

仙游县 2022 年度
城镇土地定级与基准地价应用方案

仙游县自然资源局
二〇二四年十二月

目 录

一、基准地价的适用范围	1
二、基准地价的构成及内涵	1
(一) 基准地价的构成	1
(二) 基准地价的内涵	1
三、各类用地基准地价级别范围 (具体详见基准地价图件)	4
(一) 商服用地土地级别	4
(二) 住宅用地土地级别	7
(三) 工矿仓储用地土地级别	10
四、仙游县各用地类型基准地价	12
(一) 商服用地路线价	12
(二) 商服用地级别基准地价	16
(三) 住宅用地基准地价	24
(四) 工矿仓储用地基准地价	26
(五) 其他类型用地基准地价	27
五、基准地价系数修正法基本公式	31
(一) 路线价法基本公式	31
(二) 级别价基准地价系数修正法基本公式	31
六、基准地价修正体系	32
(一) 商服用地路线价修正体系	32
(二) 各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	34
(三) 容积率修正系数	55
(四) 各类用地土地使用年期修正系数	56
(五) 期日修正	56
(六) 土地开发程度修正	56
七、地下空间建设用地的基准地价	57
八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明	60
九、综合用地的计算	61

一、基准地价的适用范围

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工作的通知》（闽自然资办[2022]2 号）文件要求，本次仙游县城区及乡镇基准地价修编的工作范围是仙游县土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地，包括仙游县城区及各乡镇行政区划范围。

二、基准地价的构成及内涵

（一）基准地价的构成

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，不包括耕地占用税、城市基础设施配套费、城乡建设用地增减挂钩指标取得费用和契税。

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：县城区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），各乡、镇土地前期开发程度达到宗地红线外“三通”（通路、通上水、通电）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：包括耕地开垦费以及按规定应提取的相关费用等，不含新菜地开发建设基金、森林植被恢复费及教育费附加。

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提取的相关费用等土地出让成本后的收益，其中包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计提的各类专项资金（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、规划费、被征地农民社会保障资金）。

（二）基准地价的内涵

1、基准地价用地类型：基准地价用地类型必须严格按照《土地利用现状分类》规范用地类型名称和内涵，基准地价的用地类型范围包括商服用地，工矿仓储用地，住宅用地，公共管理和公共服务用地，特殊用

地以及交通运输用地等。

在上述用地类型中，商服用地、工矿仓储用地、住宅用地的基准地价类型细分到二级类用途，即商服用地细分为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地；工矿仓储用地的基准地价类型细分为工业用地、采矿用地、仓储用地和盐田用地；城镇住宅用地的基准地价类型细分为普通住宅用地、别墅等高级住宅用地。另外针对营利性公共管理和公共服务用地、营利性殡葬用地、营利性停车场用地等用地类型设立单独的基准地价体系。

表 2—1 各用地类型的含义

用地类型		含义
一级类	二级类	
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、交换电站等的用地。包括商场、商店、超市，加油（加气）站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	主要用于饭店、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	指商务服务用地，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。含写字楼、商业性办公场所、金融活动场所、SOHO 公寓式办公和企业厂区外独立的办公场所等用地。
	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。包括汽车 4S 店、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维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地
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
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
	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
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，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

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

用地类型		含义
一级类	二级类	
公共管理和公共服务用地		指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
	新闻出版用地	指用于营利性的广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	科教用地	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
	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
特殊用地		指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地
	营利性殡葬用地	指营利性的陵园、墓地、殡葬场所用地。
交通运输用地		指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地
	营利性停车场用地	指用于城镇、村庄内部公用的营利性停车场等用地。

2、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。若某种用途的基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年期。即：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，其他类型用地 50 年。

3、基准地价表现形式：商服用地采用路线价和级别价两种表现形式，

路线价仅适用于宗地临街进深 20 米以内的开发性质（可分割销售）的零售商业用地（商铺）地价评估（不含加油、加气站及其附属设施用地），而级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

普通住宅用地表现形式为级别楼面地价。

工矿仓储用地和其他用地类型基准地价的表现形式为级别地面地价。

4、基准地价开发程度：县城区基准地价的开发程度统一为宗地红线外“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）。

各乡、镇所在地基准地价的开发程度统一为宗地红线外“三通”（通路、通上水、通电）宗地红线内“一平”（场地平整）。

5、基准地价容积率：按照省厅规定，根据仙游县的用地实际情况最终设定仙游县的商服路线价为里地线 15 米，容积率为 1.0；商服用地的标准容积率为 2.0；普通住宅用地的标准容积率为 2.0；高级住宅用地的标准容积率为 1.0；工矿仓储用地的标准容积率为 1.0；公共管理与公共服务用地标准容积率为 1.0；特殊用地标准容积率为 1.0；交通运输用地标准容积率 1.0。

6、土地还原率：本轮基准地价修编土地还原率统一确定为 6%。

7、基准地价估价期日：本轮基准地价修编估价期日确定为 2022 年 1 月 1 日。

三、各类用地基准地价级别范围（具体详见基准地价图件）

（一）商服用地土地级别

表 3-1 城区商服用地土地级别范围表

土地级别	级别范围
I	至喜亭街与解放西路交叉口-至喜亭街与园滨西路交叉口-木兰溪以东，木兰溪以北-城关大桥-紫檀南街与迎勋街交叉口-南大路与公园街交叉口-公园街与解放东路交叉口以西-至喜亭街与解放西路交叉口以南的城区规划范围内用地。
II	除 I 级以外，学府西路-糖厂路（规划路）-木兰路-木兰溪以东、木兰溪-溪东路（规划路）-城南西路-振兴街-温泉东路-新厝路-翔安北街-柴桥头溪-仙港大桥-仙港大道-学府东路-学府西路包围的城区规划范围内用地。
III	除 I 级、II 级以外，公正街-木兰溪-溪东路（规划路）-南二环路-锦园路-温泉小学东侧规划路-柴桥头溪-温泉东路-东二环路（规划路）-木兰溪-S55 秀永高速公路-

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

土地级别	级别范围
	艺都路-宝峰路（规划路）-贵峰路-公正街，南丰中街-三郊路旧线-南丰南街-柴桥头溪-车管站东侧道路-南丰中街包围的城区规划范围内用地。
IV	基准地价覆盖范围内一至三级地外其余用地范围。

表 3-2 各乡镇商服用地土地级别范围表

乡镇	级别	范围
榜头镇	I	紫檀中街（榜头镇镇域南侧界线-下明圆圈）、彩虹路（下明圆圈-溪尾圆圈）、赖榜路南段（溪尾圆圈-坝下桥头）两侧 100 米内用地范围；彩虹路与艺园路交叉口-艺园路与坝下二路交叉口-坝下二路与坝溪路（规划路）交叉口以东，坝下二路与坝溪路（规划路）交叉口-坝溪路（规划路）与坝溪路交叉口-坝溪路与坝下七路交叉口以北，坝溪路与坝下七路交叉口-坝下七路与坝下五路交叉口-坝下五路与金星诚意北侧道路交叉口以西，坝下五路与金星诚意北侧道路交叉口-金星诚意北侧道路与彩虹路交叉口-彩虹路与艺园路交叉口以南的用地范围。
	II	九仙东路与榜头街交叉口-榜头街与商业街交叉口-商业街与九鲤中街交叉口-九鲤中街与永昌东路交叉口以东，九鲤中街与永昌东路交叉口-永昌东路与紫檀北街交叉口以北，永昌东路与紫檀北街交叉口-紫檀北街与九仙东路交叉口以西，紫檀北街与九仙东路交叉口-九仙东路与榜头街交叉口以南的用地范围；紫檀中街以东、木兰溪以北、赖榜路南段（溪尾圆圈-坝下桥头）以西、彩虹路以南的除 I 级地外其余用地范围；紫檀北街、九仙东路、九鲤北街、赖榜路（溪尾圆圈-九仙东路）两侧 100 米内用地范围。
	III	榜头镇除 I、II 级地外其余用地范围。
枫亭镇	I	建国路（规划路）-仙游县铸造有限公司南侧规划路-蔡襄北街-区府路（规划路）与东前西路（规划路）交叉口-东前西路（规划路）-名驹汽车服务中心东侧规划路-北和中路-仙港大道-北和东路-沧溪以南，枫慈溪以北，铺头小学北侧规划路-枫慈溪-枫慈溪与枫江南街交叉口以东，北和东路与沧溪交汇处-沧溪与枫秀路交汇处-仙港大道与沈海高速交叉口-沈海高速以西的规划范围内用地。
	II	除 I 级以外，沧溪南路与北和东路交叉口-沧溪南路与枫秀路交叉口-枫秀路与沧溪南路（规划路）交叉口-沧溪南路（规划路）与滨海大道交叉口以西，枫慈西路（规划路）-枫亭中学西侧规划路-建兴南街以东，建兴南街-秀峰村村民委员会北侧规划路-秀峰村村民委员会北侧规划路与枫亭镇镇界交叉口以北，枫慈西路（规划路）与枫亭镇镇界交叉口-枫亭镇镇界与仙港大道交叉口-仙港大道与沧溪交叉口-沧溪与沧溪南路交叉口以南的规划范围内用地。
	III	枫亭镇除 I、II 级地外其余用地范围。
郊尾镇	I	仙港大道与香安路交叉口-香安路与三和街交叉口-三和街与圣岭街交叉口以南，三和街与圣岭街交叉口-圣岭街与慈溪路交叉口-慈溪路与庆和街交叉口-庆和街与郊园路交叉口-郊园路与梅园街交叉口-梅园街与郊尾卫生院南侧规划路交叉口以东，梅园街与郊尾卫生院南侧规划路交叉口-郊尾卫生院南侧规划路与郊尾法庭东侧规划路交叉口-郊尾法庭东侧规划路与承德巷交叉口-承德巷与仙游县第四道德中学东

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	级别	范围
		侧道路交叉口以北, 承德巷与仙游县第四道德中学东侧道路交叉口-仙游县第四道德中学东侧道路与仙港大道交叉口-仙港大道与香安路交叉口以西的区域。
	II	除 I 级以外, 仙港大道与郊尾中路交叉口-郊尾中路与联兴冷冻库北侧规划路交叉口-联兴冷冻库北侧规划路与圣领广场西侧规划路交叉口以南, 联兴冷冻库北侧规划路与圣领广场西侧规划路交叉口-圣领广场西侧规划路与永安万年水泥西侧规划路交叉口以东, 圣领广场西侧规划路与永安万年水泥西侧规划路交叉口-永安万年水泥西侧规划路与仙港大道交叉口以北, 永安万年水泥西侧规划路与仙港大道交叉口-仙港大道与郊尾中路交叉口以西的区域。
	III	郊尾镇除 I、II 级地外其余用地范围。
盖尾镇	I	琼峰小学东侧规划路与木兰溪支流交叉口-赖榜路复线北侧村道与秀永支线交叉口-赖榜路复线北侧村道赖榜路复线交叉口-赖榜路复线与石马新街交叉口-石马新街与赖榜路交叉口-赖榜路与杉尾旧桥交叉口以南, 赖榜路与杉尾旧桥交叉口-杉尾旧桥与造纸厂北侧村道交叉口-造纸厂北侧村道与旧镇政府路交叉口-旧镇政府路与 306 省道交叉口-306 省道与宝峰街交叉口以北, 306 省道与宝峰街交叉口-宝峰街与木兰溪交叉口-木兰溪与琼峰小学东侧规划路交叉口-琼峰小学东侧规划路与仙港大道交叉口以东的区域。
	II	除 I 级以外, 规划镇区范围内用地。
	III	盖尾镇除 I、II 级地外其余用地范围。
园庄镇	I	枫园东路与枫慈溪交叉口-枫慈溪与枫园西路交叉口以南, 枫慈溪与枫园西路交叉口-枫园西路与园庄街交叉口-园庄街与文化街交叉口-文化街与园新街交叉口以东, 文化街与园新街交叉口-园新街与园庄四路(规划路)交叉口-园庄四路(规划路)与枫慈溪交叉口以北, 园庄四路(规划路)与枫慈溪交叉口-枫园东路与枫慈溪交叉口以西的区域。
	II	童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口以南, 童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口-枫园东路北侧规划路与枫园东路交叉口以北, 枫园东路北侧规划路与枫园东路交叉口-枫园东路与枫园东路南侧规划路交叉口-枫园东路南侧规划路与园庄中学东侧道路交叉口以北, 枫园东路南侧规划路与园庄中学东侧道路交叉口-园庄中学东侧道路与园新街交叉口-园岭路与园岭路西侧规划路交叉口以北, 园岭路与园岭路西侧规划路交叉口-园岭路西侧规划路与童心幼儿园南侧规划路交叉口以南, 园岭路西侧规划路与童心幼儿园南侧规划路交叉口-童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口范围除 I 级以外的部分。
	III	园庄镇除 I、II 级地外其余用地范围。
赖店镇	城区规划范围外级别	赖店镇除仙游县城区规划范围外其余用地范围。
大济镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	级别	范围
	II	大济镇除 I 级地外其余用地范围。
龙华镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	龙华镇除 I 级地外其余用地范围。
度尾镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	度尾镇除 I 级地外其余用地范围。
钟山镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	钟山镇除 I 级地外其余用地范围。
游洋镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	游洋镇除 I 级地外其余用地范围。
西苑乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	西苑乡除 I 级地外其余用地范围。
石苍乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	石苍乡除 I 级地外其余用地范围。
菜溪乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	菜溪乡除 I 级地外其余用地范围。
社硎乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	社硎乡除 I 级地外其余用地范围。
书峰乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	书峰乡除 I 级地外其余用地范围。

