

三明市人民政府文件

明政地〔2017〕76号

三明市人民政府 关于公布三明市区城镇土地级别与基准 地价(2017年修编)的通知

梅列、三元区人民政府，市直各单位：

为进一步健全土地使用权市场价格体系，促进土地市场的平稳、健康发展，增强宏观调控能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》的有关规定，经研究决定，现将《三明市区城镇土地级别与基准地价(2017年修编)》予以公布，自2018年1月1日起实施。

《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价(2015年修编)的通知》(明政地〔2016〕5号)同时停止执行。

附件：1. 三明市区基准地价使用说明
2. 三明市区城镇土地级别与基准地价（2017 年修编）
3. 三明市区基准地价修正系数表



附件 1：

三明市区基准地价使用说明

一、基准地价覆盖范围。三明市区基准地价修编范围为三明市区规划区内土地，包括小蕉、陈大镇规划区和部分三明经济开发区(吉口)等片区。乡镇基准地价修编范围包括莘口镇、岩前镇、中村乡、洋溪镇四个集镇规划区范围内土地。

二、基准地价土地用途分类。一级分类为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地，其中：商服用地细分为批发零售、住宿餐饮、商务金融和其它商服用地 4 个二级类，住宿餐饮用地中星级酒店用地单列，商务金融用地中 SOHO 单列，其他商服用地中现代商业物流用地单列；工矿仓储用地细分为工业、仓储用地 2 个二级类；营利性的公共管理与公共服务用地细分为新闻出版、科教、医卫慈善、文体娱乐和公共设施用地 5 个二级类。

三、基准地价内涵。

(一)评估基准日为 2017 年 1 月 1 日。

(二)设定土地开发程度为市政基础设施配套要求的市区“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整)、乡镇“三通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水和宗地内场地平整)。

(三)市区基准地价标准容积率为商服用地 2.5、住宅用地 2.5、工矿仓储用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.5；乡镇商服用地 2.0、住宅用地 2.0、工矿仓储用地 1.0、公

共管理与公共服务用地 1.5。

(四) 法定最高土地使用年期：商服用地 40 年(其中 SOHO 办公用地 50 年)、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

(五) 基准地价包括土地取得费、土地开发费及土地增值收益(土地出让金)等。

(六) 参照公布的基准地价进行一定的区位因素、个别因素、容积率、土地使用年期等修正得出具体宗地的地价。公共管理与公共服务用地、地下空间建设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、本次基准地价适用于土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股以及土地清产核资中宗地地价评估，其中土地使用权拍卖、招标、挂牌的出让价格，按拍卖、招标、挂牌的实际成交价定价。

五、使用行政划拨土地的套房类住宅，经依法批准补办出让手续的，按建筑面积楼面基准地价的 15%计算土地出让金；个人自建房补办出让手续按土地使用权面积基准地价的 40%计算土地出让金；经济适用住房、房改房、集资房、限价商品房按相关政策办理。

六、经依法批准的三旧改造项目，原为出让性质的商服用地、住宅用地，新增建筑面积(计容)按改造后的土地用途楼面基准地价的 40%补交土地出让金。原为出让性质的工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地，按总建筑面积(计容)，

以改造后的土地用途楼面基准地价的 40%补交土地出让金。

七、基准地价辅以商服用地级别基准地价图、住宅用地级别基准地价图、工矿仓储用地级别基准地价图、公共管理与公共服务用地级别基准地价图、乡镇综合土地级别基准地价图。文字成果和图件成果二者在实际应用中结合使用，级别、区片界线以图件成果确定的界限为准，文字描述为辅。

八、本基准地价由三明市国土资源局负责解释。

附件 2:

三明市区城镇土地级别与基准地价(2017 年修编)

表 1-1 商服用地土地级别基准地价表

单位: 元/建筑平方米, 元/平方米

土地 级别	地段说明	批发零售		住宿餐饮								商务金融				其它商服				修正 幅度	
		楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	三星级酒店		四星级酒店		五星级及以 上酒店		楼面 地价	地面 地价	SOHO 办公		楼面 地价	地面 地价	现代 商业物流			
						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	地面 地价			楼面 地价	地面 地价		
I	I 1 东新一路-新市北路-东新三路-江滨路(三明宾馆片)	2990	7475	1800	4500	1080	2700	720	1800	540	1350	1760	4400	1930	4825	1680	4200	1010	2525	±16%	
	I 2 东新三路-列东街-东安路-江滨路(广景花园片)	2900	7250	1750	4375	1050	2625	700	1750	530	1325	1710	4275	1880	4700	1620	4050	970	2425	±16%	
	I 3 青年路-新市南路-胜利路-江滨南路(三元区政府片)	2790	6975	1680	4200	1010	2525	670	1675	500	1250	1650	4125	1820	4550	1570	3925	940	2350	±16%	
	I 4 东新三路-新市北路-东新五路-列东街(阳光城片)	2730	6825	1630	4075	980	2450	650	1625	490	1225	1600	4000	1760	4400	1510	3775	910	2275	±16%	
II	II 1 麒麟山-新市北路-劲松路-山边(列东中学片)	2300	5750	1430	3575	860	2150	570	1425	430	1075	1400	3500	1540	3850	1330	3325	800	2000	±14%	
	II 2 新市北路-东新一路-江滨路(师范附小片)	2230	5575	1390	3475	830	2075	550	1375	420	1050	1370	3425	1510	3775	1290	3225	770	1925	±14%	
	II 3 新市南路-青年路-江滨南路-沙洲路 (三明市中西医结合医院片)	2180	5450	1360	3400	820	2050	540	1350	410	1025	1330	3325	1460	3650	1250	3125	750	1875	±14%	
	II 4 东新五路-列东街-东乾一路-乾景巷-新市北路 (吉祥福邸片)	2140	5350	1320	3300	790	1975	530	1325	400	1000	1290	3225	1420	3550	1200	3000	720	1800	±14%	
	II 5 东安路-列东街-学区路-江滨路(东安小学片)	2080	5200	1270	3175	760	1900	510	1275	380	950	1250	3125	1380	3450	1160	2900	700	1750	±14%	
	II 6 劲松路-新市北路-东乾社区-山边(梅列区政府片)	2020	5050	1230	3075	740	1850	490	1225	370	925	1210	3025	1330	3325	1130	2825	680	1700	±14%	
	II 7 胜利路-新市南路-育才路-江滨南路(左岸名都片)	1980	4950	1200	3000	720	1800	480	1200	360	900	1180	2950	1300	3250	1100	2750	660	1650	±14%	
	II 8 育才路-新市中路-江滨南路(会展中心片)	1950	4875	1170	2925	700	1750	470	1175	350	875	1150	2875	1260	3150	1060	2650	640	1600	±14%	

