

闽侯县人民政府文件

侯政规〔2023〕2号

闽侯县人民政府关于公布 闽侯县城镇国有建设用地标定地价、 集体建设用地和农用地基准地价成果的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，县直有关单位：

根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）《福建省自然资源厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（闽自然资发〔2019〕177号）等文件要求，我县开展了闽侯县城镇国有建设用地标定地价、集体建设用地基准地价、农用地基准地价评估工作，成果已通过福州市自然资源和规划局验收，经县政府研究同意，现予以公布，请遵照执行。

- 附件: 1. 闽侯县 2021 年标定地价编制成果
2. 闽侯县 2021 年集体建设用地基准地价编制成果
3. 闽侯县 2021 年农用地基准地价编制成果

闽侯县人民政府

2023 年 2 月 22 日

(此件主动公开)

附件 1

闽侯县 2021 年标定地价编制成果

一、标定地价的内涵

标定地价指的是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

1. 估价期日：2021 年 1 月 1 日；
2. 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
3. 价格类型：出让土地使用权价格；
4. 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 一级类用途分类标准设定为商服用地、住宅用地、商住混合用地和工矿仓储用地；
5. 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定，已建成宗地按照现状容积率，未建成宗地按照出让时规划容积率；
6. 土地使用年期：根据法定最高出让年限设定，商服用地为 40 年，商住混合用地商服部分 40 年/住宅部分 70 年，住宅用地为 70 年，工矿仓储用地为 50 年；
7. 土地开发程度：宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯)，宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

8. 权属性质：国有土地使用权；

9. 地价表达形式：商服用地、商住混合用地和住宅用地标定地价的主要采取楼面单价形式，同时结合地面单价进行表述。工矿仓储用地以地面单价形式表述标定地价。

二、标定地价公示范围

公示范围已覆盖陈店湖工业区、铁岭工业区、福州高新技术产业园和青口投资区及杜坞货运站物流仓储区、福建高速物流园、南通物流园区等，总面积约 257.455 平方公里。

本成果在闽侯县人民政府下一轮标定地价成果公布前有效。

三、标定地价公示信息表

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
1	350121S5100101	闽侯县上街镇高新大道67号	正祥·中流砥柱	商服	国有/出让	30688	2.5	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	11145	4458	
2	350121S5100201	闽侯县甘蔗街道县石山大道与横街交叉口东北侧	万家广场	商服	国有/出让	46982.87	4.2	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	22404	5335	
3	350121S5100301	尚干镇G104国道以南	福州长安汽车销售有限公司	商服	国有/出让	10760	1.25	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	3570	2856	
4	350121S5100401	南通镇江口特大桥以北、旗山大桥以西	天泽奥特莱斯城市广场	商服	国有/出让	308274.97	1.5	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	3391	2261	
5	350121S5100501	南通镇陈厝村鑫洲路东侧	海峡蔬菜批发市场	商服	国有/出让	59894	1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	1833	1833	
6	350121S5100601	甘蔗街道县石山西大道以南、英洲路以北	永辉超市	商服	国有/出让	6693	2.1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	7072	3368	
7	350121S5100701	荆溪镇甘洪路以北、三环快速以西	福州鹏龙国戎汽车销售服务有限公司	商服	国有/出让	19000	1.1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	40	1592	1447	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
8	350121Z7100101	上街镇浦口村上南路东侧地块	博士后官邸	住宅	国有/出让	91379	3.3	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	17192	5210	
9	350121Z7100201	上街镇新峰村源通东路与新上街交汇处西南侧地块	阳光理想城	住宅	国有/出让	36870	2.2	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	10687	4858	
10	350121Z7100301	闽侯县南屿镇乌龙江大道 89 号地块	乌龙江大区	住宅	国有/出让	178174	1.6	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	7045	4403	
11	350121Z7100401	南屿镇高岐村 36 米大道东侧地块	融侨观湖	住宅	国有/出让	50276	2.6	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	11842	4555	
12	350121Z7100501	闽侯县红旗洲路与滨江西大道交叉口东北侧	博士后龙港城	住宅	国有/出让	69206.67	3.0	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	14519	4875	
13	350121Z7100601	闽侯县新浦路与县石山西大道交叉口东北侧	美和天筑	住宅	国有/出让	33098	2.6	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	11838	4553	
14	350121Z7100701	闽侯县江州路与滨江西大道交叉口东北侧 A2 地块	阳光城领海	住宅	国有/出让	29318.65	3	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	14933	4978	
15	350121Z7100801	南通镇方庄村规划 A 路北侧	中铁城江督府	住宅	国有/出让	69137.8	2.86	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	11655	4075	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
16	350121Z7100901	闽侯县荆溪大道与甘洪路交叉口东北侧 B 地块	中铁城·吉第二期	住宅	国有/出让	21169.32	2.92	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	12084	4139	
17	350121Z7101001	闽侯县滨江西大道与县石山大道交叉口东侧 B 地块	启航·闽江一号	住宅	国有/出让	31115.36	3.1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	12704	4098	
18	350121Z7101101	闽侯县山前后街与横屿街交叉口南侧	三福花园	住宅	国有/出让	12506.7	2.6	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	9463	3640	
19	350121Z7101201	闽侯县蔗洲路以南、县石山西大道以北	三英花园	住宅	国有/出让	66798	2.7	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	11573	4286	
20	350121Z7101301	闽侯县淘江大道以南、祥谦路以北	瀚林华府	住宅	国有/出让	10473	3.3	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	13392	4058	
21	350121Z7101401	闽侯县扈屿路与尚青路交叉口西北侧	海韵·国际城	住宅	国有/出让	14692	2.8	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	11305	4038	
22	350121Z7101501	南通镇罗洲村通洲路西侧	泰禾首府	住宅	国有/出让	55666.66	2.8	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	9165	3273	
23	350121Z7101601	闽侯县荆溪大道与溪下中路交叉口北侧	金辉优步悦山	住宅	国有/出让	22671	2.7	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	7733	2864	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
24	350121Z7101701	闽侯县荆溪大道以南、溪下中路以东	凤翔湖滨世纪	住宅	国有/出让	46667	1.8	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	70	4646	2581	
25	350121G6100101	闽侯县上街镇创业路西侧	星网锐捷科技园	工业	国有/出让	87515	2.92	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	560	--	
26	350121G6100201	闽侯县上街镇马保村高新大道东侧	福建巨泽生物医药有限公司	工业	国有/出让	12942	3	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	575	--	
27	350121G6100301	闽侯县南屿镇窗厦村、桐南村智慧大道西侧	天美(福建)实业有限公司	工业	国有/出让	66992.65	1.94	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	524	--	
28	350121G6100401	闽侯县南屿镇南井村117县道南侧	永辉物流	工业	国有/出让	71067	0.96	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	522	--	
29	350121G6100501	闽侯县南屿镇尧溪路南侧	福建兆元光电有限公司	工业	国有/出让	168666.67	1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	467	--	
30	350121G6100601	闽侯县三环快速以南	福州佳新电子有限公司	工业	国有/出让	46979.1	2.8	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	433	--	
31	350121G6100701	闽侯县入园路以东、福州绕城高速以北	福建省神峰科技开发有限公司	工业	国有/出让	13268	4.53	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	527	--	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
32	350121G6100801	闽侯县滨江西大道以北、旗下南路以东	福州闽豪工艺品有限公司	工业	国有/出让	22520	0.98	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	539	--	
33	350121G6100901	闽侯县洪甘路以东、福州绕城高速以南	福建春华投资有限公司	工业	国有/出让	28527	1.48	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	524	--	
34	350121G6101001	闽侯县青口镇新城西路与东南大道交叉口东南侧	戴姆勒克莱斯勒轻型汽车有限公司	工业	国有/出让	668573	0.75	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	523	--	
35	350121G6101101	闽侯县祥谦镇兰圃村沈海高速以西,104国道东侧	福建伟煌食品有限公司	工业	国有/出让	34536	1.74	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	517	--	
36	350121G6101201	闽侯县竹岐乡苏洋村苏洋大桥西侧	华润混凝土(福州)有限公司	工业	国有/出让	20000	0.7	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	473	--	
37	350121G6101301	闽侯县竹岐乡白龙、春风村316国道东侧	福建盛世经典餐饮管理有限公司	工业	国有/出让	26666.67	1.161	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	482	--	
38	350121G6101401	闽侯县南通镇泽洋村商贸大道西侧	美兴物流园	工业	国有/出让	68695.8	1.27	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	480	--	
39	350121G6101501	闽侯县南屿镇旗山工业集中区	福建杰诚轻工制品有限公司	工业	国有/出让	43674	1.21	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	464	--	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
40	350121G6101601	闽侯县企兰路与洋屿路交叉口东北侧	福州大兴油墨有限公司	工业	国有/出让	33360	0.85	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	475	--	
41	350121G6101701	闽侯县南岭路以东、南中路以南	福建省盐业公司	工业	国有/出让	29049	1.01	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	474	--	
42	350121G6101801	闽侯县龙山路以东、福州绕城高速以北	福建省闽侯县三星气体有限公司	工业	国有/出让	7351.3	1.93	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	466	--	
43	350121G6101901	闽侯县青口镇船尾村吉山路以南、义溪路以西	福州中瑞铝业有限公司	工业	国有/出让	67178	1.01	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	469	--	
44	350121G6102001	闽侯县青口镇白水路以东、青闸线以西	福州泰维克汽车配件有限公司	工业	国有/出让	11200	0.65	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	479	--	
45	350121G6102101	闽侯县祥谦镇林森大道以北、龙洋路以西	福建圆通仓储有限公司	工业	国有/出让	159996	1.4183	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	488	--	
46	350121G6102201	闽侯县荆溪大道以北、溪下中路以东	科乐通(福建)实业有限公司	工业	国有/出让	58800.9824	1.368	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	463	--	
47	350121G6102301	闽侯县上街镇中美村国道70南侧	福建高速物流园	工业	国有/出让	66019.34	1.32	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	494	--	

