

# 漳平市人民政府文件

漳政综〔2024〕19号

---

## 漳平市人民政府关于公布 漳平市 2022 年度基准地价更新成果的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市直各单位，驻漳平的中央、省、龙岩市属驻漳单位：

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》《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》（闽自然资办〔2022〕2号）精神，我市 2022 年度基准地价更新成果已经福建省自然资源厅验收通过，并经漳平市第十八届人民政府 2024 年第三次常务会研究同意，现予以公布。

本文自印发之日起施行。原《漳平市人民政府关于颁布执行漳平市 2019 年度基准地价更新成果的通知》(漳政综〔2021〕13 号)同时废止。

- 附件：1. 国有建设用地基准地价用地类型说明及适用范围  
2. 漳平市城区基准地价成果表  
3. 漳平市各乡镇基准地价成果表  
4. 漳平市定级范围说明表  
5. 漳平市国有建设用地基准地价使用说明

漳平市人民政府

2024 年 4 月 1 日

(此件主动公开)

## 附件 1

# 国有建设用地基准地价用地类型说明及适用范围

用地类型		基准地价用途适用范围
商业服务业用地	零售商业用地	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
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧的用地
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村、培训中心、酒店的用地，包括产权式酒店用地
	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
商务金融用地		指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地，包括广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等文化创意用地和 SOHO 公寓式办公、经营管理总部类用地
娱乐康体用地		指各类娱乐、康体等设施用地，包括主题公园、影视城、仿古城、休闲、表演、民俗观光设施等用地
其他商业服务业用地		指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地，以及经营性会展中心用地
居住用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地 其中租赁住房用地（指不可分割转让，只租不售，须办理整体产权，须整体转让、整体抵押的住宅项目用地，租赁住房用地必须符合当地关于租赁住房相关政策）
工矿用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，以及生产总部类用地
	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
仓储用地	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地
	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地

用地类型		基准地价用途适用范围
公共管理与公共服务用地	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
	科研用地	指科研机构及其科研设施用地，包括研发总部类
	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
	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
	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地，包括营利性博物馆、美术馆、纪念馆
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地
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
绿地与开敞空间用地		指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地
交通运输用地	营利性交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内以营利为目的的交通服务设施用地，包括交通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
特殊用地	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地

附件 2

## 漳平市城区基准地价成果

表 1 漳平市城区一类用地基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

土地级别	商业服务业用地			居住用地			公共管理与公共服务用地			工矿用地	
	地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	修正幅度
一级	4552	2276	±20%	2330	1165	±16%	2276	1138	±16%	306	±14%
二级	3078	1539	±20%	1730	865	±16%	1539	770	±16%	258	±13%
三级	2036	1018	±20%	1422	711	±16%	1018	509	±16%	225	±12%
四级	1396	698	±20%	1060	530	±16%	698	349	±16%	/	/
五级	990	495	±17%	886	443	±15%	495	248	±15%	/	/

表 2 城区各类型用地基准地价地面地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

一类用地	二类、三类用地	参照基准地价体系	一级	二级	三级	四级	五级
居住用地	城镇住宅用地	居住	2330	1730	1422	1060	886
商业服务业用地	商业用地-零售商业用地	商业	4552	3078	2036	1396	990
	商业用地-批发市场用地		5462	3694	2443	1675	1188
	商业用地-餐饮用地		3642	2462	1629	1117	792
	商业用地-旅馆用地		2959	2001	1323	907	644
	娱乐康体用地		2731	1847	1222	838	594
	商务金融用地		3186	2155	1425	977	693
	商业用地-公用设施营业网点用地		2731	1847	1222	838	594
	商业用地-公用设施营业网点用地（加油站）		6828	4617	3054	2094	1485
	其他商业服务业用地		3186	2155	1425	977	693
工矿用地	工业用地	工矿	306	258	225	-	-
	采矿用地		236	199	173	-	-

