

泰宁县人民政府文件

泰政文规〔2023〕3号

泰宁县人民政府关于公布实施 泰宁县新一轮城镇（乡）基准地价的通知

各乡（镇）人民政府，县各有关单位：

为进一步健全土地使用市场价格体系，促进土地市场的平稳、健康发展，根据《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》（闽自然资发〔2022〕2号）等文件精神，经研究，现将泰宁县城镇土地级别与新一轮城镇（乡）基准地价予以公布，自发布之日起实施。《泰宁县人民政府关于公布泰宁县城乡基准地价的通知》（泰政文〔2021〕17号）同时停止执行。

- 附件：1. 泰宁县城镇（乡）基准地价使用说明
2. 泰宁县城镇（乡）土地级别与基准地价表

泰宁县人民政府

2023年11月10日

（此件主动公开）

附件 1

泰宁县城镇（乡）基准地价使用说明

一、基准地价覆盖范围。城区基准地价修编范围包括杉城镇行政辖区内的城市土地。乡镇基准地价修编范围包括朱口镇、下渠镇、新桥乡、上青乡、大田乡、梅口乡、开善乡、大龙乡八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、绿地与开敞空间用地，其中：商业服务业用地细分为商业（细分至零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公用设施营业网点用地 5 个三级类）、商务金融、娱乐康体、其他商业服务业用地 4 个二级类；居住用地细分为城镇住宅、城镇社区服务设施用地 2 个二级类，居住用地中租赁型商品房用地单列；工矿用地细分为工业、采矿用地 2 个二级类；仓储用地细分为物流仓储、储备库用地 2 个二级类；公共管理与公共服务用地细分为教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化、体育用地 6 个二级类；特殊用地细分为殡葬、其他特殊用地 2 个二级类。

三、基准地价内涵。

（一）评估基准日为 2022 年 1 月 1 日。

(二) 设定土地开发程度统一为“五通一平”标准，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整。

(三) 基准地价标准容积率为商业服务业用地 2.0、居住用地 2.0、工矿用地 1.0、仓储用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.0、公用设施用地 1.0、交通运输用地 1.0、特殊用地 1.0、绿地与开敞空间用地 1.0。

(四) 法定最高土地使用年期：商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年、交通运输用地 50 年、特殊用地 50 年、绿地与开敞空间用地 50 年。

(五) 基准地价以楼面地价、地面地价、片区价等形式相结合，分别测算商业服务业用地的片区基准地价，居住用地的片区基准地价，工矿和仓储用地的片区基准地价，公共管理与公共服务用地的片区基准地价。基准地价包括土地取得费、土地开发费及土地增值收益等。

(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。交通运输用地、特殊用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地的基准地价修正体系参照公共管理与公共服务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、基准地价辅以商业服务业用地级别基准地价图、居住用地级别基准地价图、工矿和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。

六、本基准地价由泰宁县自然资源局负责解释。

附件 2

泰宁县城镇（乡）土地级别与基准地价表

表 1 商业服务业用地土地级别范围表

级别	地段说明
I	东起左圣路-东洲桥-金城路；南起金湖东路-金湖西路；西起赵山巷-泰宁一中和实验小学东侧-民主四巷-南谷巷；北起青云路-左圣路。
II	东起林业路-北溪-黄溪；南起许洋路五巷-台前三巷北侧-台前路；西起演武路-迎宾小区西侧-规划路-第二实验小学东侧-水南西街与金湖西路交叉口；北起西内环路-朝京华庭小区-上北洲二巷。
III	东起林业路上段-清泉路-松光花园小区-炎帝宫-黄溪；南起南环城路-森林消防大队；西起体育馆-五元路-张家坊大桥；北起泰宁影视基地-金乾水乡小区。
IV	东起大马絮村桥头-崇仁寺-南方大酒店；南起何家窠防火林带-松竹湾大酒店；西起文化创作园-北环城路-万春珑熙郡；北起规划路。
V	基准地价范围线内除一至四级地以外区域