市县名称：闽侯县

地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
48	350121G6102401	闽侯县过浦路以西、官莊路以北	福建省合诚电力设备有限公司	工业	国有/出让	21553.34	1.23	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	439	--	
49	350121G6102501	闽侯县青口镇幸福村白水路以南、青闸线以西	福建天工床饰用品有限公司	工业	国有/出让	15400	1.555	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	445	--	
50	350121G6102601	闽侯县祥谦镇沈海高速以东	福建兴澳诚实业有限公司	工业	国有/出让	21536.8	1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	446	--	
51	350121G6102701	闽侯县祥谦镇中院村104国道以北	福建闽峰塑胶有限公司	工业	国有/出让	34363	1	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	441	--	
52	350121G6102801	闽侯县荆溪镇桐口村、光明村龙山路以西、福州绕城高速以北	福建兴安实业有限公司	工业	国有/出让	33333.5	2	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	435	--	
53	350121G6102901	闽侯县青口镇东台村戊辰路以南、西区路以北	福建省祥鑫铝业有限公司	工业	国有/出让	99991	1.3	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	439	--	
54	350121G6103001	闽侯县青口镇竹梅路以东	闽侯东益汽车配件有限公司	工业	国有/出让	21168	0.71	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	433	--	

市县名称：闽侯县

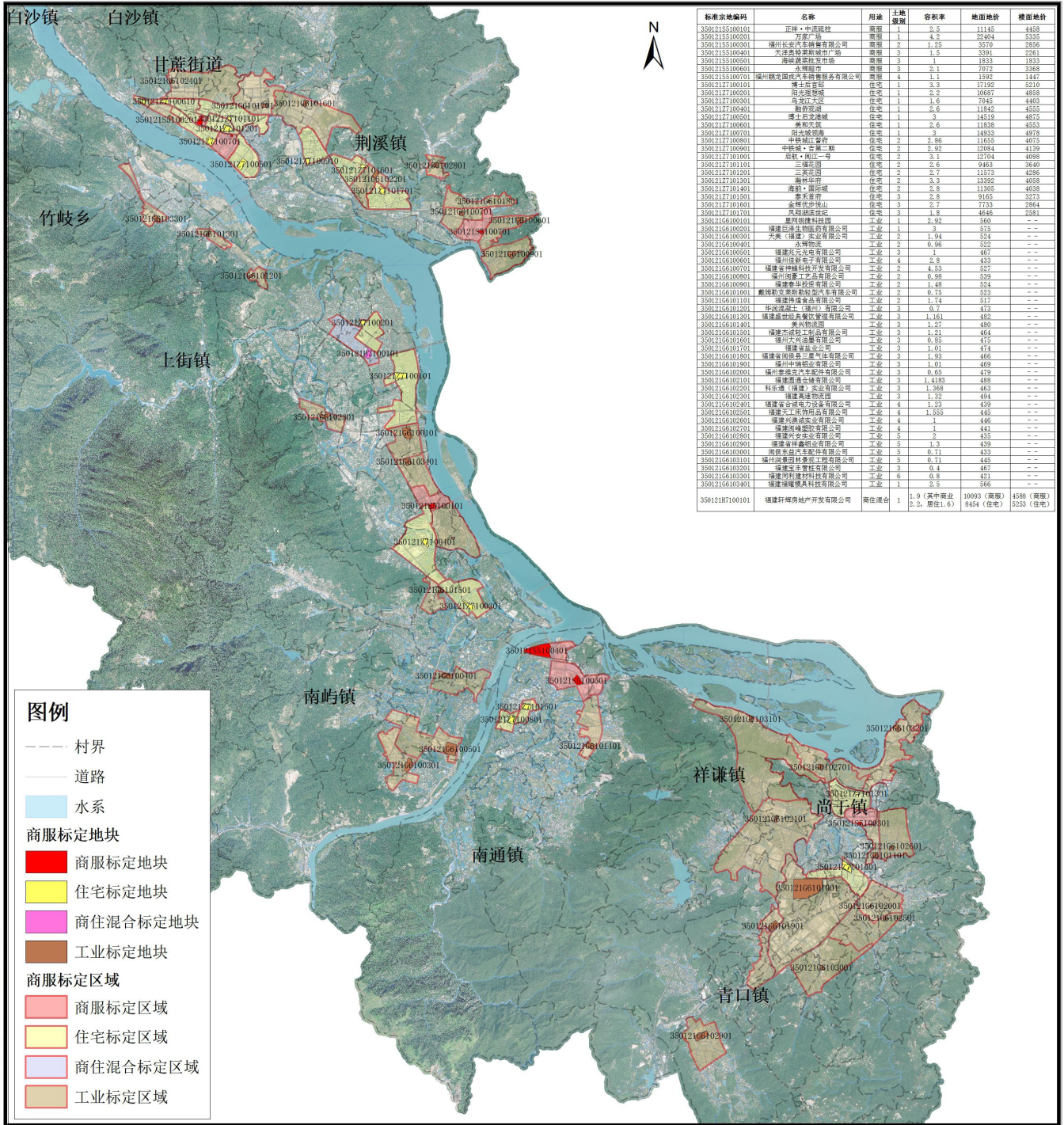
地价期日：2021-1-1

序号	标准宗地编码	位置	名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注
										地面单价	楼面单价	
55	350121G6103101	闽侯县祥谦镇京岚线以北	福州润景园林景观工程有限公司	工业	国有/出让	26200	0.71	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	445	--	
56	350121G6103201	闽侯县祥谦镇枕峰村黄土山洲 324 国道以北	福建宝丰管桩有限公司	工业	国有/出让	43733	0.4	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	467	--	
57	350121G6103301	闽侯县竹岐乡榕中村福银高速西侧	福建同利建材科技有限公司	工业	国有/出让	44067	0.8	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	421	--	
58	350121G6103401	闽侯县上街镇新洲村高新大道西侧	福建福耀模具科技有限公司	工业	国有/出让	59221	2.5	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	50	566	--	
59	350121H7100101	闽侯县上街镇国宾大道与旗山大道交汇处东南侧	福建轩辉房地产开发有限公司	商住混合	国有/出让	73489.98	1.9(其中商业2.2,居住1.6)	宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整	商服40年、住宅70年	10093(商服)8454(住宅)	4588(商服)5253(住宅)	

填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元/平方米。

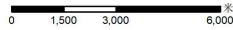
附图：标准宗地分布图

闽侯县中心城区标准宗地与标定区域布设图



标准宗地编码	名称	用途	土地级别	容积率	楼面地价	楼面地价
35012155100101	正祥·中流砥柱	商服	2.5	11145	4458	
35012155100201	万泰广场	商服	1	4.2	22404	5335
35012155100301	福州长安汽车售后服务有限公司	商服	2	1.25	3370	2566
35012155100401	天津奥特莱斯城市广场	商服	3	1.5	3391	2261
35012155100501	海峡奥体批发市场	商服	3	1	1833	1833
35012155100601	永辉超市	商服	3	2.1	7072	3365