(二) 住宅用地土地级别

表 3-3 城区住宅用地土地级别范围表

土地级别	级别范围
I	至喜亭街与解放西路交叉口-至喜亭街与园滨西路交叉口-木兰溪以东，木兰溪以北-城关大桥-紫檀南街与迎勋街交叉口-南大路与公园街交叉口-公园街与解放东路交叉口以西-至喜亭街与解放西路交叉口以南的城区规划范围内用地。
II	除 I 级以外，北环路-八二五大街-学府西路-糖厂路（规划路）-木兰路-木兰溪-城南西路-振兴街-温泉东路-东一环路-翔安北街-柴桥头溪-仙港大桥-仙港大道-紫檀中街-宝峰路（规划路）-贵峰路-东二环路-北环路包围的城区规划范围内用地。
III	除 I 级、II 级以外，北环路-八二五大街-贵峰路-白塔村东侧、南侧规划路-仙度路-公正街-木兰溪-木兰溪支流-南二环路-锦园路-温泉小学东侧规划路-柴桥头溪东侧规划路-东二环路（规划路）-木兰溪大道（规划路）-仙港大道-马踏东侧道路-城区收费站西侧规划路-S55 秀永高速公路-艺都路-宝峰路（规划路）-北环路，南丰中街-三郊路旧线-南丰南街-柴桥头溪-车管站东侧道路-南丰中街包围的城区规划范围内用地。
IV	基准地价覆盖范围内一至三级地外其余用地范围。

表 3-4 各乡镇住宅用地土地级别范围表

乡镇	级别	范围
榜头镇	I	彩虹路与艺园路交叉口-艺园路与坝下二路交叉口-坝下二路与坝溪路（规划路）交叉口以东，坝下二路与坝溪路（规划路）交叉口-坝溪路（规划路）与坝溪路交叉口-坝溪路与坝下七路交叉口以北，坝溪路与坝下七路交叉口-坝下七路与坝下五路交叉口-坝下五路与金星诚意北侧道路交叉口以西，坝下五路与金星诚意北侧道路交叉口-金星诚意北侧道路与彩虹路交叉口-彩虹路与艺园路交叉口以南的用地范围； 九仙东路与榜头街交叉口-榜头街与商业街交叉口-商业街与九鲤中街交叉口-九鲤中街与永昌东路交叉口以东，九鲤中街与永昌东路交叉口-永昌东路与紫檀北街交叉口以北，永昌东路与紫檀北街交叉口-紫檀北街与九仙东路交叉口以西，紫檀北街与九仙东路交叉口-九仙东路与榜头街交叉口以南的用地范围； 镇规划区内沿紫檀中街、紫檀北街、九仙东路、九鲤北街（榜头镇镇域南侧界线至榜头仙水桥头）、彩虹路（下明圆圈至溪尾圆圈）、赖榜路（溪尾圆圈至九仙东路、溪尾圆圈-坝下桥头）两侧 100 米范围内用地。
	II	紫檀中街以东、木兰溪以北、赖榜路南段（溪尾圆圈-坝下桥头）以西、彩虹路以南的除 I 级地外其余用地范围。
	III	榜头镇除 I、II 级地外其余用地范围。
枫亭镇	I	建国路（规划路）-仙游县铸造有限公司南侧规划路-蔡襄北街-区府路（规划路）与东前西路（规划路）交叉口-东前西路（规划路）-名驹汽车服务中心东侧规划路-北和中路-仙港大道-北和东路-沧溪以南，枫慈溪以北，铺头小学北侧规划路-枫慈溪-枫慈溪与枫江南街交叉口以东，北和东路与沧溪交汇处-沧溪与枫秀路交汇处-仙港大道与沈海高速交叉口-沈海高速以西的规划范围内用地。
	II	除 I 级以外，沧溪南路与北和东路交叉口-沧溪南路与枫秀路交叉口-枫秀路与沧溪南路（规划路）交叉口-沧溪南路（规划路）与滨海大道交叉口以西，枫慈西路（规划路）-枫亭中学西侧规划路-建兴南街以东，建兴南街-秀峰村村民委员会北侧规划路-秀峰村村民委员会北侧规划路与枫亭镇镇界交叉口以北，枫慈西路（规划路）与枫亭镇镇界交叉口-枫亭镇镇界与仙港大道交叉口-仙港大道与沧溪交叉口-沧溪与沧溪南路交叉口以南的规划范围内用地。
	III	枫亭镇除 I、II 级地外其余用地范围。
郊尾镇	I	仙港大道与香安路交叉口-香安路与三和街交叉口-三和街与圣岭街交叉口以南，三和街与圣岭街交叉口-圣岭街与慈溪路交叉口-慈溪路与庆和街交叉口-庆和街与郊园路交叉口-郊园路与梅园街交叉口-梅园街与郊尾卫生院南侧规划路交叉口以东，梅园街与郊尾卫生院南侧规划路交叉口-郊尾卫生院南侧规划路与郊尾法庭东侧规划路交叉口-郊尾法庭东侧规划路与承德巷交叉口-承德巷与仙游县第四道德中学东侧道路交叉口以北，承德巷与仙游县第四道德中学东侧道路交叉口-仙游县第四道德中学东侧道路与仙港大道交叉口-仙港大道与香安路交叉口以西的区域。
	II	除 I 级以外，仙港大道与郊尾中路交叉口-郊尾中路与联兴冷冻库北侧规划路交叉口-联兴冷冻库北侧规划路与圣领广场西侧规划路交叉口以南，联兴冷冻库北侧规划路与圣领广场西侧规划路交叉口-圣领广场西侧规划路与永

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	级别	范围
		安万年水泥西侧规划路交叉口以东, 圣领广场西侧规划路与永安万年水泥西侧规划路交叉口-永安万年水泥西侧规划路与仙港大道交叉口以北, 永安万年水泥西侧规划路与仙港大道交叉口-仙港大道与郊尾中路交叉口以西的区域。
	III	郊尾镇除 I、II 级地外其余用地范围。
盖尾镇	I	琼峰小学东侧规划路与木兰溪支流仙港大道交叉口-赖榜路复线北侧村道与秀永支线交叉口仙港大道与木兰溪支流交叉口-木兰溪支流与赖榜路复线北侧村道赖榜路复线交叉口-赖榜路复线与石马新街交叉口-石马新街与赖榜路交叉口-赖榜路与杉尾旧桥交叉口以南, 赖榜路与杉尾旧桥交叉口-杉尾旧桥与造纸厂北侧村道交叉口-造纸厂北侧村道与旧镇政府路交叉口顶街交叉口-顶街交叉口与旧镇政府路交叉口-旧镇政府路与 306 省道交叉口以西, 旧镇政府路与 306 省道交叉口-306 省道与宝峰街交叉口以北, 306 省道与宝峰街交叉口-宝峰街与木兰溪交叉口-木兰溪与琼峰小学东侧规划路交叉口-琼峰小学东侧规划路与仙港大道交叉口以东的区域。
	II	除 I 级以外, 规划镇区范围内用地。
	III	盖尾镇除 I、II 级地外其余用地范围。
园庄镇	I	枫园东路与枫慈溪交叉口-枫慈溪与枫园西路交叉口以南, 枫慈溪与枫园西路交叉口-枫园西路与园庄街交叉口-园庄街与文化街交叉口-文化街与园新街交叉口以东, 文化街与园新街交叉口-园新街与园庄四路(规划路)交叉口-园庄四路(规划路)与枫慈溪交叉口以北, 园庄四路(规划路)与枫慈溪交叉口-枫园东路与枫慈溪交叉口以西的区域。
	II	童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口以南, 童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口-枫园东路北侧规划路与枫园东路交叉口以北, 枫园东路北侧规划路与枫园东路交叉口-枫园东路与枫园东路南侧规划路交叉口-枫园东路南侧规划路与园庄中学东侧道路交叉口以北, 枫园东路南侧规划路与园庄中学东侧道路交叉口-园庄中学东侧道路与园新街交叉口-园岭路与园岭路西侧规划路交叉口以北, 园岭路与园岭路西侧规划路交叉口-园岭路西侧规划路与童心幼儿园南侧规划路交叉口以南, 园岭路西侧规划路与童心幼儿园南侧规划路交叉口-童心幼儿园南侧规划路与枫园东路北侧规划路交叉口范围除 I 级以外的部分。
	III	园庄镇除 I、II 级地外其余用地范围。
赖店镇	城区规划范围外级别	赖店镇除仙游县城区规划范围外其余用地范围。
大济镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	大济镇除 I 级地外其余用地范围。
龙华镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	龙华镇除 I 级地外其余用地范围。
度尾镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	度尾镇除 I 级地外其余用地范围。
钟山镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	钟山镇除 I 级地外其余用地范围。
游洋镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	级别	范围
	II	游洋镇除 I 级地外其余用地范围。
西苑乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	西苑乡除 I 级地外其余用地范围。
石苍乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	石苍乡除 I 级地外其余用地范围。
菜溪乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	菜溪乡除 I 级地外其余用地范围。
社硎乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	社硎乡除 I 级地外其余用地范围。
书峰乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	书峰乡除 I 级地外其余用地范围。

(三) 工矿仓储用地土地级别

表 3-5 城区工矿仓储用地土地级别范围表

土地级别	级别范围
I	至喜亭街与解放西路交叉口-至喜亭街与园滨西路交叉口-木兰溪以东，木兰溪以北-城关大桥-紫檀南街与迎勋街交叉口-南大路与公园街交叉口-公园街与解放东路交叉口以西-至喜亭街与解放西路交叉口以南的城区规划范围内用地。
II	除 I 级以外，学府西路-糖厂路（规划路）-木兰路-木兰溪以东、木兰溪-溪东路（规划路）-城南西路-振兴街-温泉东路-新厝路-翔安北街-柴桥头溪-仙港大桥-仙港大道-学府东路-学府西路包围的城区规划范围内用地。
III	除 I 级、II 级以外，公正街-木兰溪-溪东路（规划路）-南二环路-锦园路-温泉小学东侧规划路-柴桥头溪-温泉东路-东二环路（规划路）-木兰溪-S55 秀永高速公路-艺都路-宝峰路（规划路）-贵峰路-公正街，南丰中街-三郊路旧线-南丰南街-柴桥头溪-车管站东侧道路-南丰中街包围的城区规划范围内用地。
IV	基准地价覆盖范围内一至三级地外其余用地范围。

表 3-6 乡镇工矿仓储用地土地级别范围表

乡镇	级别	范围
榜头镇	I	九仙东路与榜头街交叉口-榜头街与商业街交叉口-商业街与九鲤中街交叉口-九鲤中街与永昌东路交叉口以东，九鲤中街与永昌东路交叉口-永昌东路与紫檀北街交叉口以北，永昌东路与紫檀北街交叉口-紫檀北街与九仙东路交叉口以西，紫檀北街与九仙东路交叉口-九仙东路与榜头街交叉口以南的用地范围。
	II	除 I 级以外，紫檀中街、紫檀北街、九仙东路、九鲤北街、彩虹路（下明圆圈-溪尾圆圈）、赖榜路（九仙东路-榜头镇南侧镇界）两侧 200 米范围内用地。
	III	榜头镇除 I、II 级地外其余用地范围。
枫亭镇	I	枫慈溪与铺头小学北侧规划路交叉口-铺头小学北侧规划路与塔西路（规划路）交叉口-塔西路（规划路）与枫江北街交叉口以南，枫慈溪与铺头小学北侧规划路交叉口-枫慈溪与枫亭西路交叉口-枫慈溪与枫苗幼儿园西侧道

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	级别	范围
		路交叉口以东，枫江北街-枫江南街-枫江南街与枫苗幼儿园西侧道路交叉口以西，枫江南街与枫苗幼儿园西侧道路交叉口-枫苗幼儿园西侧道路与枫慈溪交叉口以北规划范围内用地。
	II	除 I 级以外，枫亭西路-枫亭西路与枫亭中学西侧规划路交叉口以南，枫亭中学西侧规划路-枫亭中学西侧规划路与建兴南街交叉口-建兴南街以东，规划 306 省道-枫苗幼儿园西侧道路-枫慈溪-枫慈溪与枫亭西路交叉口以西，建兴南街-秀峰村村民委员会北侧规划路-秀峰村村民委员会北侧规划路与枫亭镇镇界交叉口以北规划范围内用地。
	III	枫亭镇除 I、II 级地外其余用地范围。
郊尾镇	I	规划镇区范围内沿圣岭街、梅园街两侧 200 米范围及沿香安路两侧 200 米范围内用地。
	II	郊尾镇除 I 级地外其余用地范围。
盖尾镇	I	规划镇区范围内沿宝峰街两侧 200 米范围及顶街两侧 200 米范围内用地。
	II	盖尾镇除 I 级地外其余用地范围。
园庄镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	园庄镇除 I 级地外其余用地范围。
赖店镇	城区规划范围外级别	赖店镇除仙游县城区规划范围外其余用地范围。
大济镇	I	沿 242 县道两侧 200 米范围内用地。
	II	大济镇除 I 级地外其余用地范围。
龙华镇	I	沿 306 省道两侧 200 米范围内用地。
	II	龙华镇除 I 级地外其余用地范围。
度尾镇	I	沿仙度路、度峰街、潭边街两侧 200 米范围内用地。
	II	度尾镇除 I 级地外其余用地范围。
钟山镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	钟山镇除 I 级地外其余用地范围。
游洋镇	I	镇政府所在地集镇建成范围。
	II	游洋镇除 I 级地外其余用地范围。
西苑乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	西苑乡除 I 级地外其余用地范围。
石苍乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	石苍乡除 I 级地外其余用地范围。
菜溪乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	菜溪乡除 I 级地外其余用地范围。
社硎乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	社硎乡除 I 级地外其余用地范围。
书峰乡	I	乡政府所在地集镇建成范围。
	II	书峰乡除 I 级地外其余用地范围。

营利性殡葬用地的基准地价适用范围为本轮基准地价修编范围，不再细分土地级别；公共管理与公共服务用地土地级别参照住宅用地的级

别范围；特殊用地的土地级别参照工矿仓储用地的级别范围；交通运输用地的土地级别参照工矿仓储用地的级别范围。

四、仙游县各用地类型基准地价

（一）商服用地路线价

1、城区

表 4-1 仙游县城区商服用地路线价表

单位：元/平方米

路段编号	路段名称	路段区间	路线价	修正幅度
L1	八二五大街 1	仙游宾馆至西门兜十字路口	5718	±16%
L2	八二五大街 2	西门兜十字路口至龙仙路	19742	±20%
L3	八二五大街 3	龙仙路至园滨东、西路口	11344	±18%
L4	八二五南街 1	城南东、西路口至兴国东路	6349	±16%
L5	八二五南街 2	兴国东路至温泉东路	4326	±16%
L6	解放东路 1	西门兜十字路口至党校街	13100	±20%
L7	解放东路 2	党校街至政法大院	11152	±16%
L8	解放东路 3	政法大院至东门路口	6381	±16%
L9	解放西路 1	西门兜十字路口至至喜亭街	11717	±18%
L10	解放西路 2	至喜亭街至胜利路	9015	±18%
L11	鲤中步行街	鲤中步行街	19147	±20%
L12	花园街	花园街	11737	±20%
L13	胜利路 1	龙仙路至融兴街	13447	±18%
L14	胜利路 2	融兴街至洪桥路	11232	±18%
L15	胜利路 3	洪桥路至解放西路	8511	±16%
L16	胜利路 4	解放西路至木兰路	5477	±16%
L17	龙仙路 1	南大路交汇处至龙仙广场	10518	±20%
L18	龙仙路 2	龙仙广场至洪桥路	9376	±18%
L19	龙仙路 3	洪桥路至木兰路	5159	±16%
L20	公园街 2	师范路至南大路	9370	±20%
L21	公园街 1	解放东路至师范路	6419	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