表 2 居住用地土地级别范围表

级别	地段说明
I	东起北溪-东洲桥-金城路；南起金湖东路-金湖西路；西起赵山巷-泰宁一中和实验小学东侧-归化路-南谷巷；北起北溪-青云路-西内环路-民主街。
II	东起林业路-北溪-黄溪；南起许洋路五巷-台前三巷北侧-台前路；西起演武路-水南西街与金湖西路交叉口；北起西内环路-朝京华庭小区-上北洲二巷。
III	东起林业路上段-清泉路-松光花园小区-炎帝宫-黄溪；南起南环城路-森林消防大队；西起体育馆-五元路-张家坊大桥；北起泰宁影视基地-金乾水乡小区。
IV	东起大马絮村桥头-崇仁寺-南方大酒店；南起何家窠防火林带-松竹湾大酒店；西起文化创作园-北环城路-万春珑熙郡；北起规划路。
V	基准地价范围线内除一至四级地以外区域

表 3 工矿和仓储用地土地级别范围表

级别	地段说明
I	东起林业路-北溪-黄溪；南起金湖西路-许洋路五巷-台前三巷北侧-台前路；西起演武路；北起西内环路-上北洲二巷。
II	东起林业路上段-清泉路-松光花园小区-炎帝宫-黄溪；南起南环城路；西起体育馆-五元路-张家坊大桥；北起泰宁影视基地-金乾水乡小区。
III	东起大马絮村桥头-崇仁寺-南方大酒店；南起何家窠防火林带-松竹湾大酒店；西起文化创作园-北环城路-万春珑熙郡；北起规划路。
IV	基准地价范围线内除一至三级地以外区域

表 4 公共管理与公共服务用地土地级别范围表

级别	地段说明
I	东起左圣路-东洲桥-金城路；南起金湖东路-金湖西路；西起赵山巷-泰宁一中和实验小学东侧-民主四巷-南谷巷；北起青云路-左圣路。
II	东起林业路-北溪-黄溪；南起许洋路五巷-台前三巷北侧-台前路；西起演武路-迎宾小区西侧-规划路-第二实验小学东侧-水南西街与金湖西路交叉口；北起西内环路-朝京华庭小区-上北洲二巷。
III	东起林业路上段-清泉路-松光花园小区-炎帝宫-黄溪；南起南环城路-森林消防大队；西起体育馆-五元路-张家坊大桥；北起泰宁影视基地-金乾水乡小区。
IV	东起大马絮村桥头-崇仁寺-南方大酒店；南起何家窠防火林带-松竹湾大酒店；西起文化创作园-北环城路-万春珑熙郡；北起规划路。
V	基准地价范围线内除一至四级地以外区域

备注：商业服务业用地、居住用地位于杉城镇范围内基准地价定级范围之外的参照城区对应地类末级地价 50% 执行；工矿和仓储用地、公共管理与公共服务用地位于杉城镇范围内基准地价定级范围之外的参照城区对应地类末级地价执行。

表 5 泰宁县城商业服务业用地级别基准地价表

单位:元/建筑平方米,元/平方米

级别	商业服务业用地																修正幅度
	商业用地										商务金融用地	娱乐康体用地		其他商业服务业用地			
	零售商业用地		批发市场用地		餐饮用地		旅馆用地		公用设施营业网点用地								
	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	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	1800	3600	1750	3500	1500	3000	1500	3000	1620	3240	1600	3200	1500	3000	1340	2680	±18%
II	1320	2640	1290	2580	1130	2260	1130	2260	1200	2400	1190	2380	1130	2260	970	1940	±16%
III	950	1900	930	1860	770	1540	770	1540	870	1740	860	1720	770	1540	620	1240	±14%
IV	680	1360	660	1320	520	1040	520	1040	540	1080	530	1060	520	1040	420	840	±12%
V	478	956	478	956	378	756	378	756	390	780	398	796	378	756	318	636	±10%

表 6 泰宁县城居住用地级别基准地价表

单位:元/建筑平方米, 元/平方米

级别	居住用地						修正幅度
	城镇住宅用地		租赁住宅用地		城镇社区服务设施用地		
	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
I	1080	2160	760	1520	700	1400	±18%
II	760	1520	530	1060	490	980	±16%
III	540	1080	380	760	350	700	±14%
IV	390	780	270	540	250	500	±12%
V	340	680	240	480	220	440	±10%

表 7 泰宁县城工业和仓储用地土地级别地面基准地价表

单位: 元/平方米

级别	工矿用地				仓储用地				修正幅度
	工业用地		采矿用地		物流仓储用地		储备库用地		
	整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	整体持有	部分分割转让	
I	185	215	175	200	205	235	195	225	±18%
II	145	165	140	160	160	185	150	175	±16%
III	110	125	105	120	120	140	115	130	±14%
IV	90	105	85	100	100	115	95	110	±12%

