6930	± 13%
NT0 9		福秀路以南区域段	5213	± 11%
NT1 0		苏州路以西段	5087	± 11%
NT1 1	苏州路		3418	± 10%

祥谦镇商服用地路线价表

序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
XQ0 1	324 国道	峡南汽车站区域段	1019 0	± 14%
XQ0 2		乌龙江至峡南汽车站区域段	4725	± 11%
XQ0 3		峡南汽车站至三和集团区域段	5670	± 12%
XQ0 4		三和集团至祥谦镇政府区域段	3701	± 11%
XQ0 5		谦镇政府至尚干区域段	5450	± 12%

XQ06	203 省道	峡南汽车站附近至长乐交接处区域段	4725	± 11%
XQ07	316 国道	门口村村部至院前村区域段	2536	± 10%
XQ08		中院村区域段	5450	± 12%
XQ09	五虎路	祥谦境内的全部路段	3701	± 11%
尚干镇商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
SG01	尚干祥谦路	红新村至祥谦桥头区域段	12726	± 15%
SG02		祥谦大桥至闽侯县第二医院区域段	8159	± 13%
SG03	324 国道	桥头以北至祥谦区域段	8111	± 13%
SG04		桥头以南至金意家具区域段	8316	± 13%
SG05		金意家具以南区域段	5450	± 12%
SG06	五虎路	尚干境内的全部路段	5450	± 12%
SG07	203 省道	靠近 324 国道区域段	3701	± 11%
SG08		203 省道与祥谦路交叉口以北至靠近 324 国道区域段	5450	± 12%
SG09		闽侯二中至红新村区域段	5450	± 12%
青口镇商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度

QK0 1	324 国道	兰圃新村至升旗村区域段	3701	± 11%
QK0 2		升旗村至东南加油站区域段	5450	± 12%
QK0 3		东南加油站至青口市场村区域段	1017 5	± 14%
QK0 4		青口建材市场区域段	5450	± 12%
QK0 5		宏四村至兴顺物流区域段	4379	± 11%
QK0 6		宏三村区域段	2961	± 10%
QK0 7		全兴汽车配件有限公司区域段	5938	± 12%
QK0 8		桥头至庆合汽车配件路口区域段	1953	± 10%
QK0 9		庆合汽车配件路口大义小学区域段	3701	± 11%
QK1 0		溪东村区域段	7686	± 13%
QK1 1		大义中学区域段	3701	± 11%
QK1 2		日达汽车区域段	2536	± 10%
QK1 3		建赐宝建材有限公司以南区域段	1748	± 10%
QK1 4		新城路	新城路农光路交叉口至 324 国道区域段	1230 1
QK1 5	新城路农光路交叉口至新城路沪杨路交叉口区域段		6395	± 12%
QK1 6	新城西路		1052 1	± 14%

QK1 7		沪杨路	2536	± 10%
QK1 8	陶精路	靠近 324 国道区域段	4379	± 11%
QK1 9		靠近新城路区域段	5450	± 12%
QK2 0	青圃路	建设大厦区域段	1491 5	± 15%
QK2 1		建设大厦至至青口中心小学区域段	6221	± 12%
QK2 2		青口中心小学以东区域段	2536	± 10%
QK2 3		五虎路	1827	± 10%
QK2 4		洋山路	1827	± 10%
QK2 5		奔驰大道	3402	± 10%
QK2 6		东南大道	4221	± 11%
白沙镇商服用地路线价表				
序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
BS0 1	闽兴大道	闽兴大道白沙中心小学以北区域段	3969	± 11%
BS0 2		白沙中心小学区域段	7418	± 13%
BS0 3		白沙中心小学至闽新社区新城卫生 所区域段	7418	± 13%
BS0 4		闽侯县闽隆幼儿园区域段	9466	± 14%
BS0		新城（超如）诊所以南区域段	6332	± 12%

5				
BS0 6		闽兴大道白沙商贸中心区域段	9466	± 14%
BS0 7	埕元路	白沙村卫生所以东区域段	8489	± 13%
BS0 8		白沙村卫生所以西区域段	3701	± 11%
BS0 9	新街	新街路口区域段	9466	± 14%
BS1 0		新街其他路段	7119	± 13%
BS1 1	安平路	安平路与新街交叉口处区域段	8489	± 13%
BS1 2		安平路中段	1373 4	± 15%
BS1 3		安平路与闽兴大道交叉口处区域段	1373 4	± 15%
BS1 4		安平路南段	6284	± 12%
BS1 5	火车路	汽车修理厂至钙镁磷厂区域段	4977	± 11%
BS1 6		钙镁磷厂至白沙粮食管理站区域段	2536	± 10%
BS1 7	花云堤边	花云堤边	3701	± 11%