一类用地	二类、三类用地	参照基准 地价体系	一级	二级	三级	四级	五级
仓储用地	物流仓储用地	工矿	459	387	338	-	-
	储备库	工矿	367	310	270	-	-
公用设施 用地、绿地 与开敞空 间用地	全用途	公共	1366	923	611	419	297
公共管理 与公共服 务用地	科研、文化、教育、 体育、医疗卫生用地	公共	2276	1539	1018	698	495
	社会福利用地 (养老服务设施)	公共	1366	923	611	419	297
交通运输 用地	交通场站用地	公共	2276	1539	1018	698	495
特殊用地	殡葬用地	公共	1138	770	509	349	248

注：级别范围和其他用途修正幅度与各用途参照的基准地价相同。

表 3 漳平市城区地下空间（地下一层）基准地价修正系数表

地下空间建设 用地类型	基准地价参考类比	地下一层地价类 比修正系数	地下二层地价类 比修正系数
商服一级	商业服务业用地一级	0.5	0.25
商服二级	商业服务业用地二级	0.45	0.225
商服三级	商业服务业用地三级	0.4	0.2
商服四级	商业服务业用地四级	0.35	0.175
商服五级	商业服务业用地五级	0.3	0.15
停车库（位）一级	商业服务业用地一级	0.4	0.2
停车库（位）二级	商业服务业用地二级	0.35	0.175
停车库（位）三级	商业服务业用地三级	0.3	0.15
停车库（位）四级	商业服务业用地四级	0.25	0.125
停车库（位）五级	商业服务业用地五级	0.2	0.1

注：停车库（位）含居住用地的地下停车位。

## 附件 3

## 漳平市各乡镇基准地价表

表 1 漳平市各乡镇基准地价表

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	乡镇名称	土地级别	商业用地			居住用地			工矿用地		
			地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	万元/亩	修正幅度
1	永福镇	一级	1640	820	±25%	960	480	±20%	225	15	±10%
		二级	1030	515	±25%	660	330	±20%			
		三级	620	310	±25%	460	230	±20%			
2	新桥镇 (麦园)	一级	1262	631	±22%	850	425	±20%	225	15	±10%
		二级	840	420	±22%	588	294	±20%			
		三级	580	290	±22%	422	211	±20%			
3	赤水镇	一级	1040	520	±22%	766	383	±20%	135	9	±10%
		二级	730	365	±22%	560	280	±20%			
		三级	502	251	±22%	404	202	±20%			
4	象湖镇	一级	1040	520	±22%	760	380	±20%	135	9	±10%
		二级	710	355	±22%	546	273	±20%			
		三级	488	244	±22%	400	200	±20%			
5	溪南镇	一级	1000	500	±22%	766	383	±20%	135	9	±10%
		二级	680	340	±22%	552	276	±20%			
		三级	460	230	±22%	400	200	±20%			
6	双洋镇	一级	992	496	±22%	766	383	±20%	135	9	±10%
		二级	670	335	±22%	556	278	±20%			
		三级	448	224	±22%	404	202	±20%			
7	芦芝镇	一级	920	460	±22%	782	391	±20%	225	15	±10%
		二级	600	300	±22%	540	270	±20%			
		三级	390	195	±22%	408	204	±20%			

序号	乡镇名称	土地级别	商业用地			居住用地			工矿用地		
			地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	楼面地价	修正幅度	地面地价	万元/亩	修正幅度
8	西园镇	一级	910	455	±22%	675	338	±20%	225	15	±10%
		二级	620	310	±22%	489	245	±20%			
		三级	392	196	±22%	356	178	±20%			
9	和平镇	一级	900	450	±22%	653	327	±20%	225	15	±10%
		二级	600	300	±22%	469	235	±20%			
		三级	388	194	±22%	346	173	±20%			
10	南洋镇	一级	850	425	±18%	614	307	±16%	135	9	±10%
		二级	591	296	±18%	470	235	±16%			
		三级	386	193	±18%	344	172	±16%			
11	拱桥镇	一级	714	357	±18%	537	269	±16%	135	9	±10%
		二级	498	249	±18%	420	210	±16%			
		三级	346	173	±18%	334	167	±16%			
12	官田乡	一级	706	353	±18%	524	262	±16%	135	9	±10%
		二级	490	245	±18%	411	206	±16%			
		三级	340	170	±18%	330	165	±16%			
13	灵地乡	一级	506	253	±18%	450	225	±16%	135	9	±10%
		二级	406	203	±18%	375	188	±16%			
		三级	332	166	±18%	320	160	±16%			
14	吾祠乡	一级	494	247	±18%	440	220	±16%	135	9	±10%
		二级	402	201	±18%	372	186	±16%			
		三级	328	164	±18%	318	159	±16%			



