

# 连江县人民政府文件

连政规〔2024〕4号

## 连江县人民政府关于印发 连江县2022年城镇基准地价更新成果的通知

各乡（镇）人民政府，县直各单位，各开发区管委会：

《连江县2022年城镇基准地价更新成果》已经县十八届政府第78次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。该文件自印发之日起施行，有效期三年。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。

连江县人民政府

2024年6月24日



（此件主动公开）

# 连江县 2022 年城镇基准地价更新成果

## 一、基准地价的内涵、构成和范围

### (一) 基准地价内涵

1、土地权利类型：出让土地使用权。

2、基准地价估价期日：2022 年 1 月 1 日。

3、基准地价年期：基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。其中居住用地 70 年，商业服务业用地 40 年，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、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、特殊用地 50 年。

4、基准地价开发程度：统一为“五通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内土地平整。

5、基准地价容积率：连江县的商业服务业用地路线价为里地线 12 米，容积率为 1.0，建筑密度为 100%，商业服务业用地的标准容积率为 2.0，居住用地的标准容积率为 2.0，公共管理与公共服务用地的标准容积率为 2.0，工矿用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地的标准容积率为 1.0，交通运输用地的标准容积率为 1.0（其中交通场站用地、其他交通设施用地的标准容积率为 2.0），特殊用地的标准容积率为 2.0。

6、本次更新的基准地价表和基准地价图中，商业服务业用地为零售商业用地类型的价格，居住用地为城镇住宅用地类型的价格，公共管理与公共服务用地为教育用地类型的价格，工矿用地为工业用地类型的价格，其它各细分用地类型的土地价格按照《各细分用地类型基准地价用途修正系数表》中的系数修正后确定价格。

### (二) 基准地价的价格构成

基准地价的价格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和契税。

1、土地取得成本：包括征地、房屋征收补偿费用，其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费等费用，房屋征收补偿费

用包括征收房屋及构筑物的补偿费、安置补助费等费用。

2、土地前期开发成本：指土地前期开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内“一平”（场地平整）所需的费用。

3、按规定收取的相关费用：包括耕地开垦费、耕地占用税、森林植被恢复费以及按规定应收取的其它费用等。

4、土地出让收益：是指土地出让收入扣除土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用等土地出让成本后的收益，包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计提（安排）的各类专项资金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、被征地农民保障资金等）。

表 1 连江县各类用地基准地价内涵一览表

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	容积率	估价期日
商业服务业用地	路线价	40年	五通一平	1.0	2022-1-1
商业服务业用地	级别价	40年	五通一平	2.0	2022-1-1
居住用地	级别价	70年	五通一平	2.0	2022-1-1
工矿用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2022-1-1
仓储用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2022-1-1
公共管理与公共服务用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2022-1-1
公共设施用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2022-1-1
绿地与开敞空间用地	级别价	50年	五通一平	1.0	2022-1-1
特殊用地	级别价	50年	五通一平	2.0	2022-1-1
交通运输用地	级别价	50年	五通一平	2.0或1.0	2022-1-1

### （三）基准地价更新的范围

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》（闽自然资办[2022]2号）和《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》等文件要求，本次连江县城区基准地价更新的工作范围参照连江县国土空间规划划定的建设用地范围，结合连江县城市总体规划、城镇建设情况确定。连江县城区基准地价更新范围为凤城镇、敖江镇、江南镇的建设用地范围，总面积4273.2公顷。连江县乡镇基准地价更新的工作范围为琯头镇、黄岐镇、潘渡镇、苔藓镇、官坂镇、马

鼻镇、筱埕镇、坑园镇、东岱镇、晓澳镇、安凯乡、浦口镇、下官镇、透堡镇、东湖镇、蓼沿乡、丹阳镇、长龙镇、小沧畲族乡等 19 个乡镇建设用地范围，总面积 53341.95 公顷（其中乡镇范围 34259.22 公顷，乡镇工业区范围 19082.73 公顷）。

