

龙岩市人民政府文件

龙政综〔2025〕66号

龙岩市人民政府关于公布执行龙岩市 主城区（新罗区）2024年及新罗区8个镇 （2024年）土地级别暨基准地价修编成果的通知

新罗区人民政府，龙岩高新区（经开区）、厦龙合作区管委会，市直有关单位：

为加强土地资产管理，完善地价管理体系，引导土地市场健康发展，促进土地的优化利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，龙岩市主城区（新罗区）2024年及新罗区8个镇（2024年）土地级别暨基准地价已完成更新调整，修编成果已通过省自然资源厅验收，现予以公布。

本次修订的基准地价成果自公布之日起实施，原《龙岩市人民政府关于公布实施龙岩市中心城区（主城区）第十轮和新罗区8个镇（2022年）土地级别暨基准地价修编成果的通知》（龙政综〔2023〕37号）停止实施。

- 附件：1. 龙岩市主城区（新罗区）2024年土地级别暨基准地价修编成果
2. 龙岩市新罗区雁石镇等8个镇（2024年）土地级别暨基准地价修编成果

龙岩市人民政府

2025年12月19日

（此件主动公开）

龙岩市主城区（新罗区）2024 年 土地级别暨基准地价修编成果

一、基准地价内涵

（一）用地类型

基准地价用地类型主要根据《自然资源部关于印发(国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南)的通知》(自然资发〔2023〕234 号)文件要求划分，基准地价用地类型划分具体如下：

1. 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。

（1）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。

①零售商业用地：指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。

②批发市场用地：指以批发功能为主的市场用地。

③餐饮用地：指饭店、餐厅、酒吧等用地。

④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。

⑤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。

(2) 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。

(3) 娱乐用地: 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。

(4) 其他商业服务业用地: 指除以上之外的商业服务业用地, 包括高尔夫练习场、赛马场、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。

2. 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。

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。

3. 工矿用地: 指用于工矿业生产的土地。

(1) 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, 包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地, 不包括采矿用地。

(2) 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。

4. 仓储用地: 指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地。

5. 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。

（1）科研用地：指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。

（2）文化用地：指图书、展览等公共文化活动设施用地。

（3）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。

（4）体育用地：指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。

（5）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。

（6）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。

6. 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。

7. 特殊用地：指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地。

殡葬用地：指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。

8. 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。

(1) 交通场站用地：指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。

社会停车场用地：指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场)，不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地。

(2) 其他交通设施用地：指除铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地之外的交通设施用地，包括教练场等用地。

(二) 评估基准日

本次基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日。

(三) 土地开发程度

本次基准地价的土地开发程度设定为红线外“五通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整)。上述“五通”不包括项目建设向有关部门缴纳的城市建设配套费及市政管线等的接入工程费用。

(四) 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。商业服务业用地为 40 年，居住用地为 70 年，工矿用地、仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地为 50

年。若某种用途基准地价标准参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途基准地价年期仍然为该用途的法定最高年限。

（五）基准地价容积率

本轮基准地价中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，工矿用地、仓储用地的标准容积率为 1.0，其他类型用地的标准容积率为 2.5。（加油站、自驾车旅居用地、主题公园、娱乐、民俗观光设施、营利性殡葬用地、特殊用地（风景名胜设施用地）、机动车训练基地、停车场用地标准容积率为 1.0）。

（六）产权限制条件

本轮基准地价中零售用地、批发市场用地、旅馆用地（产权式酒店）、商务金融用地、商务金融用地（公寓式办公）、公寓用地、普通住宅用地、营利性殡葬用地不设产权限制，可允许分割转让；工业用地（可分割销售的工业地产）厂房为可允许分割转让，其配套非生产性设施需按政府相关文件规定允许分割转让；除上述用地类型外其他用地类型产权限制为整体自持（不可分割销售）。

（七）产业项目名称（业态类型）的基本含义

1. 物流业是指将信息、运输、仓储、库存、装卸搬运以及包装等物流活动综合起来的一种新型的集成式管理，其任务是尽可能降低物流的总成本，为顾客提供最好的服务。它主要包括运输、

储存、加工、包装、装卸、配送和信息处理等活动。

2. 公路港是利用实体和信息平台衔接车货信息,为货主和回程的空载车辆提供配货交易和零担货运专线服务。

3. 陆地港又称为无水港、内陆港,是指内陆一个具有与海岸类似的货物集散功能的特定区域,具有报关、报检、签发提单等港口服务功能的物流中心。

4. 文化创意是以文化为元素、融合多元文化、整理相关学科、利用不同载体而构建的再造与创新的文化现象。文化创意产业主要包括广播影视、动漫、音像、传媒、视觉艺术、表演艺术、工艺与设计、雕塑、环境艺术、广告装潢、服装设计、软件和计算机服务等方面的创意群体。

5. 动漫产业是指以“创意”为核心,以动画、漫画为表现形式,包含动漫图书、报刊、电影、电视、音像制品、舞台剧和基于现代信息传播技术手段的动漫新品种等动漫直接产品的开发、生产、出版、播出、演出和销售,以及与动漫形象有关的服装、玩具、电子游戏等衍生产品的生产和经营的产业。

6. 会展中心是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。会展中心集展览、会议、商住为一身,通常包含会议、展览和相关附属建筑。

7. 产权式酒店就是由个人投资者买断酒店客房的产权,即开发商以房地产的销售模式将酒店每间客房的独立产权出售给投资者。

8. 城市综合体就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

9. 总部企业（或企业总部）是指依法注册成立并开展经营活动、对其控股企业或分支机构行使管理和服务的企业法人机构，一般有下属分公司或子公司，总部就是总公司或集团。总部企业一般分为现代农业、现代工业、现代服务业和文化创意产业等四大类，其中现代服务业又包括旅游业、信息服务业、商贸服务业、现代物流业、科技服务业、房地产业和金融服务业等八类。研发总部是指科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息、科技咨询、研发总部等机构，以及各类产品及其技术研发、中试等设施（不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等）。

10. 营利性教育相对于非营利性公办教育、公立教育的教育形式，指国家机构以外的社会组织或者个人，利用非国家财政性经费，面向社会举办学校及其他教育机构的活动，如营利性幼儿园，小学、中学、学校、学院、大学，民办专修（进修）学院或学校，培训（补习）学校或中心等；大致分为两大类：一类是举办实施学历教育、学前教育、自学考试助学及其他文化教育的学校，它们由县级以上教育行政部门按照国家规定的权限审批；另一类是举办实施以职业技能为主的职业资格培训、职业技能培训的民办学校，它们由县级以上人民政府劳动和社会保障行政部门

按照国家规定的权限审批，并抄送同级教育行政部门备案。

11. 营利性医疗卫生机构，如营利性门诊部（所）、医院，民办康复、保健、卫生、疗养院（所）等。

12. 养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务的房屋和场地设施所使用的土地，包括敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施的用地，养老服务中心、日间照料中心等社区养老服务设施的用地等。

13. 机动车驾驶教练场用地就是能使人掌握驾驶技术，并教会人安全驾驶、文明开车并协助其通过车管部门的考试取得驾驶证的教练场用地。

14. 主题公园是指以营利性为目的兴建的，占地、比例达到一定规模，实施封闭管理，具有一个或多个特定文化旅游主题，为游客有偿提供休闲体验、文化娱乐产品或服务的园区。主要包括以大型游乐设施为主体的游乐园、大型微缩景观公园，以及提供情景模拟、环境体验为主要内容的各类影视城、动漫城等园区。政府建设的各类公益性的城镇公园、动植物园等不属于主题公园。

15. 休闲观光农业是指为满足人们对精神和物质需求而开展的、利用田园景观、自然生态及环境资源等通过规划设计和开发利用，结合农林牧渔生产、农业经营活动、农村文化及农家生活，提供人们休闲增进居民对农业和农村体验为目的的现代农业形态，是旅游业与农业之间交叉性的新兴产业。其形式和类型主要包括观光农园、农业公园、教育农园、森林公园和民俗观光村等。

16. 研学旅行基地（营地）（以下简称“研学基地”），自身或周边拥有良好的餐饮住宿条件、必备的配套设施，具有独特的研学旅行资源、专业的运营团队、科学的管理制度以及完善的安全保障措施，能够为研学旅行过程中的学生提供良好的学习、实践、生活等活动的场所。

（八）其他说明

1. 公寓式办公：办公与居住一体化的设计，在平面单元内复合了办公功能与居住功能，主要满足小型公司与家庭办公的特点与需求。

2. 饭店、旅馆用地指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，配套设施相对一般；酒店主要为游客提供住宿服务、亦生活的服务及设施（寝前服务）、餐饮、游戏、娱乐、购物、商务中心、宴会及会议等设施；星级酒店是由国家（省级）旅游局评定的能够以夜为时间单位向旅游客人提供配有餐饮及相关服务的住宿设施，所取得的星级表明该饭店所有建筑物、设施设备及服务项目均处于同一水准，本轮设定的星级酒店为四星含四星级以上酒店。

3. 国家支持发展的新产业、新业态项目用地，可以按照相关规定确定土地用途。对现行国家标准分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，市、县自然资源主管部门可按照规定，结合土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，商同级产业主管部门提出规划用途的建议意见。

二、商服用地土地级别及基准地价

（一）商服用地土地级别范围

一级地范围：集中分布在中山路道路两侧，龙川路（从街心往西至韭菜园）道路两侧，九一路（从国贸往南至天马湾大厦）道路两侧，人民路（从西兴桥往西至龙腾新地标）道路两侧，龙腾路（从龙腾新地标往南至天马路）道路两侧，解放路（从街心往北至北市场）道路以西、龙津河以北、龙川路（韭菜园）以东、一中以南围成区域，苏溪以西、体育中心以西、南环路、天马路以北、龙腾路以东、人民路以南围成区域。

二级地范围：分布在一级地外缘，解放路（从天宇往南至北市场）道路两侧，和平路道路两侧，龙川东路（从闽西宾馆往西至街心）道路两侧，溪南路（从街心往南至溪南环岛）道路两侧（小溪桥往东沿小溪路东至龙景商务酒店、往南顺沿小溪路、莲东北路至厦鑫博士园道路两侧），登高中路（从溪南环路往西至隔后桥）道路两侧，南环路（从大同加油站往西至海关）道路南侧，曹溪路（从海关往南至龙长高速路）道路两侧，双龙路道路两侧，犀牛路道路两侧，龙厦铁路以南、解放路（从天宇往南至北市场）以西、和平路以南、龙川东路（从闽西宾馆往西至街心）以北、溪南路以西、登高中路以北、登高山路以西、南环路（从大同加油站往西至海关）以北、曹溪路（从海关往南至龙长高速公路）以西、龙长高速公路以北、龙腾路（从金鸡路往南至双龙路）以东、犀牛路西侧 200 米以东、双洋路以南以及整个闽西交易城围成的区域。