35012155100701	福州融发国成汽车销售服务有限公司	商服	4	1.3	1392	1447
3501217100101	博士·生活家	住宅	1	3.3	2192	3210
3501217100201	阳光里华庭	住宅	1	2.2	10687	4855
3501217100301	乌龙江小区	住宅	1	1.6	7045	4403
3501217100401	阳光里	住宅	1	2.6	11642	4555
3501217100501	博士·生活家	住宅	1	3	14519	4873
3501217100601	奥林匹克	住宅	1	2.6	11838	4533
3501217100701	阳光里华庭	住宅	1	3	14933	4975
3501217100801	中铁滨江首府	住宅	2	2.86	11635	4073
3501217100901	中悦城·生活家	住宅	2	2.92	10064	4139
3501217101001	阳光里	住宅	2	3.1	12704	4095
3501217101101	三塘花园	住宅	2	2.6	9463	3640
3501217101201	三塘花园	住宅	2	2.7	11373	4286
3501217101301	翰林华府	住宅	2	3.3	13392	4058
3501217101401	海韵·国际城	住宅	2	2.8	11305	4038
3501217101501	阳光里	住宅	3	2.8	9165	3723
3501217101601	金辉悦山	住宅	3	2.7	7733	2884
3501217101701	阳光里华庭	住宅	3	1.4	4646	2381
35012166100101	屏南镇镇区	工业	1	0.22	360	--
35012166100201	福建巨港生物医药有限公司	工业	1	3	575	--
35012166100301	天美·(中国)实业发展有限公司	工业	2	1.94	524	--
35012166100401	永辉物流	工业	2	0.96	322	--
35012166100501	福建兆光光电有限公司	工业	3	1	467	--
35012166100601	福建科博电子有限公司	工业	4	2.8	433	--
35012166100701	福建省神峰科技开发有限公司	工业	2	4.53	527	--
35012166100801	福州晋泰·医药有限公司	工业	2	0.98	539	--
35012166100901	福建华联制药有限公司	工业	2	1.48	324	--
35012166101001	戴维斯汽车新加坡汽车有限公司	工业	2	0.75	259	--
35012166101101	福建恒泰医药有限公司	工业	2	1.14	517	--
35012166101201	华源通科(福州)有限公司	工业	3	0.7	479	--
35012166101301	福建康世医药有限公司	工业	3	1.161	482	--
35012166101401	福建康世医药有限公司	工业	3	1.27	490	--
35012166101501	福建永德轻工制品有限公司	工业	3	1.21	464	--
35012166101601	福州大元港集团有限公司	工业	3	0.85	475	--
35012166101701	福建康世医药有限公司	工业	3	1.01	474	--
35012166101801	福建省南德县三昌气体有限公司	工业	3	1.93	466	--
35012166101901	福建康世医药有限公司	工业	3	1.01	459	--
35012166102001	福州晋泰汽车零配件有限公司	工业	3	0.65	479	--
35012166102101	福建康世医药有限公司	工业	3	1.4183	488	--
35012166102201	科乐康·(中国)实业发展有限公司	工业	3	1.368	463	--
35012166102301	福建康世医药有限公司	工业	3	1.32	494	--
35012166102401	福建晋源电力设备有限公司	工业	4	1.23	439	--
35012166102501	福建康世医药有限公司	工业	4	1.653	445	--
35012166102601	福建兴源实业发展有限公司	工业	4	1	446	--
35012166102701	福建康世医药有限公司	工业	4	1	441	--
35012166102801	福建康世医药有限公司	工业	4	1	435	--
35012166102901	福建康世医药有限公司	工业	5	1.3	439	--
35012166103001	福建康世医药有限公司	工业	5	0.71	443	--
35012166103101	福州晋源林泰工程设备有限公司	工业	5	0.71	445	--
35012166103201	福建康世医药有限公司	工业	3	0.4	467	--
35012166103301	福建康世医药有限公司	工业	6	0.5	421	--
35012166103401	福建康世医药有限公司	工业	1	2.5	566	--
35012187100101	福建祥辉房地产开发有限公司	商住混合	1	1.9 (其中商业2.2, 居住1.6)	10093 (商业) 8454 (住宅)	4588 (商业) 5253 (住宅)

