

泉州市洛江区人民政府文件

泉洛政〔2021〕9号

泉州市洛江区人民政府关于发布 洛江区 2019 年度城镇基准地价的通告

各镇（乡）人民政府、街道办事处，区直各单位：

《洛江区 2019 年度城镇基准地价更新应用方案》已于 2021 年 5 月 21 日经区政府第五十五次常务会议研究通过，现予发布，请遵照执行。

一、基准地价的内涵

洛江区城镇基准地价内涵是指各类土地用途在法定最高土地使用年限，于基准日 2019 年 7 月 1 日，土地开发程度城镇为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）、红线内场地平整，乡镇为宗地红线外“三通”（通水、通路、通电）、红线内场地平整，在标准容积率条件下，不同级别、不同用地类型的区域平均地价。

二、适用范围

本次基准地价修编的工作范围为洛江区城镇国有建设用地范围内，具体为万安街道、双阳街道、河市镇以及马甲镇规划镇区用地，东至洛阳江，西至清源山，南至丰泽区与洛江区分界线，北至马甲镇东环路。洛江区乡镇基准地价适用范围为罗溪镇、虹山乡及马甲镇规划镇区外的国有建设用地范围。

《洛江区 2019 年度城镇基准地价更新应用方案》作为洛江区范围内的国有建设用地使用权交易的价格指导，同时作为自然资源管理部门在土地一级市场中确定国有建设用地使用权出让价格标准的依据。

三、国有建设用地基准地价构成范围

基准地价的构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益四个部分，不包括城市基础设施配套费、契税。

1. 土地取得成本：包括征地、征收安置费用，其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费、被征地农民社会保障资金等费用，征收安置费用包括拆除房屋及构筑物的补偿费、征收安置补助费等费用。

2. 土地前期开发成本：指土地前期开发达到“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内土地平整）所需的费用。

3. 按规定收取的相关费用：包括新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税、支农资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障房建设资金、农田水利建设资金、教育基金以及土地出让业务费、预缴有偿调剂补充耕地指标费用以及按规定应收取的其他费用。

4. 土地出让收益：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）规定，国有土地使用权出让收入是政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，包括受让人支付的征地和征收补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。

四、本次基准地价的具体级别界线、修正体系依据《洛江区2019年度城镇基准地价更新应用方案》。

五、《洛江区2019年度城镇基准地价更新应用方案》具体应用问题由洛江区自然资源局负责解释。

六、本通告自公布之日起执行，《洛江区2017年基准地价更新应用方案》同时停止执行。《洛江区2019年度城镇基准地价更新应用方案》实施前已经区政府地价委员会研究并确定土地出让价款标准但尚未正式签订土地出让合同的项目用地，其土地出让价款原则上仍按原定标准执行。

特此通告。

附件：1. 洛江区2019年度基准地价的表现形式和内涵
2. 洛江区城区、乡镇各类用地土地级别及基准地价

泉州市洛江区人民政府

2021年8月4日

（此件主动公开）

附件 1

洛江区 2019 年度基准地价的表现形式和内涵

土地分类		含义
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地 其中自持商业用地（不可分割销售）
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	商务金融用地	指商务金融用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 其中自持商务金融（办公）用地
		其中文化创意用地（广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等，土地用途确定为商务金融用地，为工业生产配套的文化创意产业项目用地土地用途确定为工业用地）。
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、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，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地 其中会展中心用地（指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，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） 其中现代物流用地（运输型物流、商业仓储物流、陆地港和公路港等综合服务型物流，土地用途确定为其他商服用地，工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地） 其中休闲观光用地（娱乐、民俗观光设施或休闲设施）
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地 其中租赁住房用地（指只租不售，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租赁住房相关政策）
特殊用地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道馆、教堂等宗教自用地
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类
	其他特殊用地	如监教场所用地、领事馆用地等 （军事设施用地评估需根据具体项目参考军队相应文件执行）
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地 其中可分割转让工业用地
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地
	盐田	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等

土地分类		含义
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地
	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交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
	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地
水域及水利设施用地	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地