土地 级别	地段说明	批发零售		住宿餐饮								商务金融				其它商服				修正 幅度	
		楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	三星级酒店		四星级酒店		五星级及以 上酒店		楼面 地价	地面 地价	SOHO 办公		楼面 地价	地面 地价	现代 商业物流			
						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	地面 地价			楼面 地价	地面 地价		
III	III1 河西路-工业北路(列西片)	1630	4075	1020	2550	610	1525	410	1025	310	775	1000	2500	1100	2750	910	2275	550	1375	±12%	
	III2 三明万达广场-公交公司片	1600	4000	990	2475	590	1475	400	1000	300	750	960	2400	1060	2650	880	2200	530	1325	±12%	
	III3 学区路-江滨路-东乾三路-新市北路-乾景巷-东乾一路-列东街(中央领域片)	1560	3900	960	2400	580	1450	380	950	290	725	930	2325	1020	2550	850	2125	510	1275	±12%	
	III4 新亭路-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片)	1510	3775	930	2325	560	1400	370	925	280	700	910	2275	1000	2500	830	2075	500	1250	±12%	
	III5 沙洲路-新市南路-东牙溪-江滨南路(明珠花园片)	1470	3675	910	2275	550	1375	360	900	270	675	880	2200	970	2425	810	2025	490	1225	±12%	
	①三钢北山新村-滨江新城片																				
	②新亭路-新市南路-沿东牙溪至东霞小学-地质印刷厂-地调院三明分院-外围线(城关小学片)	1430	3575	870	2175	520	1300	350	875	260	650	850	2125	940	2350	780	1950	470	1175	±12%	
	III7 水岸华庭-永榕电力集团东侧-沿沙溪河至列东大桥-工业中路-化机涵洞-火车站北侧铁路(康城水都片)	1390	3475	850	2125	510	1275	340	850	250	625	830	2075	910	2275	760	1900	460	1150	±12%	
IV	III8 列东中学后山-翡翠城-时代颐园-宏宇花园-时代锦园-三明碧桂园	1360	3400	820	2050	490	1225	330	825	240	600	790	1975	870	2175	730	1825	440	1100	±12%	
	①公路新村-东霞排涝站-沿东牙溪至水岸香樟-富兴陵园-外围线(三明十二中片) ②三元区人民法院-针织厂片 ③原小溪综合农场片	1100	2750	690	1725	410	1025	280	700	210	525	680	1700	750	1875	620	1550	370	925	±10%	
	IV2 ①城南村南山新村-碧水蓝天片 ②台江新区(三明南站)片	1050	2625	660	1650	400	1000	270	675	200	500	650	1625	720	1800	580	1450	350	875	±10%	

土地 级别	地段说明	批发零售		住宿餐饮								商务金融				其它商服				修正 幅度	
		楼面 地价	地面 地价	楼面 地价	地面 地价	三星级酒店		四星级酒店		五星级及以 上酒店		楼面 地价	地面 地价	SOHO 办公		楼面 地价	地面 地价	现代 商业物流			
						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	地面 地价			楼面 地价	地面 地价		
IV3	①长安路-北山路-工业中路(三明十中片) ②上河城片(沙溪支流东侧片)	980	2450	630	1575	380	950	250	625	190	475	620	1550	680	1700	550	1375	330	825	±10%	
IV4	翁墩物流园片(沙溪支流西侧片)	890	2225	610	1525	370	925	240	600	180	450	600	1500	660	1650	520	1300	310	775	±10%	
IV5	碧湖片	850	2125	590	1475	350	875	230	575	170	425	560	1400	620	1550	490	1225	290	725	±10%	
IV6	北山路-火车站北侧铁路-三明市肉食品批发市场 -外围线(海峡两岸金属材料制品市场片)	820	2050	560	1400	340	850	220	550	160	400	530	1325	580	1450	450	1125	270	675	±10%	
IV7	①北山路-长安路-工业北路-山边(三钢主厂区片) ②台江工业园(高速路连接线以南)片	790	1975	520	1300	310	775	210	525	150	375	500	1250	550	1375	420	1050	250	625	±10%	
IV8	①村头新村-四公里片 ②陈大镇中心区	750	1875	460	1150	280	700	180	450	140	350	450	1125	500	1250	370	925	220	550	±10%	
V	V1 大坂物流园片	570	1425	350	875	210	525	140	350	110	275	330	825	360	900	260	650	160	400	±8%	
	V2 荆东片	530	1325	320	800	190	475	130	325	100	250	310	775	340	850	240	600	140	350	±8%	
	V3 荆西片	480	1200	300	750	180	450	120	300	100	250	290	725	320	800	210	525	130	325	±8%	
	V4 ①陈大镇本点(除中心区外) ②槐林片	440	1100	250	625	150	375	100	250	100	250	240	600	260	650	180	450	110	275	±8%	
	V5 小蕉片	390	975	230	575	140	350	100	250	90	225	210	525	230	575	160	400	100	250	±8%	
	V6 三明经济开发区(吉口)	360	900	200	500	120	300	100	250	90	225	190	475	210	525	140	350	100	250	±8%	

表 1-2 住宅用地土地级别基准地价表

单位:元/建筑平方米, 元/平方米

土地级别	地段说明		楼面地价	地面地价	修正幅度
I	I 1	东新一路-新市北路-东新三路-江滨路(三明宾馆片)	2180	5450	±16%
	I 2	麒麟山-山边-劲松路-新市北路(列东中学片)	2090	5225	±16%
	I 3	新市北路-东新一路-江滨路(师范附小片)	2010	5025	±16%
	I 4	东新三路-新市北路-东新四路-列东街(三明二中片)	1950	4875	±16%
	I 5	东新三路-列东街-东安路-江滨路(广景花园片)	1880	4700	±16%
	I 6	东新三路-新市北路-乾景巷-美地大道-海翼新城-列东街-东新五路-江滨路-东安路-列东街 (阳光城、吉祥福邸、东安小学片)	1830	4575	±16%
II	II 1	龙辉、龙泽小区-中央领域-公安局-新城财富广场-闽中汽车城(中央领域片)	1640	4100	±14%
	II 2	青年路-新市南路-胜利路-江滨南路(三元区政府片)	1590	3975	±14%
	II 3	东新五路-列东街以西(明辉一区、梅列区教师进修学校、明辉花园南III区、东新小学、龙腾小区)-学区路-江滨路(三明八中片)	1530	3825	±14%
	II 4	劲松路-新市北路-时代锦园-山边(梅列区政府片)	1480	3700	±14%
	II 5	新市南路-青年路-江滨南路-沙洲路(三明市中西医结合医院片)	1430	3575	±14%
	II 6	河西路-工业北路(列西片)	1370	3425	±14%
	II 7	胜利路-江滨南路-新市中路-新市南路(左岸名都、会展中心片)	1320	3300	±14%
	II 8	沙洲路-新市南路-东牙溪-江滨南路(明珠花园片)	1250	3125	±14%
	II 9	①水岸华庭-永榕电力集团东侧-沙溪河-新时代服装批发城-化机涵洞-火车站北侧铁路(华融广场片) ②新市南路-富兴路-富文路-三明市第二技校-山边-三真药业(城关小学片)	1220	3050	±14%
III	III1	徐碧二村(民房)-重化社区-商会办公区-城投广场-体育馆	1060	2650	±12%
	III2	①绿景花园-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片) ②三明万达广场-公交公司片	1020	2550	±12%
	III3	列东中学后山-翡翠城-时代颐园-宏宇花园-三明碧桂园	970	2425	±12%
	III4	西客站沿沙溪河至列东大桥-工业中路(化机新村-水厂片)	930	2325	±12%

