

泰宁县人民政府文件

泰政文规〔2026〕1号

泰宁县人民政府关于公布 城镇基准地价的通知

各乡（镇）人民政府、县直各单位：

为规范我县土地市场体系，加强地价管理，确保土地资源的合理配置，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》《福建省土地管理条例》等法律法规，经研究同意，现将泰宁县2024年城镇基准地价的更新成果予以公布，自印发之日起施行，有效期五年。原《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》（泰政文规〔2023〕3号）同时停止执行。有效期内如遇新一轮基准地价调整或其他法律法规及有关政策调整变化的，从其规定。

附件：1.泰宁县城镇基准地价使用说明

2.泰宁县城镇土地级别与基准地价表

泰宁县人民政府

2026年1月9日

（此件主动公开）

附件 1

泰宁县城镇基准地价使用说明

一、基准地价覆盖范围

泰宁县城镇基准地价覆盖范围为城区（杉城镇）和八个乡镇（朱口镇、上青乡、新桥乡、大田乡、下渠镇、开善乡、梅口乡、大龙乡）范围内的土地。

二、基准地价用地类型

泰宁县基准地价用地类型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、特殊用地及绿地与开敞空间用地等，其中：

（一）商业服务业用地：包括商业用地（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、其他商业服务业用地 4 个二级类。

（二）居住用地：包括城镇住宅、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。

（三）工矿用地：包括工业用地、采矿用地 2 个二级类。

（四）仓储用地：包括物流仓储用地、储备库用地 2 个二级类。

（五）公共管理与公共服务用地：包括机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地和社会福

利用地 7 个二级类。

(六)特殊用地:包括殡葬用地、其他特殊用地 2 个二级类。

(七)其他类型用地:包括公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等。

三、基准地价内涵

(一)评估基准日为 2024 年 7 月 1 日。

(二)设定土地开发程度统一为“五通一平”,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、居住用地、工矿用地、仓储用地和公共管理与公共服务用地的片区基准地价。

(六)本基准地价含土地取得费、土地开发费及土地增值收益等,不含契税和城市基础设施配套费。

(七)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、其他应用说明

（一）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。

（二）城区和乡镇商业服务业用地、居住用地位于基准地价定级范围之外的参照对应地类末级地价 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。

（三）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。

（四）本基准地价由泰宁县自然资源局负责解释。

五、关于新旧基准地价衔接过渡

对于已出具的评估报告或已委托评估且估价期日在文件公布之前，仍按旧的基准地价成果执行。

附件 2

泰宁县城镇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

土地级别	范围描述
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	除一至四级以外，杉城镇范围内的其他所有土地为五级地。

表 2 居住用地土地级别范围表

土地级别	范围描述
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	除一至四级以外，杉城镇范围内的其他所有土地为五级地。

表 3 工矿和仓储用地土地级别范围表

土地级别	范围描述
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	除一至三级以外，杉城镇范围内的其他所有土地为四级地。

表 4 公共管理与公共服务用地土地级别范围表

土地级别	范围描述
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	除一至四级以外，杉城镇范围内的其他所有土地为五级地。

表 5 泰宁县城区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

土地 级别	商业服务业用地																修正 幅度
	商业用地										商务金融		娱乐		其他商业服务业		
	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		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	1750	3500	1700	3400	1460	2920	1460	2920	1620	3240	1560	3120	1460	2920	1300	2600	±18%
II	1280	2560	1250	2500	1100	2200	1100	2200	1200	2400	1150	2300	1100	2200	940	1880	±18%
III	950	1900	930	1860	770	1540	770	1540	870	1740	860	1720	770	1540	620	1240	±18%
IV	680	1360	660	1320	520	1040	520	1040	540	1080	530	1060	520	1040	420	840	±18%
V	478	956	478	956	378	756	378	756	390	780	398	796	378	756	318	636	±18%

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

土地级别	居住用地						修正幅度
	城镇住宅用地		租赁型商品房用地		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	1060	2120	750	1500	690	1380	±18%
II	740	1480	520	1040	480	960	±16%
III	520	1040	370	740	340	680	±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

土地级别	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，出让价格标的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 泰宁县城城区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

土地级别	公共管理与公共服务用地							修正幅度
	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	
I	890	280	490	490	280	490	890	±18%
II	650	210	370	370	210	370	650	±16%
III	480	150	270	270	150	270	480	±14%
IV	340	110	190	190	110	190	340	±12%
V	240	90	130	130	90	130	240	±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		480	350	270	220	180
特殊用地	殡葬用地	—	—	190	135	95
	其他特殊用地	280	210	150	110	90
公用设施用地		280	210	150	110	90
绿地与开敞空间用地		280	210	150	110	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、新业态用地基准地价表

用地类型		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	参照工矿用地土地级别和基准地价
	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	参照科研用地土地级别和基准地价
	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	参照公用设施用地土地级别和基准地价
	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	参照商务金融用地土地级别和基准地价

表 11 泰宁县城地下空间建设用地使用权地面基准地价表

单位：元/平方米

用地类型		土地级别				
		I	II	III	IV	V
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
城镇住宅用地 (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；城镇住宅用地地下空间建设用地土地级别与地面住宅用地土地级别保持一致。					