附件 2

洛江区城区、乡镇各类用地土地级别及基准地价

一、洛江区城区及乡镇各类用地土地级别范围

(一) 城区商服用地土地级别

表 1 洛江区城区商服用地土地级别范围表

I 级地	城华北路北侧 100 米-城华北路以南洛江区中心城区规划区范围内。
II 级地	城华北路北侧 100 米外-滨江路-新城路（规划中）-阳江路以南-万虹路-塘西社区-安和路以西、以东洛江区中心城区规划区范围。
III 级地	阳江路以北-新城路（规划中）-江滨路-虹双线（万虹路）-阳光北路-泉州双阳中学-西环路包围以东的双阳镇用地范围-岭角线-万新线-昔仔前线。
IV 级地	梧宅村南侧新建规划路以北-泉美生物用地以北-虹双线（万虹路）-福滨街（江滨路）以北-县道 310（辋金线）-滨水路-洛滨北路-阳光银河广场-河市中学-官洋村以南-洛阳河西侧河市村委会-浮桥村委会与河市交界-霞溪规划工业用地-梧宅村的用地范围，马甲溪以东、以北，东环路以南的马甲镇规划镇区内的用地范围。
V 级地	河市其余的国有建设用地城区范围、马甲其余的规划镇区国有建设用地城区范围。

(二) 城区住宅用地土地级别

表 2 洛江区城区住宅用地土地级别范围表

I 级地	城华北路北侧 100 米-城华北路以南洛江区中心城区规划区范围内。
II 级地	城华北路北侧 100 米外-滨江路-新城路（规划中）-阳江路以南-万虹路-塘西社区-安和路以西、以东洛江区中心城区规划区范围。
III 级地	阳江路以北-新城路（规划中）-江滨路-虹双线（万虹路）-阳光北路-泉州双阳中学-西环路包围以东的双阳镇用地范围-岭角线-万新线-昔仔前线。
IV 级地	梧宅村南侧新建规划路以北-泉美生物用地以北-虹双线（万虹路）-福滨街（江滨路）以北-县道 310（辋金线）-滨水路-洛滨北路-阳光银河广场-河市中学-官洋村以南-洛阳河西侧河市村委会-浮桥村委会与河市交界-霞溪规划工业用地-梧宅村的用地范围，马甲溪以东、以北，东环路以南的马甲镇规划镇区内的用地范围。
V 级地	河市其余的国有建设用地城区范围、马甲其余的规划镇区国有建设用地城区范围。

(三) 城区工矿仓储用地土地级别

表 3 洛江区城区工矿仓储用地土地级别范围表

I 级地	城华北路北侧 100 米-城华北路以南洛江区中心城区规划区范围内。
II 级地	城华北路北侧 100 米外-滨江路-新城路（规划中）-阳江路以南-万虹路-塘西社区-安和路以西、以东洛江区中心城区规划区范围。
III 级地	阳江路以北-新城路（规划中）-江滨路-虹双线（万虹路）-阳光北路-泉州双阳中学-西环路包围以东的双阳镇用地范围-岭角线-万新线-昔仔前线。
IV 级地	梧宅村南侧新建规划路以北-泉美生物用地以北-虹双线（万虹路）-福滨街（江滨路）以北-县道 310（辋金线）-滨水路-洛滨北路-阳光银河广场-河市中学-官洋村以南-洛阳河西侧河市村委会-浮桥村委会与河市交界-霞溪规划工业用地-梧宅村的用地范围，马甲溪以东、以北，东环路以南的马甲镇规划镇区内的用地范围。
V 级地	河市其余的国有建设用地城区范围、马甲其余的规划镇区国有建设用地城区范围。

(四) 城区其他用地土地级别

表 4 洛江区城区其他用地土地级别范围表

I 级地	城华北路北侧 100 米-城华北路以南洛江区中心城区规划区范围内。
II 级地	城华北路北侧 100 米外-滨江路-新城路(规划中)-阳江路以南-万虹路-塘西社区-安和路以西、以东洛江区中心城区规划区范围。
III 级地	阳江路以北-新城路(规划中)-江滨路-虹双线(万虹路)-阳光北路-泉州双阳中学-西环路包围以东的双阳镇用地范围-岭角线-万新线-昔仔前线。
IV 级地	梧宅村南侧新建规划路以北-泉美生物用地以北-虹双线(万虹路)-福滨街(江滨路)以北-县道 310(辋金线)-滨水路-洛滨北路-阳光银河广场-河市中学-官洋村以南-洛阳河西侧河市村委会-浮桥村委会与河市交界-霞溪规划工业用地-梧宅村的用地范围, 马甲溪以东、以北, 东环路以南的马甲镇规划镇区内的用地范围。
V 级地	河市其余的国有建设用地城区范围、马甲其余的规划镇区国有建设用地城区范围。