三级地范围：分布在二级地外缘，青竹路、解放北路（从警苑小区往南至天宇）道路两侧，，龙川东路—东兴路（从二院铁路桥往西至老附小）道路两侧，登高东路（从货运站往南至东风桥）道路两侧，曹溪南路（从金鸡路往南至漳龙高速）道路两侧，南环东路以西、金鸡路（东环路至莲庄南路）道路两侧、龙腾路（龙长高速至福三线）道路两侧、龙岩大道（龙长高速线至兴业路）道路两侧、福三线（龙腾路至省道 203）、龙长高速以东围成区域以及省道 203 线（东肖企业管理站往东至烟叶仓库）道路两侧。

四级地范围：分布在三级地外缘，解放北路（从警苑小区往北至会展中心）道路两侧，东兴路（从二院铁路桥往北至森宝）道路两侧，东肖动漫城，铁山集镇区，龙门集镇区（从进江山的路口（湖二桥）沿 319 国道至中国农业银行道路两侧，以及从中国农业银行沿 319 国道至旧高速公路入口道路两侧）西外环路（从龙长高速公路至西外环隧道口）道路两侧、红坊集镇区、龙长高速（从东肖往北至华莲西路）西侧，翠屏山铁路线以西、浮东路以北、冶金三队和龙岩学院以西、龙工路以东、龙腾北路以东、北三环以南、解放北路以西、北二环隧道以南围成区域。

五级地范围：分布在四级地外缘，龙长高速（从福三线往北至磷酸氢钙厂）西侧四级地西侧 100 米，厦双联络线以西、利来山 319 国道以北、龙岩学院东侧规划路以西、从旧高速路口至朝前村路口道路两侧、西外环路（从龙长高速公路至华莲西路），红坊县道 609 与省道 203 交汇处往南至倒流水村省道 203 道路两侧，

东肖后堀规划路以北、龙岩经济开发区联发路以东、龙州工业区所处黄竹坑村西侧规划路以东及沿保安路和北三环隧道以南围成区域。

六级地范围：龙岩市主城区（新罗区）定级范围内除上述已经划分的五个土地级别范围以外的土地，定级范围外的土地参照末级地。

备注：土地级别范围详见土地级别暨基准地价图，当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。

（二）商服用地级别基准地价

1. 楼面地价

商服用地中加油站、自驾车旅居车营地、主题公园、娱乐、民俗观光设施用地等几种具体业态商服用地不设定楼面地价，其余类型楼面地价（详见表1）。

表1 龙岩市主城区（新罗区）商服用地基准地价（楼面地价）一览表（单位：元/平方米）

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
		楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价
商 服 用 地	零售商业用地	2800	1928	1328	916	636	458
	批发市场用地	2660	1828	1258	876	606	438
	餐饮用地	1820	1253	868	605	426	308
	旅馆用地	1680	1149	848	597	416	298
	旅馆用地（酒店）	1260	859	601	428	298	229
	旅馆用地（产权式酒店）	1540	1059	738	517	358	269
	旅馆用地（星级酒店）	1130	779	549	388	278	219
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	1548	1069	749	528	368	279
	公用设施营业网点用地	1120	769	539	378	268	219

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
		楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价	楼面 地价
商 服 用 地	商务金融用地	2240	1538	1062	727	506	367
	商务金融用地（公寓式办公）	2320	1598	1128	777	536	397
	商务金融用地（企业总部）	1910	1319	898	607	426	308
	商务金融用地（信息网络、信息技术、电子商务服务、广告传媒）	2050	1389	989	616	436	318
	娱乐用地	1640	1109	809	568	398	289
	其他商业服务业用地	2100	1438	1028	707	496	357
	其他商服用地（物流营业网点）	1120	769	539	378	268	219

2. 地面地价

商服用地地面地价（详见表2）。

表2 龙岩市主城区（新罗区）商服用地基准地价（地面地价）
一览表（单位：元/平方米）

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
		地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价
商 业 服 务 业 用 地	零售商业用地	7000	4820	3320	2290	1590	1145
	批发市场用地	6650	4570	3145	2190	1515	1095
	餐饮用地	4550	3133	2170	1513	1065	770
	旅馆用地	4200	2873	2120	1493	1040	745
	旅馆用地（酒店）	3150	2148	1503	1070	745	573
	旅馆用地（产权式酒店）	3850	2648	1845	1293	895	673
	旅馆用地（星级酒店）	2825	1948	1373	970	695	548
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	3870	2673	1873	1320	920	698
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	2400	1748	1248	848	598	498

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
		地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价	地面 地价
商业 服务 业用 地	公用设施营业网点用地	2800	1923	1348	945	670	548
	公用设施营业网点用地（加油站）	11200	7543	4618	3113	2138	1568
	商务金融用地	5600	3845	2655	1818	1265	918
	商务金融用地（公寓式办公）	5800	3995	2820	1943	1340	993
	商务金融用地（企业总部）	4775	3298	2245	1518	1065	770
	商务金融用地（信息网络、信息技术、电子商务服务、广告传媒）	5125	3473	2473	1540	1090	795
	娱乐用地	4100	2773	2023	1420	995	723
	娱乐用地（主题公园）	2300	1723	1223	833	575	485
	娱乐用地（娱乐、民俗观光设施用地）	2300	1723	1223	833	575	485
	其他商业服务业用地	5250	3595	2570	1768	1240	893
	其他商服用地（物流营业网点）	2800	1923	1348	945	670	548

3. 修正体系

（1）商服用地修正幅度（详见表3）

表3 龙岩市主城区（新罗区）商服用地基准地价修正幅度表（单位：%）

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
修正幅度	±20	±20	±19	±19	±19	±18

（2）商服用地—零售用地各级别首层基准地价（详见表4），
批发、零售用地各楼层相对首层修正系数（详见表5）

表 4 商服用地—零售用地各级别首层基准地价（单位：元/平方米）

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
地上首层楼面地价	6245	4300	2960	2045	1418	1020

表 5 商服用地—批发、零售用地各楼层相对首层修正系数

商业楼层	修正系数
首层商业	1
第二层商业	0.5
第三层商业及以上商业	0.36

注：经楼层修正单价低于同宗地地上商务金融用途价格的，取商务金融用途价格测算地价。

（3）容积率修正系数（适用于所有商服用地类型）（详见表 6、表 7）

容积率是建筑总面积与总用地面积的比率，不同的容积率代表不同的土地利用强度。基准地价是在一定容积率条件下的均质区域平均价格，因此，在宗地地价评估中，必须根据宗地容积率对基准地价进行修正。

表 6 商服用地地面地价容积率修正系数

级别容积率	一级	二级	三级	四级	五级	六级
≤1.0	0.85	0.85	0.88	0.88	0.9	0.9
1.5	0.9	0.9	0.92	0.92	0.9333	0.9333
2	0.95	0.95	0.96	0.96	0.9667	0.9667
2.5	1	1	1	1	1	1
3	1.075	1.075	1.075	1.075	1.065	1.065
3.5	1.15	1.15	1.15	1.15	1.13	1.13
4	1.225	1.225	1.2063	1.2063	1.1788	1.1788
4.5	1.2813	1.2813	1.2625	1.2625	1.2275	1.2275
5	1.3375	1.3375	1.3	1.3	1.26	1.26
5.5	1.375	1.375	1.3375	1.3375	1.2925	1.2925
≥6.0	1.4125	1.4125	1.375	1.375	1.325	1.325

表 7 商服用地楼面地价容积率修正系数

级别容积率	一级	二级	三级	四级	五级	六级
≤1.0	2.125	2.125	2.2	2.2	2.25	2.25
1.5	1.5	1.5	1.5333	1.5333	1.5555	1.5555
2	1.1875	1.1875	1.2	1.2	1.2084	1.2084
2.5	1	1	1	1	1	1
3	0.8958	0.8958	0.8958	0.8958	0.8875	0.8875
3.5	0.8214	0.8214	0.8214	0.8214	0.8071	0.8071
4	0.7656	0.7656	0.7539	0.7539	0.7368	0.7368
4.5	0.7118	0.7118	0.7014	0.7014	0.6819	0.6819
5	0.6688	0.6688	0.65	0.65	0.63	0.63
5.5	0.625	0.625	0.608	0.608	0.5875	0.5875
≥6.0	0.5885	0.5885	0.5729	0.5729	0.5521	0.5521

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，可用直线插值法确定其对应的修正系数。加油站、运输型物流、主题公园、民俗观光设施采用基准地价评估时不进行容积率修正。

4. 对于部分特定商业用途土地，可参照下列标准确定其基准地价

（1）若零售用地、批发市场用地、商务金融用地、商务金融用地（公寓式办公）等用途土地开发利用有特别限制，要求在一定期限内开发的建筑物产权由建设投资者自持经营，不得对外销售和部分转让的地块，其地价视受限建筑物面积比例及年期限长短适当下浮 15%—30%。

（2）规划用途为整体商场的批发市场用地、零售用地基准地价可按相应级别同类用途用地基准地价下浮 10%。

（3）在原有加油站出让地中增加用地面积用于增设加气站用途，其基准地价可按加油站基准地价执行。

(4)规划用途为商业物流仓储用地的基准地价可按相应级别其他商服用地（物流营业网点）基准地价执行。

(5)机关团体用地可参照相应级别商务金融用地(企业总部)基准地价执行。

5. 地下空间土地使用权基准地价

地下空间土地使用权用途根据地面规划建筑用途确定的，地下一层及以下土地使用权价格参照相应级别相应用途（停车位除外）基准地价（楼面地价）的一定比例关系确定（详见表8）。

表8 地下空间土地使用权价格系数一览表

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
地下一层相应级别比例关系	0.65	0.61	0.56	0.51	0.47	0.45
地下二层相应级别比例关系	0.39	0.37	0.34	0.31	0.28	0.27
地下三层相应级别比例关系	0.27	0.26	0.24	0.22	0.2	0.19

（三）商服用地路线价（主要用于零售用地）

1. 路线段范围及价格详见（表9—表12）

表9 龙岩市主城区（新罗区）一级商业用地路线价表

路名	路段	路线价（元/平方米）
龙岩大道1	陈陂南路到人民路口	10300
龙腾路1	陈陂南路到人民路口	11200
西安路	华莲路口到人民路路口	9800
九一南路	南环西路到龙川中路	11400

路名	路段	路线价（元/平方米）
九一北路	龙川中路到和平路	11800
解放南路	和平路口到龙川中路	9300
龙川北路 2	社会主义学院到中山路	10100
龙川西路	中山路到街心路口	10300
陵园路	解放路口到九一路路口	9200
中山路	龙川路口到街心	13800
人民东路	西安南路路口到龙腾新地标	10800
登高西路、登高中路	龙腾路口到九一南路路口	11100
登高中路	九一南路路口到溪南南路口	10500
西陂路	犀牛路到西安南路	8700
莲西路	犀牛路到西安南路	8800
华莲路	龙腾中路到西安南路	9000