备注: 工矿和仓储用地租金标准和弹性年期的土地使用权出让价格按照《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》(自然资发[2022]201号)的相关规定执行, 具体如下:

在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下, 明确价格(租金)

标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。

1、采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

2、采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

3、采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

表 8 泰宁县城公共管理与公共服务用地土地级别地面基准地价表

单位：元/平方米

级别	公共管理与公共服务用地						修正幅度
	教育用地	科研用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文化用地	体育用地	
	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	
I	490	240	480	890	470	230	±18%
II	365	200	360	650	350	190	±16%
III	240	150	235	415	230	150	±14%
IV	160	110	160	280	155	110	±12%
V	110	90	110	210	110	90	±10%

表 9 泰宁县城其他类型用地级别地面基准地价表

单位:元/平方米

用地类型		土地级别		I	II	III	IV	V
交通运输用地				450	330	260	210	170
特殊用地	殡葬用地			—	—	140	110	90
	其他特殊用地			220	180	140	110	90
公用设施用地				220	180	140	110	90
绿地与开敞空间用地				210	170	130	100	90
备注		交通运输用地、特殊用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地土地级别与公共管理与公共服务用地一致。						

表 10 泰宁县城新产业、新业态用地地面基准地价表

单位:元/平方米

用地类型		土地级别		I	II	III	IV	V	备注
新产业、新业态用地	属于产品加工制造、高端装备修理的项目用地			185	145	110	90	—	土地级别与工业用地一致
	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			240	200	150	110	90	土地级别与科研用地一致
	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			220	180	140	110	90	土地级别与公共设施用地一致
	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			3200	2380	1720	1060	796	土地级别与商务金融用地一致

表 11 泰宁县城城区地下空间建设土地使用权楼面基准地价表

单位:元/建筑平方米

用地类型		土地级别	I	II	III	IV	V	
商业服务业用地	地下一层		540	390	250	170	130	
	地下二层		150	120	80	60	50	
商业服务业用地 (仓储、车库或车位)	地下一层		120	90	80	70	60	
	地下二层		80	70	60	40	30	
城镇居住用地 (车库或车位)	地下一层		120	90	80	70	60	
	地下二层		80	70	60	40	30	
备注		商业服务业用地下空间建设用地土地级别与地面商业服务业用地土地级别保持一致； 城镇居住用地下空间建设用地土地级别与地面居住用地土地级别保持一致。						

表 12 泰宁县乡镇综合土地级别范围表

乡镇	土地级别	区域范围
朱口镇 (含龙湖村)	一级	①东起富兴路；南起富兴路；西起中心小学-派出所；北起泰宁溪。 ②东起派出所；南起卫生院；西起泰宁溪；北起排前。
	二级	①东起神后垅社区；南起山边；西起富兴路与河滨路交叉口；北起泰宁溪。 ②东起山边；南起林业站；西起山边；北起龙湖村民委员会。
	三级	一至二级以外区域。
下渠镇	一级	东起下王家坊村；南起中心小学；西起山边；北起洋公前村。
	二级	一级地以外区域。
新桥乡	一级	东起北溪；南起卫生院；西起政府后山；北起小学。
	二级	一级地以外区域。
上青乡	一级	东起山边-冢下村；南起烟草站；西起泰宁溪；北起坝丘新区。
	二级	一级地以外区域。
大田乡	一级	东起河流；南起老街-粮站；西起山边；北起友谊桥。
	二级	一级地以外区域。
梅口乡	一级	东起小学；南起河流；西起政府；北起山边。
	二级	一级地以外区域。
开善乡	一级	东起环乡路；南起小学；西起司法所；北起环乡路。
	二级	一级地以外区域。
大龙乡	一级	东起涓溪；南起卫生院；西起山边；北起林业站。
	二级	一级地以外区域。