平面坐标系采用2000国家大地坐标系
高程系统采用1985国家高程基准



编制单位：福建君健房地产评估咨询有限公司
编制时间：二〇二二年四月

附件 2

闽侯县 2021 年集体建设用地 基准地价编制成果

一、集体建设用地基准地价的内涵和范围

(一) 基准地价内涵

1. 集体建设用地基准地价的用地类型

集体建设用地基准地价的建设用地类型范围为集体商服用地，农村宅基地，集体工矿仓储用地。其中：

(1) 集体商服用地是指主要用于商业、服务业的土地；

(2) 农村宅基地是指农村用于生活居住的的房基地及附属设施的土地；

(3) 集体工矿仓储用地是指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。

2. 集体建设基准地价年期

根据《农村集体土地价格评估技术指引》(中估协发〔2020〕16号)文件要求，集体建设用地使用权价格对应的年期不得高于国有建设用地的法定最高年期；无具体规定或约定的情况下，宅基地使用权可按“无年期限限制”设定。本次集体建设用地基准地价年期为：集体商服用地 40 年、农村宅基地为无限年期、集体工矿仓储用地用地 50 年。

3. 基准地价表现形式

各类用地基准地价的具体表现形式如下：

(1) 集体商服用地基准地价的表现形式为级别楼面地价；
(2) 农村宅基地基准地价的表现形式为级别楼面地价；
(3) 集体工矿仓储用地基准地价的表现形式为级别地面地价。

4. 集体建设用地基准地价开发程度

开发程度统一设定为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。

5. 集体建设用地基准地价容积率

集体商用地的标准容积率为 2.0，农村宅基地的标准容积率为 2.0，集体工矿仓储用地的标准容积率为 1.0。

6. 集体建设用地土地还原率

本次集体建设用地基准地价土地还原率确定为 8%。

7. 集体建设用地基准地价评估期日

本次集体建设用地基准地价评估期日为 2021 年 1 月 1 日。

8. 集体建设用地市场特征及价格类型

集体商服用地和集体工矿仓储用地为：土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格，农村宅基地为：土地平稳正常情况、特定市场条件下的农村宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场。

9. 集体建设用地权利特征

集体商服用地和集体工矿仓储用地为：1、土地限制分割处分；2、无抵押、地役权等他项权利的限制。农村宅基地为：1、土地限制分割处分且有转让流转条件限制；2、除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制。

表 1 闽侯县各用途集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	农村宅基地	集体工矿仓储用地
	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
估价期日	2021 年 1 月 1 日		
土地开发程度	五通一平		
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地使用年限	40 年	无限年	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	楼面地价	楼面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地平稳正常情况、特定市场条件下的农村宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1) 土地限制分割处分；(2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分且有转让流转条件限制；(2) 除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分；(2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。
备注	(1) 本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格。		

(二) 集体建设用地基准地价评估的范围

闽侯县集体建设用地基准地价的范围，具体包括中心城区（甘蔗街道、荆溪镇、上街镇、南屿镇、青口镇、南通镇、尚干镇、祥谦镇、竹岐乡），以及乡镇（白沙镇、鸿尾乡、大湖乡、洋里乡、小箬乡、廷坪乡），共计 15 个乡镇（街道）。

二、城区集体建设用地基准地价成果

(一) 城区土地级别范围 (详见基准地价级别图)

表 2 闽侯县城区集体商服用地级别范围

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
一级	甘蔗街道	闽侯县县城商贸集中区：街心路两侧区域。
	上街镇	北至邱阳河路，东至闽江，西至旗山大道、乌龙江大道，南至马排村。
	南屿镇	南屿镇中心区：南屿街两侧区域。
	尚干镇	203 省道以东至闽江支流及省道 203 两侧汽车城区域。
	青口镇	青口镇中心区：北至福银高速，东至沈海高速，西至尚青路，南至新城西路。
二级	甘蔗街道	一级地以外区域，北至鹰厦铁路，南至滨江西大道，西至启航闽江 1 号，东至滨河路。
	荆溪镇	鹰厦铁路以南，西至荆溪，南至洪甘路，西至永丰区域以及文山里软件园区域。
	上街镇	一级地以外区域，东至闽江，以西至福银高速，以南至马保村，以北至沙堤村部区域。
	南屿镇	一级地以外区域，北至葛岐村，南至尧溪路，西至虎秀路，东至闽江。
	南通镇	南通镇中心区：闽江以南至芹洲路。
	祥谦镇、青口镇、尚干镇	除一级地外，324 国道两侧区域，西至闽江支流，东至白水路，南至东南大道，北至闽江。
三级	甘蔗街道	一、二级地以外区域，包含青岐村、长江村、十字村、双池村、化龙村（南）、五福村（南）、横屿村、南山村、流洋村、洽浦村、昙石村、部队用地。
	荆溪镇	一、二级地以外区域，包含港头村、荆溪村（南）、关口村、关东村、溪下村、光明村、桐口村、厚屿村、古山洲村、永丰村。
	上街镇	一、二级地以外区域，包含侯官村、红峰村、联心村、厚美村、沙堤村、庄南村、榕桥村、中美村、岐头村、蔗洲村、马保村、冠洲村。
	竹岐乡	竹岐村、榕西村、榕中村、榕东村、汶洲村、春风村、白龙村、苏洋村。
	南屿镇	一、二级地以外区域，包含高岐村、五都村、中溪村、南旗村、六十份村、中溪村、南前村、南井村、茂田村、玉田村、芝田村、桐南村、窗夏村、尧沙村、新联村。
	南通镇	一、二级地以外区域，包含陈厝村、文山村、泽洋村、桥街村、廷宅村（西）、南通村、银安村、上洲村、洲头村、泽苗村、罗洲村和方庄村共有地。
	尚干镇	一、二级地以外区域，包含后浦村、后厝村、后福村、红新村、红新村和亭上村共有、东升村、过浦村、后村村、洋中村。

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
	祥谦镇	一、二级地以外区域，包含门口村、王官前村、中院村、岐尾村、澜澄村、山后村、辅翼村、卞洲村、洋下村、凤港村、龙醒村、双龙村、峡南村、兰圃村、泮泮村、枕峰村。
	青口镇	一、二级地以外区域，西台村、东台村、大义村、坊口村、前街村（北）、长楼村、船尾村、青口村、大埕村、后街村（北）、溪东村、后福村、连峰村、梅岭村（北）、梅溪村、文华村、团结村、幸福村、红旗村、前洋村、宏二村、宏三村、宏一村、吉山村、东南汽车厂、青秀村、付竹村（北）。
四级	甘蔗街道、荆溪镇、上街镇、竹岐乡、南屿镇、南通镇、祥谦镇、青口镇、尚干镇	行政辖区内，一、二、三级以外区域。