表 10 龙岩市主城区（新罗区）二级商业用地路线价表

路名	路段	路线价 （元/平方米）
龙岩大道 2	陈陂南路到漳龙高速路口	8500
龙岩大道 3	人民西路口到工业西路	8600
龙腾路 2	陈陂南路到漳龙高速路口	8600
龙腾路 3	人民西路口到双洋路路口	8800
曹溪北路	华莲路口到天马路路口	8000
曹溪南路	天马路路口到漳龙高速路口	7500
罗龙路	人民路口到中兴路口	6880

路名	路段	路线价 (元/平方米)
九一北路	和平路口到北环西路	8800
溪南路	溪畔路到南环路	7600
工业西路 1	二院北门到谢洋桥	7050
双洋路	工业路到北环西路	7500
龙川北路 1	北环西路到社会主义学院	8900
龙川东路 1	街心路口到和平路口	9100
北环西路	龙川路口到解放中路路口	6100
和平路	龙川路口到解放中路路口	9500
陵园路	九一路口到龙川路口	9400
人民西路 1	龙腾新地标到财校	8550
登高西路	犀牛路到龙腾路口	8600
莲南路 1	龙岩大道到曹溪北路路口	8000
军民路 1	龙川路到和平路	7700
莲东路	南环路到莲南路	7300
小溪路	南环路到林景花园	6880
天马路	龙岩大道到曹溪北路	7200
闽大路	曹溪北路路口到闽大建筑实习基地	6700
金鸡路	龙腾中路到曹溪北路	6900
双龙路	龙腾中路到乘风路	6700
中兴路	工业西路到罗龙中路	7200
解放南路	和平路到北环西路	8200
犀牛北路	人民西路到锦程路	8000

表 11 龙岩市主城区（新罗区）三级商业用地路线价表

路名	路段	路线价 (元/平方米)
龙岩大道 4	工业西路到青竹路	5500
龙岩大道 5	漳龙高速路到红肖路	6300
龙腾路 4	双洋路到工业西路	5900
龙腾路 5	漳龙高速公路到福三线	5350

路名	路段	路线价 (元/平方米)
曹溪南路	漳龙高速路口到兴业路口	5900
罗龙路	中兴路口到福成贸易公司	5600
莲庄路	南环西路到金鸡路口(禹州城上城)	5400
东环路 1	东宝路到规划金鸡路	4700
工业路	解放中路到民园路	5500
工业西路 2	谢洋桥到赣龙铁路	5550
龙川东路 2	和平路口到凤侨新村	7200
东兴路 1	凤侨新村到老二院	6400
北环东路	解放中路路口到东兴路口	5950
城东路	登高东路到南环东路口	6250
人民西路 2	财校到工业路口	6250
莲南路 2	曹溪北路路口到东环路	6200
军民路 2	和平路到解放中路	6600
新陂路	莲庄路到东外环路	6000
横山路	小溪路到东环路	5300
金鸡路	莲庄南路到东环路	5100
乘风路	浮蔡卫生所到烟厂首末站	5000
兴业路 1	东肖北路到龙腾南路	5200
洋潭路	龙工路到龙岩大道	5200
龙达路 1	曲潭路到兴业路	4800
凤凰路	工业路到北环西路	5950
解放北路 1	北环西路到松柏花园	6100

表 12 龙岩市主城区(新罗区)四级商业用地路线价表

路名	路段	路线价 (元/平方米)
龙腾路 6	福三线到龙岩绕城高速	4200
龙腾路 7	双洋路到园十路	3300
东肖南路(省道 203)	兴业路口到高坎快速通道	3000
莲庄路	规划金鸡路口到浮东路	4050
东环路 2	规划金鸡路口到浮东路	3600

路名	路段	路线价 (元/平方米)
东兴路 2	老二院到东宝大桥	3900
青云路	民园路到龙腾路	2950
兴业路 2	龙腾南路到龙工路	2950
龙工路	洋潭路到福三线	3800
民园路	北三环到工业西路	3200
青竹路	民园路到张白土纪念堂	3200
青松路	民园路到龙腾北路	3300
解放北路 2	松柏花园到北三环	3100
龙岩大道 7	青竹路到北三环	3000

2. 路线价修正体系

(1) 深度修正

对于赋予路线价的路段，其首层商铺临街进深在一、二级路线价段建筑红线 32 米范围内、三、四级路线段建筑红线 24 米范围内，深度修正（详见表 13、表 14）。

表 13 一、二级路线价段深度修正系数表

深度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	1.6000	1.6000	1.6000	1.6000	1.5500	1.5000	1.4500	1.4000	1.3500	1.3000
深度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	1.2500	1.2000	1.1500	1.1000	1.0500	1.0000	0.9680	0.9360	0.9040	0.8720
深度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8490	0.8260	0.8030	0.7800	0.7586	0.7372	0.7158	0.6944	0.6833	0.6722
深度	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.6611	0.6500								

表 14 三、四级路线价段深度修正系数表

深度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	1.6000	1.6000	1.6000	1.5344	1.4667	1.4000	1.3344	1.2667	1.2000	1.1334
深度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	1.0667	1.0000	0.9573	0.9146	0.8720	0.8213	0.7707	0.7200	0.7114	0.7029
深度	21	22	23	24						
修正系数	0.6944	0.6796	0.6648	0.6500						

(2) 临路形式修正 (详见表 15)

表 15 路线价临路形式修正系数表

临路形式	一面临街	丁字路口	三角路口	十字路口
修正系数	1.00	1.05	1.05	1.1

(3) 其他个别因素

影响商服用地价格的其它个别因素主要有宗地的形状、面积等,为此,我们通过有关资料的分析,综合考虑上述各种个别因素的影响程度,给出其它个别因素的修正系数表(详见表 16)。

表 16 其他个别因素修正系数表

优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	面积利用最佳 规模业态适应性强,宗地形状规则,适宜沿街 商铺布置	面积稍小转让较灵活,面积稍大可设置中型餐饮等,宗地形状较规则,较利于沿街商铺布置	面积较小业态受限明显或面积较大需整理规划利用,宗地形状基本规则,对沿街商铺布置影响一般	面积过小利用严重受限或面积大,开发运营难度大,宗地形状基本规则,不利于沿街商铺布置	面积积极小,无法独立用于商业经营,面积巨大属特殊标的负效应显著;形状不规则,严重不利于沿街商铺布置
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.9

三、居住用地土地级别及基准地价

（一）土地级别范围

一级地范围：集中分布在罗龙中路（与龙腾路交叉口）—环西路以南、龙津河以东（龙川路以东）、小溪河（溪南路）、溪北路以西、双龙路以北、龙长高速公路、犀牛路北路、龙腾中路向北至罗龙中路以东围成的区域。

二级地范围：分布在一级地外缘，北二环（红梅小区）以东、工业路以北 300 米以南、解放路（至龙岩二中）以南、莲北路以西、曲潭路（龙工路一至龙岩大道段）—龙长高速路以北、一中分校—龙长高速以东围成的区域。

三级地范围：分布在二级地外缘，红梅小区及紫金山片区以东、青云路以南、北二环（规划至龙川东路）龙津河、龙厦铁路、漳龙高速（从漳龙高速与莲庄北路交叉口）、东肖南路以西、美伦生态城、岩南路以北及东肖集镇区、一中分校西侧 200 米（龙工至一中分校）以东围成的区域。

四级地范围：三级地范围外缘，北三环以南、北二环隧道与东兴路交叉口沿东兴路东侧 200 米、北环路至东宝路、厦双联络线、翠屏山铁路、东环路以西、东肖榴坑以北、红田路西侧河流、西外环路、双永高速公路以东、龙州工业区围成的区域以及铁山集镇区。

五级地范围：四级地范围外缘，双永高速路以东、旧高速路口至朝前村路口道路两侧、北三环北侧 200 米、保安路以南、主

城区（新罗区）规划范围以西、东肖后田、南外环以北围成区域和紫阳村、未来城区域。

六级地范围：龙岩市主城区（新罗区）定级范围内除上述已经划分的五个土地级别范围以外的土地，定级范围外的土地参照末级地。

备注：土地级别范围详见土地级别暨基准地价图，当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。

（二）基准地价

1. 楼面地价（详见表 17）

表 17 龙岩市主城区（新罗区）居住用地基准地价（楼面地价）一览表（单位：元/平方米）

用途	土地级别					
	一级	二级	三级	四级	五级	六级
城镇住宅用地	2250	1640	1170	820	600	456
租赁住宅用地	900	660	470	328	240	180

2. 地面地价（详见表 18）

表 18 龙岩市主城区（新罗区）居住用地基准地价（地面地价）一览表（单位：元/平方米）

土地利用分类	土地级别					
	一级	二级	三级	四级	五级	六级
城镇住宅用地	5625	4100	2925	2050	1500	1140
租赁住宅用地	2250	1650	1175	820	600	450

（三）修正体系

1. 居住用地修正幅度（详见表 19）

表 19 龙岩市主城区（新罗区）居住用地基准地价修正幅度表（单位：%）

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
修正幅度	± 20	± 20	± 18	± 18	± 17	± 17

2. 容积率修正系数（详见表 20、表 21）

表 20 居住用地地面地价容积率修正系数

级别容积率	一级	二级	三级	四级	五级	六级
≤1.0	0.8000	0.8000	0.8200	0.8200	0.8500	0.8500
1.5	0.8500	0.8500	0.8700	0.8700	0.9000	0.9000
2	0.9250	0.9250	0.9350	0.9350	0.9500	0.9500
2.5	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
3	1.1500	1.1500	1.1500	1.1500	1.1250	1.1250
3.5	1.3000	1.3000	1.3000	1.3000	1.2500	1.2500
4	1.4500	1.4500	1.4125	1.4125	1.3438	1.3438
4.5	1.5625	1.5625	1.5250	1.5250	1.4375	1.4375
5	1.6750	1.6750	1.6000	1.6000	1.5000	1.5000

表 21 居住用地楼面地价容积率修正系数

级别容积率	一级	二级	三级	四级	五级	六级
≤1.0	2.0000	2.0000	2.0500	2.0500	2.1250	2.1250
1.5	1.4167	1.4167	1.4500	1.4500	1.5000	1.5000
2	1.1563	1.1563	1.1688	1.1688	1.1875	1.1875
2.5	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
3	0.9583	0.9583	0.9583	0.9583	0.9375	0.9375
3.5	0.9286	0.9286	0.9286	0.9286	0.8929	0.8929
4	0.9063	0.9063	0.8828	0.8828	0.8399	0.8399
4.5	0.8681	0.8681	0.8472	0.8472	0.7986	0.7986
5	0.8375	0.8375	0.8000	0.8000	0.7500	0.7500