鸿尾乡商服用地路线价表

序号	路名	包含路段	路线价	修正幅度
HW0 1		金沙街	2851	± 10%
HW0 2	石佛头街	奎石村区域段	5465	± 12%

HW0 3		超乾村区域段	7844	± 13%
HW0 4		卫生院至农贸市场区域段	1141 9	± 14%
HW0 5		农贸市场以南区域段	7970	± 13%
HW0 6		鸿尾农场区域段	5843	± 12%
HW0 7		官路村区域段	2993	± 10%
HW0 8		鸿尾农场支路	2567	± 10%
HW0 9	316 国道	牛头山工业区以西区域段	2851	± 10%
HW1 0		牛头山工业区中段	5938	± 12%
HW1 1		牛头山工业区以东区域段	2599	± 10%
HW1 2		奎石村支路	2567	± 10%
HW1 3		榕源公司路口至鸿林工艺品公司段	3717	± 11%
HW1 4		鸿林工艺品公司区域段	6395	± 12%
HW1 5		超墘村至对面园区域段	3717	± 11%
HW1 6		对面园至奎石村支路区域段	2741	± 10%

备注：商服用地路线价仅限于主要街道可分割销售的批发零售用地使用。

表 8 闽侯县商服用地基准地价表

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)	
一级	494	7410	3705	±16%
二级	364	5460	2730	±16%
三级	266	3990	1995	±16%
四级	196	2940	1470	±16%
五级	144	2160	1080	±16%
六级	106	1590	795	±16%

表 9 闽侯县住宅用地基准地价表

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)	
一级	526	7890	3945	±16%
二级	388	5820	2910	±16%
三级	286	4290	2145	±16%
四级	210	3150	1575	±16%
五级	154	2310	1155	±16%

六级	114	1710	855	±16%
----	-----	------	-----	------

表 10 闽侯县工矿仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	地面价（万元/亩）	地面价（元/平方米）	
一级	35	525	±10%
二级	31.5	472.5	±10%
三级	28	420	±10%
四级	25.5	382.5	±10%
五级	23.5	352.5	±10%
六级	22	330	±10%

表 11 闽侯县公共管理与公共服务用地（I）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）	
一级	296	4440	2220	±16%
二级	218	3270	1635	±16%
三级	160	2400	1200	±16%
四级	118	1770	885	±16%
五级	86	1290	645	±16%
六级	64	960	480	±16%

表 12 闽侯县公共管理与公共服务用地（II）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)	
一级	35	525	±10%
二级	31.5	472.5	±10%
三级	28	420	±10%
四级	25.5	382.5	±10%
五级	23.5	352.5	±10%
六级	22	330	±10%

四、闽侯县基准地价修正参数

表 13 闽侯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 米按商服用地楼面地价确定。

深度 R 在区间 (R_1, R_2) ，深度修正系数 X 在区间 (X_1, X_2) 时， $X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$

表 14 闽侯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

表 15 闽侯县商服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	0.50	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，根据闽侯县的实际情况，三层以上的商服按商服级别楼面价计算。

表 16 闽侯县商服用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥ 5
修正系数	0.695	0.725	0.765	0.84	0.93	1	1.113	1.211	1.321	1.368	1.428	1.491	1.516	1.541

表 17 闽侯县住宅用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.654	0.691	0.736	0.818	0.915	1	1.143	1.256	1.374	1.422	1.475	1.538	1.568	1.593

表 18 闽侯县公共管理与公共服务用地（I）地面价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.7	0.73	0.77	0.845	0.935	1	1.105	1.195	1.295	1.34	1.4	1.45	1.475	1.5

表 19 闽侯县可分割转让工业用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	3	≥3.5
修正系数	1	1.18	1.39	1.555	1.675	1.795	1.895	1.945

表 20 闽侯县商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	1.986	1.45	1.275	1.12	1.033	1	0.968	0.932	0.881	0.855	0.816	0.746	0.674	0.616