(五) 乡镇商住用地土地级别

表 5 洛江区乡镇商服用地、住宅用地土地级别的划分

乡镇名	级别	范围
马甲镇	I	马甲镇规划镇区之外的马甲镇土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。
罗溪镇	I	罗溪镇中心建成区。
	II	罗溪镇中心建成区以外的罗溪镇土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。
虹山乡	I	虹山乡土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。

(六) 乡镇工矿仓储用地土地级别

表 6 洛江区乡镇工矿仓储用地土地级别的划分

乡镇名	级别	范围
马甲镇	I	马甲镇规划镇区之外的马甲镇土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。
罗溪镇	I	罗溪镇中心建成区。
	II	罗溪镇中心建成区以外的罗溪镇土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。
虹山乡	I	虹山乡土地利用总体规划确定的国有建设用地范围。

(七) 土地级别确定的特殊说明

1. 各级别相接宗地在应用基准地价时, 高级别范围内与低一

级级别相接的宗地建议取用高级别范围内基准地价的低限，而低级别范围内与高一级级别相接的宗地建议取用低级别范围内基准地价的高限。土地级别以道路（不含铁路和架空道路）为分界线的，低级别一侧 50 米深度内级别土地与高级别一侧相同，级别界线横穿宗地的，该宗地按其中高级别的地价测算整宗地的地价。

2. 商服用地的临街宗地和街角地的宗地价格评估取用商服用地路线价，其它商服用地宗地价格评估取用区片价。

3. 本次基准地价评估范围外的土地，在无其他基准地价评估范围覆盖的区域，一般参照末级地。

4. 土地级别范围具体以基准地价级别图为准。

二、洛江区各用地类型基准地价

（一）商服用地路线价

表 7 洛江区商服用地路线价表

			单位：元/m ²
编号	路段	范围	本轮路线价
S001	安泰路南段	万兴街-万福街与安泰路交叉路口	9285
S002	万福街	安泰路-滨江路	8216
S003	万荣街	安顺路-滨江路	7082
S004	安吉路北段	万兴街-迎宾大道	7588
S005	安泰路北段	万福街与安泰路交叉路口-迎宾大道	8343
S006	万盛街西段	安吉路-安达路	7407
S007	安达路北段	万兴街-滨江路	6991
S008	万祥街	安吉路-安泰路	7890
S009	安吉路南段	万兴街-安吉路南端界线	8174
S010	安平路 1	安顺路-安吉路	5000
S011	万盛街东段	安达路-滨江路	5500
S012	万发街	安吉路-滨江路	6438
S013	安平路 2	万贤路-安平路 1	5050
S014	步行街	阳山路-阳光南路	5313
S015	万贤路	安吉路-滨江路	5081
S016	阳山路	印尼街-鹏虹街	5416
S017	万兴街	安顺路西范围界线-滨江路	5416
S018	安达路南段	十一中东南路口-万兴街	5358

编号	路段	范围	本轮路线价
S019	安顺路	万兴街-迎宾大道	5177
S020	马甲街南段	杏川路到马甲东街	4444
S021	印尼街	西环路-阳光南路	4459
S022	阳新街	阳光南路与阳新街交叉口-万虹路	4092
S023	马甲街西段	马甲中街到杏川路北段	3139
S024	马甲街东段	马甲中街到万虹路	3613
S025	迎宾大道	安顺路-迎宾大道洛阳大桥西南端	3696
S026	阳光南路北段	阳新街-侨福街	3654
S027	阳光北路南端	阳光南路与阳新街交叉口-双阳中学	3571
S028	滨江路	迎宾大道-万贤路	3379
S029	玉泉路	泰源路-河市人民法院东北侧路口	3110
S030	马甲街中段	马甲东街到石后路	2925
S031	泰源路	万虹路-旧官马路	2990
S032	石后路	马甲中街到马甲镇工商所	3431
S033	马甲街北段	石后路到仙桥路	2385
S034	万虹路河市镇区路段	河市邮政局-河市中学	2465
S035	万虹路马甲镇区路段	杏川路到仙桥路	3195
S036	仙桥路东段	马甲北街到万虹路	1711
S037	侨福街	阳光南路到阳山路	3525
S038	万金街	安吉路-安平路	5003
S039	万育街	安达路-安顺路	7285
S040	万智街	洛滨路-安吉路	7216
S041	万华街	安达路-安顺路	7082