表 3 闽侯县城区农村宅基地级别范围

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
一级	甘蔗街道、荆溪镇	鹰厦铁路以南区域，西至启航闽江 1 号，东至永丰村。
	上街镇	东至闽江，西至旗山大道，南至马排村，北至博士后缘墅。
	南屿镇	福银高速以东至闽江区域；甬莞高速以东至闽江区域，南至尧溪路；县道 117 两侧区域。
	南通镇	福银高速以南至洲头村，东至规划罗洲路，西至闽江。
	尚干镇	203 省道及东南大道以东至闽江支流。
	祥谦镇	东南大道以东至闽江支流。
	青口镇	东南大道两侧区域；北至福银高速，东至沈海高速，西至陶精路，南至岳亭路。
二级	甘蔗街道	鹰厦铁路以北区域，包含铁岭工业区、陈店湖区域等；滨江西大道以南区域及 115 县道两侧区域。
	荆溪镇	鹰厦铁路以北区域，包含铁岭工业区、荆溪大道两侧区域、杜坞铁路货场区等；滨江中大道以南区域。
	上街镇	一级地以外区域，溪源宫路及福银高速以东区域，北至闽江支流，南至马保村；冠洲村。

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
	南屿镇	一级地以外区域，福银高速以南区域，西至五都村口(公交站)附近，南至旗山收费站；六十份村。
	南通镇	一级地以外区域，北至闽江，西至规划罗洲路，南至南通镇政府，东至东南国际建材城。
	祥谦镇、青口镇、尚干镇	除一级地外，西至福银高速福州南连接线，东至沈海高速东侧村部，南至东南大道，北至闽江。
三级	甘蔗街道	一、二级地以外区域，包含青岐村、长江村、十字村、双池村、化龙村、五福村(南)、横屿村、南山村、流洋村、昙石村。
	荆溪镇	一、二级地以外区域，包含荆溪村(北)、关口村、关东村、港头村、溪下村、光明村、厚屿村、古山洲村、永丰村。
	上街镇	一、二级地以外区域，包含沙堤村、庄南村、榕桥村、联心村、中美村、岐头村、蔗洲村、马保村。
	竹岐乡	竹岐村、榕西村、榕中村、榕东村、汶洲村、春风村、白龙村、苏洋村
	南屿镇	一、二级地以外区域，包含高岐村、五都村、中溪村、南旗村、中溪村、南前村、六十份村、玉田村、芝田村、茂田村、桐南村、窗夏村、尧沙村。
	南通镇	一、二级地以外区域，包含文山村、泽洋村、廷宅村(西)、南通村、银安村、上洲村、泽苗村、。
	尚干镇	一、二级地以外区域，包含后浦村、后厝村、后福村、红新村、东升村、过浦村、后村村、洋中村。
	祥谦镇	一、二级地以外区域，包含门口村、王官前村、岐尾村、肖家道村、洋下茶场、澜澄村、山后村、辅翼村、卞洲村、凤港村、双龙村、兰圃村、泮泮村、枕峰村。
	青口镇	一、二级地以外区域，西台村、东台村、大义村、坊口村、前街村(北)、长楼村、船尾村、青口村、大埕村、后街村(北)、后福村、溪东村、莲峰村、梅岭村、梅溪村(北)、文华村、付竹村(北)、团结村、幸福村、红旗村、前洋村、宏二村、宏三村、宏一村、吉山村、东南汽车厂、青秀村。
四级	甘蔗街道、荆溪镇、上街镇、竹岐乡、南屿镇、南通镇、祥谦镇、青口镇、尚干镇	行政辖区内，一、二、三级以外区域。

表 4 闽侯县城区集体工矿仓储用地用地级别范围

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
一级	甘蔗街道	鹰厦铁路以南至闽江，东至滨河路，西至启航闽江 1 号。
	荆溪镇	荆溪镇区、文山里、厚屿、桐口片区：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	上街镇区、高新技术产业园区、侯官村片区及大学城片区：国道 316、旗山大道以东至乌龙江，向西至学府路，南至马排村边的河流，北至侯官村部。
	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，北至后山村村部；
	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。
二级	甘蔗街道、荆溪镇	一级地以南至闽江，以北至横屿村部、关口村部，以西至青岐村部，以东至永丰村部，包含铁岭工业区、陈店湖区域、杜坞铁路货场区等。
	上街镇、南屿镇	一级地以外区域，北至鲤鱼洲宾馆，南至大樟溪，西至五都村部，东至六十份村。
	南通镇	南通海峡农副产品交易市场、商贸物流区域、南通镇中心区：东至泽洋村部，西至大樟溪，南至南通镇政府，北至闽江。
	祥谦镇、尚干镇、青口镇	一级地向东至团结村部，向西至山后村，向南至后街村，向北至闽江。
三级	甘蔗街道	一、二级地以外区域，包含五福村、山前村、三英村。
	荆溪镇	一、二级地以外区域，包含港头村、荆溪村、桃田村、关东村、埔前村、关中村、关西村、荷洋村。
	上街镇	一、二级地以外区域，包含溪源宫村、厚美村、沙堤村。
	南屿镇	一、二级地以外区域，包含九都村、双龙村、茂田村、南屿林场、五四果林场、三南场。
	南通镇	一、二级地以外区域，包含文山村、泽洋村、泽苗村、廷宅村、南通村、银安村、古城村、瓜山村、建南村、银安村、上洲村。
	尚干镇	一、二级地以外区域，包含过浦村、东升村、洋中村、后村村。
	祥谦镇	一、二级地以外区域，包含三溪口村、肖家道村、门口村、王宫前村、岐尾村、澜澄村、山后村、辅翼村、兰圃村、洋下茶场、凤港村、枕峰村。

级别	乡镇	分布范围(级别界址应以图件为准)
	青口镇	一、二级地以外区域，西台村、东台村、大义村、南阳农林场、船尾村、长楼村、大埕村、坊口村、前街村、后街村、宏屿村、溪东村、梅溪村、后福村、莲峰村、西山村、付竹村、前洋村、青秀村、文华村、梅岭村、团结村、幸福村、红旗村。
	竹岐乡	榕中村、榕东村、榕西村、春风村、苏洋村、竹岐村、白龙村、汶洲村。
四级	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、竹岐乡	行政辖区内，一、二、三级以外区域。

表 5 闽侯县城区集体建设用地级别面积表

单位：平方千米

级别	集体商服用地		宅基地		集体工矿仓储用地	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例
一级	17.21	1.73%	70.33	7.08%	77.01	7.76%
二级	72.67	7.32%	91.27	9.19%	184.04	18.54%
三级	299.88	31.17%	254.32	26.58%	479.33	48.35%
四级	601.43	59.78%	575.27	57.14%	250.81	25.30%
总面积	991.19	--	991.19	--	991.19	--