## 二、连江县土地级别分布

### （一）连江县城区土地级别分布

表 2 连江县城区商业服务业用地土地级别范围

级别	范围
一级	1、东至文山路；南至江滨路；西至八一六北路、八一六中路沿玉荷西路接解放路；北至丹凤西路；2、万家城市广场片区。
二级	1、一级地以外东至敖江路沿丹凤东路接国泰路；南至江滨路；西至 104 国道（西凤路）接纵三路；，北至马祖路接文笔西路；2、万星城片区。
三级	二级地以外东至温泉路北段接下山河、浦下河、温泉路南段一线；南至敖江边；西至青塘路接潘溪水渠（西向北至可门路接青龙路。）
四级	三级地以外东至金凤北路、世茂云珑、高速公路；南至 104 国道南段接连晓公路；西至青塘村、玉泉山一带；北至连黄公路一带。
五级	分布在四级地之外的连江县城区规划区范围内的土地。

表 3 连江县城区居住用地土地级别范围

级别	范围
一级	东至国泰路沿河流中心线接正祥日照家林沿玉沙路接敖江路；南至江滨路；西至国优路、八一六北路、八一六中路沿玉荷西路接解放路；北至水岸御景、凤翔现代城后内河中心线沿文山北路接文笔西路。
二级	一级地以外东至温泉路；南至江滨路；西至 104 国道（西凤路）接纵三路；，北至可门路接青龙路。
三级	二级地以外东至高速公路沿线；南至江南路；西至青塘村、沿紫霞路接青塘路、潘溪水渠（西向）；北至连黄路、清淥鞋业北侧接 S201 省道。
四级	三级地以外东至温福铁路沿线；南至 104 国道南段接连晓公路；西至青塘村西侧、玉泉山一带；北至连黄公路一带。
五级	分布在四级地之外的连江县城区规划区范围内的土地。

表 4 连江县城区工矿用地土地级别范围

级别	范围
一级	东至温泉路、敖江边；南至江滨路；西至 104 国道；北至可门路接青龙路。
二级	一级地以外东至高速公路；南至 104 国道南段接连晓公路；西至青塘村、玉泉山一带；北至连黄公路一带。
三级	分布在二级地之外的连江县城区规划区范围内的土地。

表 5 连江县城公共管理与公共服务用地土地级别范围

级别	范围
一级	1、东至文山路；南至江滨路；西至八一六北路、八一六中路沿玉荷西路接解放路；北至丹凤西路；2、万家城市广场片区。
二级	1、一级地以外东至敖江路沿丹凤东路接国泰路；南至江滨路；西至 104 国道（西凤路）接纵三路；，北至马祖路接文笔西路；2、万星城片区。
三级	二级地以外东至温泉路北段接下山河、浦下河、温泉路南段一线；南至敖江边；西至青塘路接潘溪水渠（西向北至可门路接青龙路。）
四级	三级地以外东至金凤北路、世茂云珑、高速公路；南至 104 国道南段接连晓公路；西至青塘村、玉泉山一带；北至连黄公路一带。
五级	分布在四级地之外的连江县城规划区范围内的土地。

## （二）连江县乡镇、工业区土地级别分布

表 6 连江县乡镇、工业区土地级别分布

级别		一级	二级	三级
1	琯头镇	南至闽江边；北至规划二路顺 228 国道至 228 国道与大众北路交汇处；西沿拱屿、加州国际城接沈海高速出口通道沿路至塘边、琯头中学，沿围墙至青芝大道接中央大道；东至连江路。	一级地以外的所有建成区土地。	分布在二级地之外的规划区范围内的所有土地。
2	黄岐镇	东至东面山地；南至码头、海边，接黄岐海港监督站；西至黄岐镇政府、黄岐派出所；北至卫生院，海丰小学南侧，接黄岐粮站、海新小学南侧。	东至后沙海滨浴场，南至鲤鱼养殖场，沿南面沿山公路，接海新小学西至邮电局、海丰小学北至黄岐中学、黄岐法庭，接连黄公路；黄岐私立兴海学校及望江亭片区。	黄岐镇政府以西，黄岐私立兴海学校以北的山地；连黄公路以北，黄岐中学以东的山地；后沙海滨浴场南侧的山地。
3	潘渡镇	贵安温泉旅游区核心区。	贵安温泉旅游区范围除核心区之外土地以及潘渡镇。	分布在二级地之外的规划区范围内的所有土地。
4	苔藁镇	沿后港北路、连港步行街道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
5	官坂镇	沿文尖路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
6	马鼻镇	沿北环路、南环路道路两侧市场交易活动密集的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
7	筱埕镇	沿龙舟路、文明路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
8	坑园镇	沿兴达路道路两侧 30 米范围内及兴达路与 201 省道中间建成区的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
9	东岱镇	沿江百路、东兴路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
10	晓澳镇	沿新区大道道路两侧 50 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。