土地级别	地段说明		楼面地价	地面地价	修正幅度
III	III5	三钢北山新村-滨江新城片	880	2200	±12%
	III6	①三明林校、省安装公司后侧山边-地调院三明分院-富兴路-高架桥-东牙溪-新市南路-富文路(三明一中片) ②三元区人民法院-针织厂片 ③永榕电力集团-华汇物资公司片	830	2075	±12%
IV	IV1	①公路新村-富兴路-高架桥-沿东牙溪至水岸香樟-富兴陵园-外围线(三明十二中片) ②原小溪综合农场片	680	1700	±10%
	IV2	①城南村南山新村-碧水蓝天片 ②台江新区(三明南站)片	610	1525	±10%
	IV3	①长安路-北山路-工业中路(三明十中片) ②上河城片(沙溪支流东侧片)	570	1425	±10%
	IV4	翁墩物流园片(沙溪支流西侧片)	490	1225	±10%
	IV5	碧湖片	460	1150	±10%
	IV6	北山路-火车站北侧铁路-三明市肉食品批发市场-外围线 (海峡西岸金属材料制品市场片)	400	1000	±10%
	IV7	①北山路-长安路-工业北路-山边(三钢主厂区片) ②台江工业园(高速路连接线以南)片	350	875	±10%
	IV8	①村头新村-四公里片 ②陈大镇中心区	300	750	±10%
V	V1	大坂物流园片	240	600	±8%
	V2	荆东片	220	550	±8%
	V3	荆西片	190	475	±8%
	V4	①陈大镇本点(除中心区外) ②槐林片	160	400	±8%
	V5	小蕉片	150	375	±8%
	V6	三明经济开发区(吉口)	130	325	±8%

表 1-3 工矿仓储用地-工业用地土地级别地面基准地价表

单位:元/平方米, 年

土地级别		地段说明	土地使用年期									修正幅度
			50	45	40	35	30	25	20	15	10	
I	I 1	江滨路-东乾三路-新市北路(三明宾馆、中央领域片)	455	446	434	419	397	369	331	280	212	±12%
	I 2	沙洲路-新市南路-新市中路-江滨南路(左岸名都、会展中心片)	435	427	415	400	380	353	317	268	203	±12%
	I 3	江滨南路-沙洲路-新市南路-富兴路-地质印刷厂-东霞小学-东牙溪	425	417	406	391	371	345	309	262	198	±12%
	I 4	水岸华庭-永榕电力集团东侧-沿沙溪河至龙岗新村-工业北路-长安路-北山路-火车站北侧铁路(康城水都、三明十中片)	405	397	387	373	354	328	295	250	189	±12%
II	II 1	新亭路-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片)	370	363	353	340	323	300	269	228	173	±10%
	II 2	三钢、三化主厂区片	355	348	339	327	310	288	258	219	166	±10%
	II 3	高岩路-新市北路-205国道-小溪-外围线(列东中学、三明万达广场片)	345	338	329	317	301	280	251	213	161	±10%
	II 4	江滨南路-东牙溪-富兴变电所-过境路-城南村南山新村	330	324	315	304	288	268	240	203	154	±10%
	II 5	公路新村-东霞排涝站-沿东牙溪至水岸香樟-富兴陵园-外围线	320	314	305	294	279	260	233	197	149	±10%
	II 6	地调院三明分院-富兴路-新市南路-新亭路-外围线(城关小学片)	300	294	286	276	262	243	218	185	140	±10%
III	III1	村头新村-四公里片	265	260	253	244	231	215	193	163	124	±8%
	III2	台江工业园-台江新区片	255	250	243	235	223	207	186	157	119	±8%
	III3	三钢小高炉、化机后山片	245	240	234	225	214	199	178	151	114	±8%
	III4	碧湖片	240	235	229	221	210	195	175	148	112	±8%
	III5	上河城片(沙溪支流东侧片)	240	235	229	221	210	195	175	148	112	±8%
	III6	陈大镇中心区	235	230	224	216	205	191	171	145	110	±8%
	III7	①三钢北山新村-滨江新城-翁墩物流园(沙溪支流西侧片) ②槐林片	235	230	224	216	205	191	171	145	110	±8%

土地级别	地段说明	土地使用年期									修正幅度
		50	45	40	35	30	25	20	15	10	
IV	IV1 荆东片	225	221	215	207	196	182	164	139	105	±5%
	IV2 荆西片	220	216	210	202	192	178	160	136	103	±5%
	IV3 大坂物流园片	215	211	205	198	188	174	156	132	100	±5%
	IV4 陈大镇本点(除中心区外)	215	211	205	198	188	174	156	132	100	±5%
	IV5 小蕉片	204	200	195	188	178	165	148	126	95	+5%
	IV6 三明经济开发区(吉口)	204	200	195	188	178	165	148	126	95	+5%

表 1-4 工矿仓储用地-仓储用地土地级别地面基准地价表

单位:元/平方米, 年

土地级别	地段说明	土地使用年期									修正幅度
		50	45	40	35	30	25	20	15	10	
I	I 1 江滨路-东乾三路-新市北路(三明宾馆、中央领域片)	445	436	425	409	389	361	324	274	208	±12%
	I 2 沙洲路-新市南路-新市中路-江滨南路(左岸名都、会展中心片)	420	412	401	386	367	341	306	259	196	±12%
	I 3 江滨南路-沙洲路-新市南路-富兴路-地质印刷厂-东霞小学-东牙溪	410	402	391	377	358	333	298	253	191	±12%
	I 4 水岸华庭-永榕电力集团东侧-沿沙溪河至龙岗新村-工业北路-长安路-北山路-火车站北侧铁路(康城水都、三明十中片)	395	387	377	363	345	320	287	243	184	±12%
II	II 1 新亭路-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片)	355	348	339	327	310	288	258	219	166	±10%
	II 2 三钢、三化主厂区片	345	338	329	317	301	280	251	213	161	±10%
	II 3 高岩路-新市北路-205国道-小溪-外围线(列东中学、三明万达广场片)	335	328	320	308	293	272	244	206	156	±10%
	II 4 江滨南路-东牙溪-富兴变电所-过境路-城南村南山新村	320	314	305	294	279	260	233	197	149	±10%
	II 5 公路新村-东霞排涝站-沿东牙溪至水岸香樟-富兴陵园-外围线	310	304	296	285	271	251	226	191	145	±10%
	II 6 地调院三明分院-富兴路-新市南路-新亭路-外围线(城关小学片)	290	284	277	267	253	235	211	179	135	±10%