表2 乡镇各类细分用地参照系数表

一类用地	二类、三类用地	参照基准 地价	行业修正
居住用地	城镇居住用地	居住	1
商业服务 业用地	商业用地-零售商业用地	商业	1
	商业用地-批发市场用地		1.2
	商业用地-餐饮用地		0.8
	商业用地-旅馆用地		0.65
	娱乐康体用地		0.6
	商务金融用地		0.7
	商业用地-公用设施营业网点用地		0.6
	商业用地-公用设施营业网点用地（加油站）		1.5
	其他商业服务业用地		0.7
工矿用地	工业用地	工矿	1
	采矿用地		0.77
仓储用地	物流仓储用地	工矿	1.5
	储备库		1.2
公用设施 用地、绿地 与开敞 空间用地	全部用途	商业	0.3
公共管理 与公共服 务用地	全部用途	商业	0.5
交通运输 用地	营利性交通场站用地	商业	0.5
特殊用地	殡葬用地	商业	0.3

## 附件 4

## 漳平市定级范围说明表

表 1 城区商业服务业用地土地级别分布范围

土地级别	分布范围
一级	北至：解放路（至劳动巷）-和平中路两侧（往北至嘉和公寓）；东至：解放路两侧；南至：江滨路-和平南路两侧（往西至桂林街道办事处）；西至：劳动巷-劳动西巷-八一路两侧（至解放路交叉口）-华裕巷。具体以级别图为准。
二级	主要分布在一级地外缘，北至：和平北路两侧（漳平市汽车客运中心-宏都商业广场包围区域以南）-双拥路两侧-万成·家天下-万和大厦-祥和新城-鹰厦线铁路以西-万成 100 家园 1 期-东石路两侧-广源楼-东环路两侧（中国邮政储蓄银行至东湖路交叉口）；东至：东环路两侧（东湖路交叉口至凯华丽都）；南至：景弘路两侧-榉子洲公园以西-漳平市桂林逸夫小学-林隆北路两侧（至桂林路交叉口）-桂林路两侧（林隆北路交叉口至和平南路交叉口）；西至：和平南路两侧（至后田洋巷）-江滨路以北-新民小学-解放路-赤山路-漳平市实验小学-福满园-漳平市气象局-圣宇城市广场-和平北路西侧所包围的区域。具体以级别图为准。
三级	分布在二级地外缘，北至：和平北路两侧（至天守时代广场）-鹰厦线漳平站-鹰厦线以西-赤洋路两侧（北至铁路二段小区岔路口）-和富路两侧（至汽车服务中心）-东环路沿路北侧段；东至：东环路两侧（至漳平公安交警）；南至：凯源锦绣名城-漳平市水利局-桂北路以西-桂林路以南（至九龙桂冠）-和平南路两侧（至林昌路交叉口）-林隆南路（至南学堂路）；西至：南学堂路（至林隆南路）-江滨路（至西昌路路口）-菁城林业站-汇贤山庄-信融公寓所包围的区域。具体以级别图为准。
四级	分布在三级地外缘，北至：和平北路两侧（至菁华大道）-清华首院-漳平铁路三小区-红狮小区-香樟美地-东湖路两侧（至万山佳缘小区）；东至：大景城 B 区-美丽家园-东环路两侧；南至：东山别墅-榉子洲公园以西-桂滨路两侧-漳平市公交站-南学堂路两侧；西至：江滨路两侧-顶西路-顶兴路-外环西路以东-福祥路两侧-福满路以东所包围的区域。具体以级别图为准。
五级	定级范围内扣除上述已经划分的四个土地级别范围以外的土地。