表 12 各细分用地类型基准地价用途修正系数表

一级类		二级类		三级类		用途修正系数(K)	比准用途	土地使用年限	容积率		
代码	名称	代码	名称	代码	名称						
12	交通运输用地	1201	铁路用地			1.0	交通运输用地	50年	1.0		
		1202	公路用地			1.0		50年	1.0		
		1203	机场用地			1.0		50年	1.0		
		1204	港口码头用地			1.0		50年	1.0		
		1205	管道运输用地			1.0		50年	1.0		
		1206	城市轨道交通用地			1.0		50年	1.0		
		1207	城镇村道路用地			1.0		50年	1.0		
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地				1.0	50年	1.0
				120802	公共交通场站用地				1.0	50年	1.0
				120803	社会停车场用地				1.0	50年	1.0
		1209	其他交通设施用地						1.0	50年	1.0

一级类		二级类		三级类		用途修正系数(K)	比准用途	土地使用年限	容积率
代码	名称	代码	名称	代码	名称				
13	公用设施用地	1301	供水用地			1.0	公用设施用地	50年	1.0
		1302	排水用地			1.0		50年	1.0
		1303	供电用地			1.0		50年	1.0
		1304	供燃气用地			1.0		50年	1.0
		1305	供热用地			1.0		50年	1.0
		1306	通信用地			1.0		50年	1.0
		1307	邮政用地			1.0		50年	1.0
		1308	广播电视设施用地			1.0		50年	1.0
		1309	环卫用地			1.0		50年	1.0
		1310	消防用地			1.0		50年	1.0
		1311	水工设施用地			1.0		50年	1.0
		1312	其他公用设施用地			1.0		50年	1.0
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			1.0	绿地与开敞空间用地	50年	1.0
		1402	防护绿地			1.0		50年	1.0
		1403	广场用地			1.0		50年	1.0
15	特殊用地	1501	军事设施用地			1.0	特殊用地—其他特殊用地	50年	1.0
		1502	使领馆用地			1.0		50年	1.0
		1503	宗教用地			1.2		50年	1.0
		1504	文物古迹用地			1.2		50年	1.0
		1505	监教场所用地			1.0		50年	1.0

表 13 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	除一至二级以外，朱口镇范围内的其他所有土地为三级地。
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	除一级地以外，下渠镇范围内的其他所有土地为二级地。
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	除一级地以外，新桥乡范围内的其他所有土地为二级地。
上青乡	一级	东起山边一冢下村；南起烟草站；西起泰宁溪；北起坝丘新区。
	二级	除一级地以外，上青乡范围内的其他所有土地为二级地。
大田乡	一级	东起河流；南起老街一粮站；西起山边；北起友谊桥。
	二级	除一级地以外，大田乡范围内的其他所有土地为二级地。
梅口乡	一级	东起小学；南起河流；西起政府；北起山边。
	二级	除一级地以外，梅口乡范围内的其他所有土地为二级地。
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	除一级地以外，开善乡范围内的其他所有土地为二级地。
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	除一级地以外，大龙乡范围内的其他所有土地为二级地。

表 14 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

乡镇名称	土地级别	商业服务业用地																修正幅度
		商业用地										商务金融		娱乐		其他商业服务业		
		零售商业		批发市场		餐饮		旅馆		公用设施营业网点								
		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	680	1360	680	1360	660	1320	640	1280	600	1200	490	980	440	880	420	840	±16%
	二级	620	1240	620	1240	590	1180	570	1140	540	1080	440	880	410	820	380	760	±14%
	三级	540	1080	540	1080	520	1040	490	980	440	880	390	780	340	680	300	600	±12%
下渠镇	一级	390	780	390	780	370	740	340	680	310	620	270	540	230	460	220	440	±16%
	二级	340	680	340	680	320	640	290	580	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 15 泰宁县乡镇居住、工矿、仓储和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

乡镇	级别	居住用地		工矿、仓储用地						公共管理与公共服务用地				修正幅度
		城镇住宅用地		工业用地		采矿用地	物流仓储用地		储备库用地	机关团体、社会福利用地		科研、文化、教育、体育、医卫慈善		
				整体持有	部分分割转让		整体持有	部分分割转让						
楼面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	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	380	760	96	115	95	115	135	110	380	380	180	180	±16%
	二级	360	720	94	113	90	110	130	105	320	320	140	140	±14%
	三级	350	700	90	108	85	100	120	95	270	270	120	120	±12%
下渠镇	一级	280	560	92	110	90	110	130	105	300	300	160	160	±16%
	二级	200	400	90	108	85	100	120	95	250	250	140	140	±14%
新桥乡	一级	200	400	92	110	90	110	130	105	190	190	140	140	±16%
	二级	160	320	90	108	85	100	120	95	160	160	110	110	±14%
上青乡	一级	180	360	92	110	90	110	130	105	150	150	140	140	±16%
	二级	150	300	90	108	85	100	120	95	120	120	110	110	±14%
大田乡	一级	160	320	92	110	90	110	130	105	150	150	130	130	±16%
	二级	140	280	90	108	85	100	120	95	120	120	110	110	±14%
梅口乡	一级	150	300	92	110	90	110	130	105	150	150	130	130	±16%
	二级	130	260	90	108	85	100	120	95	120	120	110	110	±14%
开善乡	一级	130	260	92	110	90	110	130	105	150	150	130	130	±16%
	二级	120	240	90	108	85	100	120	95	120	120	110	110	±14%
大龙乡	一级	130	260	92	110	90	110	130	105	150	150	130	130	±16%
	二级	120	240	90	108	85	100	120	95	120	120	110	110	±14%

抄送：县委，县人大，县政协。

泰宁县人民政府办公室

2026年1月9日印发