表 13 泰宁县乡镇商业服务业用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

乡镇	级别	商业服务业用地																修正幅度
		商业用地										商务金融用地		娱乐康体用地		其他商业服务业用地		
		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	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
朱口镇	一级	700	1400	700	1400	680	1360	660	1320	620	1240	500	1000	450	900	430	860	±16%
	二级	630	1260	630	1260	600	1200	580	1160	550	1100	450	900	420	840	390	780	±14%
	三级	550	1100	550	1100	530	1060	500	1000	450	900	400	800	350	700	310	620	±12%
下渠镇	一级	400	800	400	800	380	760	350	700	320	640	280	560	240	480	230	460	±16%
	二级	350	700	350	700	330	660	300	600	260	520	220	440	200	400	180	360	±14%
新桥乡	一级	370	740	370	740	350	700	330	660	300	600	250	500	220	440	200	400	±16%
	二级	330	660	330	660	300	600	280	560	250	500	230	460	200	400	160	320	±14%
上青乡	一级	330	660	330	660	300	600	280	560	250	500	240	480	220	440	200	400	±16%
	二级	280	560	280	560	260	520	240	480	210	420	200	400	180	360	160	320	±14%
大田乡	一级	330	660	330	660	300	600	280	560	250	500	240	480	220	440	200	400	±16%
	二级	280	560	280	560	260	520	240	480	210	420	200	400	180	360	150	300	±14%
梅口乡	一级	320	640	320	640	300	600	280	560	250	500	240	480	220	440	200	400	±16%
	二级	270	540	270	540	250	500	230	460	200	400	190	380	170	340	150	300	±14%
开善乡	一级	310	620	310	620	290	580	270	540	250	500	230	460	200	400	180	360	±16%
	二级	270	540	270	540	250	500	230	460	200	400	180	360	170	340	140	280	±14%
大龙乡	一级	300	600	300	600	280	560	260	520	240	480	220	440	200	400	170	340	±16%
	二级	260	520	260	520	240	480	220	440	190	380	170	340	160	320	140	280	±14%

表 14 泰宁县乡镇居住用地级别基准地价表

单位：元/建筑平方米，元/平方米

乡镇	级别	居住用地-城镇住宅用地		修正幅度
		楼面地价	地面地价	
朱口镇	一级	400	800	±16%
	二级	380	760	±14%
	三级	360	720	±12%
下渠镇	一级	300	600	±16%
	二级	210	420	±14%
新桥乡	一级	200	400	±16%
	二级	160	320	±14%
上青乡	一级	180	360	±16%
	二级	150	300	±14%
大田乡	一级	160	320	±16%
	二级	140	280	±14%
梅口乡	一级	150	300	±16%
	二级	130	260	±14%
开善乡	一级	130	260	±16%
	二级	120	240	±14%
大龙乡	一级	130	260	±16%
	二级	120	240	±14%

表 15 泰宁县乡镇工矿和仓储用地级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	土地级别	工矿用地			仓储用地（工业仓储用地）			修正幅度
		工业用地		采矿用地	物流仓储用地		储备库用地	
		整体持有	部分分割转让		整体持有	部分分割转让		
朱口镇	一级	96	115	95	115	135	110	±16%
	二级	94	113	90	110	130	105	±14%
	三级	90	108	85	100	120	95	±12%
下渠镇	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
新桥乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
上青乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
大田乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
梅口乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
开善乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%
大龙乡	一级	92	110	90	110	130	105	±16%
	二级	90	108	85	100	120	95	±14%

表 16 泰宁县乡镇公共管理与公共服务用地级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇	级别	公共管理与公共服务用地						修正幅度
		教育、科研、医疗卫生用地		社会福利用地		文化、体育用地		
		楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	
朱口镇	一级	180	180	380	380	160	160	±16%
	二级	140	140	320	320	120	120	±14%
	三级	120	120	270	270	100	100	±12%
下渠镇	一级	160	160	300	300	140	140	±16%
	二级	140	140	250	250	110	110	±14%
新桥乡	一级	140	140	190	190	120	120	±16%
	二级	110	110	160	160	100	100	±14%
上青乡	一级	140	140	150	150	120	120	±16%
	二级	110	110	120	120	100	100	±14%
大田乡	一级	130	130	150	150	120	120	±16%
	二级	110	110	120	120	100	100	±14%
梅口乡	一级	130	130	150	150	120	120	±16%
	二级	110	110	120	120	100	100	±14%
开善乡	一级	130	130	150	150	120	120	±16%
	二级	110	110	120	120	100	100	±14%
大龙乡	一级	130	130	150	150	120	120	±16%
	二级	110	110	120	120	100	100	±14%

说明：①乡镇城镇开发边界外的建设用地基准地价参照本辖区基准地价最末级执行；②乡镇交通运输用地、特殊用地、公共设施用地、绿地与开敞空间用地以及地下空间建设用地使用权基准地价参照城区最末级基准地价执行。

抄送：县委，县人大，县政协。

泰宁县人民政府办公室

2023年11月10日印发