土地级别	地段说明	土地使用年期									修正幅度
		50	45	40	35	30	25	20	15	10	
III	III1 村头新村-四公里片	260	255	248	239	227	211	189	160	121	±8%
	III2 台江工业园-台江新区片	250	245	239	230	218	203	182	154	117	±8%
	III3 三钢小高炉、化机后山片	240	235	229	221	210	195	175	148	112	±8%
	III4 碧湖片	235	230	224	216	205	191	171	145	110	±8%
	III5 上河城片(沙溪支流东侧片)	235	230	224	216	205	191	171	145	110	±8%
	III6 陈大镇中心区	230	226	220	212	201	187	167	142	107	±8%
	III7 ①三钢北山新村-滨江新城-翁墩物流园(沙溪支流西侧片) ②槐林片	230	226	220	212	201	187	167	142	107	±8%
IV	IV1 荆东片	220	216	210	202	192	178	160	136	103	±5%
	IV2 荆西片	215	211	205	198	188	174	156	132	100	±5%
	IV3 大坂物流园片	215	211	205	198	188	174	156	132	100	±5%
	IV4 陈大镇本点(除中心区外)	215	211	205	198	188	174	156	132	100	±5%
	IV5 小蕉片	204	200	195	188	178	165	148	126	95	+5%
	IV6 三明经济开发区(吉口)	204	200	195	188	178	165	148	126	95	+5%

表 1-5 工矿仓储用地年租金标准表

单位:元/平方米/年

土地级别		地段说明	工业用地	仓储用地
I	I 1	江滨路-东乾三路-新市北路(三明宾馆、中央领域片)	28.9	28.2
	I 2	沙洲路-新市南路-新市中路-江滨南路(左岸名都、会展中心片)	27.6	26.6
	I 3	江滨南路-沙洲路-新市南路-富兴路-地质印刷厂-东霞小学-东牙溪	27.0	26.0
	I 4	水岸华庭-永榕电力集团东侧-沿沙溪河至龙岗新村-工业北路-长安路-北山路-火车站北侧铁路(康城水都、三明十中片)	25.7	25.1

土地级别	地段说明	工业用地	仓储用地
II	II 1 新亭路-新市中路-高岩路-外围线(恒大御府片)	23.5	22.5
	II 2 三钢、三化主厂区片	22.5	21.9
	II 3 高岩路-新市北路-205 国道-小溪-外围线(列东中学、三明万达广场片)	21.9	21.3
	II 4 江滨南路-东牙溪-富兴变电所-过境路-城南村南山新村	20.9	20.3
	II 5 公路新村-东霞排涝站-沿东牙溪至水岸香樟-富兴陵园-外围线	20.3	19.7
	II 6 地调院三明分院-富兴路-新市南路-新亭路-外围线(城关小学片)	19.0	18.4
III	III1 村头新村-四公里片	16.8	16.5
	III2 台江工业园-台江新区片	16.2	15.9
	III3 三钢小高炉、化机后山片	15.5	15.2
	III4 碧湖片	15.2	14.9
	III5 上河城片(沙溪支流东侧片)	15.2	14.9
	III6 陈大镇中心区	14.9	14.6
	III7 ①三钢北山新村-滨江新城-翁墩物流园(沙溪支流西侧片) ②槐林片	14.9	14.6
IV	IV1 荆东片	14.3	14.0
	IV2 荆西片	14.0	13.6
	IV3 大坂物流园片	13.6	13.6
	IV4 陈大镇本点(除中心区外)	13.6	13.6
	IV5 小蕉片	12.9	12.9
	IV6 三明经济开发区(吉口)	12.9	12.9

表 1-6 营利性的公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位:元/建筑平方米, 元/平方米

土地 级别	地段说明	新闻出版用地		科教用地		医卫慈善用地		文体娱乐用地		公共设施用地		修正 幅度
		楼面 地价	地面 地价									
I	江滨路-东新五路-列东街-海翼新城-美地大道-乾景巷-新市北路-劲松路-山边-麒麟山(三明宾馆、阳光城、吉祥福邸片)	840	1260	800	1200	730	1095	700	1050	600	900	±16%
II	①安顺市场-三明八中-明辉一区-梅列区教师进修学校-明辉花园南III区-东新小学-龙腾、龙辉、龙泽小区-中央领域-公安局-新城财富广场-闽中汽车城-新市北路以东至山边(时代锦园-尤溪商会) ②江滨南路-东牙溪-新市南路-富兴路-富文路-三明市第二技校-山边-三真药业、山水御园-新市南路-新市中路(三元区政府、左岸名都、会展中心片) ③水岸华庭-永榕电力集团东侧-沙溪河-新时代服装批发城-化机涵洞-火车站北侧铁路(华融广场片) ④河西路-工业北路(列西片)	630	945	590	885	540	810	500	750	440	660	±14%
III	①列东中学后山-翡翠城-时代颐园-宏宇花园-三明碧桂园-三明万达-体育馆-城投广场-商会办公区-重化社区-徐碧二村(民房) ②绿景花园-新市中路-高岩路-外围线(三明九中、恒大御府片) ③三明林校、省安装公司后侧山边-地调院三明分院-富兴	450	675	400	600	380	570	350	525	300	450	±12%

土地 级别	地段说明	新闻出版用地		科教用地		医卫慈善用地		文体娱乐用地		公共设施用地		修正 幅度
		楼面 地价	地面 地价									
	路-高架桥-江滨南路-东牙溪-新市南路-富文路(三明一中、东霞小学片) ④西客站沿沙溪河至列东大桥-工业中路 (化机新村-水厂片) ⑤三钢北山新村-滨江新城片 ⑥永榕电力集团-华汇物资公司片											
IV	①碧湖片 ②公路新村-富兴路-高架桥-城南村南山新村-过境路-村头新村-四公里片 ③永榕电力集团-火车站北侧铁路-工业中路-工业北路-北山新村(不含)-外围线(三钢、海峡两岸金属材料制品市场后侧山边)-台江 ④上河城-陈大镇中心区-翁墩物流园	290	435	270	405	240	360	230	345	170	255	±10%
V	槐林、荆东、荆西、大坂物流园、陈大镇本点(除中心区外)、小蕉、三明经济开发区(吉口)片	140	210	140	210	140	210	140	210	140	210	±8%

表 1-7 营利性的街巷用地、殡葬用地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

土地用途	土地级别	I	II	III	IV	V
		860	630	460	350	280
交通运输用地-街巷用地	—	—	—	—	420	330
备注	①街巷用地含义中停车场用地指地面停车场用地; ②街巷用地、殡葬用地土地级别与公共管理与公共服务用地土地级别保持一致。					

表 1-8 营利性的地下空间建设用地使用权楼面基准地价表

单位:元/建筑平方米

土地用途	土地级别	I	II	III	IV	V
		550	400	270	160	90
商服用地(商场)	地下一层	550	400	270	160	90
	地下二层	330	230	150	100	60
商服用地 (仓储、车库或车位)	地下一层	330	230	150	100	60
	地下二层	240	170	120	70	40
住宅用地(车库或车位)	地下一层	330	230	150	100	60
	地下二层	240	170	120	70	40
备注	①营利性的地下空间建设用地土地级别与公共管理与公共服务用地土地级别保持一致。 ②地下三层的基准地价参照地下二层的基准地价减半确定。					