路段编号	路段名称	路段区间	路线价	修正幅度
L22	公园街 3	南大路至园滨东路	7355	±16%
L23	师范路 1	公园街至迎勋街	5778	±18%
L24	师范路 2	迎勋街至东大路	4011	±16%
L25	至喜亭街 1	解放西路至龙仙路	7766	±18%
L26	至喜亭街 2	龙仙路至园滨西路	6247	±18%
L27	南大路	龙仙路至迎勋街	12498	±20%
L28	党校街南段	解放东路至城墙顶巷	7027	±16%
L29	党校街北段	城墙顶巷至学府东路	6282	±16%
L30	一中街	一中街	3610	±16%
L31	迎勋街	城关大桥北桥头至解放东路	7066	±16%
L32	学府东路	东二环路至党校路	4990	±16%
L33	学府西路	党校路至仙糖街	2795	±16%
L34	东大路	东福街至紫檀南街	3941	±16%
L35	会园街	胜利路至园滨西路	5278	±16%
L36	鲤东路	八二五大街至南大路	7114	±18%
L37	鲤西路	八二五大街至洪桥路	6511	±16%
L38	鲤洪街	龙仙路至园滨东路	7447	±18%
L39	龙泉街	胜利路至学府西路	3353	±16%
L40	木兰路	龙仙路至仙书街	3744	±16%
L41	紫檀南街	城关大桥北桥头至玉田大桥北桥头	5415	±16%
L42	紫檀中街	仙港大道-宝林路	7925	±16%
L43	园滨东路	八二五大街至城关大桥北桥头	5974	±16%
L44	园滨西路	八二五大街至木兰路	4738	±16%
L45	城南东路 1	兰溪大桥南桥头圆圈至汽车站	6602	±16%
L46	城南东路 2	汽车站至新厝路	5400	±16%
L47	城南西路	溪东路至兰溪大桥南桥头圆圈	5277	±18%
L48	柳安街	城关大桥南桥头至温泉东路	6999	±18%
L49	广场街	城南东路至兴国东路	5459	±18%
L50	福来路 1	八二五南街至西三路	5604	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

路段编号	路段名称	路段区间	路线价	修正幅度
L51	福来路 2	八二五南街至解放南路	5550	±18%
L52	兴国东路	八二五南街至解放南路	5550	±16%
L53	兴国西路	八二五南街至西三路	5550	±16%

注：商服用地路线价是指沿街地上一层商铺标准深度 15 米的平均楼面地价。路线价仅适用于宗地临街进深 20 米以内的开发性质（可分割销售）的零售商业（商铺）用地地价评估，而级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

2、各乡镇

表 4-2 仙游县各乡镇商服用地路线价表

单位：元/平方米

乡镇	路段编号	路线价区段	路段范围	路线价	修正幅度
榜头镇	L-1	赖榜路北段	九仙东路-溪尾圆圈	5780	±20%
	L-2	赖榜路南段	溪尾圆圈-坝下桥头	13319	±20%
	L-3	彩虹路	下明圆圈-溪尾圆圈	9215	±20%
	L-4	紫檀北街	下明圆圈-仙水溪大桥	6911	±20%
	L-5	紫檀中街	下明圆圈-鸿宝古典厂家直销	7707	±20%
	L-6	榜头街	九仙东路-九鲤中街	4607	±18%
	L-7	九鲤北街	九仙东路-仙水大桥	3016	±18%
	L-8	九鲤中街	九鲤中街	6157	±20%
	L-9	九鲤南街	九鲤南街	2111	±18%
	L-10	九仙西路	九鲤北街-龙仙佛珠工艺	2178	±18%
	L-11	九仙东路	荣久门业-九鲤北街	4859	±18%
	L-12	商业街	商业街	5738	±18%
	L-13	环城东路	环城东路	4373	±16%
	L-14	永昌东路	永昌东路	2873	±16%
	L-15	永昌西路	永昌西路	1759	±16%
枫亭镇	L-16	蔡襄北街	铺头小学至邮电圆盘	9717	±18%
	L-17	蔡襄南街	邮电圆盘至霞贸街路口	11058	±20%
	L-18	枫亭西路 1	邮电圆盘至枫江大桥东桥头	10723	±18%
	L-19	枫亭西路 2	枫江大桥西桥头至三妈宫圆盘	5445	±16%
	L-20	枫亭东路	汽车站至枫江北街路口	13822	±20%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	路段编号	路线价区段	路段范围	路线价	修正幅度
	L-21	枫江南街	枫亭东路至铁路桥	7137	±16%
	L-22	枫江北街	枫秀路口至枫亭东路	6450	±16%
	L-23	后洋南街	后洋南街	9885	±18%
	L-24	霞贸街	枫江南街至蔡襄南街	8922	±18%
	L-25	枫秀路	仙港大道至滨海新城红绿灯	6408	±16%
郊尾镇	L-26	圣岭街 1	万年青水泥至文献便民	6216	±20%
	L-27	圣岭街 2	文献便民至圆盘	7958	±20%
	L-28	圣岭街 3	万年青水泥-圣领广场	5613	±20%
	L-29	梅园街 1	卫生院至圆盘	4607	±16%
	L-30	香安路 1	圆盘至朝阳街	5696	±16%
	L-31	朝阳街	香安路-郊尾法庭	7330	±20%
	L-32	香安路 2	朝阳街-仙港大道	3518	±16%
	L-33	香安路 3	仙港大道-莆田界	2764	±16%
	L-34	梅园街 2	卫生院-永安万年水泥	3351	±16%
	L-35	梅园街 3	永安万年水泥-联邦建材城	3016	±16%
盖尾镇	L-36	宝峰街	306 省道至石马新街	4691	±16%
	L-37	顶街	供销社市场段	4440	±16%
园庄镇	L-38	枫园东路	园庄加油站至枫园东路与枫园中路交叉口	4272	±16%
	L-39	枫园中路	枫园中路	4733	±18%
	L-40	园新街	园新街	3812	±16%
	L-41	文化街北段	枫园中路-巷口	4063	±16%
	L-42	文化街南段	巷口-园岭路	3686	±16%
赖店镇	L-43	三郊路	竹园街-三郊路与三郊路旧线交叉口	4381	±20%
	L-44	赖营西路	翁婆石-二侨	3602	±18%
	L-45	赖店街	二侨-赖店街十字路口	3435	±18%
	L-46	三郊路旧线	赖营西路-三郊路与三郊路旧线交叉口	3602	±16%
大济镇	L-47	仙度路 1	山岑路口-前面路口	2731	±18%
	L-48	仙度路 2	前面路口-尾坂路口	2681	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	路段编号	路线价区段	路段范围	路线价	修正幅度
	L-49	仙度路 3	尾坂路口-钟峰路口	1969	±18%
龙华镇	L-50	306 省道	林内交警站-建华村路口	2614	±18%
	L-51	塔街	镇政府三叉路口-灯塔村部三叉路口	2027	±18%
度尾镇	L-52	度峰街	潭边十字路口-石碑兜	1843	±20%
钟山镇	L-53	主街道	钟山镇主街道	1106	±18%
游洋镇	L-54	主街道	游洋镇主街道	1106	±18%
书峰乡	L-55	主街道	书峰乡主街道	890	±20%
社硎乡	L-56	主街道	社硎乡主街道	890	±20%
菜溪乡	L-57	主街道	菜溪乡主街道	890	±20%
西苑乡	L-58	主街道	西苑乡主街道	890	±20%
石苍乡	L-59	主街道	石苍乡主街道	890	±20%

注：商服用地路线价是指沿街地上一层商铺标准深度 15 米的平均楼面地价。路线价仅适用于宗地临街进深 20 米以内的开发性质（可分割销售）的零售商业（商铺）用地地价评估，而级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

（二）商服用地级别基准地价

1、城区

表 4-3 仙游县城区商服用地级别价-开发性质（可分割销售）

级 别	零售商业及批发市场用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1929	257.2	2315	308.67	1543	205.73	20%	-20%
II 级	1275	170	1530	204	1020	136	20%	-20%
III 级	736	98.13	883	117.73	589	78.53	20%	-20%
IV 级	502	66.93	602	80.27	402	53.6	20%	-20%
级 别	餐饮及旅馆用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1477	196.93	1772	236.27	1182	157.6	20%	-20%
II 级	1001	133.47	1201	160.13	801	106.8	20%	-20%
III 级	649	86.53	779	103.87	519	69.2	20%	-20%
IV 级	450	60	540	72	360	48	20%	-20%
级 别	商务金融用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

	级别价							
	楼面地 价	地面价	楼面地 价	地面价	楼面地 价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1415	188.67	1698	226.4	1132	150.93	20%	-20%
II 级	918	122.4	1102	146.93	734	97.87	20%	-20%
III 级	589	78.53	707	94.27	471	62.8	20%	-20%
IV 级	383	51.07	460	61.33	306	40.8	20%	-20%
级 别	娱乐及其他商服用 地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1382	184.27	1658	221.07	1106	147.47	20%	-20%
II 级	859	114.53	1031	137.47	687	91.6	20%	-20%
III 级	574	76.53	689	91.87	459	61.2	20%	-20%
IV 级	383	51.07	460	61.33	306	40.8	20%	-20%

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 2.0 的平均楼面地价。

表 4-4 仙游县城区商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）

级 别	零售商业及批发市场 用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面 地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1236	164.8	1483	197.73	989	131.87	20%	-20%
II 级	830	110.67	996	132.8	664	88.53	20%	-20%
III 级	550	73.33	660	88	440	58.67	20%	-20%
IV 级	380	50.67	456	60.8	304	40.53	20%	-20%
级 别	餐饮及旅馆用地 级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面 地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	974	129.87	1169	155.87	779	103.87	20%	-20%
II 级	608	81.07	730	97.33	486	64.8	20%	-20%
III 级	403	53.73	484	64.53	322	42.93	20%	-20%
IV 级	288	38.4	346	46.13	230	30.67	20%	-20%
级 别	商务金融用地 级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地 价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	974	129.87	1169	155.87	779	103.87	20%	-20%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

II 级	608	81.07	730	97.33	486	64.8	20%	-20%
III 级	403	53.73	484	64.53	322	42.93	20%	-20%
IV 级	288	38.4	346	46.13	230	30.67	20%	-20%
级 别	娱乐及其他商服用地 级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面 地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	(元 /M ²)	(万元/ 亩)	(元/M ²)	(万元/ 亩)	(元/M ²)	(万元/ 亩)		
I 级	974	129.87	1169	155.87	779	103.87	20%	-20%
II 级	608	81.07	730	97.33	486	64.8	20%	-20%
III 级	403	53.73	484	64.53	322	42.93	20%	-20%
IV 级	288	38.4	346	46.13	230	30.67	20%	-20%

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 2.0 的平均楼面地价。城区宾馆酒店用地适用于仙游县城区商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中住宿餐饮用地级别价。企业厂区外独立的办公场所、企业总部等适用于仙游县城区商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中商务金融用地级别价。

表 4-5 仙游县城区加油（气）站用地基准地价

单位：万元/亩

范围	国（省）道	县道	其他道路
城区	350	270	250

注：采用地面地价表现形式，参考不可分割-批发零售用地级别基准地价修正体系，但不对其进行容积率修正。

2、各乡镇

表 4-6 仙游县各乡镇商服用地级别价-开发性质（可分割销售）

零售商业及批发市场用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
榜头镇	749	99.87	563	75.07	423	56.4	±16%
枫亭镇	769	102.53	599	79.87	439	58.53	±16%
郊尾镇	528	70.4	401	53.47	319	42.53	±18%
盖尾镇	465	62	388	51.73	299	39.87	±18%
园庄镇	405	54	318	42.4	264	35.2	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 390 元/平方米，地面价 52 万元/亩计						±18%
大济镇	467	62.27	331	44.13	/	/	±18%
龙华镇	465	62	310	41.33	/	/	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

度尾镇	467	62.27	310	41.33	/	/	±18%
钟山镇	405	54	280	37.33	/	/	±20%
游洋镇	405	54	280	37.33	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	380	50.67	230	30.67	/	/	±20%
餐饮及旅馆用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	599	79.87	450	60	339	45.2	±16%
枫亭镇	615	82	479	63.87	351	46.8	±16%
郊尾镇	422	56.27	321	42.8	264	35.2	±18%
盖尾镇	397	52.93	311	41.47	248	33.07	±18%
园庄镇	324	43.2	255	34	218	29.07	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 260 元/平方米，地 面价 34.67 万元/亩计						±18%
大济镇	403	53.73	264	35.2	/	/	±18%
龙华镇	397	52.93	248	33.07	/	/	±18%
度尾镇	403	53.73	264	35.2	/	/	±18%
钟山镇	324	43.2	240	32	/	/	±20%
游洋镇	324	43.2	240	32	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	304	40.53	210	28	/	/	±20%
商务金融用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	614	81.87	462	61.6	347	46.27	±16%
枫亭镇	631	84.13	491	65.47	360	48	±16%
郊尾镇	433	57.73	329	43.87	271	36.13	±18%
盖尾镇	407	54.27	318	42.4	255	34	±18%
园庄镇	332	44.27	261	34.8	224	29.87	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 260 元/平方米，地 面价 34.67 万元/亩计						±18%
大济镇	413	55.07	271	36.13	/	/	±18%
龙华镇	407	54.27	255	34	/	/	±18%
度尾镇	413	55.07	271	36.13	/	/	±18%
钟山镇	332	44.27	240	32	/	/	±20%
游洋镇	332	44.27	240	32	/	/	±20%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	312	41.6	210	28	/	/	±20%
娱乐及其他商服用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	616	82.13	463	61.73	348	46.4	±16%
枫亭镇	633	84.4	493	65.73	362	48.27	±16%
郊尾镇	435	58	330	44	272	36.27	±18%
盖尾镇	408	54.4	320	42.67	255	34	±18%
园庄镇	333	44.4	262	34.93	225	30	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 260 元/平方米，地 面价 34.67 万元/亩计						±18%
大济镇	415	55.33	272	36.27	/	/	±18%
龙华镇	408	54.4	255	34	/	/	±18%
度尾镇	415	55.33	272	36.27	/	/	±18%
钟山镇	333	44.4	240	32	/	/	±20%
游洋镇	333	44.4	240	32	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	313	41.73	210	28	/	/	±20%