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，可用直线插值法确定其对应的修正系数。

3. 对于部分居住用地，参照下列标准确定其基准地价

(1) 对 $1.0 < \text{规划容积率} \leq 1.5$ 的普通住宅用地按相应级别普通住宅基准地价容积率修正后上浮 20%。

(2) 对规划容积率 ≤ 1.0 按相应级别普通住宅基准地价容积率修正后上浮 25%。

四、工矿、仓储用地土地级别及基准地价

(一) 土地级别范围

一级地范围：主要集中青竹路以南、龙津河、东环路以西、金鸡路以北、龙长高速路—北二环以东围成的区域。

二级地范围：主要分布在一级地双永高速以东、南石路以南、厦双联络线以西、南外环路以北东围成的区域以及龙门考塘村路口至朝前村与龙津河围成的区域以及红坊倒流水村沿省道 203、县道 609 至西外环与龙详路路口之间形成的区域。

三级地范围：龙岩市主城区（新罗区）定级范围内除上述已经划分的两个土地级别范围以外的土地，定级范围外的土地参照末级地。

备注：土地级别范围详见土地级别暨基准地价图，当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。

(二) 基准地价（详见表 22）

表 22 龙岩市主城区(新罗区)工矿、仓储用地基准地价(地面地价)一览表(单位:元/平方米)

土地利用分类	土地级别		
	一级	二级	三级
工业用地	398	308	237
工业用地(标准厂房)	615	475	360
采矿用地	350	270	210
仓储用地	410	315	240

注:容积率为 1.0。

(三) 修正体系

1. 工矿、仓储用地修正幅度(详见表 23)。

表 23 龙岩市主城区(新罗区)工矿、仓储用地基准地价修正幅度表(单位:%)

级别	一级	二级	三级
修正幅度	±15	±15	±13

2. 容积率修正系数。

工矿、仓储用地不进行容积率修正。

3. 对于符合国家高新技术产业标准的工业用地的基准地价可依据相应等级基准地价下限执行。

五、其他用地土地级别及基准地价

其他用地类型主要包括公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地和交通场站用地。公共管理与公共服务用地类型包括类型主要包括营利性教育用地、营利性教育用地(幼儿园)、

营利性科研用地、营利性医疗卫生用地、营利性社会福利用地、营利性社会福利用地（养老服务设施用地）、营利性文化用地、营利性文化用地（博物馆、美术馆、展览馆）、营利性文化用地（研学基地）、营利性体育用地、营利性体育用地（健身会所）、营利性公用设施用地；特殊用地主要包括特殊用地（风景名胜用地）、特殊用地（管理性殡葬用地）；交通运输用地主要包括营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）、营利性其他交通设施用地。

（一）土地级别范围

一级地范围：集中分布在中山路道路两侧，龙川路（从街心往西至韭菜园）道路两侧，九一路（从国贸往南至天马湾大厦）道路两侧，人民路（从西兴桥往西至龙腾新地标）道路两侧，龙腾路（从龙腾新地标往南至天马路）道路两侧，解放路（从街心往北至北市场）道路以西、龙津河以北、龙川路（韭菜园）以东、一中以南围成区域，苏溪以西、体育中心以西、南环路、天马路以北、龙腾路以东、人民路以南围成区域。

二级地范围：分布在一级地外缘，解放路（从天宇往南至北市场）道路两侧，和平路道路两侧，龙川东路（从闽西宾馆往西至街心）道路两侧，溪南路（从街心往南至溪南环岛）道路两侧（小溪桥往东沿小溪路东至龙景商务酒店、往南顺沿小溪路、莲东北路至厦鑫博士园道路两侧），登高中路（从溪南环路往西至隔后桥）道路两侧，南环路（从大同加油站往西至海关）道路南侧，曹溪路（从海关往南至龙长高速路）道路两侧，双龙路道路两侧，

犀牛路道路两侧，龙厦铁路以南、解放路（从天宇往南至北市场）以西、和平路以南、龙川东路（从闽西宾馆往西至街心）以北、溪南路以西、登高中路以北、登高山路以西、南环路（从大同加油站往西至海关）以北、曹溪路（从海关往南至龙长高速公路）以西、龙长高速公路以北、龙腾路（从金鸡路往南至双龙路）以东、犀牛路西侧 200 米以东、双洋路以南以及整个闽西交易城围成的区域。

三级地范围：分布在二级地外缘，青竹路、解放北路（从警苑小区往南至天宇）道路两侧，，龙川东路-东兴路（从二院铁路桥往西至老附小）道路两侧，登高东路（从货运站往南至东风桥）道路两侧，曹溪南路（从金鸡路往南至漳龙高速）道路两侧，南环东路以西、金鸡路（东环路至莲庄南路）道路两侧、龙腾路（龙长高速至福三线）道路两侧、龙岩大道（龙长高速线至兴业路）道路两侧、福三线（龙腾路至省道 203）、龙长高速以东围成区域以及省道 203 线（东肖企业管理站往东至烟叶仓库）道路两侧。

四级地范围：分布在三级地外缘，解放北路（从警苑小区往北至会展中心）道路两侧，东兴路（从二院铁路桥往北至森宝）道路两侧，东肖动漫城，铁山集镇区，龙门集镇区（从进江山的路口（湖二桥）沿 319 国道至中国农业银行道路两侧，以及从中国农业银行沿 319 国道至旧高速公路入口道路两侧）西外环路（从龙长高速公路至西外环隧道口）道路两侧、红坊集镇区、龙长高速（从东肖往北至华莲西路）西侧，翠屏山铁路线以西、浮东路

以北、冶金三队和龙岩学院以西、龙工路以东、龙腾北路以东、北三环以南、解放北路以西、北二环隧道以南围成区域。

五级地范围：分布在四级地外缘，龙长高速（从福三线往北至磷酸氢钙厂）西侧四级地西侧 100 米，厦双联络线以西、利来山 319 国道以北、龙岩学院东侧规划路以西、从旧高速路口至朝前村路口道路两侧、西外环路（从龙长高速公路至华莲西路），红坊县道 609 与省道 203 交汇处往南至倒流水村省道 203 道路两侧，东肖后堀规划路以北、龙岩经济开发区联发路以东、龙州工业区所处黄竹坑村西侧规划路以东及沿保安路和北三环隧道以南围成区域。

六级地范围：龙岩市主城区（新罗区）定级范围内除上述已经划分的五个土地级别范围以外的土地，定级范围外的土地参照末级地。

备注：土地级别范围详见土地级别暨基准地价图，当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。

（二）基准地价（详见表 24）

表 24 龙岩市主城区（新罗区）公共管理与公共服务等用途基准地价（地面地价）一览表（单位：元/平方米）

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	2140	1648	1122	771	570	478
	营利性科研用地	2140	1648	1122	771	570	478
	营利性医疗卫生用地	2140	1648	1122	771	570	478
	营利性社会福利用地	2140	1648	1122	771	570	478

用途	土地利用分类	土地级别					
		一级	二级	三级	四级	五级	六级
公共管理与公共服务用地	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	1690	1224	849	573	422	368
	营利性文化用地	2140	1648	1122	771	570	478
	营利性文化用地（图书与展览用地）	1410	1024	674	473	373	324
	营利性文化用地（研学基地）	2140	1648	1122	771	570	478
	营利性体育用地	2170	1674	1147	820	596	488
	营利性体育用地（健身会所）	2870	1973	1495	1044	720	548
营利性公用设施用地	营利性公用设施用地	1450	1049	724	523	398	334
特殊用地	营利性殡葬用地	2075	1499	1048	732	566	452
	风景名胜设施用地	1525	1099	747	547	416	344
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	2700	1858	1328	936	666	508
	营利性其他交通设施用地	2275	1718	1218	826	586	478

注：风景名胜设施用地、营利性殡葬用地、营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）、营利性其他交通设施用地容积率设定为 1.0，其余为设定容积率 2.5 的地面地价。

地下空间土地使用权用途为停车位时，土地级别参照交通场站用地级别，商服和住宅的停车位（非人防）基准地价（详见表 25）。

表 25 龙岩市主城区（新罗区）地下停车位基准地价（楼面地价）一览表

级别	一级	二级	三级	四级	五级	六级
地下一层停车位基准地价	1293	895	606	385	259	188
地下二层停车位基准地价	776	536	365	231	156	113
地下三层停车位基准地价	542	376	254	162	109	80

（三）修正体系

其它用地类型用地的基准地价修正体系参照商服用地基准地价修正体系执行。

（四）其他说明

（1）规划用途单独为加气站、充电桩等充电服务设施用地基准地价参照营利性公用设施用地确定；在新出让用地中规划用途为加油站和加气站混合用途，其基准地价按规划用途用地面积比例确定。

（2）营利性风景名胜用地、营利性殡葬用地、营利性交通服务场站用地（公共停车场）、营利性交通服务场站用地（机动车训练基地）在使用基准地价评估时不对其进行容积率修正。

（3）对于国家扶持的新产业、新业态用地基准地价及其他类型用地相关说明：

属于产品加工制造、高端设备修理的项目用地，可按工业用地执行；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与检测的项目用地按营利性科研用地基准地价执行；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用处理以及通信设施的项目用地可按营利性公用设施用地基准地价执行；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营项目用地按照基准地价商务金融用（（信息技术电子商务服务等）基准地价执行；对于生产总部类基准地价可按照工业用地基准地价执行；对于研发总部类基准地价可按营利性科研用地基准地价执行。

（4）对于绿地与开敞空间用地可参照工业用地基准地价执行。

六、其它单项因素修正

在利用基准地价评估宗地地价时，除按照前述各类用地的影响因素修正体系进行修正外，还需对宗地的土地使用年期、估价期日、开发程度等特殊因素进行修正，而这些因素又不便于简单按照优劣程度进行分等，必须根据其具体地客观情况进行逐项考虑，才能评估出符合实际的宗地地价。

（一）土地使用年期修正

基准地价是各类用地法定最高出让年期的地价，在对具体宗地出让年期末达到法定最高年期（或弹性年期出让）宗地进行评估时，必须进行使用年期修正。将法定最高出让年期的基准地价修正到某使用年期的宗地地价的计算公式为：

$$P_n = P \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^N}} = P \times K_1$$

式中：K₁ ——土地使用年期修正系数

n——实际使用年期

N——法定最高出让年期

r——土地还原利率

P——法定最高出让年限地价

P_n——实际使用年期地价

（二）估价期日修正

估价期日是指评估对象土地估价额所指的具体时点，基准地价对应的地价是本次设定的 2024 年 7 月 1 日地价水平。在采用基准地价系数修正法评估宗地地价时，随着时间和经济形势的变化，市场地价水平均随之变化，故必须进行期日修正。具体修正额应根据当地同类地价变动指数进行修正，公式如下：

$$K_2 = \frac{\text{宗地估价期日的地价指数}}{\text{基准地价期日的地价指数}}$$

（三）土地开发程度修正

开发程度是指评估对象土地估价额所指的具体开发程度，基准地价对应的地价是本次设定的“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯和土地平整）地价水平。在采用基准地价系数修正法评估宗地地价时，随着开发程度的不同，市场地价水平均随之变化，故必须进行土地开发程度修正。具体修正值根据区域水平确定。