级别		一级	二级	三级
乡镇				
11	安凯乡	沿连黄公路接官安公路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
12	浦口镇	沿连黄公路、旗新路、镇府路两侧 30 米范围内及镇府路以东至浦口中心幼儿园、连江第五中学一带的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
13	下官镇	沿象厦公路、兴业路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
14	透堡镇	沿前进路、长马公路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
15	蓼沿乡	沿丹江路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
16	长龙镇	沿官坂街、文明路、上沃路道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
17	东湖镇	沿 104 国道道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
18	丹阳镇	沿 104 国道道路两侧 30 米范围内的土地。	乡镇建成区除一级地外的其他乡镇镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
19	小沧畚族乡	小沧乡由于所处区位和交通影响因素, 不划分一级地。	乡镇建成区所有镇区土地。	分布在二级地之外的乡镇规划区范围内的其他土地。
20	连江县可门经济开发区	东至下官镇; 南至通港大道到坑园镇一线; 西至鹤屿到通港大道一线; 北至罗源湾。	东至外屿到通港大道一线; 南至省道 201 接文山、梅里及官坂沿线; 西至透堡镇; 北至罗源湾马鼻镇一线。	分布在二级地之外的可门港规划区范围内的其他土地。
21	连江县海峡西岸水产品加工基地	东至新区大道; 南至道澳村部所在地南侧, 接 131 县道; 西至综合加工区西侧沿线; 北至海西规划的北侧界线(背面山地区域的南侧); 以及晓澳镇区沿新区大道道路两侧 50 米范围的土地。	东至县道 131 线经排水泵站、污水处理厂; 西至道澳村; 南至物流中心; 北至百洋公司。	分布在二级地之外的规划区范围内的其他土地。
22	西北经济区、东湖山岗工业区	东湖山岗工业区主要规划建设区的土地	连江西北经济区规划范围内主要工业规划用途的土地;	分布在二级地之外的规划区范围内的其他土地。
23	东浦工业集中区	东浦工业集中区通港大道北侧主要规划建设区的土地	东浦工业集中区规划范围内的其他土地	分布在二级地之外的其他土地。
24	粗芦岛船舶修造基地	连江琯头粗芦岛船舶修造基地沿 201 省道两侧的福泰钢铁和冠海造船以及粗芦岛上规划和已建的工业用地的土地;	连江琯头粗芦岛船舶修造基地规划范围内的其他土地	分布在二级地之外的其他土地。