表 1-9 乡镇商服、住宅、工矿仓储用地土地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

乡镇名称	土地 级别	土地级别范围	商服用地								住宅用地			工矿仓储用地			
			批发零售		住宿餐饮		商务金融		其它商服		修正 幅度	楼面 地价	地面 地价	修正 幅度	工业	仓储	修正 幅度
			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	地面 地价					地面 地价	地面 地价	
莘口镇	I	莘口大桥—署沙溪—205 国道—莘口村委会后侧山边区域	670	1340	430	860	390	780	320	640	±16%	270	540	±12%	235	225	±8%
	II	集镇规划区一级地以外区域。	490	980	260	520	230	460	210	420	±14%	180	360	±10%	204	204	+5%
岩前镇	I	三华街(岩前中学-岩前大桥)两侧区域	640	1280	370	740	340	680	270	540	±16%	220	440	±12%	230	220	±8%
	II	集镇规划区一级地以外区域。	470	940	240	480	220	440	190	380	±14%	160	320	±10%	204	204	+5%
中村乡	I	市场、林业站、财政所、乡政府、村委会、派出所、卫生院片	400	800	230	460	210	420	190	380	±16%	180	360	±12%	220	210	±8%
	II	集镇规划区一级地以外区域。	330	660	200	400	180	360	150	300	±14%	140	280	±10%	204	204	+5%
洋溪镇	I	卫生所、中心小学、新街村委会、福音堂、镇政府片	570	1140	310	620	280	560	230	460	±16%	210	420	±12%	225	215	±8%
	II	集镇规划区一级地以外区域。	380	760	210	420	190	380	170	340	±14%	150	300	±10%	204	204	+5%

表 1-10 乡镇公共管理与公共服务用地土地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

乡镇名称	土地 级别	土地级别范围	公共管理与公共服务用地										修正 幅度	
			新闻出版用地		科教用地		医卫慈善用地		文体娱乐用地		公共设施用地			
			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	地面 地价	楼面 地价	地面 地价		
莘口镇	I	莘口大桥—署沙溪—205 国道—莘口村委会后侧山边区域	190	285	180	270	180	270	180	270	160	240	±12%	
	II	集镇规划区一级地以外区域。	140	210	140	210	140	210	140	210	140	210	±10%	
岩前镇	I	三华街(岩前中学-岩前大桥)两侧区域	190	285	180	270	180	270	180	270	160	240	±12%	
	II	集镇规划区一级地以外区域。	140	210	140	210	140	210	140	210	140	210	±10%	
中村乡	I	市场、林业站、财政所、乡政府、村委会、派出所、卫生院片	180	270	170	255	170	255	170	255	150	225	±12%	
	II	集镇规划区一级地以外区域。	140	210	140	210	140	210	140	210	140	210	±10%	
洋溪镇	I	卫生所、中心小学、新街村委会、福音堂、镇政府片	190	285	180	270	180	270	180	270	160	240	±12%	
	II	集镇规划区一级地以外区域。	140	210	140	210	140	210	140	210	140	210	±10%	

附件 3:

三明市区基准地价修正系数表

一、商服用地基准地价修正系数表

表 2-1 商服用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<4500m	4500-5000m	5000-5500m	5500-6000m	>6000m
	距汽车站距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距中小学校距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距医院距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距农贸市场距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	供水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-2 商服用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±16%	+0.029	+0.014	0	-0.014	-0.029
	距区级商服中心距离		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	距小区级商服中心距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
交通条件	距火车站距离	±16%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车站点距离		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路等级		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
公用设施完备度	距中小学校距离	±16%	+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	距医院距离		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	距农贸市场距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	供水供电保证率		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
环境条件	环境质量优劣度	±16%	+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011
	周围土地利用类型		+0.013	+0.006	0	-0.006	-0.013
宗地条件	地形坡度	±16%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	宗地形状		+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011

表 2-3 商服用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<500m	500–1000m	1000–1500m	1500–2000m	>2000m
	距区级商服中心距离	<300m	300–600m	600–900m	900–1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<500m	500–1000m	1000–2000m	2000–4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000–1500m	1500–2000m	2000–2500m	>2500m
	距公交车站点距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距中小学校距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距医院距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-4 商服用地二级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程度	距市级商服 中心距离	±14%	+0.025	+0.013	0	-0.013	-0.025
	距区级商服 中心距离		+0.017	+0.008	0	-0.008	-0.017
	距小区级商服中 心距离		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
交通条件	距火车站距离	±14%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距汽车站距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距公交车 站点距离		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路等级		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
公用设施 完备度	距中小学校距离	±14%	+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
	距医院距离		+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
	距农贸市场距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	供水供电保证率		+0.003	+0.001	0	-0.001	-0.003
环境条件	环境质量优劣度	±14%	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地 利用类型		+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011
宗地条件	地形坡度	±14%	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-5 商服用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<1000m	1000–1500m	1500–2000m	2000–3000m	>3000m
	距区级商服中心距离	<300m	300–600m	600–900m	900–1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000–2000m	2000–4000m	4000–6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1000m	1000–2000m	2000–3000m	3000–4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距中小学校距离	<800m	800–1200m	1200–1800m	1800–2400m	>2400m
	距医院距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-6 商服用地三级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±12%	+0.022	+0.011	0	-0.011	-0.022
	距区级商服中心距离		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	距小区级商服中心距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
交通条件	距火车站距离	±12%	+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	距汽车站距离		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	距公交车站点距离		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路等级		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度	距中小学校距离	±12%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距医院距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	供水供电保证率		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	±12%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
宗地条件	地形坡度	±12%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-7 商服用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<1500m	1500—2000m	2000—2500m	2500—3500m	>3500m
	距区级商服中心距离	<500m	500—1000m	1000—1500m	1500—2000m	>2000m
	距小区级商服中心距离	<300m	300—600m	600—800m	800—1000m	>1000m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000—2000m	2000—4000m	4000—6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1000m	1000—2000m	2000—3000m	3000—4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200—400m	400—600m	600—800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距中小学校距离	<800m	800—1200m	1200—1800m	1800—2400m	>2400m
	距医院距离	<500m	500—800m	800—1200m	1200—1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500—800m	800—1200m	1200—1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80—95%	75—80%	70—75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2—6°	6—10°	10—15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-8 商服用地四级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程度	距市级商服 中心距离	±10%	+0.018	+0.009	0	-0.009	-0.018
	距区级商服 中心距离		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	距小区级商服中 心距离		+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
交通条件	距火车站距离	±10%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车 站点距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	临近道路等级		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
公用设施 完备度	距中小学校距离	±10%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距医院距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	供水供电保证率		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	±10%	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	周围土地 利用类型		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
宗地条件	地形坡度	±10%	+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
	宗地形状		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007

表 2-9 商服用地五级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<2000m	2000–2500m	2500–3000m	3000–4000m	>4000m
	距区级商服中心距离	<800m	800–1500m	1500–2000m	2000–2500m	>2500m
	距小区级商服中心距离	<400m	400–800m	800–1000m	1000–1200m	>1200m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500–2500m	2500–4000m	4000–6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1500m	1500–2500m	2500–4000m	4000–6000m	>6000m
	距公交车站点距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距中小学校距离	<800m	800–1200m	1200–1800m	1800–2400m	>2400m
	距医院距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	商服区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-10 商服用地五级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±8%	+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	距区级商服中心距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	距小区级商服中心距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
交通条件	距火车站距离	±8%	+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	距汽车站距离		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	距公交车站点距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	临近道路等级		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
公用设施完备度	距中小学校距离	±8%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距医院距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	供水供电保证率		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	±8%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
宗地条件	地形坡度	±8%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006