七、成果应用注意事项

1. 符合划拨目录的项目拟有偿方式供地的，其基准地价参照相应用途营利性用地的基准地价执行。

2. 仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地、交通运输用地未单独设定基准地价修正体系，其中仓储用地基准地价修正体系参照工业用地基准地价体系执行；公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地、交通运输用地修正体系参照商服用地基准地价修正体系执行。

3. 本次商服用地基准地价的表现形式为商业路线价和商业用地级别区片价，根据宗地的具体情况进行评估。对于已赋予路线价的路段，首层商铺临街（一、二级路线价段建筑红线 32 米范围内、三、四级路线段建筑红线 24 米范围内上述范围内商铺首先确定该商业建筑所在路段的路线价，然后根据其深度、临街形式、使用年期修正和其他需要修正的个别因素对路线价进行修正；赋予路线价的路段进深在上述范围以外区域及未赋予路线价的路段采用商服用地级别基准地价的首层楼面价即可得待估宗地商服用地首层楼面地价；商铺二层楼面地价、三层及以上楼面地价按商服楼层修正系数进行修正；建筑层数超过五层可直接采用商服用地级别价进行测算。

4. 影响宗地地价的因素多且复杂，在特殊宗地受某些特殊因素影响特别强烈而使宗地地价发生较大变化时，应根据估价基准日当地房地产市场行情、估价目的和待估宗地实际状况进行修正。

5. 由于编制资料、编制方法的原因以及基准地价本身的特性，决定了基准地价精度的局限性，虽然其在引导地产市场、宏观调控地价以及在短时间内进行大批量宗地评估方面得到广泛应用，但在具体宗地评估应用时，应尽量与其他宗地评估方法结合使用。

6. 基准地价是一定经济条件下测算出来的某一时期的价格，随时间的推移、经济的发展、基础设施的完善，整体或某一区域的地价水平会发生变化，因此基准地价以及修正体系要及时更新。

龙岩市新罗区雁石镇等 8 个镇（2024 年） 土地级别暨基准地价修编成果

一、基准地价适用范围

龙岩市新罗区雁石镇、白沙镇、适中镇、大池镇、小池镇、岩山镇、万安镇、苏坂镇 8 个镇的城镇建设用地区。

二、基准地价内涵

（一）用地类型

基准地价用地类型主要根据《自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知》（自然资发〔2023〕234 号）文件要求划分，基准地价用地类型划分具体如下：

1. 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。

（1）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。

①零售商业用地：指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。

②批发市场用地：指以批发功能为主的市场用地。

③餐饮用地：指饭店、餐厅、酒吧等用地。

④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。

⑤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。

(2) 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。

(3) 娱乐用地：指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。

(4) 其他商业服务业用地：指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、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。

2. 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。

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。

3. 工矿用地：指用于工矿业生产的土地。

(1) 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，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。

(2) 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。

4. 仓储用地: 指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地。

5. 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。

(1) 科研用地: 指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。

(2) 文化用地: 指图书、展览等公共文化活动设施用地。

(3) 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。

(4) 体育用地: 指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 及水上运动的陆域部分等用地, 不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。

(5) 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。

(6) 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。

6. 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。

7. 特殊用地: 指军事、外事、宗教、安保、殡葬, 以及文物

古迹等具有特殊性质的用地。

殡葬用地：指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。

8. 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。

（1）交通场站用地：指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。

社会停车场用地：指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地。

（2）其他交通设施用地：指除铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地、城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地之外的交通设施用地，包括教练场等用地。

（二）评估基准日

本次基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日。

（三）土地开发程度

本次基准地价的土地开发程度设定为红线外“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。上述“五通”不包括项目建设向有关部门缴纳的城市建设配套费及市政管线等的接入工程费用。

（四）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。商业服务业用地为 40 年，居住用地为 70 年，工矿用地、仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地为 50 年。若某种用途基准地价标准参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途基准地价年期仍然为该用途的法定最高年限。

（五）基准地价容积率

本轮基准地价中商业服务业用地的标准容积率为 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，其他类型用地的标准容积率为 2.0。（加油站、自驾车旅居用地、主题公园、娱乐、民俗观光设施、营利性殡葬用地、营利性公园与绿地、特殊用地（风景名胜设施用地）、机动车训练基地、停车场用地标准容积率为 1.0）。

（六）产权限制条件

本轮基准地价中零售用地、批发市场用地、旅馆用地（产权式酒店）、商务金融用地、商务金融用地（公寓式办公）、普通住宅用地、营利性殡葬用地不设产权限制，可允许分割转让；工业用地（可分割销售的工业地产）厂房为可允许分割转让，其配套非生产性设施需按政府相关文件规定允许分割转让；其他用地类型产权限制为整体自持（不可分割销售）。

（七）产业项目名称（业态类型）的基本含义

1. 物流业是指将信息、运输、仓储、库存、装卸搬运以及包装等物流活动综合起来的一种新型的集成式管理，其任务是尽可

能降低物流的总成本,为顾客提供最好的服务。它主要包括运输、储存、加工、包装、装卸、配送和信息处理等活动。

2. 公路港是利用实体和信息平台衔接车货信息,为货主和回程的空载车辆提供配货交易和零担货运专线服务。

3. 陆地港又称为无水港、内陆港,是指内陆一个具有与海岸类似的货物集散功能的特定区域,具有报关、报检、签发提单等港口服务功能的物流中心。

4. 文化创意是以文化为元素、融合多元文化、整理相关学科、利用不同载体而构建的再造与创新的文化现象。文化创意产业主要包括广播影视、动漫、音像、传媒、视觉艺术、表演艺术、工艺与设计、雕塑、环境艺术、广告装潢、服装设计、软件和计算机服务等方面的创意群体。

5. 动漫产业是指以“创意”为核心,以动画、漫画为表现形式,包含动漫图书、报刊、电影、电视、音像制品、舞台剧和基于现代信息传播技术手段的动漫新品种等动漫直接产品的开发、生产、出版、播出、演出和销售,以及与动漫形象有关的服装、玩具、电子游戏等衍生产品的生产和经营的产业。

6. 会展中心是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。会展中心集展览、会议、商住为一身,通常包含会议、展览和相关附属建筑。

7. 产权式酒店就是由个人投资者买断酒店客房的产权,即开发商以房地产的销售模式将酒店每间客房的独立产权出售给投

资者。

8. 城市综合体就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

9. 总部企业（或企业总部）是指依法注册成立并开展经营活动、对其控股企业或分支机构行使管理和服务的企业法人机构，一般有下属分公司或子公司，总部就是总公司或集团。总部企业一般分为现代农业、现代工业、现代服务业和文化创意产业等四大类，其中现代服务业又包括旅游业、信息服务业、商贸服务业、现代物流业、科技服务业、房地产业和金融服务业等八类。研发总部是指科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息、科技咨询、研发总部等机构，以及各类产品及其技术研发、中试等设施（不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等）。

10. 营利性教育相对于非营利性公办教育、公立教育的教育形式，指国家机构以外的社会组织或者个人，利用非国家财政性经费，面向社会举办学校及其他教育机构的活动，如营利性幼儿园，小学、中学、学校、学院、大学，民办专修（进修）学院或学校，培训（补习）学校或中心等；大致分为两大类：一类是举办实施学历教育、学前教育、自学考试助学及其他文化教育的学校，它们由县级以上教育行政部门按照国家规定的权限审批；另一类是举办实施以职业技能为主的职业资格培训、职业技能培训

的民办学校，它们由县级以上人民政府劳动和社会保障行政部门按照国家规定的权限审批，并抄送同级教育行政部门备案。

11. 营利性医疗卫生机构，如营利性门诊部（所）、医院，民办康复、保健、卫生、疗养院（所）等。

12. 养老服务设施用地是指专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管照护、医疗卫生等服务的房屋和场地设施所使用的土地，包括敬老院、老年养护院、养老院等机构养老服务设施的用地，养老服务中心、日间照料中心等社区养老服务设施的用地等。

13. 机动车驾驶教练场用地就是能使人掌握驾驶技术，并教会人安全驾驶、文明开车并协助其通过车管部门的考试取得驾驶证的教练场用地。

14. 主题公园是指以营利性为目的兴建的，占地、比例达到一定规模，实施封闭管理，具有一个或多个特定文化旅游主题，为游客有偿提供休闲体验、文化娱乐产品或服务的园区。主要包括以大型游乐设施为主体的游乐园、大型微缩景观公园，以及提供情景模拟、环境体验为主要内容的各类影视城、动漫城等园区。政府建设的各类公益性的城镇公园、动植物园等不属于主题公园。

15. 休闲观光农业是指为满足人们对精神和物质需求而开展的、利用田园景观、自然生态及环境资源等通过规划设计和开发利用，结合农林牧渔生产、农业经营活动、农村文化及农家生活，提供人们休闲增进居民对农业和农村体验为目的的现代农业形

态，是旅游业与农业之间交叉性的新兴产业。其形式和类型主要包括观光农园、农业公园、教育农园、森林公园和民俗观光村等。

16. 研学旅行基地（营地）（研学基地），自身或周边拥有良好的餐饮住宿条件、必备的配套设施，具有独特的研学旅行资源、专业的运营团队、科学的管理制度以及完善的安全保障措施，能够为研学旅行过程中的学生提供良好的学习、实践、生活等活动的场所。

（八）其他说明

1. 公寓式办公：办公与居住一体化的设计，在平面单元内复合了办公功能与居住功能，主要满足小型公司与家庭办公的特点与需求。

2. 饭店、旅馆用地指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，配套设施相对一般；酒店主要为游客提供住宿服务、亦生活的服务及设施（寝前服务）、餐饮、游戏、娱乐、购物、商务中心、宴会及会议等设施；星级酒店是由国家（省级）旅游局评定的能够以夜为时间单位向旅游客人提供配有餐饮及相关服务的住宿设施，所取得的星级表明该饭店所有建筑物、设施设备及服务项目均处于同一水准，本轮设定的星级酒店为四星含四星级以上酒店。

3. 国家支持发展的新产业、新业态项目用地，可以按照相关规定确定土地用途。对现行国家标准分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，市、县自然资源主管部门可按照规定，结合土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，商同级产业主管部门

提出规划用途的建议意见。

三、各乡镇土地级别暨基准地价表

（一）雁石镇

1. 土地级别范围

（1）商服用地

一级地范围：雁江溪南侧、龙雁大道西侧 300 米、老街道路两侧以及溪南路道路两侧。

二级地范围：一级地外缘，龙雁大道（漳龙铁路段至龙雁花园段）两侧、溪南路以北至雁石溪、溪东路以东至雁石溪、省道 203 往东北方向（雁鸿北路至东方大酒店）道路两侧，雁石镇政府以东至溪东路。