### 三、连江县基准地价表

#### (一) 连江县城城区基准地价表

##### 1、连江县商业服务业用地基准地价表

表 7 连江县城城区商业服务业用地路线价表

单位：元/平方米

级别	序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度
I	L01	八一六中路	南起玉荷路，北至莲荷路	28052	22442 ~ 33662	± 20%
	L02	玉荷东路西段	西起爱国路，东至农贸市场东侧	26339	21071 ~ 31607	± 20%
	L03	八一六南路	南起旧大桥，北至玉荷路	20162	16130 ~ 24194	± 20%
	L04	丹凤西路中段	西起 104 国道，东至文山路	19712	15770 ~ 23654	± 20%
	L05	八一六北路	南起莲荷路，北至县标	19185	15348 ~ 23022	± 20%
	L06	莲荷路中段	西起北新路，东至文山南路	17542	14034 ~ 21050	± 20%
	L07	文山中路南段	南起莲荷路，北至凤园路	16014	12811 ~ 19217	± 20%
	L08	玉荷西路东段	西起解放路，东至爱国路	15131	12105 ~ 18157	± 20%
II	L09	文山北路	丹凤路以北	14851	11881 ~ 17821	± 15%
	L10	国优路	南起县环岛，北到马祖西路	13969	11175 ~ 16763	± 15%
	L11	文山南路北段	南起玉荷东路，北至莲荷东路	12948	11006 ~ 14890	± 15%
	L12	文明西路东段	西起北新路，东至八一六北路	12369	9895 ~ 14843	± 15%
	L13	马祖西路西段	西起国优路，东至文山北路	12101	9681 ~ 14521	± 15%
	L14	青年路	南起玉荷路，北至莲荷路	11867	10087 ~ 13647	± 15%
	L15	丹凤西路东段	西起文山路，东至敖江路	11493	9769 ~ 13217	± 15%
	L16	玉荷东路	西起农贸市场，东至东城路	11253	9565 ~ 12941	± 15%
	L17	马祖西路东段	西起文山北路，东至敖江路	11064	9404 ~ 12724	± 15%
	L18	金安路	西起国优路，东至文山北路	10233	8698 ~ 11768	± 15%
	L19	凤园路	西起巡警大队，东至天和城	10198	8668 ~ 11728	± 15%
	L20	凤鸣路	南起凤园路，北至丹凤西路	10189	8661 ~ 11717	± 15%
III	L21	104 国道(国优路路段)	南起马祖西路，北至可门路	9885	8402 ~ 11368	± 15%
	L22	文萃路	南起丹凤西路，北至马祖西路	9797	8327 ~ 11267	± 15%
	L23	文山中路北段	南起凤园路，北至丹凤路	9702	8247 ~ 11157	± 15%
	L24	莲荷东路	文山南路以东	9506	8080 ~ 10932	± 15%
	L25	八一六东路西段	西起八一六南路，东至文山南路南段	9000	7650 ~ 10350	± 15%
	L26	文明东路	西起八一六北路，东至凤山路	8604	7313 ~ 9895	± 15%
	L27	文华路	南起丹凤西路，北至马祖西路	8567	7282 ~ 9852	± 15%
	L28	文山南路南段	玉荷东路以南	8489	7216 ~ 9762	± 15%
	L29	丹凤东路	西起敖江路，东至温泉路	8220	6987 ~ 9453	± 15%
	L30	华光路	西起文山北路，东至敖江路	8087	6874 ~ 9300	± 15%
IV	L31	104 国道(北新路-八一六路)	西起北新路，东至八一六北路	7953	6760 ~ 9146	± 10%
	L32	温泉路	南起丹凤东路，北至马祖东路	7953	6760 ~ 9146	± 10%
	L33	敖江路	南起丹凤西路，北至文笔西路	7795	6626 ~ 8964	± 10%
	L34	华光西路	西起万家城市广场，东至文山北路	7782	6615 ~ 8949	± 10%
	L35	莲荷西路东段	西起 104 国道，东至北新路	7350	6248 ~ 8453	± 10%

级别	序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度	
	L36	凤翔路	南起凤园路, 北至丹凤西路	7085	6377 ~ 7794	±10%	
	L37	文笔西路	西起国优路, 东至敖江路	6809	6128 ~ 7490	±10%	
	L38	玉荷西路中段	西起龙西路, 东至解放路	6689	6020 ~ 7358	±10%	
	L39	马祖东路	西起敖江路, 东至温泉路	6400	5760 ~ 7040	±10%	
	L40	文明西路西段	西起西凤路, 东至北新路	6370	5733 ~ 7007	±10%	
	L41	北新路	南起莲荷西路, 北至西凤路	6322	5690 ~ 6954	±10%	
	L42	莲荷西路西段	104国道以西	6257	5631 ~ 6883	±10%	
	L43	丹凤西路西段	西起丽景华府, 东至县环岛	6097	5487 ~ 6707	±10%	
	L44	八一六西路	西起龙西路, 东至八一六南路	5973	5376 ~ 6570	±10%	
	L45	凤山路	南起莲荷东路, 北至凤园路	5917	5325 ~ 6509	±10%	
	L46	玉荷西路西段	西起104国道, 东至龙西路	5753	5178 ~ 6328	±10%	
	V	L47	南江滨路	西起已古村, 东至朝晖路	4593	4134 ~ 5052	±10%
		L48	104国道(西凤路段)	北起莲荷西路, 南至新大桥	4518	4066 ~ 4970	±10%
		L49	朝晖路	旧大桥以南	4442	3998 ~ 4886	±10%
		L50	文汇路	南起马祖西路, 北至文笔西路	4414	3973 ~ 4855	±10%
L51		文笔东路	西起敖江路, 东至温泉路	4159	3743 ~ 4575	±10%	
L52		江滨西路	西起104国道, 东至八一六南路	4106	3695 ~ 4517	±10%	
L53		玉荷东路东段	东城路以东	3797	3417 ~ 4177	±10%	
L54		104国道(莲荷路-北新路)	南起莲荷西路, 北至北新路, 沿西凤路	3505	3155 ~ 3856	±10%	
L55		八一六东路东段	西起文山南路, 东至玉荷东路	3007	2706 ~ 3308	±10%	