表 21 闽侯县住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	1.869	1.382	1.227	1.091	1.017	1	0.994	0.966	0.916	0.889	0.843	0.769	0.697	0.637

表 22 闽侯县公共管理与公共服务用地（I）楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	2	1.1	1.2	1.1	1.0	1	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	0.7	0.6	0.6

正系数		46	83	27	39		61	19	63	38		25	56	
-----	--	----	----	----	----	--	----	----	----	----	--	----	----	--

表 23 闽侯县可分割转让工业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	3	≥ 3.5
修正系数	1	0.983	0.927	0.864	0.798	0.718	0.632	0.556

注：容积率 R 在区间 (R₁, R₂)，容积率修正系数 X 在区间 (X₁, X₂) 时， $X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$

五、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：

表 24 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
商服用地（地下）	地下一层	0.5	
	地下二层	0.2	
	地下三层（及以下）	0.1	
公共管理与公共服务用地（I）（地下）	地下一层	0.5	
	地下二层	0.2	
	地下三层（及以下）	0.1	
停车场用地（地下）	地下一层	0.3	
	地下二层	0.2	
	地下三层（及以下）	0.1	

注：由同一主体结合地上建筑一并开发建设的地下停车场，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；其他

地下建筑，按相应用途的地面基准地价楼面价修正。

六、各细分用地类型的基准地价

表 25 各细分用地类型基准地价用途修正系数表

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	1	商服用地	40	2.0	
		其中自持商业用地	0.8		40	2.0	
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	1		40	2.0	
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.7		40	2.0	
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地	0.7		40	2.0	
		其中四星级（含四星级）以上的宾馆及酒店用地	0.5		40	2.0	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
	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	0.8		40	2.0	
		其中自持商务金融（办公）用地	0.6		40	2.0	
		其中文化创意用地（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业用地）	0.6		40	2.0	
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	0.4		40	2.0	容积率 1.0以下 按1.0修正
		其中休闲观光农业（娱乐、民俗观光设施或休闲设施）用地	0.4		40	2.0	
	其他商服	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染	0.7		40	2.0	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
用地		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，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地					容积率 1.0 以下 按 1.0 修正
		其中会展中心用地（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）	0.5		40	2.0	
		其中物流业用地（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，土地用途确定为其他商服用地，工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地）	0.7		40	2.0	
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇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等用地	1	住宅用地	70	2.0	
		其中租赁型商品房用地	0.5		70	2.0	
特殊	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道馆、教堂等宗教自用地	0.5		50	2.0	容积率 1.0 以下 按 1.0 修正

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
用地	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	0.7		50	2.0	正 容积率不作修正
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1		50	1	
	工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地	1	工矿 仓储 用地	50	1
		其中可分割转让工业用地	1.5	50		1	
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	1	50		1	
盐田		指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	1	50		1	
仓储用地		指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	1	50		1	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
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、群众自治组织等的用地	1	公共管理与公共服务用地 (I)	50	2.0	
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	1		50	2.0	
	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立地段的学生生活用地	0.8		50	2.0	
	科研用地	指独立的科研、勘察、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	0.8		50	2.0	
	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、检验中心和动物检疫站等用	0.5		50	2.0	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
		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					
	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、孤儿院等用地	0.7		50	2.0	
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、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	0.5		50	2.0	容积率1.0以下按1.0修正
公共管理与公	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，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、跳伞场、摩托车场、射击场，以及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	0.8	公共管理与公共服务用地（I）	50	2.0	容积率1.0以下按1.0修正

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
公共服务用地	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、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	1	公共管理与公共服务用地 (II)	50	1	
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、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	1		50	1	
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	1	工矿仓储用地	50	1	
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地	1		50	1	
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。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	1		50	1	
	城镇	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速	1		50	1	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
	村道路用地	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					
	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	0.5	商服用地	50	2.0	容积率1.0以下按1.0修正
	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1		50	1	
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、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	1.2	工矿仓储用地	50	1	
	管道运输用地	指用于运输煤炭、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	1		50	1	
水	水工	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常	0.8		50	1	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
域及水利设施用地	建筑用地	水位岸线以上的建（构）筑物用地					

备注：商服用地基准地价可分割销售的零售商业用地、批发市场用地标准深度以内使用路线价，其他各类商服用地使用商服级别价。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。