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 2.0 的平均楼面地价。

表 4-7 仙游县各乡镇商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）

零售商业及批发市场用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
榜头镇	455	60.67	394	52.53	296	39.47	±16%
枫亭镇	474	63.2	419	55.87	307	40.93	±16%
郊尾镇	369	49.2	281	37.47	224	29.87	±18%
盖尾镇	347	46.27	272	36.27	210	28	±18%
园庄镇	283	37.73	223	29.73	184	24.53	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 190 元/平方米，地 面价 25.33 万元/亩计						±18%
大济镇	353	47.07	231	30.8	/	/	±18%
龙华镇	347	46.27	217	28.93	/	/	±18%
度尾镇	353	47.07	231	30.8	/	/	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

钟山镇	283	37.73	180	24	/	/	±20%
游洋镇	283	37.73	180	24	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	266	35.47	170	22.67	/	/	±20%
餐饮及旅馆用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	344	45.87	293	39.07	220	29.33	±16%
枫亭镇	351	46.8	311	41.47	228	30.4	±16%
郊尾镇	274	36.53	208	27.73	172	22.93	±18%
盖尾镇	258	34.4	202	26.93	161	21.47	±18%
园庄镇	211	28.13	165	22	142	18.93	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 190 元/平方米，地面价 25.33 万元/亩计						±18%
大济镇	262	34.93	172	22.93	/	/	±18%
龙华镇	258	34.4	161	21.47	/	/	±18%
度尾镇	262	34.93	172	22.93	/	/	±18%
钟山镇	211	28.13	170	22.67	/	/	±20%
游洋镇	211	28.13	170	22.67	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	198	26.4	160	21.33	/	/	±20%
商务金融用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	378	50.4	309	41.2	226	30.13	±16%
枫亭镇	390	52	329	43.87	234	31.2	±16%
郊尾镇	290	38.67	221	29.47	176	23.47	±18%
盖尾镇	273	36.4	213	28.4	165	22	±18%
园庄镇	222	29.6	175	23.33	150	20	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 190 元/平方米，地面价 25.33 万元/亩计						±18%
大济镇	277	36.93	182	24.27	/	/	±18%
龙华镇	273	36.4	170	22.67	/	/	±18%
度尾镇	277	36.93	182	24.27	/	/	±18%
钟山镇	222	29.6	180	24	/	/	±20%
游洋镇	222	29.6	180	24	/	/	±20%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	209	27.87	170	22.67	/	/	±20%
娱乐及其他商服用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面地 价	地面价	
	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	
榜头镇	378	50.4	311	41.47	233	31.07	±16%
枫亭镇	390	52	330	44	243	32.4	±16%
郊尾镇	291	38.8	221	29.47	182	24.27	±18%
盖尾镇	274	36.53	214	28.53	171	22.8	±18%
园庄镇	223	29.73	175	23.33	150	20	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 190 元/平方米，地面价 25.33 万元/亩计						±18%
大济镇	278	37.07	182	24.27	/	/	±18%
龙华镇	274	36.53	171	22.8	/	/	±18%
度尾镇	278	37.07	182	24.27	/	/	±18%
钟山镇	223	29.73	180	24	/	/	±20%
游洋镇	223	29.73	180	24	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	210	28	170	22.67	/	/	±20%

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 2.0 的平均楼面地价。乡镇宾馆酒店用地适用于仙游县乡镇商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中住宿餐饮用地级别价。企业厂区外独立的办公场所、企业总部等适用于仙游县乡镇商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中商务金融用地级别价。

表 4-8 仙游县各乡镇加油（气）站用地基准地价

单位：万元/亩

范围	国（省）道	县道	其他道路
榜头镇、枫亭镇、郊尾镇	320	250	180
度尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇（城区规划范围外城镇土地）、大济镇、龙华镇	220	145	90
菜溪乡、钟山镇、游洋镇	180	125	75

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

书峰乡、社硎乡、西苑乡、石苍乡	/	80	60
注：采用地面地价表现形式，参考不可分割-批发零售用地级别基准地价修正体系，但不对其进行容积率修正。			

(三) 住宅用地基准地价

1、城区

表 4-9 仙游县城区住宅用地级别价表

级别	普通住宅用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩		
I 级	1677	223.6	2012	268.27	1342	178.93	20%	-20%
II 级	1190	158.67	1428	190.4	952	126.93	20%	-20%
III 级	789	105.2	931	124.13	647	86.27	18%	-18%
IV 级	510	68	612	81.6	408	54.4	20%	-20%
级别	别墅等高级住宅用地 级别地面地价 (万元/亩)		级别价上限 (万元/亩)		级别价下限 (万元/亩)		修正幅度	
							上限	下限
I 级	366		439.2		292.8		20%	-20%
II 级	271		325.2		216.8		20%	-20%
III 级	154		184.8		123.2		18%	-18%
IV 级	103		123.6		82.4		20%	-20%

注：普通住宅用地级别基准地价是指容积率为 2.0 时的平均楼面地价；别墅等高级住宅用地级别基准地价是指容积率为 1.0 时的平均地面地价。

2、各乡镇

表 4-10 仙游县各乡镇住宅用地级别价表

普通住宅用地级别价							
乡镇	I 级		II 级		III 级		修正 幅度
	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	楼面 地价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
榜头镇	637	84.93	467	62.27	340	45.33	±16%
枫亭镇	637	84.93	467	62.27	340	45.33	±16%
郊尾镇	547	72.93	467	62.27	340	45.33	±18%
盖尾镇	382	50.93	308	41.07	249	33.2	±18%
园庄镇	366	48.8	300	40	234	31.2	±18%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按楼面地价 410 元/平方米，地面价 54.67 万元/亩计						±18%
大济镇	403	53.73	300	40	/	/	±18%
龙华镇	382	50.93	300	40	/	/	±18%
度尾镇	403	53.73	300	40	/	/	±18%
钟山镇	375	50	300	40	/	/	±20%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

游洋镇	375	50	300	40	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	350	46.67	270	36	/	/	±20%

注：普通住宅用地级别基准地价是指容积率为 2.0 时的平均楼面地价。

(四) 工矿仓储用地基准地价

1、城区

表 4-11 仙游县城区工矿仓储用地级别价

级别	工业用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I 级	475	31.67	551	36.73	399	26.6	16%	-16%
II 级	380	25.33	441	29.4	319	21.27	16%	-16%
III 级	310	20.67	360	24	260	17.33	16%	-16%
IV 级	280	18.67	325	21.67	235	15.67	16%	-16%

注：工业园区工矿仓储用地基准地价另行制定，见表 5-13

注：工矿仓储用地级别价是指容积率为 1.0 时的地面地价。

表 4-12 仙游县城区范围内工业园区工矿仓储用地基准地价（标准容积率 1.0）

工业园区	工业用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度		备注
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	上限	下限	
县级以上人民政府批准成立的各工业园区	228	15.2	264	17.6	192	12.8	16%	-16%	其他用途基准地价参照相应级别基准地价体系

2、各乡镇

表 4-13 仙游县各乡镇工矿仓储用地级别价

工矿仓储用地级别价							
乡镇	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级		修正 幅度
	级别价		级别价		级别价		
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	
榜头镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
枫亭镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
郊尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
盖尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
园庄镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±16%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按地面地价 280 元/平方米，合 18.67 万元/亩计						±16%
大济镇、龙华镇、 度尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
钟山镇、游洋镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	260	17.33	237	15.80	/	/	±18%
-----------------------------	-----	-------	-----	-------	---	---	------

注：工矿仓储用地级别价是指容积率为 1.0 时的地面地价。

表 4-14 仙游县各乡镇范围内工业园区工矿仓储用地基准地价(标准容积率 1.0)

工业园区	工业用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度		备注
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	上限	下限	
县级以上人民政府批准成立的各工业园区	228	15.2	264	17.6	192	12.8	16%	-16%	其他用途基准地价参照相应级别基准地价体系

(五) 其他类型用地基准地价

1、城区

表 4-15 仙游县城区公共管理与公共服务用地基准地价及修正幅度表

级别	级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I 级	675	45	797	53.13	554	36.93	18%	-18%
II 级	495	33	584	38.93	406	27.07	18%	-18%
III	360	24	425	28.33	295	19.67	18%	-18%
IV 级	285	19	336	22	234	16	18%	-18%

注：公共管理与公共服务用地级别价是指容积率为 1.0 时的地面地价。

表 4-16 仙游县城区营利性的殡葬用地基准地价表

级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	元/ m ²	万元/亩	上限	下限
730	48.67	876	58.4	584	38.93	20%	-20%

表 4-17 仙游县城区其他特殊用地基准地价表

级别	其他特殊用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I 级	475	31.67	551	36.73	399	26.6	16%	-16%
II 级	380	25.33	441	29.4	319	21.27	16%	-16%
III 级	310	20.67	360	24	260	17.33	16%	-16%
IV 级	280	18.67	325	21.67	235	15.67	16%	-16%

表 4-18 仙游县城区营利性的停车场用地基准地价表

级别	级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I 级	1150	76.67	1357	90.47	943	62.87	18%	-18%
II 级	763	50.87	900	60	626	41.73	18%	-18%
III 级	669	44.6	789	52.6	549	36.6	18%	-18%
IV 级	431	28.73	509	33.93	353	23.53	18%	-18%

表 4-19 仙游县城区其他交通运输用地基准地价表

级别	其他交通运输用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I 级	475	31.67	551	36.73	399	26.6	16%	-16%
II 级	380	25.33	441	29.4	319	21.27	16%	-16%
III 级	310	20.67	360	24	260	17.33	16%	-16%
IV 级	280	18.67	325	21.67	235	15.67	16%	-16%

2、各乡镇

表 4-20 仙游县各乡镇公共管理与公共服务用地基准地价及修正幅度表

乡镇	I 级		II 级		III 级		修正幅度
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
榜头镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
枫亭镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
郊尾镇	310	20.67	276	18.40	237	15.80	±18%
盖尾镇	310	20.67	276	18.40	237	15.80	±18%
园庄镇	290	19.33	276	18.40	237	15.80	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	I 级		II 级		III 级		修正幅度
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	
	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	元/M ²	万元/亩	
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按地面地价 280 元/平方米，合 18.67 万元/亩计						±18%
大济镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±18%
龙华镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±18%
度尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±18%
钟山镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±20%
游洋镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±20%
书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡	260	17.33	237	15.80	/	/	±20%

表 4-21 仙游县各乡镇营利性的殡葬用地基准地价表

乡镇	I 级		修正幅度
	级别地面地价		
	元/m²	万元/亩	
榜头镇、枫亭镇	945	63	±16%
郊尾镇、盖尾镇、园庄镇	920	61.33	±16%
大济镇、龙华镇、度尾镇、赖店镇（城区规划范围 外城镇土地）	880	58.67	±16%
钟山镇、游洋镇	780	52	±18%
书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡	780	52	±18%

表 4-22 仙游县各乡镇其他特殊用地基准地价表

乡镇	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级		修正 幅度
	级别价		级别价		级别价		
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	
榜头镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
枫亭镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
郊尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
盖尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
园庄镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±16%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按地面地价 237 元/平方米，合 15.80 万元/亩计						±16%
大济镇、龙华镇、 度尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
钟山镇、游洋镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±18%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

乡镇	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级		修正 幅度
	级别价		级别价		级别价		
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	260	17.33	237	15.80	/	/	±18%

表 4-23 仙游县各乡镇营利性的停车场用地基准地价表

乡镇	Ⅰ 级		Ⅱ 级		Ⅲ级		修正幅度
	级别地面地价		级别地面地价		级别地面地价		
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	
榜头镇	764	50.93	573	38.2	494	32.93	±16%
枫亭镇	765	51	581	38.73	497	33.13	±16%
郊尾镇、盖尾镇、园庄镇	662	44.13	497	33.13	/	/	±16%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按地面地价 497 元/平方米，合 33.13 万元/亩计						±16%
大济镇、龙华镇、度尾镇	653	43.53	490	32.67	/	/	±16%
钟山镇、游洋镇	585	39	470	31.33	/	/	±18%
书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡	585	39	470	31.33	/	/	±18%

表 4-24 仙游县各乡镇其他交通运输用地基准地价表

乡镇	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级		修正 幅度
	级别价		级别价		级别价		
	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	
榜头镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
枫亭镇	365	24.33	310	20.67	276	18.40	±16%
郊尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
盖尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
园庄镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±16%
赖店镇	城区规划范围外城镇土地，级别价按地面地价 237 元/平方米，合 15.80 万元/亩计						±16%
大济镇、龙华镇、 度尾镇	310	20.67	237	15.80	/	/	±16%
钟山镇、游洋镇	290	19.33	237	15.80	/	/	±18%
书峰乡、社硎乡、 菜溪乡、西苑乡、 石苍乡	260	17.33	237	15.80	/	/	±18%