(二) 商服用地级别基准地价

表 8 洛江区商服用地基准地价

单位: 元/㎡、万元/亩

级 别	批发零售用地		修正 幅度
	楼面地价	每亩地价	
I	2014	335.7	± 22%
II	1347	224.5	± 19%
III	891	148.5	± 19%
IV	588	98.0	± 18%
V	412	68.7	± 18%

注: 商服用地级别基准地价是指除商服用地路线价适用范围外, 容积率为 2.5 的平均楼面地价。自持型商服用地(不可分割销售商服用地)按修正系数: 0.7。其它商服用地细分地类见《各细分用地类型的地价修正系数表》。

(三) 住宅用地基准地价

表 9 洛江区住宅用地基准地价表

单位：元/m²、万元/亩

级 别	普通住宅用地		低密度高档住宅用地		修正幅度
	楼面地价	每亩地价	地面地价	每亩地价	
I	3087	514.5	11169	744.6	± 25%
II	2090	348.3	6806	453.7	± 20%
III	1210	201.7	3456	230.4	± 20%
IV	717	119.5	2600	173.3	± 17%
V	478	79.7	2210	147.3	± 17%

(四) 工矿仓储用地基准地价

表 10 洛江区工矿仓储用地基准地价表

单位：元/m²、万元/亩

级 别	工业用地		采矿用地		仓储用地		修正幅度
	地面地价	每亩地价	地面地价	每亩地价	地面地价	每亩地价	
I	606	40.4	606	40.4	606	40.4	± 15%
II	527	35.1	527	35.1	527	35.1	± 13%
III	458	30.5	458	30.5	458	30.5	± 13%
IV	354	23.6	354	23.6	354	23.6	± 10%
V	300	20.0	300	20.0	300	20.0	± 10%

(五) 其他用地基准地价

表 11 洛江区公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/m²、万元/亩

级 别	营利性的公共管理与公共服务用地		修正幅度
	楼面地价	每亩地价	
I	705	94.0	± 18%
II	471.5	62.9	± 18%
III	312	41.6	± 18%
IV	206	27.5	± 18%
V	144	19.2	± 18%

注：其它公共管理与公共服务用地细分地类见《各细分用地类型的地价修正系数表》。其它细分地类地价修正系数见《各细分用地类型基准地价修正系数表》。

(六) 洛江区乡镇商服用地级别基准地价

表 12 洛江区乡镇商服用地级别基准地价表

单位: 元/m²

乡镇	批发零售用地 (可分割)		批发零售用地 (不可分割)		住宿餐饮用地		商务金融用地		其他商服用地	
	I 级	II 级	I 级	II 级	I 级	II 级	I 级	II 级	I 级	II 级
马甲镇	360	\	306	\	288	\	281	\	252	\
罗溪镇	405	320	344	272	324	256	316	250	284	224
虹山乡	345	\	293	\	276	\	269	\	242	\

(七) 洛江区乡镇住宅用地级别基准地价

表 13 洛江区乡镇住宅用地级别基准地价表

单位: 元/m²

乡镇	普通住宅用地级别价		低密度高档住宅用地级别价	
	I 级	II 级	I 级	II 级
	楼面地价	楼面地价	每亩地价	每亩地价
马甲镇	450	\	120	\
罗溪镇	460	320	133	107
虹山乡	374	\	113	\

(八) 洛江区乡镇工业用地级别基准地价

表 14 洛江区乡镇工业用地级别基准地价表

单位: 元/m²

乡镇	工业用地		采矿用地		仓储用地	
	I 级	II 级	I 级	II 级	I 级	II 级
马甲镇	290	\	247	\	290	\
罗溪镇	275	235	234	200	275	235
虹山乡	241	\	205	\	241	\