**表 2 城区居住用地土地级别分布范围**

土地级别	分布范围
一级	北至：解放路以南-赤山路-下水洋路；东至：下水洋路以西-解放路-九龙江以南的桂园路；南至：桂林路-桂西路以北；西至：解放路以东-八一路以南-劳动巷以东所包围的区域。具体以级别图为准。
二级	一级范围外，北至和平北路两侧（至天守时代广场-清华首院）-祥和新城；东至：东环路；南至：景弘路两侧-林隆北路两侧-和平南路-林隆南路；西至劳动西巷两侧-赤山路-和平北路两侧所包围的区域。具体以级别图为准。
三级	二级范围外，北至菁华大道-漳平三中-漳平铁路三小区；东至和富路两侧-奇峰佳苑-万山华府-大景城-佰益大厦-东山别墅；西至外环西路-漳平一中；南至：总医院以南-新民小学以南-和平南路-漳新巷所包围的区域。具体以级别图为准。
四级	分布在三级地外缘，金色华城-东湖路两侧-百惠小区-万成家郡-江滨上城-漳平市公交站-桂林小区-南环路-解放南路-福祥路等所包围的区域；具体以级别图为准。
五级	定级范围内扣除上述已经划分的四个土地级别范围以外的土地。

**表 3 城区工矿用地土地级别分布范围**

土地级别	分布范围
一级	外环西路以东，外环东路以南，景弘路以北，九龙江以北围成区域；九龙江以南，桂西路以北，和平南路以北围成区域；具体以级别图为准。
二级	一级地外缘，外环西路西侧山脚以东，漳平三中以南，富山工业园区以西，外环东路以北围成区域；和平南路以南，南学堂路以北，漳平市公交车站以西围成区域；具体以级别图为准。
三级	定级范围内扣除一级、二级地范围以外的土地

**表 4 城区公共管理与公共服务用地土地级别分布范围**

土地级别	分布范围
一级	北至：解放路（至劳动巷）-和平中路两侧（往北至嘉和公寓）；东至：解放路两侧；南至：江滨路-和平南路两侧（往西至桂林街道办事处）；西至：劳动巷-劳动西巷-八一路两侧（至解放路交叉口）-华裕巷。具体以级别图为准。

土地级别	分布范围
二级	主要分布在一级地外缘，北至：和平北路两侧（漳平市汽车客运中心-宏都商业广场包围区域以南）-双拥路两侧-万成家天下-万和大厦-祥和新城-鹰厦线铁路以西-万成100家园1期-东石路两侧-广源楼-东环路两侧（中国邮政储蓄银行至东湖路交叉口）；东至：东环路两侧（东湖路交叉口至凯华丽都）；南至：景弘路两侧-榉子洲公园以西-漳平市桂林逸夫小学-林隆北路两侧（至桂林路交叉口）-桂林路两侧（林隆北路交叉口至和平南路交叉口）；西至：和平南路两侧（至后田洋巷）-江滨路以北-新民小学-解放路-赤山路-漳平市实验小学-福满园-漳平市气象局-圣宇城市广场-和平北路西侧所包围的区域。具体以级别图为准。
三级	分布在二级地外缘，北至：和平北路两侧（至天守时代广场）-鹰厦线漳平站-鹰厦线以西-赤洋路两侧（北至铁路二段小区岔路口）-和富路两侧（至汽车服务中心）-东环路沿路北侧段；东至：东环路两侧（至漳平公安交警）；南至：凯源锦绣名城-漳平市水利局-桂北路以西-桂林路以南（至九龙桂冠）-和平南路两侧（至林昌路交叉口）-林隆南路（至南学堂路）；西至：南学堂路（至林隆南路）-江滨路（至西昌路路口）-菁城林业站-汇贤山庄-信融公寓所包围的区域。具体以级别图为准。
四级	分布在三级地外缘，北至：和平北路两侧（至菁华大道）-清华首院-漳平铁路三小区-红狮小区-香樟美地-东湖路两侧（至万山佳缘小区）；东至：大景城B区-美丽家园-东环路两侧；南至：东山别墅-榉子洲公园以西-桂滨路两侧-漳平市公交站-南学堂路两侧；西至：江滨路两侧-顶西路-顶兴路-外环西路以东-福祥路两侧-福满路以东所包围的区域。具体以级别图为准。
五级	定级范围内扣除上述已经划分的四个土地级别范围以外的土地。