五、基准地价系数修正法基本公式

（一）路线价法基本公式

$$V = V_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 + P_8$$

以上公式中：

V——待估宗地单位地价；

V_0 ——宗地路段相对应路线价；

K_1 ——宗地临街深度修正系数；

K_2 ——宗地临街宽度修正系数；

K_3 ——宗地临街状况修正系数；

K_4 ——宗地楼层修正系数；

K_5 ——宗地使用年期修正系数；

K_6 ——宗地估价期日修正系数；

K_7 ——宗地其他情况修正系数；

P_8 ——宗地开发程度修正值。

注：路线价仅适用于宗地临街进深 20 米以内的开发性质（可分割销售）的批发零售用地（不含加油、加气站及其附属设施用地）地价评估，其他各类商服用地使用商服级别价。

（二）级别价基准地价系数修正法基本公式

$$V = [V_0 \times (1 + \sum_{i=1}^p k_i) \times K_a \times K_b \times K_c \times K_d + K_e]$$

式中：V——待估宗地单位地价；

V_0 ——宗地相应级别基准地价；

k_i ——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_b ——宗地使用年期修正系数；

K_c ——宗地容积率修正系数；

K_d ——宗地其他情况修正系数；

K_e ——宗地开发程度修正值。

六、基准地价修正体系

（一）商服用地路线价修正体系

1、临街深度修正系数

表 6-1 仙游县路线价临街深度修正系数表

深度	修正系数	深度	修正系数	深度	修正系数	深度	修正系数
≤12.0	1.1300	14.1	1.0332	16.2	0.9615	18.3	0.9062
12.1	1.1246	14.2	1.0293	16.3	0.9585	18.4	0.9039
12.2	1.1193	14.3	1.0255	16.4	0.9556	18.5	0.9016
12.3	1.1141	14.4	1.0217	16.5	0.9527	18.6	0.8994
12.4	1.1090	14.5	1.0179	16.6	0.9499	18.7	0.8971
12.5	1.1040	14.6	1.0142	16.7	0.9471	18.8	0.8949
12.6	1.0990	14.7	1.0106	16.8	0.9443	18.9	0.8927
12.7	1.0942	14.8	1.0070	16.9	0.9415	19.0	0.8905
12.8	1.0894	14.9	1.0035	17.0	0.9388	19.1	0.8884
12.9	1.0847	15.0	1.0000	17.1	0.9361	19.2	0.8862
13.0	1.0800	15.1	0.9966	17.2	0.9335	19.3	0.8841
13.1	1.0754	15.2	0.9932	17.3	0.9309	19.4	0.8821
13.2	1.0709	15.3	0.9898	17.4	0.9283	19.5	0.8800
13.3	1.0665	15.4	0.9865	17.5	0.9257	19.6	0.8780
13.4	1.0621	15.5	0.9832	17.6	0.9232	19.7	0.8759
13.5	1.0578	15.6	0.9800	17.7	0.9207	19.8	0.8739
13.6	1.0535	15.7	0.9768	17.8	0.9182	19.9	0.8720
13.7	1.0493	15.8	0.9737	17.9	0.9158	20.0	0.8700
13.8	1.0452	15.9	0.9706	18.0	0.9133		
13.9	1.0412	16.0	0.9675	18.1	0.9109		
14.0	1.0371	16.1	0.9645	18.2	0.9086		

2、楼层修正

本次路线价仅适用于宗地临街进深 20 米以内的开发性质（可分割销售）的批发零售用地建筑物楼面地价评估。仙游县商业店面大多都只在一层，个别宗地二三层有安排商业，因此需对个别二三层及以

上有安排商业的宗地进行楼层修正。仙游县商服用地楼层修正系数见下表。

表 6-2 商服用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1.00	0.50	0.30

注：若第二、三层的商服经修正后低于所属级别住宅楼面地价的，则按所属级别住宅楼面地价计；四层以上的商服直接按所属级别住宅楼面地价计。

3、临街状况修正

表 6-3 商服用地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
修正幅度	1.00	1.06	1.10

4、临街宽度修正

表 6-4 临街宽度修正系数表

临街宽度 (f)	$f < 2$	$2 \leq f < 3$	$3 \leq f < 5$	$5 \leq f < 6$	$6 \leq f < 8$	$f \geq 8$
修正系数	0.83	0.92	1.00	1.06	1.10	1.12

5、其他个别因素修正

表 6-5 商服用地路线价其他个别因素的修正系数表

优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	形状规则，采光、通风、朝向好	形状较规则，采光、通风、朝向较好	形状一般，采光、通风、朝向一般	形状不大规则，采光、通风、朝向较差	形状不规则，采光、通风、朝向差
修正系数	1.06~1.03	1.03~1.00	1.00	1.00~0.97	0.97~0.94

6、年期修正

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让未达或超过法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数计算公式如下：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原率

7、 估价期日修正

基准地价是某一区段某一时点的平均价格，但由于土地价格受到不同的社会、经济、政策等因素的影响，处于不断变化之中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

（二）各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

1、城区商服用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-6 仙游县城区商服用地级别价因素修正系数表（一级—四级）

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	距城区商服中心距离	±20%	0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	距区域商服中心距离		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
交通条件	距汽车站距离		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	道路等级		0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
公用设施完备度	距中小学校距离		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距医院距离		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距农贸市场距离		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	供水供电保证率		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	环境质量优劣度		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	周围土地利用类型		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地条件	地形坡度		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	宗地形状		0.012	0.006	0	-0.0066	-0.012

表 6-7 城区商服用地级别价影响因素指标说明表（一级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程 度	距县级商服 中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商 服中心距离	<100m	100-200m	200-350m	350-500m	>500m
交通条 件	距汽车站距 离	<300m	300-500m	500-700m	700-900m	>900m
	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	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	距医院距离	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	距农贸市场距 离	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	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 6-8 城区商服用地级别价影响因素指标说明表（二级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程 度	距县级商服 中心距离	<400m	400-600m	600-800m	800-1000m	>1000m
	距小区级商 服中心距离	<150m	150-300m	300-450m	450-600m	>600m
交通条 件	距汽车站距 离	<500m	500-700m	700-900m	900-1100m	>1100m

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
	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 6-9 城区商服用地级别价影响因素指标说明表（三级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<600m	600-800m	800-1000m	1000-1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距汽车站距离	<500m	500-700m	700-900m	900-1100m	>1100m
	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 6-10 城区商服用地级别价影响因素指标说明表（四级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<1000m	1000-1400m	1400-1800m	2200-2600m	>2600m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距汽车站距离	<800m	800-1000m	1000-1200m	1200-1400m	>1400m
	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

2、城区住宅用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-11 仙游县城区住宅用地级别价因素修正系数表（一级—四级）

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	距城区商服中心距离	±20%	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	距区域商服中心距离		0.020	0.010	0	-0.010	-0.020
交通条件	距汽车站距离		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	道路等级		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
公用设施完备度	距公园距离		0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	距中小学校距离		0.028	0.014	0	-0.014	-0.028
	距医院距离		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	距农贸市场距离		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	供水供电保证率		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
环境条件	环境质量优劣度		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		修正 幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
	周围土地利用类型		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
宗地条件	地形坡度		0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
	宗地形状		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014

表 6-12 城区住宅用地级别价影响因素指标说明表（一级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程 度	距县级商服 中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	距小区级商 服中心距离	<100m	100-200m	200-350m	350-500m	>500m
交通条 件	距汽车站距 离	<300m	300-500m	500-700m	700-900m	>900m
	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	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	距中小学校距 离	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	距医院距离	<100m	100-500m	500-800m	800-1000m	>1000m
	距农贸市场距 离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	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 6-13 城区住宅用地级别价影响因素指标说明表（二级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程 度	距县级商服 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	距汽车站距 离	<500m	500-700m	700-900m	900-1100m	>1100m
	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

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
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	环境质量优劣势	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 6-14 城区住宅用地级别价影响因素指标说明表（三级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距县级商服中心距离	<600m	600-800m	800-1000m	1000-1200m	>1200m
	距小区级商服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条件	距汽车站距离	<500m	500-700m	700-900m	900-1100m	>1100m
	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	环境质量优劣势	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 6-15 城区住宅用地级别价影响因素指标说明表（四级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华程 度	距县级商服 中心距离	<1000m	1000-1400m	1400-1800m	2200-2600m	>2600m
	距小区级商 服中心距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
交通条 件	距汽车站距 离	<800m	800-1000m	1000-1200m	1200-1400m	>1400m
	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

3、城区工矿仓储用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-16 仙游县城区工矿仓储用地级别价修正系数表（一级—四级）

地价修正因素		修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	内部交通状况	±16%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	道路等级		0.021	0.0105	0	-0.0105	-0.021
基础设施状况	供水		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	排水		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	供电		0.019	0.0095	0	-0.0095	0.019
	通讯		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	环境质量优劣度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
	工程地质		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
产业集聚规模	产业集聚度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
宗地条件	宗地面积		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	地形坡度		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	容积率		0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

表 6-17 城区工矿仓储用地级别价影响因素指标说明表（一级—四级）

地价修正因素		等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	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
	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
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	容积率	>1.5	1.2-1.5	0.8-1.2	0.5-0.8	<0.5

4、城区其他类型用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-18 城区公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	±18%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距汽车站距离		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	停车方便度		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
环境条件	污染程度		0.0214	0.0107	0	-0.0107	-0.0214
	距公园、景点等距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基础设施完备度	动力能源		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	供水设施		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	排水状况		0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
规划限制	规划土地用途		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
	周围土地用途		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
宗地条件	宗地形状		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	宗地面积		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	地形地势		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023
	容积率		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023
	工程地质条件		0.0027	0.00135	0	-0.00135	-0.0027

表 6-19 城区特殊用地级别价影响因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	±20%	0.05	0.025	0	-0.025	-0.05
	公交便捷度		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	车辆停靠场所		0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
基础设施状况	基础设施完善度		0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地条件	宗地形状		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	污染状况		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	地质状况		0.028	0.014	0	-0.014	-0.028

表 6-20 城区交通运输用地级别价影响因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
		修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地区位	距县级商服中心距离	±18%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距小区级商服中心距离		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
交通条件	道路通达度		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
基础设施状况	基础设施完善度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	公用设施状况		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
宗地条件	宗地形状		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	地质状况		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036

表 6-21 城区公共管理与公共服务用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通便捷度	道路类型	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距汽车站距离	<200 米	200-350 米	350-500 米	500-700 米	>700 米
	停车方便度	周边有大型停车场, 停车方便	周边有小型停车场, 停车较方便	周边有停车位, 停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
环境条件	污染程度	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	距公园、景点等距离	<600 米	600-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
基础设施完备度	动力能源	保证率>99%	保证率 97%—99%	保证率 95%—97%	保证率 90%—95%	保证率 <90%
	供水设施	保证率达 99%以上	保证率 97-99%	保证率 95-97%	保证率 90-95%	保证率 <90%
	排水状况	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不畅通, 排水状况差
规划限制	规划土地用途	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其他用地为主
	周围土地用途	工业、仓储	工业、仓储		住宅、商业	其他用地
宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	地形地势	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
	容积率	$R \geq 2.0$	$1.5 \leq R < 2.0$	$1.0 \leq R < 1.5$	$0.8 \leq R < 1.0$	$R < 0.8$
	工程地质条件	地形平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 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

表 6-22 城区特殊用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道
	公交便捷度	好	较好	一般	较差	差
	车辆停靠场所	满足发展需要	基本满足发展需要	满足目前需要	不能满足需要	无停车场所
基础设施状况	基础设施完善度	完善度高	完善度较高	完善度一般	完善度较低	完善度低
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	地质状况	好	良好	一般	较差	差

表 6-23 城区交通运输用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地区位	距县级商服中心距离	服务半径以内	较近	一般	较远	远
	距小区级商服中心区距离	服务半径以内	较近	一般	较远	远
交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道
基础设施状况	基础设施完善度	完善度高	完善度较高	完善度一般	完善度较低	完善度低
	公用设施状况	完备度高	完备善较高	完备度一般	完备度较低	完备度低
宗地条件	宗地形状	规则，易布置	较规则，布置无限	基本规则，不影响布置	不规则影响布置	极不规则
	地质状况	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响

5、各乡镇商服用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-24 商服用地宗地地价修正系数表（榜头镇、枫亭镇）

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±16%	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	商服条件		0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
	公服条件		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	基础设施		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	环境状况		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
个别	宗地形状		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
因素	规划限制		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	宽深比		0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	建筑密度		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
其他因素	其他因素		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016

表 6-25 商服用地宗地地价修正系数表

(郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±18%	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	商服条件		0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
	公服条件		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	基础设施		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	环境状况		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
个别因素	宗地形状		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	规划限制		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	宽深比		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	建筑密度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
其他因素	其他因素		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018

表 6-26 商服用地宗地地价修正系数表

(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±20%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	商服条件		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
	公服条件		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	基础设施		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	环境状况		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
个别	宗地形状		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
因素	规划限制		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	宽深比		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	建筑密度		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
其他因素	其他因素		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

表 6-27 各乡镇商服用地宗地地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	各处方便通达	大部分地区较方便到达	部分地区方便到达	部分地区不容易到达	绝大部分地区难以到达
	商服条件	发达	较发达	普通	不发达	很不发达
	公服条件	优秀	好	普通	不好	差
	基础设施	各项设施优良、完善	大部分设施良好、完备	部分设施良好	小部分设施良好	大部分设施不可用
	环境状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	规划限制	商业	商住	住宅	工业、仓储	其他用地
	宽深比	≥1	0.8-1	0.4-0.8	0.3-0.4	<0.3
	建筑密度	>55%	45%-55%	35%-45%	25%-35%	≤25%
其他因素	其他因素	优	较优	一般	较劣	劣

6、各乡镇住宅用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-28 住宅用地宗地地价修正系数表（榜头镇、枫亭镇）

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±16%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	商服条件		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	公服条件		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	基础设施		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
	环境状况		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
个别因素	宗地形状		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	规划限制		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	建筑密度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
其他因素	其他因素		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016

表 6-29 住宅用地宗地地价修正系数表

(郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±18%	0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
	商服条件		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	公服条件		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	基础设施		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	环境状况		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
个别因素	宗地形状		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
	规划限制		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	建筑密度		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
	其他因素		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018

表 6-30 住宅用地宗地地价修正系数表

(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	±20%	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
	商服条件		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	公服条件		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	基础设施		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	环境状况		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
个别因素	宗地形状		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
	规划限制		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	建筑密度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
其他因素	其他因素		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