三级地范围：二级地外缘，龙雁大道两侧（雁鹄路至职业技术学校），雁鹄路至南三龙铁路围成的闭合区域，省道 203 以东、南三龙铁路以北。

四级地范围：定级范围内扣除一、二、三级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

（2）居住用地

一级地范围：雁鹄路以南，站前路、溪东路以西，赣龙铁路北边的规划支路以北、雁石桥以东围成的闭合区域。

二级地范围：一级地外缘，南至岩东供电所，雁江溪以西，交警中队至南三龙铁路以北、改线后省道 203 以东围成的闭合区域。

三级地范围：二级地外缘，雁华二路以南、双永高速路以西、赣龙铁路以北、西至五七农场围成闭合区域。

四级地范围：定级范围扣除一、二、三级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

（3）工矿用地

一级地范围：雁星路以南、快速通道以西、南三龙铁路以北、省道 203 以东围成的闭合区域。

二级地范围：定级范围内扣除一级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

（4）仓储用地参照工矿用地土地级别范围。

（5）公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地土地级别范围参照商服用地土地级别范围。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 1）

表 1 龙岩市新罗区雁石镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地 类型	乡镇名称	雁石镇							
	土地级别	一级		二级		三级		四级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服 用地	零售商业用地	1500	750	1060	530	770	385	540	270
	批发市场用地	1470	735	1039	520	754	377	529	265
	餐饮用地	1051	526	742	371	539	270	406	203
	旅馆用地	1051	526	742	371	539	270	406	203
	旅馆用地（酒店）	934	467	663	332	476	238	359	180
	旅馆用地（产权式酒店）	1110	555	787	394	583	292	436	218
	旅馆用地（星级酒店）	733	367	520	260	377	189	284	142

用地类型	乡镇名称	雁石镇							
	土地级别	一级		二级		三级		四级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服用地	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	888	444	632	316	457	229	342	171
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	677	677	475	475	348	348	262	262
	公用设施营业网点	825	413	552	276	401	201	282	141
	公用设施营业网点（加油站）	2400	2400	1483	1483	1003	1003	699	699
	商务金融用地	1259	630	890	445	647	324	453	227
	商务金融用地（公寓式办公）	1319	660	930	465	681	341	476	238
	商务金融用地（企业总部）	1131	566	803	402	583	292	408	204
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	1194	597	848	424	613	307	427	214
	娱乐用地	1184	592	840	420	607	304	423	212
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗 观光设施）	765	765	540	540	392	392	277	277
	其他商服用地	1182	591	840	420	607	304	423	212
	其他商服用地（物流营业网点）	886	443	630	315	457	229	322	161
居住用地	普通住宅用地	910	455	678	339	528	264	412	206
	租赁住宅用地	454	227	376	188	318	159	288	144
工矿用地	工业用地	231	-	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	298	-	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	212	-	183	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地	238	-	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	780	-	530	-	385	-	272	-
	营利性科研用地	780	-	530	-	385	-	272	-
	营利性医疗卫生用地	780	-	530	-	385	-	272	-
	营利性社会福利用地	780	-	530	-	385	-	272	-
	营利性社会福利用地 （养老服务设施用地）	671	-	444	-	324	-	228	-
	营利性文化设施用地	780	-	530	-	387	-	272	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	553	-	372	-	270	-	190	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	563	-	382	-	279	-	189	-
	营利性体育用地	780	-	530	-	385	-	272	-
	营利性体育用地（健身会所）	740	-	503	-	365	-	257	-

用地类型	乡镇名称	雁石镇							
	土地级别	一级		二级		三级		四级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
营利性 公用设施用地	营利性公用设施用地	568	-	381	-	277	-	196	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	516	-	341	-	245	-	185	-
	营利性其他交通设施用地	545	-	361	-	260	-	187	-
特殊用地	营利性殡葬用地	671	-	444	-	324	-	228	-
	营利性风景名胜设施用地	616	-	412	-	302	-	213	-

（二）白沙镇

1. 土地级别范围

一级地范围：大埔仑路北段两侧（溪西饭店—农行—邮储银行—林业站）以东，白沙镇政府—旧农贸市场—卫生院以南，营盘路以西，白沙派出所起至白沙河以西围成的闭合区域。

二级地范围：一级地外缘，营盘路东侧 100 米以西、营盘路以南、县道 612 以西、白沙派出所起至白沙河 100 米以东、大埔仑路西侧 200 米以东、白沙新规划桥以南围成的闭合区域。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 2）

表2 龙岩市新罗区白沙镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	白沙镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面地 价
商服用地	零售商业用地	1066	533	726	363	504	252
	批发市场用地	1044	522	711	356	494	247
	餐饮用地	746	373	545	273	426	213
	旅馆用地	746	373	545	273	426	213
	旅馆用地（酒店）	664	332	485	243	383	192
	旅馆用地（产权式酒店）	784	392	584	292	471	236
	旅馆用地（星级酒店）	521	261	382	191	300	150
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	632	316	465	233	366	183
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	481	481	350	350	277	277
	公用设施营业网点	573	287	380	190	264	132
	公用设施营业网点（加油站）	1708	1708	1015	1015	655	655
	商务金融用地	900	450	609	305	452	226
	商务金融用地（公寓式办公）	939	470	640	320	477	239
	商务金融用地（企业总部）	808	404	545	273	407	204
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	851	426	582	291	432	216
	娱乐用地	841	421	570	285	438	219
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	544	544	370	370	283	283
	其他商服用地	841	421	570	285	438	219
	其他商服用地（物流营业网点）	636	318	428	214	330	165
居住用地	普通住宅用地	836	418	594	297	450	225
	租赁住宅用地	420	210	330	165	270	135
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	183	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	554	-	363	-	252	-
	营利性科研用地	554	-	363	-	252	-
	营利性医疗卫生用地	554	-	363	-	252	-
	营利性社会福利用地	554	-	363	-	252	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	478	-	313	-	216	-
	营利性文化设施用地	554	-	363	-	252	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	394	-	263	-	180	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	399	-	261	-	180	-
	营利性体育用地	554	-	363	-	252	-
营利性公用设施用地	营利性体育用地（健身会所）	526	-	344	-	238	-
	营利性公用设施用地	404	-	268	-	187	-

用地类型	乡镇名称	白沙镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
交通运输 用地	营利性交通服务场站用地 (社会停车场用地)	364	-	236	-	180	-
	营利性其他交通设施用地	383	-	252	-	182	-
特殊用地	营利性殡葬用地	478	-	313	-	216	-
	营利性风景名胜设施用地	445	-	291	-	204	-

(三) 适中镇

1. 土地级别范围

一级地范围：北起典常楼路口东面店面，南至进下东甲路口，东从适中镇中心村沿老街路口经卫生院至乃豪厝，西起典常楼路口西面沿街店面经农业银行至西环街往南经 319 老国道到龙浦路口三角绿化带止围成的闭合区域。

二级地范围：一级地外缘，国家电网—西浦路—文体公园东侧—适中中学—文波楼路—下东甲路—319 国道东侧—南亚加油站—319 国道西侧—中颜小区—内营新村—中心村新丰队—适中粮站—国家电网的闭合区域。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 3）

表3 龙岩市新罗区适中镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	适中镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服用地	零售商业用地	1062	531	728	364	500	250
	批发市场用地	1040	520	713	357	490	245
	餐饮用地	761	381	559	280	424	212
	旅馆用地	761	381	559	280	424	212
	旅馆用地（酒店）	680	340	500	250	378	189
	旅馆用地（产权式酒店）	802	401	608	304	468	234
	旅馆用地（星级酒店）	534	267	390	195	297	149
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	651	326	478	239	360	180
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	495	495	363	363	277	277
	公用设施营业网点	585	293	377	189	262	131
	公用设施营业网点（加油站）	1915	1915	1163	1163	752	752
	商务金融用地	892	446	611	306	452	226
	商务金融用地（公寓式办公）	939	470	642	321	472	236
	商务金融用地（企业总部）	802	401	547	274	405	203
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	851	426	582	291	426	213
	娱乐用地	839	420	576	288	434	217
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	540	540	371	371	281	281
	其他商服用地	851	426	576	288	436	218
	其他商服用地（物流营业网点）	632	316	435	218	328	164
居住用地	普通住宅用地	856	428	614	307	450	225
	租赁住宅用地	426	213	338	169	270	135
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与 公共服务 用地	营利性教育用地	553	-	364	-	252	-
	营利性科研用地	553	-	364	-	252	-
	营利性医疗卫生用地	553	-	364	-	252	-
	营利性社会福利用地	553	-	364	-	252	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	478	-	312	-	216	-
	营利性文化设施用地	553	-	364	-	252	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	394	-	263	-	182	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	397	-	261	-	182	-
	营利性体育用地	553	-	364	-	252	-
	营利性体育用地（健身会所）	526	-	346	-	239	-
营利性公用 设施用地	营利性公用设施用地	406	-	268	-	186	-

用地类型	乡镇名称	适中镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
交通运输 用地	营利性交通服务场站用地 (社会停车场用地)	362	-	239	-	182	-
	营利性其他交通设施用地	381	-	253	-	183	-
特殊用地	营利性殡葬用地	478	-	312	-	216	-
	营利性风景名胜设施用地	448	-	292	-	202	-

(四) 大池镇

1. 土地级别范围

一级地范围：大池农行至大池工商所的中和路两侧、319 国道雅金村部至上大池中学十字路口道路两侧。

二级地范围：一级地外缘，九里洋新村门楼以西，大池中学以南，雅金路村部、垃圾处理厂以东，雅金路南侧第一排房屋以北围成的闭合区域。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 4）

表 4 龙岩市新罗区大池镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地 类型	乡镇名称	大池镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服 用地	零售商业用地	810	405	576	288	456	228
	批发市场用地	793	397	564	282	447	224
	餐饮用地	569	285	415	208	341	171
	旅馆用地	569	285	415	208	341	171
	旅馆用地（酒店）	506	253	369	185	306	153
	旅馆用地（产权式酒店）	597	299	448	224	375	188
	旅馆用地（星级酒店）	399	200	291	146	239	120

用地类型	乡镇名称	大池镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	485	243	351	176	290	145
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	367	367	268	268	222	222
	公用设施营业网点	439	220	299	150	238	119
	公用设施营业网点（加油站）	1460	1460	921	921	685	685
	商务金融用地	681	341	485	243	380	190
	商务金融用地（公寓式办公）	715	358	508	254	404	202
	商务金融用地（企业总部）	611	306	435	218	344	172
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	650	325	461	231	364	182
	娱乐用地	640	320	455	228	361	181
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	416	416	293	293	233	233
	其他商服用地	644	322	455	228	361	181
	其他商服用地（物流营业网点）	478	239	344	172	272	136
居住用地	普通住宅用地	512	256	428	214	352	176
	租赁住宅用地	256	128	236	118	210	105
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	405	-	275	-	218	-
	营利性科研用地	405	-	275	-	218	-
	营利性医疗卫生用地	405	-	275	-	218	-
	营利性社会福利用地	405	-	275	-	218	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	389	-	264	-	207	-
	营利性文化设施用地	405	-	275	-	218	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	341	-	236	-	182	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	292	-	198	-	182	-
	营利性体育用地	405	-	275	-	224	-
营利性公用设施用地	营利性体育用地（健身会所）	385	-	263	-	212	-
	营利性公用设施用地	357	-	241	-	187	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	314	-	215	-	180	-
	营利性其他交通设施用地	330	-	226	-	182	-
特殊用地	营利性殡葬用地	389	-	264	-	207	-
	营利性风景名胜设施用地	383	-	259	-	202	-