表5 漳平市乡镇基准地价范围

乡镇	级别	分布范围
永福	一级	东至菁东路以东，南至永福镇政府西与北至河边主要分布详见级别图
	二级	在一级地外围，东至河边，南至永福医院，北至省道金上线北侧，西至福兴路西侧
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地

乡镇	级别	分布范围
新桥 (麦园)	一级	麦园：东至烟草站，西至农贸市场，南至新桥溪，北至鹰厦铁路，新桥：东至和睦中路东侧第一排建筑物，西至沿河路，南至河边，北至新桥中心小学
	二级	在一级地外围，东至麦园火车站，北至麦园小学，南至林业木材公司，西至居民区西侧。东至山下公路边，西至和睦溪，南至加油站，北至新桥卫生院
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
赤水	一级	东至林业站西侧、交通巷东侧、邮政所，南至双洋溪，西至九鹏溪，北至派出所、电信局
	二级	在一级地外围，东至民主路，南至漳永公路南侧，西至卫生院、原双洋至赤水公路西侧，北至城边北路、小溪
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
象湖	一级	原福三线道路两侧，东至卫生院宿舍西侧，南至镇政府，西至卫生院东侧，北至象湖中学南侧
	二级	在一级地外围，东至感化溪，南至新省道福三线北侧，西至象湖小学东侧，北至老街道北侧
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
溪南	一级	东至南州东路与 G235 路口，北至南州东路第一排，镇政府以北，西至溪南溪
	二级	在一级地外围，东至溪南溪、粮站东侧，南至新福三线公路，西至三叉路口西侧 100 米、大倒溪，北至大倒溪、镇政府北侧
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
双洋	一级	东至林业站西侧、交通巷东侧、邮政所，南至双洋溪，西至九鹏溪，北至西门路
	二级	在一级地外围，东至民主路，南至漳永公路南侧，西至卫生院、原双洋至赤水公路西侧，北至城边北路、小溪
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
西园	一级	西园路与园安路十字路口周边第一二排，集镇核心西园司法局至电信营业厅两侧
	二级	在一级地外围，菁华路以南西园村片区，西桂路左右两侧，西园集镇建成区
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
和平	一级	东至和平供电所，北至林业站，西至和平卫生院，南至老福三线南侧
	二级	在一级地外围，东至供电所以东居民区，西至和平卫生院西侧沟渠旁，北至永漳公路北侧，南至和平中学
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地

乡镇	级别	分布范围
芦芝	一级	东环路两侧、往芦芝道路两侧，东至污水处理厂以西约 100 米，南至水田，西至九龙江，北至铁路线
	二级	在一级地外围，东至镇政府，南至九龙江，西至九龙江，北至铁路线
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
拱桥	一级	相对集中，东至永丰溪，南至新安街南侧居民点，西至镇政府，北至永丰溪，该片区是拱桥镇的商服中心地
	二级	在一级地外围，东至一级地东侧居民区，南至卫生院南侧居民点，西至卫生院西侧居民区，北至永丰溪
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
官田	一级	相对集中，官田中街两侧，东至省道 308 线，南至汽车站，西至官田中街西侧居民点，北至财政所
	二级	在一级地外围，东至省道 308 线东侧居民点，南至乡政府南侧居民点，西至白溪河，北至中学南侧
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
南洋	一级	南仙街两侧，东至永漳公路叉路口，南至养殖场，西至南仙街西侧房屋，北至农机站南侧
	二级	在一级地外围，东至永漳公路东侧，南至九鹏溪，西至九鹏溪，北至中心小学北侧居民点
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
灵地	一级	相对集中，灵地街、仁秀巷两侧，东至国土所，南至卫生院北侧，西至灵地溪，北至村委会
	二级	在一级地外围，东至乡政府，南至卫生院南侧，西至灵地溪西侧水田，北至中学南侧、林业站
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地
吾祠	一级	振兴路两侧，东至供销社，南至财政所，西至吾祠中学东侧，北至乡政府
	二级	在一级地外围，东至供销社东侧居民点，南至水田、山地，西至希望小学，北至卫生院旧址北侧
	三级	定级范围内扣除一级、二级地外的全部土地