表 2-11 商服用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.508	1.464	1.418	1.374	1.328	1.283	1.244
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.204	1.165	1.125	1.086	1.068	1.051	1.035
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.017	1.000	0.985	0.970	0.954	0.939	0.924
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.915	0.906	0.897	0.887	0.878	0.870	0.862
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.853	0.846	0.837	0.831	0.824	0.818	0.811
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.805	0.799	0.795	0.789	0.785	0.780	0.775
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.771	0.765	0.761	0.757	0.754	0.749	0.746
容积率	5.9	≥ 6.0					
修正系数	0.742	0.738					

表 2-12 商服用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.603	0.644	0.681	0.714	0.744	0.770	0.796
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.819	0.839	0.855	0.869	0.897	0.925	0.952
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.976	1.000	1.024	1.048	1.068	1.089	1.109
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.135	1.160	1.184	1.206	1.229	1.253	1.276
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.297	1.320	1.339	1.363	1.384	1.407	1.427
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.449	1.470	1.495	1.515	1.539	1.560	1.581
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.604	1.622	1.644	1.665	1.689	1.708	1.731
容积率	5.9	6.0					
修正系数	1.751	1.771					

二、住宅用地级别基准地价修正系数表

表 2-13 住宅用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条件	距火车站距离	<4500m	4500-5000m	5000-5500m	5500-6000m	>6000m
	距汽车站距离	<300m	300-600m	600-1000m	1000-1500m	>1500m
	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距中小学校距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距医院距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	距农贸市场距离	<300m	300-700m	700-1000m	1000-1500m	>1500m
	供水供电保证率	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-14 住宅用地一级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±16%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距区级商服中心距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	距小区级商服中心距离		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
交通条件	距火车站距离	±16%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距汽车站距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距公交车站点距离		+0.020	+0.010	0	-0.010	-0.020
	临近道路等级		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度	距公园距离	±16%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距中小学校距离		+0.022	+0.011	0	-0.011	-0.022
	距医院距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	供水供电保证率		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件	环境质量优劣度	±16%	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型		+0.020	+0.010	0	-0.010	-0.020
宗地条件	地形坡度	±16%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-15 住宅用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<500m	500–1000m	1000–1500m	1500–2000m	>2000m
	距区级商服中心距离	<300m	300–600m	600–900m	900–1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<500m	500–1000m	1000–2000m	2000–4000m	>4000m
	距汽车站距离	<1000m	1000–1500m	1500–2000m	2000–2500m	>2500m
	距公交车站点距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距中小学校距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距医院距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距农贸市场距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-16 住宅用地二级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±14%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距区级商服中心距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距小区级商服中心距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
交通条件	距火车站距离	±14%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车站点距离		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	临近道路等级		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
公用设施完备度	距公园距离	±14%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距中小学校距离		+0.020	+0.010	0	-0.010	-0.020
	距医院距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	供水供电保证率		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件	环境质量优劣度	±14%	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	周围土地利用类型		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
宗地条件	地形坡度	±14%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-17 住宅用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<1000m	1000—1500m	1500—2000m	2000—3000m	>3000m
	距区级商服中心距离	<300m	300—600m	600—900m	900—1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200—400m	400—600m	600—800m	>800m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000—2000m	2000—4000m	4000—6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1000m	1000—2000m	2000—3000m	3000—4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200—400m	400—600m	600—800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<500m	500—800m	800—1200m	1200—1800m	>1800m
	距中小学校距离	<500m	500—800m	800—1200m	1200—1800m	>1800m
	距医院距离	<800m	800—1200m	1200—1800m	1800—2400m	>2400m
	距农贸市场距离	<500m	500—800m	800—1200m	1200—1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80—95%	75—80%	70—75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2—6°	6—10°	10—15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-18 住宅用地三级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±12%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距区级商服中心距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距小区级商服中心距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
交通条件	距火车站距离	±12%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车站点距离		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	临近道路等级		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
公用设施完备度	距公园距离	±12%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距中小学校距离		+0.018	+0.009	0	-0.009	-0.018
	距医院距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距农贸市场距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	供水供电保证率		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件	环境质量优劣度	±12%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	周围土地利用类型		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
宗地条件	地形坡度	±12%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-19 住宅用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<1500m	1500~2000m	2000~2500m	2500~3500m	>3500m
	距区级商服中心距离	<500m	500~1000m	1000~1500m	1500~2000m	>2000m
	距小区级商服中心距离	<300m	300~600m	600~800m	800~1000m	>1000m
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000~2000m	2000~4000m	4000~6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1000m	1000~2000m	2000~3000m	3000~4000m	>4000m
	距公交车站点距离	<200m	200~400m	400~600m	600~800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<500m	500~800m	800~1200m	1200~1800m	>1800m
	距中小学校距离	<500m	500~800m	800~1200m	1200~1800m	>1800m
	距医院距离	<800m	800~1200m	1200~1800m	1800~2400m	>2400m
	距农贸市场距离	<500m	500~800m	800~1200m	1200~1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2~6°	6~10°	10~15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-20 住宅用地四级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程度	距市级商服 中心距离	±10%	+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
	距区级商服 中心距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距小区级商服 中心距离		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
交通条件	距火车站距离	±10%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车 站点距离		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路等级		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
公用设施 完备度	距公园距离	±10%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距中小学校距离		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	距医院距离		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	距农贸市场距离		+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
	供水供电保证率		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
环境条件	环境质量优劣度	±10%	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	周围土地 利用类型		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
宗地条件	地形坡度	±10%	+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
	宗地形状		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007

表 2-21 住宅用地五级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	<2000m	2000–2500m	2500–3000m	3000–4000m	>4000m
	距区级商服中心距离	<800m	800–1500m	1500–2000m	2000–2500m	>2500m
	距小区级商服中心距离	<400m	400–800m	800–1000m	1000–1200m	>1200m
交通条件	距火车站距离	<1500m	1500–2500m	2500–4000m	4000–6000m	>6000m
	距汽车站距离	<1500m	1500–2500m	2500–4000m	4000–6000m	>6000m
	距公交车站点距离	<200m	200–400m	400–600m	600–800m	>800m
	临近道路等级	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
公用设施完备度	距公园距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距中小学校距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	距医院距离	<800m	800–1200m	1200–1800m	1800–2400m	>2400m
	距农贸市场距离	<500m	500–800m	800–1200m	1200–1800m	>1800m
	供水供电保证率	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	周围土地利用类型	完善物业住宅区	商住综合区	普通住宅区	厂矿住宅区	其他用地
宗地条件	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-22 住宅用地五级基准地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距市级商服中心距离	±8%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距区级商服中心距离		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	距小区级商服中心距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
交通条件	距火车站距离	±8%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距汽车站距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距公交车站点距离		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	临近道路等级		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
公用设施完备度	距公园距离	±8%	+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距中小学校距离		+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011
	距医院距离		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	距农贸市场距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	供水供电保证率		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	±8%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	周围土地利用类型		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
宗地条件	地形坡度	±8%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	宗地形状		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006