（五）小池镇

1. 土地级别范围

一级地范围：集中在集镇周边，溪边以西、小火线公路以北；

兴贵新村侧道路、市场以东、津源路以南围成的闭合区域。

二级地范围：一级地外缘，汪洋桥以南，赣龙铁路桥、闽泰环保西侧机耕道、小池中学西侧起沿溪边至小池福利中心以西、小池镇卫生院起沿溪边至小池中心小学以东，仁仔厝巷及桥、矿产品南山申报站以西，汪洋街道两侧、319国道两侧以北围成的区域及晋山厝面前水圳以西、赣龙铁路桥以北、山美溪边以东、小池基督教堂以南围成的区域。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表5）

表5 龙岩市新罗区小池镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	小池镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服用地	零售商业用地	816	408	580	290	454	227
	批发市场用地	799	400	568	284	445	223
	餐饮用地	569	285	435	218	357	179
	旅馆用地	569	285	435	218	357	179
	旅馆用地（酒店）	508	254	389	195	318	159
	旅馆用地（产权式酒店）	604	302	475	238	396	198
	旅馆用地（星级酒店）	402	201	305	153	251	126
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	490	245	371	186	304	152
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	372	372	283	283	233	233
	公用设施营业网点	424	212	293	147	226	113
	公用设施营业网点（加油站）	1469	1469	933	933	682	682
	商务金融用地	686	343	488	244	390	195
	商务金融用地（公寓式办公）	718	359	514	257	409	205
	商务金融用地（企业总部）	618	309	439	220	351	176
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	652	326	465	233	370	185
	娱乐用地	647	324	458	229	373	187
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	418	418	299	299	244	244
	其他商服用地	647	324	461	231	370	185
	其他商服用地（物流营业网点）	483	242	344	172	279	140

用地类型	乡镇名称	小池镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
居住用地	普通住宅用地	526	263	438	219	358	179
	租赁住宅用地	264	132	244	122	220	110
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	408	-	278	-	219	-
	营利性科研用地	408	-	278	-	219	-
	营利性医疗卫生用地	408	-	278	-	219	-
	营利性社会福利用地	408	-	278	-	219	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	392	-	269	-	207	-
	营利性文化设施用地	408	-	278	-	219	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	342	-	239	-	187	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	293	-	200	-	187	-
	营利性体育用地	408	-	278	-	219	-
	营利性体育用地（健身会所）	387	-	266	-	209	-
营利性公用设施用地	营利性公用设施用地	352	-	244	-	191	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	314	-	217	-	183	-
	营利性其他交通设施用地	332	-	229	-	185	-
特殊用地	营利性殡葬用地	392	-	269	-	207	-
	营利性风景名胜设施用地	384	-	262	-	207	-

（六）岩山镇

1. 土地级别范围

一级地范围：东至芹元卫生室，南至南区河边，西至芹元头小溪，北至蓝鸟幼儿园。

二级地范围：一级地外缘，东至岩山中心小学操场边，南至山边，西至垃圾处理场，北至陈崖新居民点。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表6）

表6 龙岩市新罗区岩山镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	岩山镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服用地	零售商业用地	536	268	456	228	404	202
	批发市场用地	525	263	447	224	396	198
	餐饮用地	403	202	341	171	285	143
	旅馆用地	403	202	341	171	285	143
	旅馆用地（酒店）	358	179	303	152	252	126
	旅馆用地（产权式酒店）	423	212	369	185	312	156
	旅馆用地（星级酒店）	284	142	239	120	201	101
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	342	171	291	146	240	120
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	260	260	219	219	184	184
	公用设施营业网点	311	156	258	129	226	113
	公用设施营业网点（加油站）	808	808	640	640	526	526
	商务金融用地	450	225	384	192	340	170
	商务金融用地（公寓式办公）	472	236	404	202	356	178
	商务金融用地（企业总部）	407	204	345	173	304	152
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	426	213	365	183	322	161
	娱乐用地	421	211	361	181	318	159
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	274	274	233	233	207	207
	其他商服用地	421	211	361	181	320	160
	其他商服用地（物流营业网点）	319	160	272	136	240	120
居住用地	普通住宅用地	468	234	362	181	280	140
	租赁住宅用地	235	118	214	107	196	98
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	296	-	243	-	214	-
	营利性科研用地	296	-	243	-	214	-
	营利性医疗卫生用地	296	-	243	-	214	-
	营利性社会福利用地	296	-	243	-	214	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	286	-	233	-	206	-
	营利性文化设施用地	296	-	243	-	214	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	256	-	211	-	187	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	213	-	196	-	187	-
	营利性体育用地	296	-	243	-	214	-
	营利性体育用地（健身会所）	281	-	231	-	203	-

用地类型	乡镇名称	岩山镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
营利性公用设施用地	营利性公用设施用地	262	-	215	-	190	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	235	-	190	-	183	-
	营利性其他交通设施用地	247	-	200	-	185	-
特殊用地	营利性殡葬用地	286	-	233	-	206	-
	营利性风景名胜设施用地	274	-	229	-	203	-

（七）万安镇

1. 土地级别范围

一级地范围：万安溪以西，连新公路（新万安大桥头至梅村路）以北，梅村路以东，县道 601 线与连新公路交叉口以南。

二级地范围：一级地外缘，万安伐木场至万安林业站西侧；万安卫生院沿地村溪逆水而上至万安采玉河两侧；老万安大桥至万安墩头小溪连新公路两侧；墟尾邮电大楼至万安溪电厂宿舍区。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 7）

表7 龙岩市新罗区万安镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	万安镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
商服用地	零售商业用地	546	273	472	236	418	209
	批发市场用地	535	268	462	231	409	205
	餐饮用地	448	224	358	179	292	146
	旅馆用地	448	224	358	179	292	146
	旅馆用地（酒店）	396	198	320	160	259	130
	旅馆用地（产权式酒店）	468	234	388	194	321	161
	旅馆用地（星级酒店）	312	156	252	126	204	102
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	380	190	342	171	304	152
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	291	291	233	233	191	191
	公用设施营业网点	310	155	258	129	230	115
	公用设施营业网点（加油站）	819	819	660	660	542	542
	商务金融用地	492	246	396	198	350	175
	商务金融用地（公寓式办公）	517	259	418	209	368	184
	商务金融用地（企业总部）	445	223	359	180	316	158
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	468	234	379	190	333	167
	娱乐用地	466	233	374	187	331	166
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	306	306	239	239	214	214
	其他商服用地	464	232	374	187	331	166
	其他商服用地（物流营业网点）	351	176	278	139	249	125
居住用地	普通住宅用地	482	241	368	184	288	144
	租赁住宅用地	244	122	224	112	206	103
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	294	-	246	-	219	-
	营利性科研用地	294	-	246	-	219	-
	营利性医疗卫生用地	294	-	246	-	219	-
	营利性社会福利用地	294	-	246	-	219	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	283	-	236	-	210	-
	营利性文化设施用地	294	-	246	-	219	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	246	-	204	-	183	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	213	-	196	-	183	-
	营利性体育用地	294	-	246	-	219	-
	营利性体育用地（健身会所）	281	-	233	-	207	-
营利性公用设施用地	营利性公用设施用地	252	-	209	-	185	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	223	-	186	-	183	-
	营利性其他交通设施用地	236	-	193	-	183	-
特殊用地	营利性殡葬用地	283	-	236	-	210	-
	营利性风景名胜设施用地	273	-	232	-	202	-

（八）苏坂镇

1. 土地级别范围

一级地范围：苏坂中心小学、苏坂火车站东侧、苏坂中学北侧、苏坂镇人民政府、俊达硅业西侧、省道 203 线通往苏坂中心小学支路以南围成的闭合区域。

二级地范围：一级地外缘，苏坂大桥以南、九龙江以西、通往石孟营支路以北、铁路以北围成的闭合区域以及苏坂大桥往高速公路路口即快速通道 300 米道路两侧 30 米区域。

三级地范围：定级范围内扣除一、二级地外的其他土地。

当文字描述与土地级别暨基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

2. 各用途级别基准地价表（详见表 8）

表 8 龙岩市新罗区苏坂镇基准地价表（单位：元/平方米）

用地类型	乡镇名称	苏坂镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服 用地	零售商业用地	478	239	390	195	330	165
	批发市场用地	468	234	382	191	323	162
	餐饮用地	410	205	336	168	286	143
	旅馆用地	410	205	336	168	286	143
	旅馆用地（酒店）	367	184	298	149	252	126
	旅馆用地（产权式酒店）	434	217	364	182	312	156
	旅馆用地（星级酒店）	291	146	235	118	198	99
	旅馆用地（景区内住宿等服务设施）	351	176	285	143	240	120
	旅馆用地（自驾车旅居车营地）	268	268	219	219	186	186
	公用设施营业网点	299	150	245	123	206	103
	公用设施营业网点（加油站）	717	717	547	547	430	430
	商务金融用地	438	219	358	179	306	153
	商务金融用地（公寓式办公）	464	232	376	188	320	160
	商务金融用地（企业总部）	396	198	324	162	275	138
	商务金融用地（信息技术、电子商务服务）	418	209	344	172	290	145

用地类型	乡镇名称	苏坂镇					
	土地级别	一级		二级		三级	
	土地利用分类	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	楼面 地价
商服用地	娱乐用地	424	212	348	174	296	148
	娱乐用地（主题公园、娱乐、民俗观光设施）	279	279	225	225	192	192
	其他商服用地	424	212	348	174	296	148
	其他商服用地（物流营业网点）	319	160	259	130	220	110
居住用地	普通住宅用地	430	215	324	162	270	135
	租赁住宅用地	220	110	210	105	204	102
工矿用地	工业用地	196	-	-	-	-	-
	工业用地（可分割销售工业地产）	260	-	-	-	-	-
	采矿用地	182	-	-	-	-	-
仓储用地	仓储用地（工业）	200	-	-	-	-	-
公共管理与公共服务用地	营利性教育用地	292	-	239	-	202	-
	营利性科研用地	292	-	239	-	202	-
	营利性医疗卫生用地	292	-	239	-	202	-
	营利性社会福利用地	292	-	239	-	202	-
	营利性社会福利用地（养老服务设施用地）	288	-	233	-	198	-
	营利性文化设施用地	292	-	239	-	202	-
	营利性文化设施用地（展览用地）	253	-	214	-	189	-
	营利性文化设施用地（研学基地）	208	-	202	-	189	-
	营利性体育用地	292	-	239	-	202	-
营利性公用设施用地	营利性体育用地（健身会所）	277	-	227	-	192	-
	营利性公用设施用地	259	-	219	-	192	-
交通运输用地	营利性交通服务场站用地（社会停车场用地）	229	-	194	-	190	-
	营利性其他交通设施用地	244	-	205	-	190	-
特殊用地	营利性殡葬用地	288	-	233	-	206	-
	营利性风景名胜设施用地	274	-	231	-	199	-