备注: 商业服务业用地路线价仅限于主要街道可分割销售的零售商业用地、批发市场用地使用。

表8 连江县城商业服务业用地级别价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	
一级	426	6390	3195	±20%
二级	290	4350	2175	±20%
三级	196	2940	1470	±20%
四级	134	2010	1005	±20%
五级	90	1350	675	±20%



## 2、连江县城居住用地基准地价表

表 9 连江县城居住用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	350	5250	2625	±20%
二级	242	3630	1815	±20%
三级	168	2520	1260	±20%
四级	116	1740	870	±20%
五级	80	1200	600	±20%

## 3、连江县城公共管理与公共服务用地基准地价表

表 10 连江县城公共管理与公共服务用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	256	3840	1920	±20%
二级	174	2610	1305	±20%
三级	118	1770	885	±20%
四级	80	1200	600	±20%
五级	54	810	405	±20%

## 4、连江县城工矿用地基准地价表

表 11 连江县城工矿用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	16	240	240	±12%
二级	13	195	195	±12%
三级	11	165	165	±12%

(二) 连江县乡镇基准地价表

1、连江县乡镇商业服务业用地基准地价表

表 12 连江县琯头镇商服路线价表

级别	序号	街道	范围	路线价	路线价范围	修正幅度
I	GT01	开放路	西起琯福大道，东至大众路	8827	7062 ~ 10592	± 20%
	GT02	大众路东段	西起解放路口，东至开放路	8691	6953 ~ 10429	± 20%
	GT03	大众北路	南起开放路，北至长门公路路口	6596	5277 ~ 7915	± 20%
	GT04	琯福大道中段	南起青芝路，北至开放路	6227	4982 ~ 7472	± 20%
II	GT05	开放东路	南起八一六路，北至大众路	6129	5210 ~ 7048	± 15%
	GT06	江滨路	南起八一六路，北至镇政府	5486	4663 ~ 6309	± 15%
	GT07	琯福大道南段	南起塘头桥头，北至青芝路	5174	4398 ~ 5950	± 15%
	GT08	八一六路	西起劳动路，东至连江路	5087	4324 ~ 5850	± 15%
	GT09	解放路	西起大众路，东至八一六路	5060	4301 ~ 5819	± 15%
	GT10	琯福大道北段	南起开放路，北至东边村	5044	4287 ~ 5801	± 15%
III	GT11	青芝路东段	西起琯福大道，东至大众路	5019	4517 ~ 5521	± 10%
	GT12	青芝路西段	西起中央大道，东至琯福大道	4837	4353 ~ 5321	± 10%
	GT13	大众路西段	西起塘头桥头，东至解放路口	4808	4327 ~ 5289	± 10%
	GT14	201 省道	南起长门公路路口，北至东边村	4698	4228 ~ 5168	± 10%
	GT15	劳动路	南起联合路，北至大众路	3501	3151 ~ 3851	± 10%
IV	GT16	连港路	西起琯福大道，东至大众路	3376	3038 ~ 3714	± 10%
	GT17	中央大道	西起青芝路，东至工业路	3295	2966 ~ 3625	± 10%
	GT18	工业路	西起中央大道，东至琯福大道	3214	2893 ~ 3535	± 10%
	GT19	104 国道南段	塘头桥头以西	3091	2782 ~ 3400	± 10%
	GT20	连江路	南起镇政府，北至大众路	2825	2543 ~ 3108	± 10%
	GT21	104 国道北段	东边村三叉路以北	2659	2393 ~ 2925	± 10%