表 6-31 各乡镇住宅用地宗地地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区内交通便捷度	各处方便通达	大部分地区较方便到达	部分地区方便到达	部分地区不容易到达	绝大部分地区难以到达
	商服条件	发达	较发达	普通	不发达	很不发达
	公服条件	优秀	好	普通	不好	差
	基础设施	各项设施优良、完善	大部分设施良好、完备	部分设施良好	小部分设施良好	大部分设施不可用
	环境状况	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	规划限制	住宅	商住	商业	工业、仓储	其他用地
	建筑密度	75%以上	40%-75%	30%-40%	20%-30%	20%以下
其他因素	其他因素	优	较优	一般	较劣	劣

7、各乡镇工矿仓储用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-32 工矿仓储用地宗地地价修正系数表

(榜头镇、枫亭镇、郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通通达度	±16%	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
	对内交通便捷度		0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
基础设施条件	供水保证率		0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地个别条件	供电保证率	±18%	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	排水保证率		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	宗地形状		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	容积率		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	工程地质条件		0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	规划限制		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	其他因素		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	其他因素		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128

表 6-33 工矿仓储用地宗地地价修正系数表

(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通通达度	±18%	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
	对内交通便捷度		0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
基础设施条件	供水保证率		0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
	供电保证率		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	排水保证率		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
宗地个别条件	宗地形状		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	容积率		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	工程地质条件		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	规划限制		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
其他因素	其他因素		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

表 6-34 各乡镇工矿仓储用地宗地地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通通达度	路面好, 方便外出	公交频繁方便外出	乘车外出较方便	乘车不方便	乘车极不方便
	区内交通便捷度	各处方便通达	大部分地区较方便到达	部分地区方便到达	部分地区不容易到达	绝大部分地区难以到达
基础	供水保证率	≥99%	97-99%	95-97%	90-95%	≤90%

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
设施条件	供电保证率	≥99%	97%—99%	95%—97%	90%—95%	≤90%
	排水保证率	排水设施完善,排水通畅	排水设施较完善,排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要,排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不畅通,排水状况差
宗地个别条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	工程地质条件	地形平坦,完全满足工程要求	有一定坡度,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
	容积率	1.6 以上	1.3-1.6	1.0-1.3	0.7-1.0	0.7 以下
	规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其他用地为主
其他因素	其他因素	优	较优	一般	较劣	劣

8、各乡镇其他类型用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-35 各乡镇公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表

(榜头镇、枫亭镇)

地价修正因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	±16%	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距汽车站距离		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	停车方便度		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
环境条件	污染程度		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	距公园、景点等距离		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
基础设施完备度	动力能源		0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	供水设施		0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	排水状况		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
规划限制	规划土地用途		0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
	周围土地用途		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	宗地形状		0.0008	0.0004	0	-0.0004	-0.0008
	宗地面积		0.0008	0.0004	0	-0.0004	-0.0008

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

地价修正因素		修正 幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
	地形地势		0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	容积率		0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	工程地质条件		0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024

表 6-36 各乡镇公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表
(郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

地价修正因素		修正 幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	±18%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距汽车站距离		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	停车方便度		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
环境条件	污染程度		0.0214	0.0107	0	-0.0107	-0.0214
	距公园、景点等距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基础设施完备度	动力能源		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	供水设施		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	排水状况		0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
规划限制	规划土地用途		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
	周围土地用途		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
宗地条件	宗地形状		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	宗地面积		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	地形地势		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023
	容积率		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023
	工程地质条件		0.0027	0.00135	0	-0.00135	-0.0027

表 6-37 各乡镇公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表
(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

地价修正因素		修正 幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	±20%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距汽车站距离		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	停车方便度		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
环境条件	污染程度		0.0214	0.0107	0	-0.0107	-0.0214
	距公园、景点等距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基础设施完备度	动力能源		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	供水设施		0.0158	0.0079	0	-0.0079	-0.0158
	排水状况		0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
规划限制	规划土地用途		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
	周围土地用途		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
宗地条件	宗地形状		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	宗地面积		0.0009	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	地形地势		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023
	容积率		0.0023	0.0011	0	-0.0011	-0.0023

地价修正因素	修正幅度	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
工程地质条件		0.0027	0.00135	0	-0.00135	-0.0027

表 6-38 各乡镇特殊用地级别价影响因素修正系数表

(榜头镇、枫亭镇、郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	±16%	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
	公交便捷度		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	车辆停靠场所		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
基础设施状况	基础设施完善度		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
宗地条件	宗地形状		0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	污染状况		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	地质状况		0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224

表 6-39 各乡镇特殊用地级别价影响因素修正系数表

(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	±18%	0.045	0.0225	0	-0.0225	-0.045
	公交便捷度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	车辆停靠场所		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
基础设施状况	基础设施完善度		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
宗地条件	宗地形状		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	污染状况		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
	地质状况		0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252

表 6-40 各乡镇交通运输用地级别价影响因素修正系数表

(榜头镇、枫亭镇、郊尾镇、盖尾镇、园庄镇、赖店镇、大济镇、龙华镇、度尾镇)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地区位	距县级商服中心距离	±16%	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	距小区级商服中心区距离		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通条件	道路通达度		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
基础设施状况	基础设施完善度		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	公用设施状况		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032
宗地条件	宗地形状		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	地质状况		0.032	0.016	0	-0.016	-0.032

表 6-41 各乡镇交通运输用地级别价影响因素修正系数表
(钟山镇、游洋镇、书峰乡、社硎乡、菜溪乡、西苑乡、石苍乡)

影响因素	影响因子	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地区位	距县级商服中心距离	±18%	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	距小区级商服中心区距离		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
交通条件	道路通达度		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
基础设施状况	基础设施完善度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	公用设施状况		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
宗地条件	宗地形状		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	地质状况		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036

表 6-42 各乡镇公共管理与公共服务用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道
	距汽车站距离	<200 米	200-350 米	350-500 米	500-700 米	>700 米
	停车方便度	周边有大型停车场, 停车方便	周边有小型停车场, 停车较方便	周边有停车位, 停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
环境条件	污染程度	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	距公园、景点等距离	<600 米	600-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
基础设施完备度	动力能源	保证率>99%	保证率 97%—99%	保证率 95%—97%	保证率 90%—95%	保证率 <90%
	供水设施	保证率达 99%以上	保证率 97-99%	保证率 95-97%	保证率 90-95%	保证率 <90%
	排水状况	排水设施完善, 排水通畅	排水设施较完善, 排水较通畅	排水设施能基本满足排水的需要, 排水状况一般	排水设施尚不能满足排水的需要, 排水状况较差	排水不通畅, 排水状况差
规划限制	规划土地用途	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商服用地为主	未来土地利用以其他用地为主
	周围土地用途	工业、仓储	工业、仓储		住宅、商业	其他用地

仙游县 2022 年度城镇土地定级与基准地价应用方案

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	地形地势	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响
	容积率	$R \geq 2.0$	$1.5 \leq R < 2.0$	$1.0 \leq R < 1.5$	$0.8 \leq R < 1.0$	$R < 0.8$
	工程地质条件	地形平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，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

表 6-43 各乡镇特殊用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道
	公交便捷度	好	较好	一般	较差	差
	车辆停靠场所	满足发展需要	基本满足发展需要	满足目前需要	不能满足需要	无停车场所
基础设施状况	基础设施完善度	完善度高	完善度较高	完善度一般	完善度较低	完善度低
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	地质状况	好	良好	一般	较差	差

表 6-44 各乡镇交通运输用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地区位	距县级商服中心距离	服务半径以内	较近	一般	较远	远
	距小区级商服中心区距离	服务半径以内	较近	一般	较远	远
交通条件	道路通达度	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道
基础设施状况	基础设施完善度	完善度高	完善度较高	完善度一般	完善度较低	完善度低
	公用设施状况	完备度高	完备善较高	完备度一般	完备度较低	完备度低
宗地条件	宗地形状	规则，易布置	较规则，布置无限	基本规则，不影响布置	不规则影响布置	极不规则
	地质状况	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响

（三）容积率修正系数

1、商服用地容积率修正

表 6-45 仙游县城区、各乡镇商服用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.2052	2.7	0.8987	3.9	0.8433	5.1	0.7404
1.6	1.1530	2.8	0.8909	4.0	0.8337	5.2	0.7298
1.7	1.1073	2.9	0.8842	4.1	0.8247	5.3	0.7196
1.8	1.0671	3.0	0.8787	4.2	0.8164	5.4	0.7098
1.9	1.0316	3.1	0.8742	4.3	0.8086	5.5	0.7004
2.0	1.0000	3.2	0.8706	4.4	0.8012	5.6	0.6910
2.1	0.9790	3.3	0.8678	4.5	0.7944	5.7	0.6819
2.2	0.9607	3.4	0.8659	4.6	0.7849	5.8	0.6732
2.3	0.9447	3.5	0.8647	4.7	0.7759	5.9	0.6647
2.4	0.9307	3.6	0.8583	4.8	0.7673	6.0	0.6566
2.5	0.9185	3.7	0.8527	4.9	0.7592		
2.6	0.9079	3.8	0.8477	5.0	0.7514		

注：容积率小于 1.5 时按 1.5 对应的地面价计算，大于 6.0 时按 6.0 对应的地面价计算。

2、住宅用地容积率修正

表 6-46 仙游县城区、乡镇住宅用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.2176	2.7	0.9513	3.9	0.8708	5.1	0.7451
1.6	1.1624	2.8	0.9479	4.0	0.8641	5.2	0.7348
1.7	1.1141	2.9	0.9460	4.1	0.8516	5.3	0.7267
1.8	1.0715	3.0	0.9390	4.2	0.8386	5.4	0.7161
1.9	1.0337	3.1	0.9301	4.3	0.8232	5.5	0.7101
2.0	1.0000	3.2	0.9210	4.4	0.8125	5.6	0.7018
2.1	0.9912	3.3	0.9121	4.5	0.8040	5.7	0.6948
2.2	0.9826	3.4	0.9061	4.6	0.7941	5.8	0.6863
2.3	0.9753	3.5	0.8980	4.7	0.7839	5.9	0.6801
2.4	0.9689	3.6	0.8891	4.8	0.7743	6.0	0.6721
2.5	0.9630	3.7	0.8812	4.9	0.7651		
2.6	0.9575	3.8	0.8758	5.0	0.7540		

注：容积率小于 1.5 时按 1.5 对应的地面价计算，大于 6.0 时按 6.0 对应的地面价计算。

3、容积率修正系数其他说明

容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率小数位多于一位的现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率

计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）；

（四）各类用地土地使用年期修正系数

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让宗地使用年限少于法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中： m ——土地实际出让年限或剩余使用年限

n ——土地法定最高出让年限

r ——土地还原利率 6%

（五）期日修正

由于土地价格受到不同的社会、经济、政策等因素的影响，基准地价处于不断变化之中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，可以直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，可以采取市场调查、比较等方法综合确定。

（六）土地开发程度修正

各类基准地价是在一定开发程度限制下的均质区域的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度有可能与相应类型基准地价设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定的城市基础设施配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况确定其修正值。

七、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

按照规定建设的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（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）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用地为主，以住宅相关配套用地为辅，以及部分地下仓储用地。

表 7—1 仙游县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、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所等用地。
	其他商服用地 (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。
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。

用地类型		含义
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的多样性，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他商服用地。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价（地面价/容积率），地下各层的使用权价格按地表基准地价楼面价的一定比例进行修正得出，具体如下表：

表 7-2 仙游县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
商服用地	地下一层	0.5	
	地下二层	0.3	
营利性停车场用地	地下一层	0.5	
	地下二层	0.3	
仓储用地	地下一层	0.5	
	地下二层	0.3	

注：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。

各用地类型地下空间权具体评估方法如下：

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

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价

k_i ——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_b ——宗地使用年期修正系数

K_d ——宗地其他情况修正系数

K_e ——宗地开发程度修正值

K_R ——参照用途修正系数

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

八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明

（一）在确定宗地的级别基准地价时，若级别界线为道路且穿过宗地，宗地基准地价可根据具体情况采用较高级别的基准地价；若宗地边界线与级别界线有重合且宗地位于较低级别区域，宗地基准地价采用高一级别的级别基准地价。若宗地临两条或两条以上路线价路段，取路线价较高的路段作为主街。

（二）基准地价覆盖范围外各类型用地的基准地价参照基准地价覆盖范围内同类型用地末级的级别价下限，但不再做区位因素修正，其他修正参照同类型用地末级修正体系。

（三）对于未赋予路线价的路段路线价计算方法

1、若临近有赋予路线价路段，则根据与赋予路线价路段的商业繁华度、关联性等实际情况取路线价的 80%作为未赋予路线价的路段路线价；

2、若临近无路线价路段或路线价路段关联性不强，则统一按该路段所在的开发性质-可分割销售批发零售用地的级别楼面价的 1.2 倍作为该路段的路线价，并参照路线价的修正体系进行修正。

九、综合用地的计算

由于土地用途具有多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量,且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益,并在规划许可的情况下,以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此,在现代城市中,建筑物不仅多层、高层化,而且建筑物的用途也出现了立体化:地下一至二层为停车场、设备用房,地面一至二层为商店,往上是写字楼,再往上是居民住宅。

将综合用地分为平面综合用地和垂直综合用地两种情况,我们运用基准地价系数修正法评估综合用地地价。

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定,土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或者其他用地 50 年。

(一) 平面综合用地地价的评估

对于平面上由不同用途的土地组成的综合用地,可根据宗地内部的土地利用类型对宗地进行功能分区(商服、工业、住宅等),利用基准地价系数修正法分别评估各功能区地价,将各区地价相加即得到宗地总地价。

平面综合用地地价评估主要是利用分算法进行评估,该方法适用于宗地地块面积较大,用途区分明显且包含普通居住用地的情况。具体方法是:按照该宗地块内不同用途的分摊土地面积分别评估出商服、住宅等用地的价格,并在签订国有土地使用权出让合同和颁发国有土地使用证时,注明各个用途的分摊土地面积和使用年限。

然后根据计算的价格,进行出让年期、容积率、交易期日、区域因素、个别因素等修正,最后将计算出来的价格累加,即得到综合用地地价。计算公式如下(以商住楼为例):

$$\begin{aligned} \text{综合用地总价} &= \text{商服用地总价} + \text{住宅用地总价} \\ &= \text{修正后的商服用地单价} \times \text{商服分摊土地面积} \\ &\quad + \text{修正后的住宅用地单价} \times \text{住宅分摊土地面积} \end{aligned}$$