表 2-23 住宅用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.380	1.309	1.246	1.217	1.187	1.158	1.137	1.116
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.095	1.074	1.053	1.042	1.032	1.021	1.011	1.000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.992	0.983	0.975	0.966	0.958	0.952	0.945	0.939
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.933	0.926	0.92	0.914	0.907	0.901	0.895	0.891
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.886	0.882	0.878	0.874	0.869	0.865	0.861	0.857
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.853	0.848	0.844	0.84	0.836	0.832	0.829	0.827
容积率	5.8	5.9	≥ 6.0					
修正系数	0.825	0.823	0.821					

表 2-24 住宅用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.552	0.576	0.598	0.633	0.665	0.695	0.728	0.759
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.788	0.816	0.842	0.875	0.908	0.939	0.971	1.000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.032	1.062	1.092	1.121	1.150	1.180	1.210	1.239
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.269	1.296	1.325	1.353	1.379	1.406	1.432	1.461
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.488	1.517	1.545	1.573	1.599	1.626	1.653	1.680
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.706	1.730	1.756	1.781	1.806	1.830	1.857	1.886
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	1.914	1.942	1.970					

三、工矿仓储用地级别基准地价修正系数表

表 2-25 工矿仓储用地一级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素	等级划分					
	优	较优	一般	较劣	劣	
交通条件	距火车站距离	<500m	500–1100m	1100–1400m	1400–1700m	>1700m
	距高速公路互通口距离	<500m	500–1100m	1100–1400m	1400–1700m	>1700m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通有严重影响
	临近道路等级	>20m 主干道	15–20m 主干道	10–15m 主干道	8–10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
	排水	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
	供电	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
	通讯	>95%	80–95%	75–80%	70–75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2–6°	6–10°	10–15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-26 工矿仓储用地一级宗地地价修正系数表

地价修正因素	修正幅度	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	距高速公路互通口距离	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	内部交通状况	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路等级	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
基础 设施状况	供水	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	排水	+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	供电	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	通讯	+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
环境条件	环境质量优劣度	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	工程地质	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
产业集聚 规模	产业集聚度	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
宗地条件	宗地面积	+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	地形坡度	+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007
	宗地形状	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012

表 2-27 工矿仓储用地二级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	<1400m	1400~1700m	1700~2000m	2000~2300m	>2300m
	距高速公路互通口距离	<1400m	1400~1700m	1700~2000m	2000~2300m	>2300m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通有严重影响
	临近道路等级	>20m 主干道	15~20m 主干道	10~15m 主干道	8~10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	排水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	供电	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	通讯	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2~6°	6~10°	10~15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-28 工矿仓储用地二级宗地地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	±10%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	距高速公路互通口距离		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	内部交通状况		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	临近道路等级		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
基础设施状况	供水	±10%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	排水		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	供电		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	通讯		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
环境条件	环境质量优劣度	±10%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	工程地质		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
产业集聚规模	产业集聚度	±10%	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
宗地条件	宗地面积		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	地形坡度		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-29 工矿仓储用地三级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	<2000m	2000~2300m	2300~2600m	2600~2900m	>3200m
	距高速公路互通口距离	<2000m	2000~2300m	2300~2600m	2600~2900m	>3200m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通有严重影响
	临近道路等级	>20m 主干道	15~20m 主干道	10~15m 主干道	8~10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	排水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	供电	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	通讯	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2~6°	6~10°	10~15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-30 工矿仓储用地三级宗地地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	±8%	+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	距高速公路互通口距离		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	内部交通状况		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	临近道路等级		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
基础 设施状况	供水		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	排水		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	供电		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	通讯		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
环境条件	环境质量优劣度		+0.006	+0.003	0	-0.003	-0.006
	工程地质		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
产业集聚 规模	产业集聚度		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
宗地条件	宗地面积		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	地形坡度		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	宗地形状		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-31 工矿仓储用地四级宗地地价影响因素指标说明表

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	<2600m	2600~2900m	3200~3500m	3500~3800m	>4100m
	距高速公路互通口距离	<2600m	2600~2900m	3200~3500m	3500~3800m	>4100m
	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道相通	与次干道相通受一定影响	与次干道相通有严重影响
	临近道路等级	>20m 主干道	15~20m 主干道	10~15m 主干道	8~10m 次干道	<8m 支路
基础设施状况	供水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	排水	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	供电	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
	通讯	>95%	80~95%	75~80%	70~75%	<70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业集聚规模	产业集聚度	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	地形坡度	<2°	2~6°	6~10°	10~15°	>15°
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

表 2-32 工矿仓储用地四级宗地地价修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	距火车站距离	±5%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	距高速公路互通口距离		+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	内部交通状况		+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
	临近道路等级		+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
基础设施状况	供水	±5%	+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	排水		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	供电		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	通讯		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	±5%	+0.004	+0.002	0	-0.002	-0.004
	工程地质		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
产业集聚规模	产业集聚度	±5%	+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005
宗地条件	宗地面积		+0.002	+0.001	0	-0.001	-0.002
	地形坡度		+0.003	+0.002	0	-0.002	-0.003
	宗地形状		+0.005	+0.003	0	-0.003	-0.005

四、公共管理与公共服务用地级别基准地价修正系数表
表 2-33 公共管理与公共服务用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.335	1.257	1.186	1.122	1.058	1.000	0.947
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.900	0.857	0.820	0.787	0.757	0.729	0.703
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.679	0.658	0.648	0.638	0.628	0.618	0.608
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.602	0.596	0.590	0.584	0.578	0.572	0.567
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.561	0.557	0.551	0.547	0.542	0.538	0.534
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥ 5.0	
修正系数	0.530	0.526	0.523	0.519	0.516	0.513	

表 2-34 公共管理与公共服务用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.890	0.922	0.949	0.972	0.987	1.000	1.010
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.020	1.028	1.039	1.049	1.060	1.069	1.078
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.086	1.097	1.123	1.148	1.172	1.195	1.216
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.244	1.271	1.298	1.324	1.349	1.373	1.399
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.421	1.448	1.469	1.495	1.518	1.542	1.566
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	
修正系数	1.590	1.613	1.639	1.661	1.686	1.710	

五、乡镇土地级别基准地价修正系数表
表 2-35 商服用地基准地价影响因素说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	商贸中心很繁华	商贸市场,较繁华	商服网点一般繁华	散点商服,规模不大	散点小商店
	交通条件	临主干道,路网密度高,乘车方便	临次干道,路网密度较高,乘车较方便	临一般道路,路网密度一般,乘车方便度一般	临支路,路网密度较低,乘车不方便	不临路,路网密度低,乘车极不方便
	基础设施条件	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响经营	设施较差有待提高	设施差严重影响经营
	人口聚集度	好	较好	一般	较差	差
个别因素	临街道路类别	生活型主干道	生活型次干道	一般商服街道	交通型道路	临巷、背街
	临街深度(米)	小于 10	10—13	13—16	16—18	大于 18
	距乡(镇)中心距离	近	较近	一般	较远	远
	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响土地利用