表 13 连江县乡镇商业服务业用地基准地价表

序号	乡镇名	基准地价									修正幅度
		一级			二级			三级			
		地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地 价(元/ 平方米)	地面 价(万 元/ 亩)	地面 价(元 /平方 米)	楼面地 价(元/ 平方 米)	地面 价(万 元/ 亩)	地面 价(元 /平方 米)	楼面地 价(元/ 平方 米)	
1	琯头镇	156	2340	1170	108	1620	810	74	1110	555	±20%
2	黄岐镇	156	2340	1170	108	1620	810	74	1110	555	±20%
3	潘渡镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
4	苔藁镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
5	官坂镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
6	马鼻镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
7	筱埕镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
8	坑园镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
9	东岱镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
10	晓澳镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
11	安凯乡	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
12	浦口镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
13	下官镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
14	透堡镇	108	1620	810	74	1110	555	52	780	390	±20%
15	东湖镇	74	1110	555	52	780	390	36	540	270	±20%
16	蓼沿乡	74	1110	555	52	780	390	36	540	270	±20%
17	丹阳镇	74	1110	555	52	780	390	36	540	270	±20%
18	长龙镇	74	1110	555	52	780	390	36	540	270	±20%
19	小沧畚 族乡	-	-	-	52	780	390	36	540	270	±20%

## 2、连江县乡镇居住用地基准地价表

表 14 连江县乡镇居住用地基准地价表

序号	乡镇名	基准地价									修正幅度
		一级			二级			三级			
		地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	
1	琯头镇	132	1980	990	90	1350	675	60	900	450	±20%
2	黄岐镇	132	1980	990	90	1350	675	60	900	450	±20%
3	潘渡镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
4	苔藁镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
5	官坂镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
6	马鼻镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
7	筱埕镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
8	坑园镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
9	东岱镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
10	晓澳镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
11	安凯乡	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
12	浦口镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
13	下官镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
14	透堡镇	90	1350	675	60	900	450	40	600	300	±20%
15	东湖镇	60	900	450	40	600	300	28	420	210	±20%
16	蓼沿乡	60	900	450	40	600	300	28	420	210	±20%
17	丹阳镇	60	900	450	40	600	300	28	420	210	±20%
18	长龙镇	60	900	450	40	600	300	28	420	210	±20%
19	小沧畬族乡	-	-	-	40	600	300	28	420	210	±20%

### 3、连江县乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

表 15 连江县乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

序号	乡镇名	基准地价									修正幅度
		一级			二级			三级			
		地面价 (万元/ 亩)	地面价 (元/ 平方米)	楼面地 价(元/ 平方 米)	地面价 (万元/ 亩)	地面价 (元/ 平方米)	楼面地 价(元/ 平方 米)	地面 价(万 元/ 亩)	地面价 (元/ 平方米)	楼面地 价(元/ 平方 米)	
1	琯头镇	96	1440	720	66	990	495	46	690	345	±20%
2	黄岐镇	96	1440	720	66	990	495	46	690	345	±20%
3	潘渡镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
4	苔菴镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
5	官坂镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
6	马鼻镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
7	筱埕镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
8	坑园镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
9	东岱镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
10	晓澳镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
11	安凯乡	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
12	浦口镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
13	下官镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
14	透堡镇	66	990	495	46	690	345	32	480	240	±20%
15	东湖镇	46	690	345	32	480	240	22	330	165	±20%
16	蓼沿乡	46	690	345	32	480	240	22	330	165	±20%
17	丹阳镇	46	690	345	32	480	240	22	330	165	±20%
18	长龙镇	46	690	345	32	480	240	22	330	165	±20%
19	小沧畚 族乡	-	-	-	32	480	240	22	330	165	±20%

### 4、连江县乡镇、工业区工矿用地基准地价表

表 16 连江县乡镇、工业区工矿用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	
一级	14	210	210	±12%
二级	12	180	180	±12%
三级	10	150	150	±12%