（二）垂直综合用地地价的评估

垂直综合用地主要以综合楼的形式出现，运用基准地价系数修正法评估综合用地的关键在于评估综合楼的地价，城市中较典型的有商住综合楼、商业办公综合楼等。

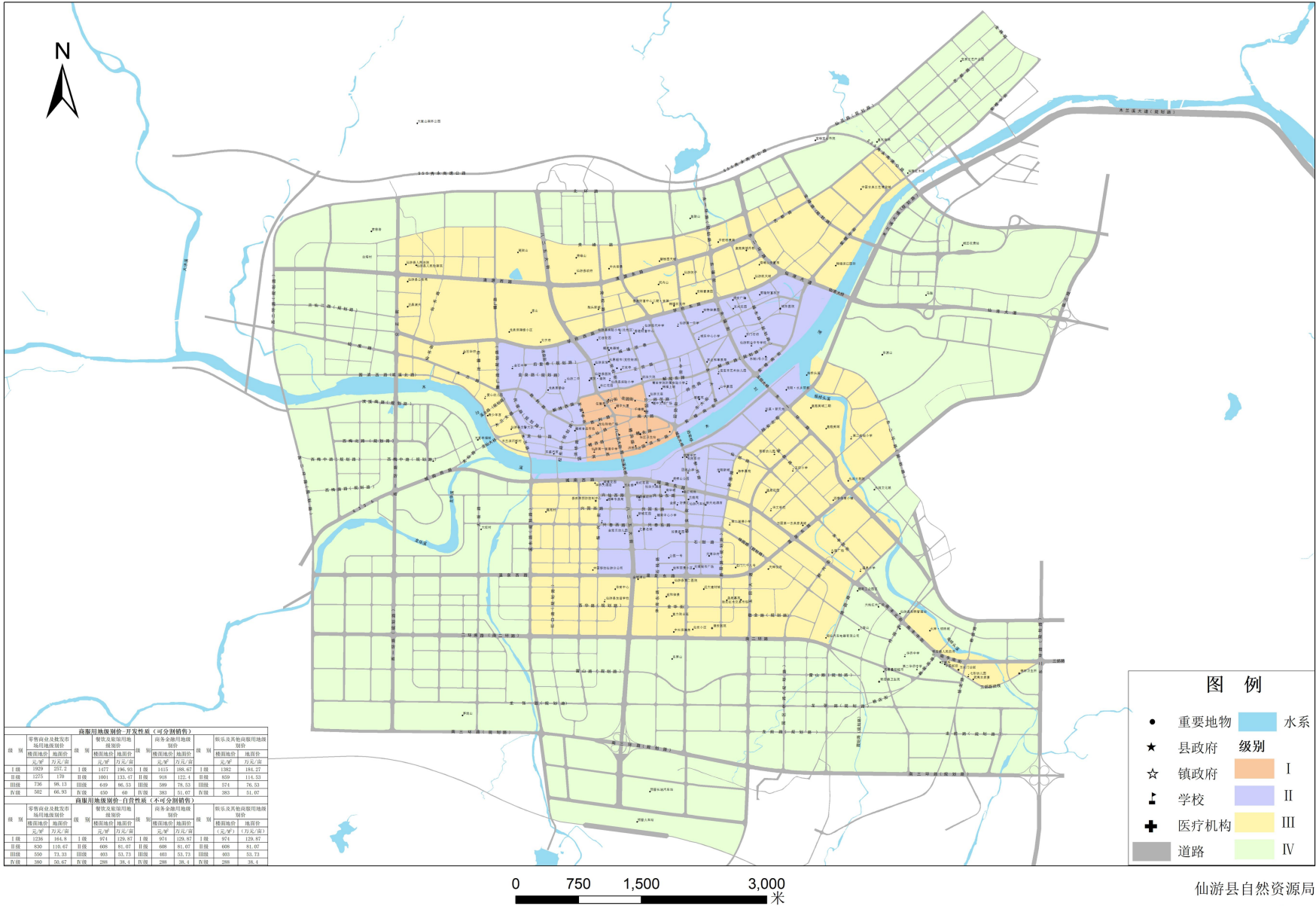
垂直综合用地评估主要是利用分算法进行评估，由于现在国土系统的规范发证，该方法也适用于宗地地块面积较小、用途区分不明显的情况。具体方法是：按照该宗地块内不同用途的建筑面积分别评估出商服、住宅等用地的楼面地价，然后进行加总。

综合用地总价＝商服用地总地价＋住宅用地总地价＋办公用地总地价＝修正商服用地楼面价×商服建筑面积＋修正住宅用地楼面价×住宅建筑面积＋修正办公用地楼面价×办公建筑面积

综上所述，应用分算法不仅可以应用于综合用地的抵押的评估，也可用于国土部门出让底价或者其他目的价格评估。与出让底价相比，只是剩余使用年限有所不同。

需要说明的是，由于房屋与土地的结合极为紧密，当一宗土地被立体化、多层次利用以后，其效用大大增加，有可能超过各单独用途的土地价值之和。因此，在使用分算法评估综合用地价格时，一定要全面考虑委托评估宗地被高效利用后的实际价值，参考市场上其他类似宗地的客观价格，在评估时加以科学修正，得出真实的地价。