表 2-36 商服用地一级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	±16%	+0.032	+0.016	0	-0.016	-0.032
	交通条件		+0.026	+0.013	0	-0.013	-0.026
	基础设施条件		+0.024	+0.012	0	-0.012	-0.024
	人口聚集度		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
个别因素	临街道路类别		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	临街深度(米)		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	距乡(镇)中心距离		+0.013	+0.006	0	-0.006	-0.013
	宗地形状		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-37 商服用地二级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	±14%	+0.028	+0.014	0	-0.014	-0.028
	交通条件		+0.022	+0.011	0	-0.011	-0.022
	基础设施条件		+0.021	+0.011	0	-0.011	-0.021
	人口聚集度		+0.017	+0.008	0	-0.008	-0.017
个别因素	临街道路类别		+0.017	+0.008	0	-0.008	-0.017
	临街深度(米)		+0.017	+0.008	0	-0.008	-0.017
	距乡(镇)中心距离		+0.011	+0.006	0	-0.006	-0.011
	宗地形状		+0.007	+0.004	0	-0.004	-0.007

表 2-38 商服用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.389	1.348	1.306	1.265	1.223	1.182	1.146
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.109	1.073	1.036	1.000	0.984	0.968	0.953
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.937	0.921	0.907	0.893	0.879	0.865	0.851
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.843	0.834	0.826	0.817	0.809	0.801	0.794
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.786	0.779	0.771	0.765	0.759	0.753	0.747
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.741	0.736	0.732	0.727	0.723	0.718	0.713
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.708	0.704	0.699	0.694	0.691	0.688	0.686
容积率	5.9	≥6.0					
修正系数	0.683	0.680					

表 2-39 商服用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.695	0.741	0.784	0.822	0.856	0.887	0.917
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.943	0.966	0.984	1.000	1.033	1.065	1.096
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.124	1.151	1.179	1.206	1.231	1.254	1.277
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.307	1.334	1.363	1.389	1.416	1.442	1.469
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.493	1.519	1.542	1.568	1.594	1.619	1.643
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	1.667	1.693	1.720	1.745	1.771	1.795	1.818
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.841	1.866	1.887	1.909	1.935	1.961	1.989
容积率	5.9	6.0					
修正系数	2.015	2.040					

表 2-40 住宅用地基准地价影响因素说明表

影响因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	商贸中心 很繁华	商贸市场 较繁华	商服网点 一般繁华	散点商服 规模不大
	交通条件	临主干道, 路网密度高, 乘车很方便	临次干道, 路网密度较高, 乘车较方便	临一般道路, 路网密度一般, 乘车方便度一般	临支路, 路网密度较低, 乘车不方便
	基础设施完善度	设施齐全 满足需要	设施齐全基 本满足需要	设施齐全 一般不影响生活	设施较差 影响经营
	生活设施完备度	设施齐全 满足需要	设施齐全 基本满足需要	设施齐全 一般不影响生活	设施较差 影响生活
	环境条件	无污染 环境好	内部环境较好	轻度污染 无影响	中度污染 有影响
个别因素	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用
	地形地势	平坦无坡度, 完全满足工程要求	有一定坡度, 能较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响
	规划条件	很好	较好	一般	有影响

表 2-41 住宅用地一级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	± 12%	+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
	交通条件		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	基础设施完善度		+0.019	+0.010	0	-0.010	-0.019
	生活设施完备度		+0.026	+0.013	0	-0.013	-0.026
	环境条件		+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
个别因素	宗地形状)	± 10%	+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	地形地势		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
	规划条件		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010

表 2-42 住宅用地二级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	± 10%	+0.012	+0.006	0	-0.006	-0.012
	交通条件		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	基础设施完善度		+0.016	+0.008	0	-0.008	-0.016
	生活设施完备度		+0.022	+0.011	0	-0.011	-0.022
	环境条件		+0.010	+0.005	0	-0.005	-0.010
个别因素	宗地形状)	± 10%	+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	地形地势		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	规划条件		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-43 住宅用地楼面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.240	1.212	1.184	1.156	1.128	1.100	1.080	1.060
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.040	1.020	1.000	0.990	0.980	0.970	0.960	0.950
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.942	0.934	0.926	0.918	0.910	0.904	0.898	0.892
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.886	0.880	0.874	0.868	0.862	0.856	0.850	0.846
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.842	0.838	0.834	0.830	0.826	0.822	0.818	0.814
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.810	0.806	0.802	0.798	0.794	0.790	0.788	0.786
容积率	5.8	5.9	≥ 6.0					
修正系数	0.784	0.782	0.780					

表 2-44 住宅用地地面基准地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.620	0.667	0.710	0.751	0.790	0.825	0.864	0.901
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.936	0.969	1.000	1.040	1.078	1.116	1.152	1.188
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.225	1.261	1.296	1.331	1.365	1.401	1.437	1.472
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	1.506	1.540	1.573	1.606	1.638	1.669	1.700	1.734
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.768	1.802	1.835	1.868	1.900	1.932	1.963	1.994
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	2.025	2.055	2.085	2.115	2.144	2.173	2.206	2.240
容积率	5.8	5.9	6.0					
修正系数	2.274	2.307	2.340					

表 2-45 工矿仓储用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	临主干道, 路网密度高, 交通方便	临次干道, 路网密度较高, 交通较方便	临一般道路, 路网密度一般, 交通方便度一般	临支路, 路网密度较低, 交通不方便	不临路, 路网密度低, 交通极不方便
	基础设施条件	设施齐全满足需要	设施齐全基本满足需要	设施齐全一般不影响生活	设施较差影响经营	设施差, 严重影响经营
	环境条件	无污染环境好	内部环境较好	轻度污染无影响	中度污染有影响	严重污染影响大
	产业聚集度	聚集规模大, 与市场衔接好	聚集规模较大, 与市场衔接较好	聚集规模一般, 与市场衔接一般	聚集规模较小, 与市场衔接较差	聚集规模小, 与市场衔接差
个别因素	宗地形状	形状规则易布置	基本规则	不影响布置	影响土地利用	严重影响土地利用
	地形地质	平坦无坡度, 完全满足工程要求	有一定坡度, 能较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	规划条件	无限制	个别条件有影响	部分工业可布局	工业受极大限制	禁止布置工业

表 2-46 工矿仓储用地一级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	±8%	+0.024	+0.012	0	-0.012	-0.024
	基础设施条件		+0.013	+0.006	0	-0.006	-0.013
	环境条件		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	产业聚集度		+0.014	+0.007	0	-0.007	-0.014
个别因素	宗地形状		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008
	地形地质		+0.005	+0.002	0	-0.002	-0.005
	规划条件		+0.008	+0.004	0	-0.004	-0.008

表 2-47 工矿仓储用地二级基准地价修正系数表

影响因素因子		修正幅度	等级划分		
			优	较优	一般
区域因素	交通条件	+5%	+0.015	+0.008	0
	基础设施条件		+0.008	+0.004	0
	环境条件		+0.005	+0.003	0
	产业聚集度		+0.009	+0.005	0
个别因素	宗地形状		+0.005	+0.003	0
	地形地质		+0.003	+0.002	0
	规划条件		+0.005	+0.003	0

三明市人民政府办公室

2017年12月27日印发