备注：对于级别范围有重叠的部分，采用就高原则。

#### 四、连江县基准地价修正参数

表 17 连江县路线价临街深度修正系数表

深度(米)	3	6	9	12
四三二一法则	40	30	20	10
个别深度百分率(%)	40	30	20	10
累计深度百分率(%)	40	70	90	100
平均深度百分率(%)	160	140	120	100
平均深度百分率反修(%)	62.5	71.43	83.33	100

注：深度小于3米按3米修正系数修正，深度大于12米按商业服务业用地楼面地价确定。

$$\text{深度 } R \text{ 在区间 } (R_1, R_2), \text{ 深度修正系数 } X \text{ 在区间 } (X_1, X_2) \text{ 时, } X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$$

表 18 连江县路线价临街状况修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.15	1.20

表 19 连江县商业服务业用地楼层修正系数表

楼层	第一层	第二层	第三层
修正系数	1.00	0.5	0.25

注：若修正后价格小于商服级别楼面价，则按商服级别楼面价计算，根据连江县的实际情况，三层以上的商服按商服级别楼面价计算。

表 20 连江县商业服务业用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.695	0.725	0.765	0.84	0.93	1	1.113	1.211	1.321	1.368	1.428	1.491	1.516	1.541

表 21 连江县居住用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.654	0.691	0.736	0.818	0.915	1	1.143	1.256	1.374	1.422	1.475	1.538	1.568	1.593

表 22 连江县公共管理与公共服务用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.7	0.73	0.77	0.845	0.935	1	1.105	1.195	1.295	1.34	1.4	1.45	1.475	1.5

表 23 连江县可分割转让工业用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	3	≥3.5
修正系数	1	1.18	1.39	1.555	1.675	1.795	1.895	1.945

表 24 连江县商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	1.986	1.45	1.275	1.12	1.033	1	0.968	0.932	0.881	0.855	0.816	0.746	0.674	0.616

表 25 连江县居住用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	1.869	1.382	1.227	1.091	1.017	1	0.994	0.966	0.916	0.889	0.843	0.769	0.697	0.637

表 26 连江县公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1.0	1.2	1.5	1.8	2.0	2.3	2.6	3.0	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	2	1.46	1.283	1.127	1.039	1	0.961	0.919	0.863	0.838	0.8	0.725	0.656	0.6

表 27 连江县可分割转让工业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5	3	≥3.5
修正系数	1	0.983	0.927	0.864	0.798	0.718	0.632	0.556

注：容积率 R 在区间 (R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>)，容积率修正系数 X 在区间 (X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>) 时， $X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$

## 五、地下空间使用权基准地价

地下空间建设用地使用权按分层利用、区别用途原则，根据所属地块对用途的基准地价楼面价（地面价/容积率）的一定比例进行修正得出，具体如下表：

表 28 各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	楼层	修正系数 (K)	备注
商业服务业用地 (地下)	地下一层	0.5	
	地下二层	0.2	
	地下三层 (及以下)	0.1	
公共管理与公共服务用地 (地下)	地下一层	0.5	
	地下二层	0.2	
	地下三层 (及以下)	0.1	
工矿用地 (地下)	地下一层	0.5	
	地下二层 (及以下)	0.3	
停车场用地 (地下)	地下一层	0.3	
	地下二层	0.2	
	地下三层 (及以下)	0.1	

注：由同一主体结合地上建筑一并开发建设的地下工程，按所属地块地面用途（混用的按主要用途）的基准地价楼面价修正；独立开发建设的地下工程，按相应用途的地面基准地价楼面价修正。