## 附件 5

# 漳平市国有建设用地基准地价使用说明

一、本次修订公布的国有建设用地基准地价包括：商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、特殊用地和绿地与开敞空间用地。

二、基准地价评估期日：2022 年 1 月 1 日。

三、开发程度不分城乡统一为红线外五通，红线内一平（通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。

四、基准地价年期为各类用途的法定最高使用年限。本轮漳平市基准地价年期为商业服务业用地 40 年，居住用地 70 年，工矿用地 50 年，其他用途用地本次基准地价测算统一设定为 50 年。土地使用权利用方式为租赁的，设定为 20 年。

五、本基准地价可作为国有土地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营、转让等价格的评估依据，土地有偿使用税费和土地增值收益计算的参考依据，政府制订管理和投资的决策依据。本基准地价不得直接作为土地交易和抵押的实际价格，实际价格应按相关法律法规要求的地价评估程序确定。

六、本基准地价标准容积率分别为商业服务业用地 2.0，居住用地 2.0，工矿用地、仓储用地为 1.0，公共管理与公共服

务用地的 2.0，公用设施用地、特殊用地、交通运输用地容积率为 1.0。工矿用地、仓储用地、公用设施用地、特殊用地、交通运输用地可不进行容积率修正。

七、宗地地价评估，采用基准地价系数修正法测算，必须按规定进行修正（土地还原利率为 6%）。

八、对于部分特定用途土地，可参照下列标准确定其基准地价：

（一）商业用途若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%。

（二）规划用途为整体商场的商服用地基准地价按相应级别的商服用地基准地价下浮 10%。

（三）根据漳平市城区实际情况，部分分割转让工业物业的基准地价经省自然资源厅指导与基准地价听证会同意，按所处级别工业用地基准地价的 1.1 倍确定。

（四）根据《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号）等文件精神，从漳平市城区实际情况，租赁型商品房用地地价经充分论证征求专家意见，按所处级别普通住宅用地基准地价的 50%确定。



（五）属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地，按照工业用地的基准地价执行；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目用地，按照科教用地的基准地价执行；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的排水、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，按照公用设施用地的基准地价执行；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服务项目用地，按照商服用地的基准地价执行。

（六）由于漳平市乡镇地价水平总体不高，经省自然资源厅指导与基准地价听证会同意，除有文件明确要求外，部分政策性用地根据实际情况不宜进行下浮或上浮修正，具体如下：

1. 不考虑工矿用地、商业服务业用地可分割或自持情况。
2. 各二三类基准地价根据行业修正系数表确定，对于二类、三类基准地价经行业修正后测算结果地面价低于每平方米 120 元的按每平方米 120 元执行。

九、土地增值收益率的确定如下表：

**漳平市各用途土地增值收益率测算结果表**

土地用途	划拨权益价格占基准地价比例	相对划拨权益价土地增值收益率	相对基准地价的土地增值收益率
商业服务业用地	70%	43%	30%
居住用地	70%	43%	30%
工矿用地	83%	20%	17%

十、此件漳平市定级范围说明表仅供参考，具体范围以各类用地级别分布范围以基准地价图为准。在基准地价级别范围外，可参照对应用途末级基准地价执行。

十一、其他未尽事宜及实施过程中具体问题，由漳平市自然资源局负责解释。



---

抄送：市纪委监委，市委办、人大办、政协办。

---

漳平市人民政府办公室

2024年4月1日印发

---