(九) 洛江区乡镇其他用地级别基准地价

表 15 洛江区乡镇其他用地级别基准地价表

单位: 元/m²

乡镇	营利性公共管理与公共服务用地
	楼面地价
马甲镇	150
罗溪镇	155
虹山乡	140

(十) 各细分用地类型的地价修正系数

表 16 洛江区各细分用地类型的地价修正系数表

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	1	商服用地	40	2.5	加油站等按地面地价计, 不做容积率修正
		其中自持商业用地(不可分割销售)	0.7		40	2.5	
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	1		40	2.5	
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.7		40	2.5	
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	0.7		40	2.5	
	商务金融用地	指商务金融用地, 以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	0.7		40	2.5	
		其中自持商务金融(办公)用地(不可分割销售)	0.55		40	2.5	
		其中文化创意用地(广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等, 土地用途确定为商务金融用地, 为工业生产配套的文化创意产业项目用地土地用途确定为工业用地)。	0.55		40	2.5	
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	0.55		40	2.5	
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、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, 及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	0.55		40	2.5	
		其中会展中心用地(指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, 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)	0.55		40	2.5	
		其中现代物流用地(运输型物流、商业仓储物流、陆地港和公路港等综合服务型物流, 土地用途确定为其他商服用地, 工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地)	0.55		40	2.5	
		其中休闲观光用地(娱乐、民俗观光设施或休闲设施)	0.55		40	2.5	

土地分类		含义	用途 修正 系数	比准 用途	土地 使用 年限	容积 率	备注
住宅 用地	城镇 住宅 用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地	1	住宅 用地	70	2.5	
		其中租赁住房用地(指只租不售,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租赁住房相关政策)	0.5		70	2.5	
特殊 用地	宗教 用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道馆、教堂等宗教自用地	0.7	住宅 用地	50	1.0	
	殡葬 用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	0.7		50	1.0	按地面价测算,容积率不作修正
	风景 名胜 设施 用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	1	工矿 仓储 用地	50	1	按地面价测算,容积率不作修正
工矿 仓储 用地	工业 用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地	1		50	1	
		其中可分割转让工业用地	1.2		50	1	
	采矿 用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地	1		50	1	
	盐田	指用于生产盐的土地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	1		50	1	
	仓储 用地	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	1		50	1	
公共 管理 与公 共服 务用 地	机关 团体 用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	1	公共 管理 与公 共服 务用 地	50	2.0	
	新闻 出版 用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	1		50	2.0	
	教育 用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	0.7		50	2.0	
	科研 用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	1		50	2.0	
	医疗 卫生 用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地	0.7		50	2.0	

土地分类		含义	用途修正系数	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
公共管理与公共服务用地	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地	0.7	公共管理与公共服务用地	50	2.0	
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	0.7		50	2.0	
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	0.7		50	2.0	
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	1	工矿仓储用地	50	1	
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	1		50	1	
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	1		50	1	
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地	1		50	1	
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	1		50	1	
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	1		50	1	
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，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	1		50	2.0	
交通运输用地	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	1		50	1	
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	1.2		50	1	
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	1		50	1	
水域及水利设施用地	水利建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	0.7		50	1	

注：报告中其它用地类型如公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地均指采用有偿出让方式供给。

三、地下空间建设用地的使用权的基准地价

(一) 对于无收益的设备用房、人防工程

按照规定建设为整栋建筑物服务的地下设备用房、人防工程等，在评估时应只计算其建筑成本，而不计其收益；其土地使用权性质与地上部分的土地使用权性质一致。

(二) 独立经营性地下空间

对独立经营性地下空间（如有收益的地下商场、地下停车场等），应采取有偿方式供地，测算地价时应分用途、综合考虑成本及收益情况确定地价。

(三) 作为商品住宅、商场、办公楼配套的地下停车场

在测算时可不计算成本，亦不考虑其收益，在出售时参照相关政策执行；地下空间土地使用权性质随其地上土地使用权性质界定。若无相关配套政策，可依规划情况具体设定。

(四) 补充说明

本轮基准地价修编是在完成城镇土地级别调整的基础上进行的，包括地上和地下空间建设用地使用权价格两部分。其中地下空间建设用地使用权价格评估是新提出的研究区域，通过调查分析，地下空间建设用地以商服、住宅相关配套用地为主，以营利性交通服务站用地、仓储用地为辅。