四、基准地价修正体系

（一）新罗区各乡镇商服、居住、工矿、仓储用途各级别基准地价修正幅度（详见表9）

表9 新罗区各乡镇商服、居住、工矿、仓储用途各级别基准地价修正幅度表

镇名	土地 级别	商服用地		居住用地		工矿、仓储用地	
		上调最大 幅度%	下调最大 幅度%	上调最大 幅度%	下调最大 幅度%	上调最大 幅度%	下调最大 幅度%
雁石镇	I	20	-20	20	-20	15	-15
	II	20	-20	20	-20	10	-10
	III	18	-18	18	-18	/	/
	IV	18	-18	18	-18	/	/

镇名	土地 级别	商服用地		居住用地		工矿、仓储用地	
		上调最大 幅度%	下调最大 幅度%	上调最大 幅度%	下调最大 幅度%	上调最大 幅度%	下调最大 幅度%
白沙镇	I	20	-20	18	-18	10	-10
	II	18	-18	15	-15	/	/
	III	18	-18	15	-15	/	/
适中镇	I	20	-20	18	-18	10	-10
	II	18	-18	15	-15	/	/
	III	18	-18	15	-15	/	/
大池镇	I	20	-20	18	-18	10	-10
	II	18	-18	15	-15	/	/
	III	18	-18	15	-15	/	/
小池镇	I	20	-20	18	-18	10	-10
	II	18	-18	15	-15	/	/
	III	18	-18	15	-15	/	/
岩山镇	I	18	-18	16	-16	10	-10
	II	16	-16	15	-15	/	/
	III	16	-16	15	-15	/	/
万安镇	I	18	-18	16	-16	10	-10
	II	16	-16	15	-15	/	/
	III	16	-16	15	-15	/	/
苏坂镇	I	18	-18	16	-16	10	-10
	II	16	-16	15	-15	/	/
	III	16	-16	15	-15	/	/

（二）其他用地类型修正幅度

各乡镇公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、特殊用地修正幅度参照各乡镇商服用地级别修正幅度。

（三）其他单项因素修正

在利用基准地价评估宗地地价时，除按照前述各类用地的影响因素修正体系进行修正外，还需对宗地的土地使用年期、估价期日、开发程度等特殊因素进行修正，而这些因素又不便于简单按照优劣程度进行分等，因此需要根据其具体地客观情况进行逐项考虑评估出符合实际的宗地地价。

1. 土地使用年期修正

基准地价是各类用地法定最高出让年期的地价，在对具体宗

地出让年期末达到法定最高年期（或弹性年期出让）宗地进行评估时，需要进行使用年期修正。将法定最高出让年期的基准地价修正到某使用年期的宗地地价的计算公式为：

$$P_n = P \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{1 - \frac{1}{(1+r)^N}} = P \times K1$$

式中：K1——土地使用年期修正系数

n——实际使用年期

N——法定最高出让年期

r——土地还原利率

P——法定最高出让年限地价

P_n——实际使用年期地价

2. 期日修正

本轮基准地价的估价期日为 2024 年 7 月 1 日。基准地价对应的是基准地价估价期日的地价水平，对于不同估价时点，土地市场的地价水平会有所变化，因此需要进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到宗地地价估价期日。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行，期日修正系数可按下式计算：

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数/基准地价估价期日的地价指数。

3. 土地开发程度修正

本轮基准地价为土地开发程度“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内土地平整）地价水平。在采用基准地价系数修正法评估宗地地价时，其开发程度

往往与基准地价设定开发程度不一样，因此进行开发程度的修正，修正值可根据当地政府有关部门规定的城市基础配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况具体确定。

4. 容积率修正

容积率是指建筑总面积与土地总面积的比。容积率的变化体现了土地利用强度的变化，容积率高则表明土地利用强度高，容积率低则表明土地利用强度低。而土地利用强度的高低直接地影响到了土地收益，也就影响了地价，因此需要建立容积率修正体系。

宗地地价容积率修正是将基准地价设定的容积率下的地价，修正到规定容积率下的宗地地价。其计算公式如下：

$$P_i = P \times K$$

式中：K 为容积率修正系数
P 为基准地价
P_i 为某一容积率下的宗地地价。

（1）商服用地容积率修正（详见表 10、表 11）

表 10 商服用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	0.90	0.95	1.00	1.12	1.22	1.30	1.36	1.40	1.43

表 11 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	1.80	1.27	1.00	0.90	0.81	0.74	0.68	0.62	0.57

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，可用直线插值法确定其对应的修正系数。

特别注意：

①商服用地中标准容积率为 1.0 的用地类型（零售商业用地

一加油站、旅馆用地—自驾车旅居车营地、娱乐用地—主题公园、娱乐用地—娱乐、民俗观光设施用地）采用基准地价评估时不进行容积率修正。

②其他类型用地参照商服用地容积率修正时，营利性风景名胜用地、营利性殡葬用地、营利性交通服务场站用地（公共停车场）、营利性其他交通设施用地在使用基准地价评估时不对其进行容积率修正。

（2）居住用地容积率修正（详见表 12、表 13）

表 12 居住用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	0.85	0.90	1.00	1.15	1.27	1.37	1.45	1.50	1.53

表 13 居住用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5.0
修正系数	1.70	1.20	1.00	0.92	0.85	0.78	0.73	0.67	0.61

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，可用直线插值法确定其对应的修正系数。

（3）工矿、仓储用地容积率修正

工矿、仓储用地不考虑容积率对地价的影响，本轮工矿、仓储用地不制定容积率修正系数。

5. 商服用地（零售商业用地、批发市场用地）中楼层修正系数

商业房地产特别是土地二级分类中的零售商业用地、批发市场用地受垂直通达度的影响极大，其体现在楼面地价上的差异明显，位于底层的商业用房优于其垂直楼上的商业用房，故越靠近地面，房地产价值越高，其首层价格远高于其他各层，因此设立

首层楼面价。地上首层商服用地（零售商业用地、批发市场用地）楼面地价=级别楼面地价×地上首层修正系数（1.8）。

6. 对于部分特定用途土地，可参照下列用地标准确定其基准地价

（1）若零售商业用地、批发市场用地、商务金融用地、商务金融用地（公寓式办公）等用途土地开发利用有特别限制，要求在一定期限内开发建设的建筑物产权由建设投资者自持经营，不得对外销售和部分转让的地块，其地价视受限建筑物面积比例及年期期限长短适当下浮 15%—30%。

（2）规划用途为整体商场的批发市场用地、零售商业用地基准地价按相应级别的其他用途用地基准地价下浮 10%。

（3）在原有加油站出让地中增加用地面积用于增设加气站用途，其基准地价可按加油站基准地价执行。

（4）规划用途为商业服务业物流仓储用地的基准地价可按相应级别其他商服用地（物流营业网点）基准地价执行。

（5）机关团体用地可参照相应级别商务金融用地（企业总部）基准地价执行。

（6）绿地与开敞空间用地可参照相应级别工业用地基准地价执行。

7. 对于部分住宅用地，参照下列标准确定其基准地价

（1）对 $1.0 < \text{规划容积率} \leq 1.5$ 的普通住宅用地按相应级别普通住宅基准地价地面地价容积率修正后上浮 20%。

(2) 对规划容积率 ≤ 1.0 按相应级别普通住宅基准地价地面地价容积率修正后上浮 25%。

8. 地下空间土地使用权基准地价

地下空间土地使用权用途根据地上规划建筑用途确定。地下土地使用权价格参照地上同级别同用途（停车位除外）基准地价（楼面地价）比例关系确定。地下一层土地使用权价格参照相应用途相应级别基准地价的 20%，地下二层及以下无需计算。

地下空间土地使用权用途为停车位时，土地级别参照交通运输用地级别，商服和住宅的停车位（非人防）基准地价（详见表 14）。

表 14 龙岩市新罗区各乡镇地下停车位基准地价表

镇名	土地级别	地下停车位基准地价（楼面地价）
		地下一层
雁石镇	I	105
	II	70
	III	51
	IV	39
白沙镇	I	76
	II	50
	III	39
适中镇	I	76
	II	50
	III	39
大池镇	I	66
	II	45
	III	39
小池镇	I	65
	II	45
	III	39
岩山镇	I	49
	II	40
	III	39

镇名	土地级别	地下停车位基准地价（楼面地价）
		地下一层
万安镇	I	47
	II	40
	III	39
苏坂镇	I	47
	II	40
	III	39

9. 对于国家扶持的新产业、新业态用地及部分类型用地相关说明

（1）属于产品加工制造、高端设备修理的项目用地，可按工业用地执行。

（2）属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与检测的项目用地按营利性科研用地基准地价执行。

（3）属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用处理以及通信设施的项目用地可按营利性公用设施用地基准地价执行。

（4）属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营项目用地按照基准地价商务金融用地（信息技术电子商务服务等）基准地价执行。

（5）对于生产总部类基准地价可按照工业用地基准地价执行；对于研发总部类基准地价可按营利性科研用地基准地价执行。

（6）规划用途单独为加气站、充电桩等充电服务设施用地基准地价参照营利性公用设施用地确定；在新出让用地中规划用途为加油站和加气站混合用途，其基准地价按规划用途用地面积比

例确定。

(7)对于符合国家高新技术产业标准的工业用地的基准地价可依据相应等级基准地价下限执行。

10. 其他说明

本轮基准地价修编范围外的土地参照各镇末级地标准。

五、成果应用注意事项

1. 仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地、交通运输用地未单独设定基准地价修正体系，其中仓储用地基准地价修正体系参照工业用地基准地价体系执行；公共管理与公共服务用地、公用设施用地、特殊用地、交通运输用地修正体系参照商服用地基准地价修正体系执行。

2. 基准地价是在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。而宗地价格是具体的某一宗地的土地使用权的价格，宗地价格还有出让底价、交易价、标定地价之分。基准地价并不代表宗地的具体价格，而是一定时期内某一区域的平均价格，具有一定的稳定性，利用其评估宗地地价，需要进行使用年限、容积率、估价期日等一系列因素的修正。

3. 由于在确定土地级别范围时采用地名界定，在使用基准地价时，配合使用基准地价图会更准确。当文字描述与土地级别暨

基准地价图不符时，以土地级别暨基准地价图为准。定级范围外的土地参照末级地标准。

4. 基准地价的修正体系，由于基准地价修正体系有其复杂性和难把握性，在使用基准地价修正体系时，要各方面衡量，把握因素因子修正幅度。

5. 影响宗地地价的因素很复杂，在某些特别宗地受某些因素影响特别强烈而使宗地地价发生较大变化时，应对这些因素和其修正幅度做一些特别处理使之更符合实际情况。