注：此总面积扣除部分水域面积

(二) 城区集体建设用地基准地价表

表 6 闽侯县城区集体商服用地级别价及修正幅度表

级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	修正幅度
一级	208.00	3120	1560	±22%
二级	133.33	2000	1000	±22%
三级	85.33	1280	640	±22%
四级	54.67	820	410	±22%

表 7 闽侯县城区农村宅基地级别价及修正幅度表

级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	修正幅度
一级	213.33	3200	1600	±22%
二级	137.33	2060	1030	±22%
三级	88.00	1320	660	±22%
四级	56.67	850	425	±22%

表 8 闽侯县城区集体工矿仓储用地级别价及修正幅度表

级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	修正幅度
一级	28.67	430	±10%
二级	23.33	350	±10%
三级	19.33	290	±10%
四级	16.00	240	±10%

三、乡镇集体建设用地基准地价成果

(一) 乡镇土地级别范围 (详见基准地价级别图)

表 9 闽侯县乡镇集体建设用地级别范围

乡镇	土地级别	级别范围(级别界址应以图件为准)
白沙镇	一级	溪头村、白沙村
	二级	马坑村、新坡村、上寨村、孔源村、楼阁村、汶溪村
	三级	白沙镇范围内其他区域(I、II级除外)
大湖乡	一级	大湖村
	二级	新塘村、墙坪村、东姚村
	三级	大湖乡范围内其他区域(I、II级除外)
鸿尾乡	一级	奎石村、超墩村、官路村、鸿尾农场(X114左侧)
	二级	桥头村、大模村、鸿尾村、鸿尾综合场
	三级	鸿尾乡范围内其他区域(I、II级除外)
廷坪乡	一级	廷坪村
	二级	廷坪乡范围内其他区域(I级除外)
小箬乡	一级	小箬村、湖柄村
	二级	小箬乡范围内其他区域(I级除外)
洋里乡	一级	洋里村、花桥村、绅带村、
	二级	安仁村、锡地村、新见村、岭兜村
	三级	洋里乡范围内其他区域(I级除外)

表 10 闽侯县乡镇集体建设用地级别面积

单位：平方千米

序号	乡镇	级别	面积	比例
1	白沙镇	一级	11.17	6.88%
		二级	28.29	17.42%
		三级	122.96	75.70%
		总面积	162.42	--
2	大湖乡	一级	10.72	3.22%
		二级	29.74	8.93%
		三级	292.42	87.85%
		总面积	332.88	--
3	鸿尾乡	一级	16.46	10.74%
		二级	31.76	20.73%
		三级	104.96	68.52%
		总面积	153.18	--
4	廷坪乡	一级	9.05	4.20%
		二级	206.25	95.80%
		总面积	215.30	--
5	小箬乡	一级	4.57	9.57%
		二级	43.21	90.43%
		总面积	47.78	--
6	洋里乡	一级	16.68	11.29%
		二级	27.50	18.62%
		三级	103.53	70.09%
		总面积	147.72	--

(二) 乡镇集体建设用地基准地价表

表 11 闽侯县乡镇集体商服级别价及修正幅度表

乡镇	级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面价 (元/平方米)	修正幅度
白沙镇	一级	92.67	1390	695	±22%
	二级	62.67	940	470	±20%
	三级	44.00	660	330	±20%
大湖乡	一级	53.33	800	400	±20%
	二级	38.00	570	285	±18%
	三级	30.67	460	230	±18%
鸿尾乡	一级	90.67	1360	680	±22%
	二级	60.67	910	455	±20%
	三级	43.33	650	325	±20%
廷坪乡	一级	44.33	665	332.5	±20%
	二级	30.00	450	225	±18%

乡镇	级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面价 (元/平方米)	修正幅度
小箬乡	一级	45.00	675	337.5	±20%
	二级	31.00	465	232.5	±18%
洋里乡	一级	54.00	810	405	±20%
	二级	39.33	590	295	±18%
	三级	30.67	460	230	±18%

表 12 闽侯县乡镇农村宅基地闽侯县级别价及修正幅度表

乡镇	级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面价 (元/平方米)	修正幅度
白沙镇	一级	94.67	1420	710	±20%
	二级	65.33	980	490	±20%
	三级	45.33	680	340	±18%
大湖乡	一级	55.33	830	415	±18%
	二级	40.67	610	305	±18%
	三级	31.33	470	235	±18%
鸿尾乡	一级	92.67	1390	695	±20%
	二级	63.33	950	475	±20%
	三级	44.00	660	330	±18%
廷坪乡	一级	44.67	670	335	±18%
	二级	31.00	465	232.5	±18%
小箬乡	一级	45.33	680	340	±18%
	二级	31.67	475	237.5	±18%
洋里乡	一级	56.00	840	420	±18%
	二级	41.00	615	307.5	±18%
	三级	31.33	470	235	±18%

表 13 闽侯县乡镇工矿仓储用地级别价及修正幅度表

乡镇	级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	修正幅度
白沙镇	一级	21.00	315	±10%
	二级	16.67	250	±10%
	三级	14.00	210	±10%
大湖乡	一级	15.00	225	±10%
	二级	12.33	185	±10%
	三级	10.67	160	±10%
鸿尾乡	一级	20.67	310	±10%
	二级	16.00	240	±10%

乡镇	级别	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	修正幅度
	三级	13.33	200	±10%
廷坪乡	一级	13.00	195	±10%
	二级	10.67	160	±10%
小箬乡	一级	13.00	195	±10%
	二级	10.67	160	±10%
洋里乡	一级	15.33	230	±10%
	二级	12.67	190	±10%
	三级	10.67	160	±10%

四、闽侯县集体建设用地区基准地价修正参数

(一) 容积率修正

表 14 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	0.804	0.893	1.0	1.113	1.211	1.321	1.368	1.428	1.491	1.516	1.541

表 15 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	1.145	1.275	1.112	1.033	1.0	0.968	0.932	0.881	0.855	0.816	0.746	0.674	0.616

(二) 楼层修正

表 16 集体商服用地楼层修正系数

楼层	一层	二层	三层	四层及以上
修正系数	1	0.5	0.4	0.3

本成果在闽侯县人民政府下一轮集体建设用地区基准地价成果公布前有效。

闽侯县 2021 年农用地基准地价编制成果

一、农用地基准地价的内涵和范围

(一) 农用地基准地价内涵

1. 基准地价用地类型

本轮农用地基准地价估价对象为闽侯县第三次国土调查统一时点更新成果数据确定的闽侯县范围内耕地，用地类型包括水田、旱地和水浇地。

2. 基准地价年期

本轮农用地基准地价估价使用年期分为有限年期 30 年和无限年期两种。

3. 基准地价价格类型

农用地基准地价界定为一定区域内，不同级别、不同类型农用地使用权的平均价格，其实质是农用地作为农地用途的价格，即农用地流转价格。

4. 基准地价耕作制度、基准作物和指定作物

按照《农用地质量分等规程》（GB/ T 28407-2012），闽侯县耕作制度界定熟制为一年二熟，标准耕作制度为早稻-晚稻、油菜-水稻、小麦-春玉米/甘薯，以晚稻为基准作物，稻谷和甘薯为闽侯县指定作物。