表 17 洛江区地下空间用地类型及其含义

用地类型		含义
商服用地 (地下)	批发零售用地 (地下)	指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场，加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地。
	住宿餐饮用地 (地下)	指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等。
	商务金融用地 (地下)	指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地。
	其它商服用地 (地下)	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地。

用地类型		含义
住宅用地 (地下)	城镇住宅用地 (地下)	营利性地下车库、停车场
交通运输用地 (地下)	营利性停车场 用地(地下)	指用于城镇、村庄内部公用的营利性停车场等用地。
工矿仓储用地 (地下)	仓储用地 (地下)	指用于物资储备、中转的场所用地。

从上表中,不难发现地下空间用地类型并不是单一的;另外地下空间建设用地在实际的开发利用过程中,又以批发零售用地、住宿餐饮用地和地下车库等三种用途较为常见,零星点缀商务金融用地及其它商服用地。确定地下空间用地类型,从而求取地下空间使用权价格。计算方法为:通过对比地下与地上同种类型土地的使用权价格,确定地下空间权价格与地面土地价格的对应关系,进而确立所参照土地利用类型的修正系数标准。地上土地使用权价格统一为地表基准地价楼面地价(地面地价/容积率),地下各层的使用权价格按地表基准地价楼面地价的一定比例进行修正得出,具体如下表:

表 18 泉州市洛江区各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	楼层	修正系数(K)	
		结建地下空间 建设用地	单建地下空间建设用地
商服用地	地下一层	0.35	0.45
	地下二层	0.2	0.3
商服用地(可分割销售地下 车位、车库)	地下一层	0.35	0.4
	地下二层	0.15	0.2
住宅用地	地下一层	0.3	0.4
	地下二层	0.2	0.3
营利性停车场用地	地下一层	0.3	0.4
	地下二层	0.15	0.2
仓储用地	地下一层	0.4	0.5
	地下二层	0.25	0.3

注: 1. 建设地下三层以下的, 由于建筑工程等方面成本投入逐渐增加, 为鼓励最大程度的深入的开发利用地下空间, 三层以下部分不再计算地价。

2. 商服用地地下空间不进行容积率修正, 宽度、深度修正参考地上商服用地宽度、深度修正。

各用地类型地下空间权具体评估方法如下:

$$V = V_0 \times \left(\sum_{j=1}^n K_j \times S_j \right) \times (1 + \sum K_j) \times K_a \times K_b \times K_d + K_e \times S$$

式中: V ——待估宗地地下空间权地价

V_0 ——所参照地表基准地价楼面地价

k_1 ——宗地区域因素及个别因素修正系数

K_a ——宗地估价期日修正系数

K_d ——宗地其他情况修正系数

K_e ——宗地开发程度修正值

K_j ——相应楼层修正系数

S_j ——宗地相应楼层地下建筑面积

n ——宗地地下建筑楼层

S ——宗地面积

(五)历史遗留地下空间国有建设用地使用权补办出让和转让有关问题的补充说明

根据 2014 年 10 月 14 日福建省人民政府办公厅印发《福建省人民政府办公厅关于推进地下空间开发利用八条措施的通知》(闽政办〔2014〕134 号)“本通知确定的相关措施自印发之日起施行,在此之前已取得建设用地规划许可证的项目不适用本通知,各设区市人民政府、平潭综合实验区管委会可根据本通知制定具体优惠政策”。

结合洛江区实际情况,历史遗留地下空间国有建设用地使用权补办出让和转让分 3 种情况:

1. 2014 年 10 月 14 日文件印发之前,《建设用地规划许可证》或《建设工程规划许可证》有申请地下空间开发,可免收地下空间部分的土地出让金;

2. 2014 年 10 月 14 日文件印发之前,土地使用权出让评估时已计算地下空间地价款的,不再收取地下空间部分的土地出让金;

3. 2014 年 10 月 14 日文件印发之前，《建设用地规划许可证》或《建设工程规划许可证》未申请地下空间开发，但竣工验收时又申请地下空间竣工验收的，应补缴地下空间部分的土地出让金。

抄送：省自然资源厅，市资源规划局，区委办，区纪委办，省市属驻
洛各单位，万投集团、国投集团。

区人大办，区政协办。

泉州市洛江区人民政府办公室

2021年8月4日印发