## 六、各细分用地类型的基准地价

表 29 各细分用地类型集体建设用地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	备注
代码	名称	代码	名称	代码	名称					
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	-	城镇住宅用地	1	居住用地	70	2	
				-	租赁型商品房用地	0.5		70	2	
		0702	城镇社区服务设施用地			1		70	2	
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			1	公共管理与公共服务用地	50	2	
		0802	科研用地			0.8		50	2	
		0803	文化用地			0.8		50	2	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
		0804	教育用地			0.8		50	2	
		0805	体育用地			0.8		50	2	
		0806	医疗卫生用地			0.8		50	2	
		0807	社会福利用地			0.8		50	2	
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	1	商业服务业用地	40	2	
					自持零售商业用地	0.8		40	2	
				090102	批发市场用地	1		40	2	
				090103	餐饮用地	0.5		40	2	
				090104	旅馆用地	0.4		40	2	
				090105	公用设施营业网点用地	1		40	2	
		0902	商务金融用地	-	商务金融用地	0.7		40	2	
				-	自持商务金融用地	0.6		40	2	
				-	文化创意用地	0.6		40	2	
		0903	娱乐康体用地	090301	娱乐用地	0.4		40	2	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
				090302	康体用地	0.4		40	2	
		0904	其他商业服务业用地	-	其他商业服务业用地	0.7		40	2	
				-	会展中心用地	0.5		40	2	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
-	物流业用地			0.7	40	2				
10	工矿用地	1001	工业用地	-	工业用地	1	工矿用地	50	1	

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	备注
代码	名称	代码	名称	代码	名称					
				-	可分割转让工业用地	1.3		50	1	
		1002	采矿用地			1		50	1	
		1003	盐田			1		50	1	
11	仓储用地	1101	物流仓储用地			1		50	1	
		1102	储备库用地			1		50	1	
12	交通运输用地	1201	铁路用地			1	工矿用地	50	1	
		1202	公路用地			1		50	1	
		1203	机场用地			1		50	1	
		1204	港口码头用地			1.2		50	1	
		1205	管道运输用地			1		50	1	
		1206	城市轨道交通用地			1		50	1	
		1207	城镇道路用地			1		50	1	
		1208	交通场站用地			0.5	商业服务业用地	50	2	容积率1.0以下按1.0修正
1209	其他交通设施用地			0.5	50	2				
13	公用设施用地					1	工矿用地	50	1	
14	绿地与开敞空间用地					1	工矿用地	50	1	
15	特殊用地	1503	宗教用地			0.5	居住用地	50	2	容积率1.0以下按1.0修正
		1506	殡葬用地			0.7	居住用地	50	2	容积率不作修正

备注：各细分用地类型基准地价容积率系数参照其比准用途的容积率修正系数，影响因素修正系数参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。  
各细分用地类型修正后基准地价低于工业用地基准地价的，直接参照工业用地基准地价。

表 30 各细分用地类型基本含义

代码	名称	含义
07	居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
0701	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
	租赁型商品房用地	指只租不售的住宅用地
0702	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地,包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动的站、小型综合体育场地、小型超市等用地,以及老年人日间照料中心(托老所)等社区养老服务设施用地,不包括中小学、幼儿园用地
08	公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地,不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0801	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
0802	科研用地	指科研机构及其科研设施用地
0803	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地
0804	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
0805	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
0806	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
0807	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
09	商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地,不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0901	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
090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
	自持零售商业用地	自持零售商业用地
090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
090105	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
0902	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
	自持商务金融用地	自持商务金融用地
	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,土地用途确定为商业服务业用地-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矿用地-工业用地
0903	娱乐康体用地	指各类娱乐、康体等设施用地
090301	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地,以及休闲、表演、民俗观光设施用地,主题公园、影视城、仿古城用地
090302	康体用地	指溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地
0904	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、照相馆、理发美容店、洗浴场所、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

代码	名称	含义
	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
	物流业用地	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，土地用途确定为商业服务业用地-其他商业服务业用地；工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地-物流仓储用地
10	工矿用地	指用于工矿生产的土地
1001	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，不包括采矿用地
	可分割转让工业用地	指可进行产权分割、转让和再开发的工业用地
1002	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
1003	盐田	指用于盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11	仓储用地	指物流仓储和战略性物资储备库用地
1101	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
1102	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
12	交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
1201	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地
1202	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地
1203	机场用地	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地
1204	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
1205	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1206	城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
1207	城镇道路用地	指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地
1208	交通场站用地	指交通服务设施用地，包括对外交通场站用地、公共交通场站、社会停车场用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地
1209	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
13	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
14	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
15	特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬等具有特殊性质的用地
1503	宗教用地	指宗教活动场所用地
1506	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地