5. 农田基本设施状况

各级别内农用设施配套程度的平均水平,具体体现在田间道路情况、土地平整程度、田块大小、灌溉排水条件和沟渠配套程度等方面。

6. 基准地价评估期日

本次农用地基准地价评估期日为 2021 年 1 月 1 日。

7. 土地还原利率

本次农用地基准地价土地还原率确定为 4%。

(二) 农用地基准地价制定的范围

闽侯县农用地基准地价制定的范围包括闽侯县甘蔗街道、白沙镇、南屿镇、尚干镇、祥谦镇、青口镇、南通镇、上街镇、荆溪镇、竹岐乡、鸿尾乡、洋里乡、大湖乡、廷坪乡、小箬乡等 15 个乡镇(街道)耕地,总面积 18077.42 公顷。

二、闽侯县农用地级别分布

(一) 各级别农用地分布情况

1. 一级农用地

一级农用地共 1533.40 公顷,占农用地总面积的 8.48%。主要分布在南通镇、南屿镇和青口镇,分别占一级农用地总面积的 20.96%、20.86%和 20.22%。大湖乡、廷坪乡、小箬乡和洋里乡未有一级农用地,其余乡镇均有分布,一级农用地所在区域水利条件相对较好,基本能满足排灌要求。

2. 二级农用地

二级农用地共 2553.32 公顷,占农用地总面积的 14.12%。主要分布在荆溪镇、南通镇、青口镇和祥谦镇,分别占二级农用地

地总面积的 14.29%、15.60%、16.45%和 13.20%。廷坪乡未有二级农用地，其余各乡镇均有分布。

3. 三级农用地

三级农用地共 3731.85 公顷，占农用地总面积的 20.64%。主要分布在白沙镇、大湖乡、鸿尾乡和洋里乡，分别占三级农用地总面积的 12.76%、13.51%、14.33%和 15.15%。其余各乡镇均有分布三级农用地。

4. 四级农用地

四级农用地共 4236.97 公顷，占农用地总面积的 23.44%。主要分布在大湖乡、鸿尾乡、廷坪乡和洋里乡，分别占四级农用地总面积的 25.14%、10.70%、15.44%和 12.64%。其余各乡镇均有分布四级农用地。

5. 五级农用地

五级农用地共 4039.17 公顷，占农用地总面积的 22.34%。主要分布在大湖乡、廷坪乡、洋里乡和竹岐乡，分别占五级农用地总面积的 27.58%、22.06%、12.75%和 10.88%。其余各乡镇均有分布五级农用地。其中，水田 30 年期的基准地价为 12492 元/亩，无限年期基准地价为 18060 元/亩，水浇地 30 年期的基准地价为 11243 元/亩，无限年期基准地价为 16254 元/亩，旱地 30 年期的基准地价为 8744 元/亩，无限年期基准地价为 12642 元/亩。

6. 六级农用地

六级农用地共 1982.73 公顷，占农用地总面积的 10.97%。主要分布在大湖乡和廷坪乡，分别占六级农用地总面积的 44.88%和 21.66%。其余各乡镇均有分布六级农用地。

具体详见闽侯县各乡镇各级别基准地价面积表、基准地价级别图。

表 1 闽侯县各乡镇各级别基准地价面积表

单位：公顷

乡镇名称	一级		二级		三级		四级		五级		六级		总计
	面积	百分比	面积	百分比	面积	百分比	面积	百分比	面积	百分比	面积	百分比	
白沙镇	26.94	1.76%	185.00	7.25%	476.00	12.76%	182.75	4.31%	138.32	3.42%	25.13	1.27%	1034.15
大湖乡	0.00	0.00%	50.39	1.97%	504.06	13.51%	1065.20	25.14%	1114.04	27.58%	889.78	44.88%	3623.46
甘蔗街道	2.07	0.14%	60.11	2.35%	30.36	0.81%	26.50	0.63%	11.70	0.29%	1.74	0.09%	132.48
鸿尾乡	25.99	1.69%	263.43	10.32%	534.92	14.33%	453.34	10.70%	353.20	8.74%	72.74	3.67%	1703.62
荆溪镇	102.51	6.69%	364.80	14.29%	279.18	7.48%	180.18	4.25%	124.23	3.08%	16.24	0.82%	1067.13
南通镇	321.36	20.96%	398.21	15.60%	82.60	2.21%	58.14	1.37%	29.56	0.73%	0.59	0.03%	890.46
南屿镇	319.81	20.86%	188.70	7.39%	103.03	2.76%	135.65	3.20%	53.06	1.31%	18.40	0.93%	818.64
青口镇	310.05	20.22%	419.93	16.45%	329.51	8.83%	210.24	4.96%	117.27	2.90%	27.67	1.40%	1414.66
上街镇	130.83	8.53%	78.17	3.06%	115.28	3.09%	91.46	2.16%	59.55	1.47%	6.80	0.34%	482.10
尚干镇	31.89	2.08%	5.84	0.23%	29.93	0.80%	6.75	0.16%	1.23	0.03%	0.00	0.00%	75.64
廷坪乡	0.00	0.00%	0.00	0.00%	91.21	2.44%	654.04	15.44%	891.16	22.06%	429.55	21.66%	2065.97
祥谦镇	192.22	12.54%	337.15	13.20%	177.34	4.75%	107.71	2.54%	52.01	1.29%	9.79	0.49%	876.24
小箬乡	0.00	0.00%	3.00	0.12%	135.65	3.63%	154.26	3.64%	139.35	3.45%	46.47	2.34%	478.74
洋里乡	0.00	0.00%	87.07	3.41%	565.41	15.15%	535.74	12.64%	514.86	12.75%	238.72	12.04%	1941.80
竹岐乡	69.72	4.55%	111.50	4.37%	277.34	7.43%	375.02	8.85%	439.62	10.88%	199.12	10.04%	1472.33
总计	1533.40	100.00%	2553.32	100.00%	3731.85	100.00%	4236.97	100.00%	4039.17	100.00%	1982.73	100.00%	18077.42

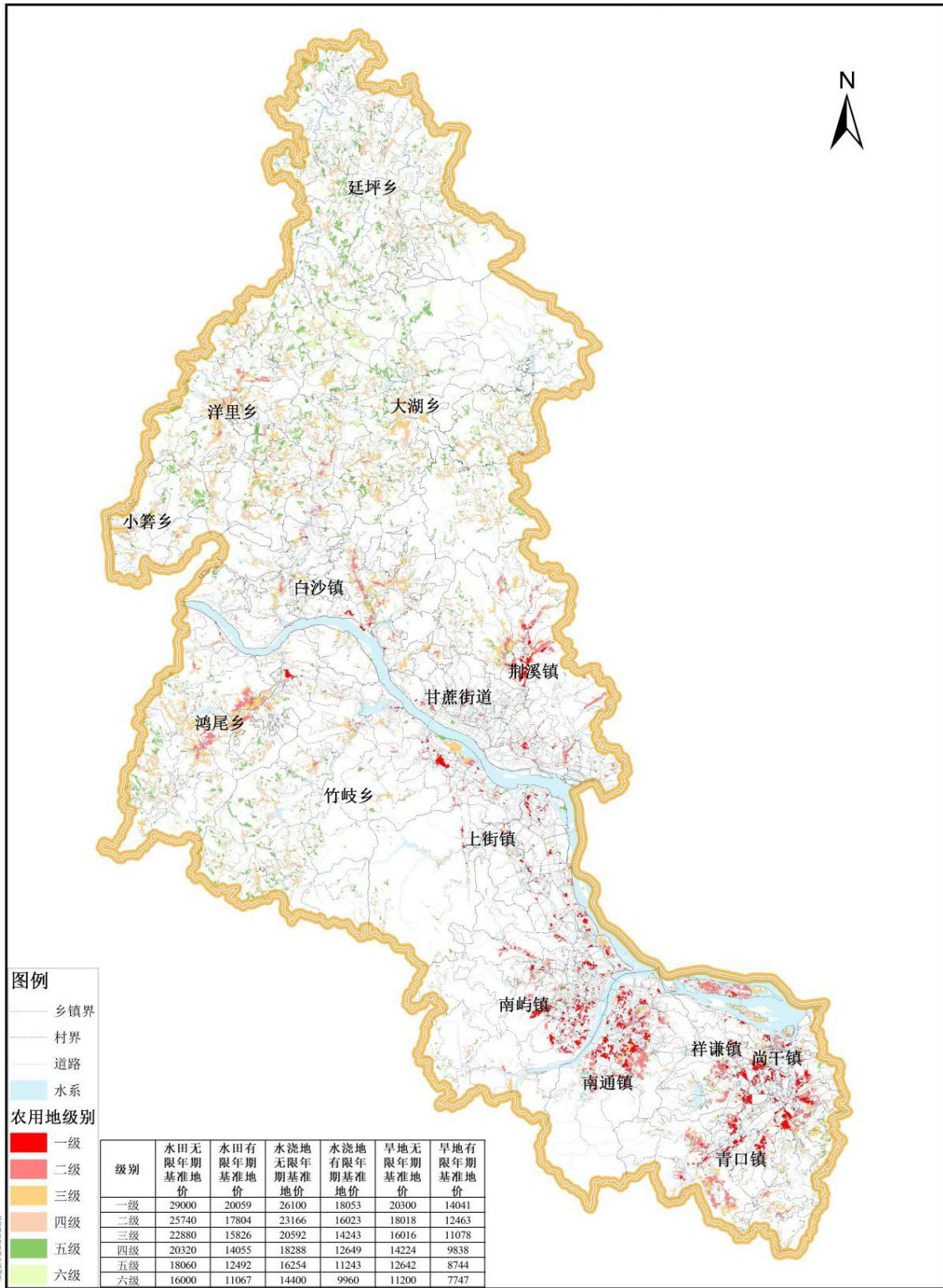


图 1 基准地价级别图

（二）各类别农用地级别分布情况

1. 水田各级别数量结构

闽侯县水田总面积为 15521.67 公顷，占闽侯县耕地面积的 85.86%，水田级别主要分布在三级、四级和五级，面积分别为 3272.01 公顷、3758.18 公顷和 3636.30 公顷，分别占水田总面积的 21.08%、24.21%和 23.43%；一级和五级水田相对较少，其面积分别为 1179.21 公顷和 1489.97 公顷，分别占水田总面积的 7.60%和 9.60%。

2. 水浇地各级别数量结构

闽侯县水浇地总面积为 843.78 公顷，占闽侯县耕地面积的 4.67%，水浇地级别主要分布在一级、二级和六级，面积分别为 167.28 公顷、167.72 公顷、176.05 公顷，分别占水浇地总面积的 19.82%、19.88%和 20.86%；五级水浇地相对较少，其面积为 81.12 公顷，占水浇地总面积的 9.61%。

3. 旱地各级别数量结构

闽侯县旱地总面积为 1711.97 公顷，占闽侯县耕地面积的 9.47%，旱地级别主要分布在三级、四级、五级和六级，面积分别为 324.94 公顷、362.07 公顷、321.76 公顷、316.70 公顷，分别占旱地总面积的 18.98%、21.15%、18.79%和 18.50%；一级和二级旱地相对较少，其面积分别为 186.91 公顷、199.59 公顷，分别占旱地总面积的 10.92%和 11.66%。

具体详见闽侯县各类别用地基准地价面积表、基准地价级别图。

表 2 闽侯县各类别用地基准地价面积表

农用地级别	旱地	水浇地	水田
1	10.92%	19.82%	7.60%
2	11.66%	19.88%	14.08%
3	18.98%	15.99%	21.08%
4	21.15%	13.83%	24.21%
5	18.79%	9.61%	23.43%
6	18.50%	20.86%	9.60%
总计	9.47%	4.67%	85.86%

三、闽侯县农用地基准地价

(一) 闽侯县农用地基准地价情况

表 2 闽侯县农用地（水田）基准地价情况表

单位：元/亩

级别	无限年期	有限年期
一级	29000	20059
二级	25740	17804
三级	22880	15826
四级	20320	14055
五级	18060	12492
六级	16000	11067

表 3 闽侯县农用地（水浇地）基准地价情况表

单位：元/亩

级别	无限年期	有限年期
一级	26100	18053
二级	23166	16024
三级	20592	14243
四级	18288	12650
五级	16254	11243
六级	14400	9960

表 4 闽侯县农用地（旱地）基准地价情况表

单位：元/亩

级别	无限年期	有限年期
一级	20300	14041
二级	18018	12463
三级	16016	11078
四级	14224	9839
五级	12642	8744
六级	11200	7747

(二) 闽侯县农用地基准地价修正幅度情况

表 5 闽侯县无限年期农用地基准地价修正幅度表

级别	最优修正	较优修正	一般	较劣修正	最劣修正
一级	6.58%	3.29%	0	2.81%	5.62%
二级	6.33%	3.17%	0	2.78%	5.56%
三级	6.25%	3.13%	0	2.80%	5.59%
四级	6.30%	3.15%	0	2.78%	5.56%
五级	6.26%	3.13%	0	2.85%	5.70%
六级	6.44%	3.22%	0	3.49%	6.98%

表 6 闽侯县有限年期农用地基准地价修正幅度表

级别	最优修正	较优修正	一般	较劣修正	最劣修正
一级	6.58%	3.29%	0	2.81%	5.62%
二级	6.33%	3.17%	0	2.78%	5.56%
三级	6.25%	3.13%	0	2.80%	5.59%
四级	6.30%	3.15%	0	2.78%	5.56%
五级	6.26%	3.13%	0	2.85%	5.70%
六级	6.44%	3.22%	0	3.49%	6.98%

本成果在闽侯县人民政府下一轮农用地基准地价成果公布前有效。