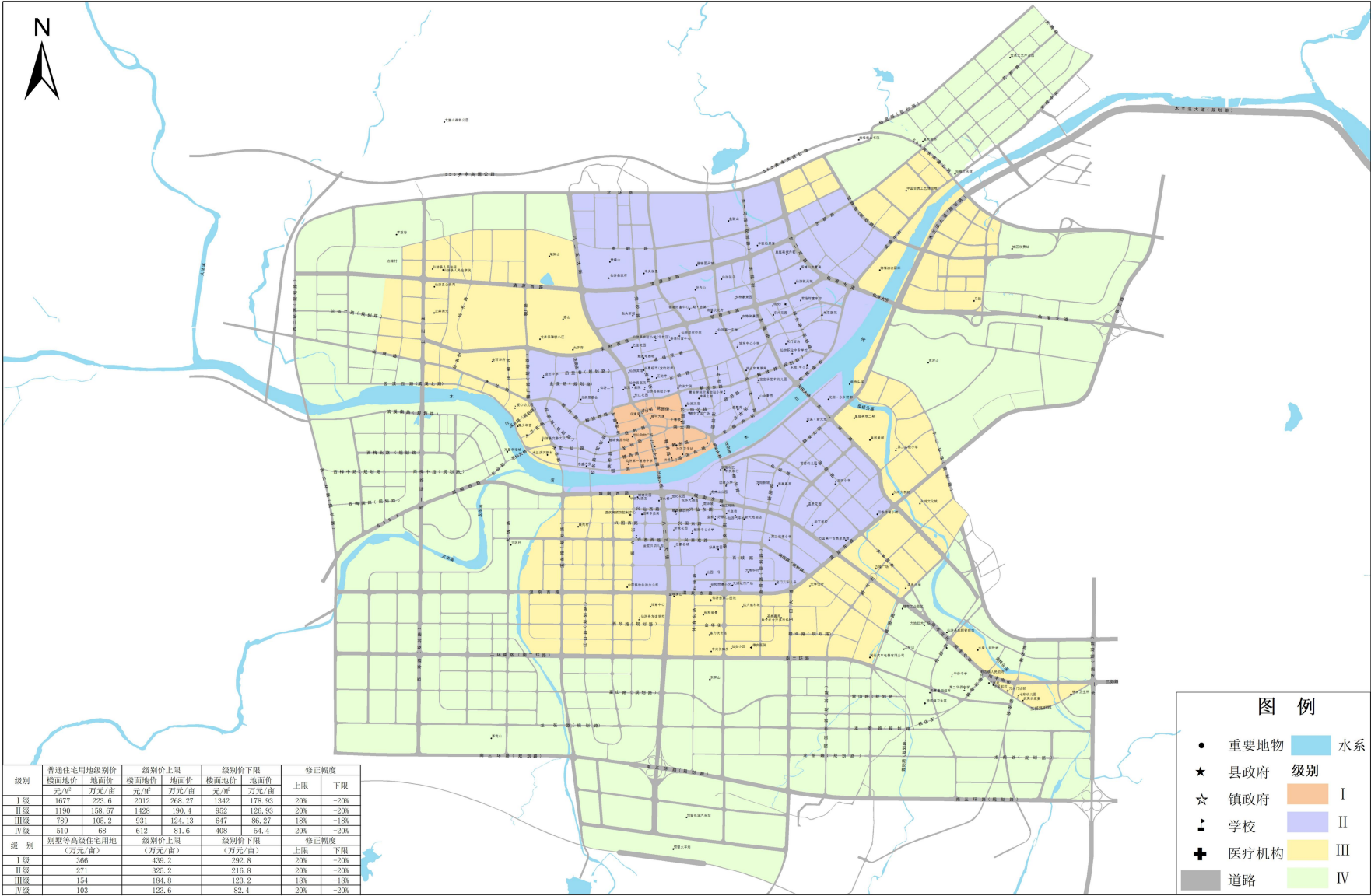
仙游县城区基准地价级别图—商服用地



仙游县城区基准地价级别图—路线价

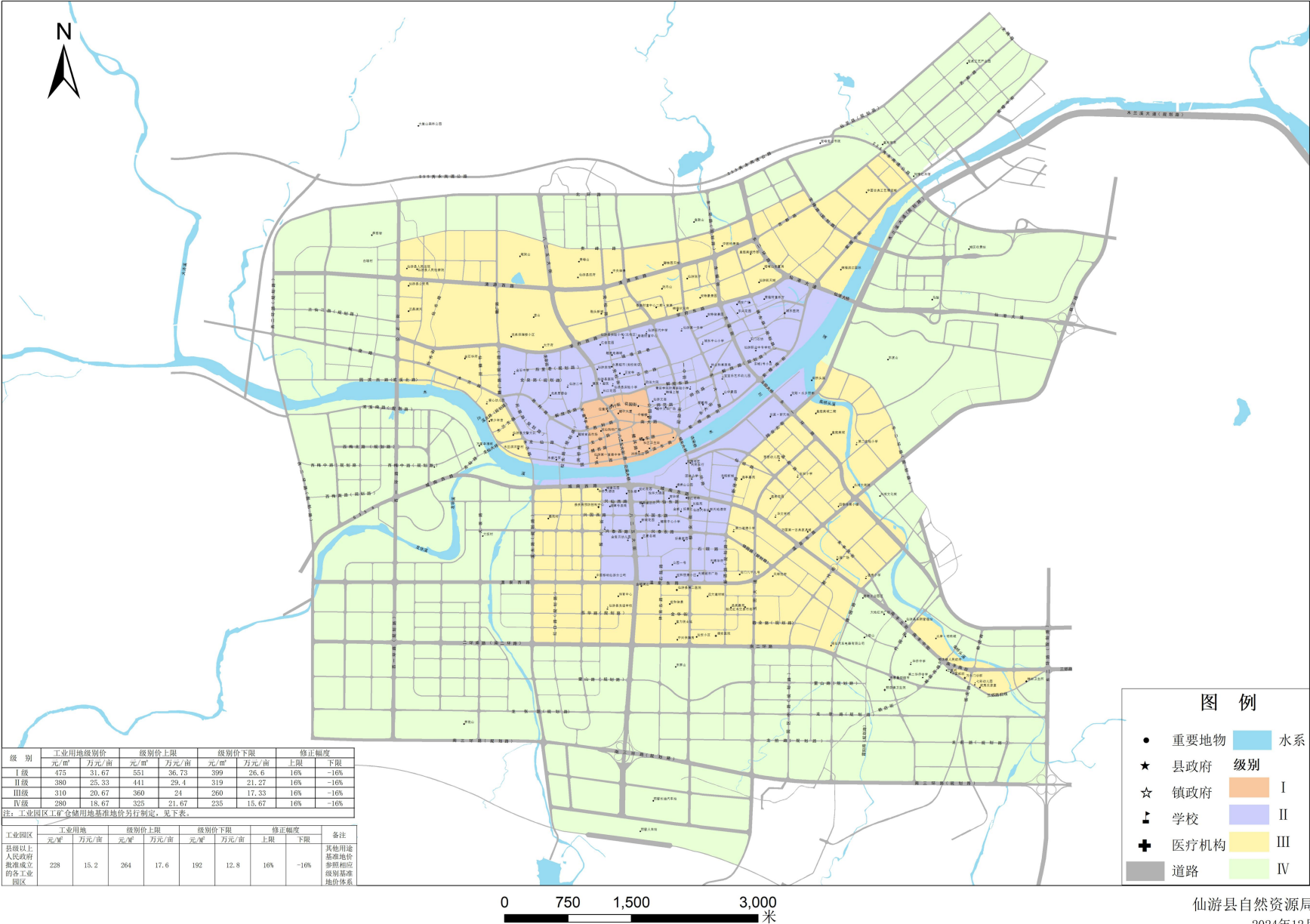


仙游县城区基准地价级别图—住宅用地

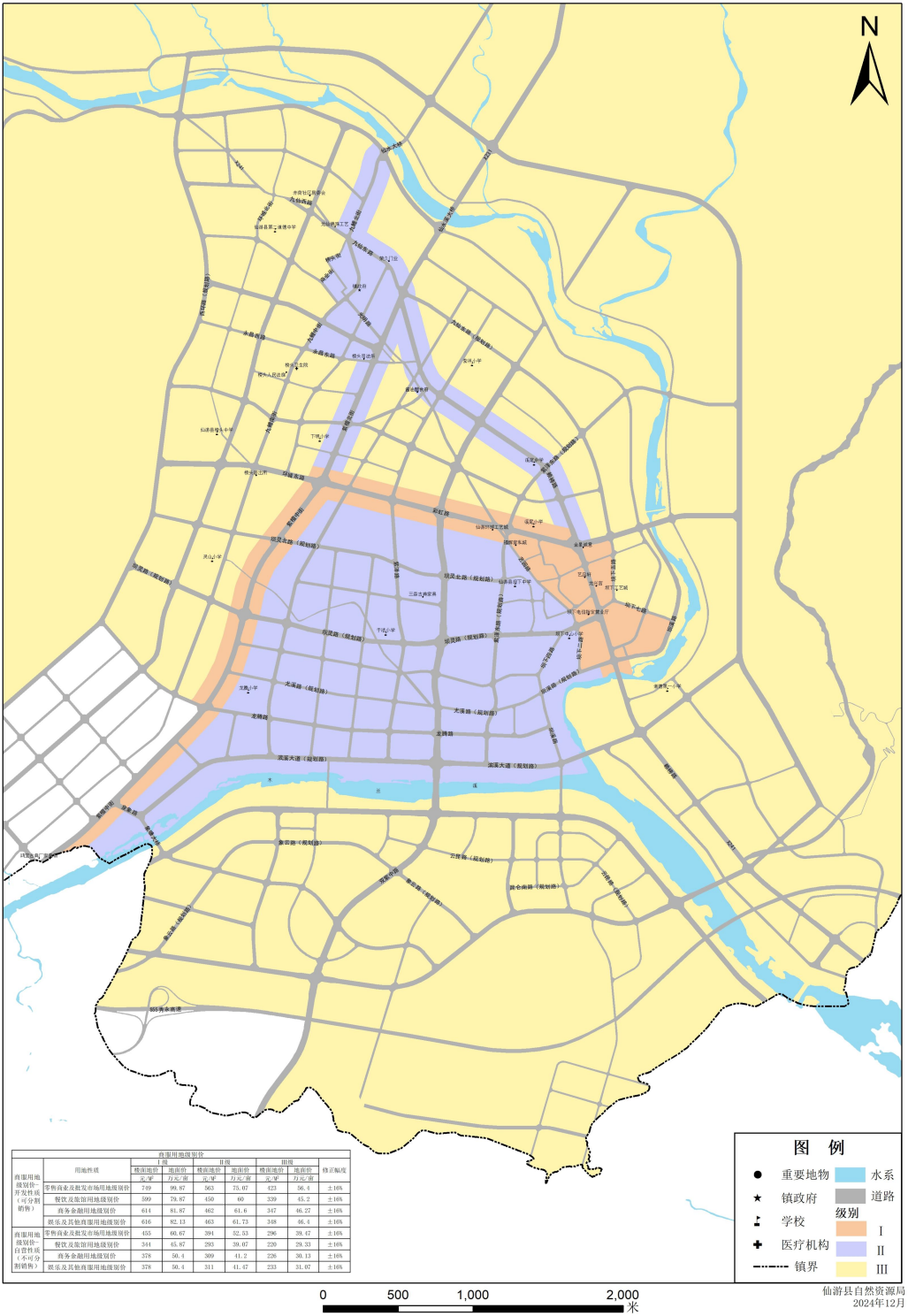


0 750 1,500 3,000 米

仙游县城区基准地价级别图—工矿仓储用地



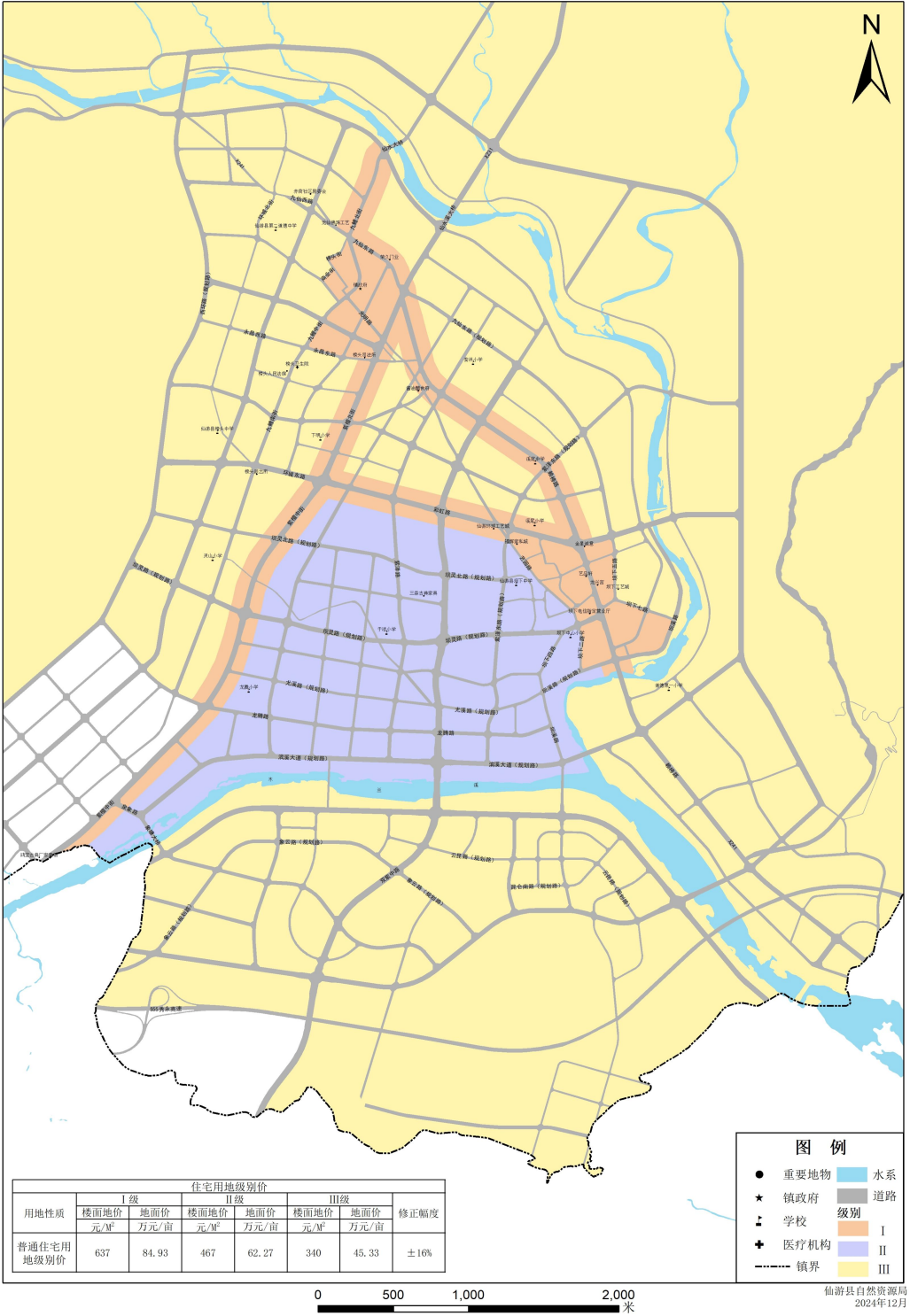
榜头镇基准地价级别图—商服用地



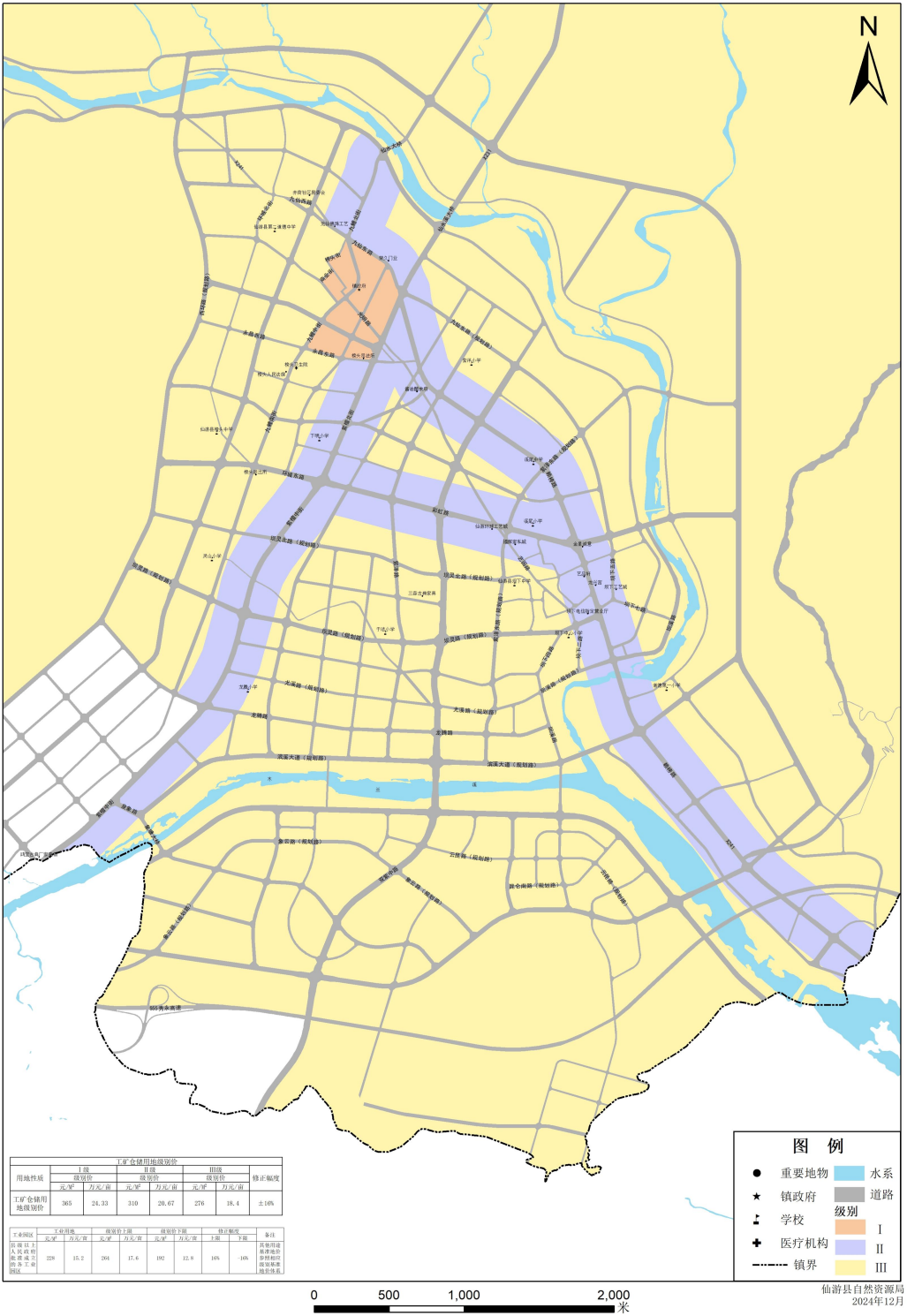
榜头镇基准地价级别图—路线价



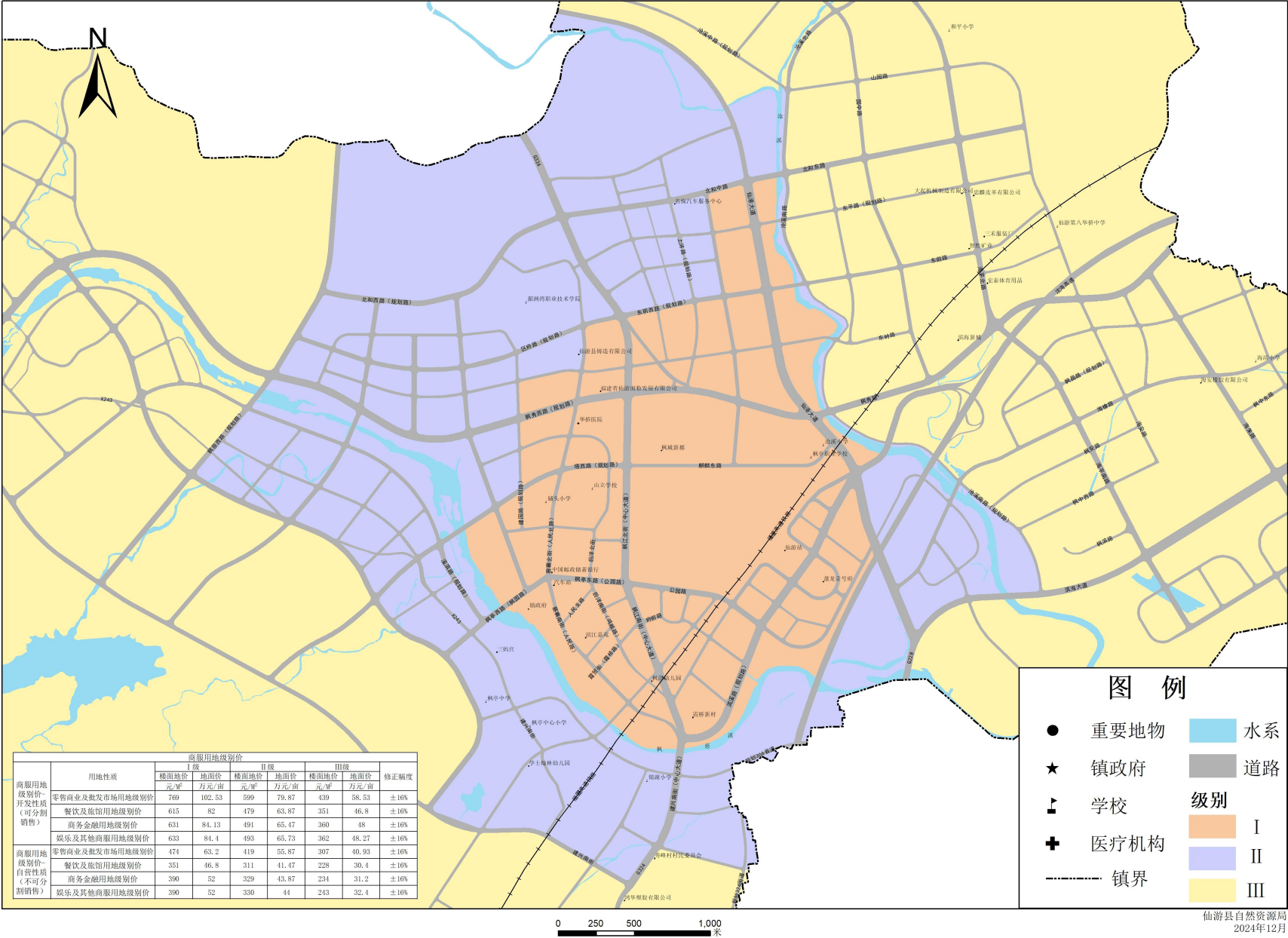
榜头镇基准地价级别图—住宅用地



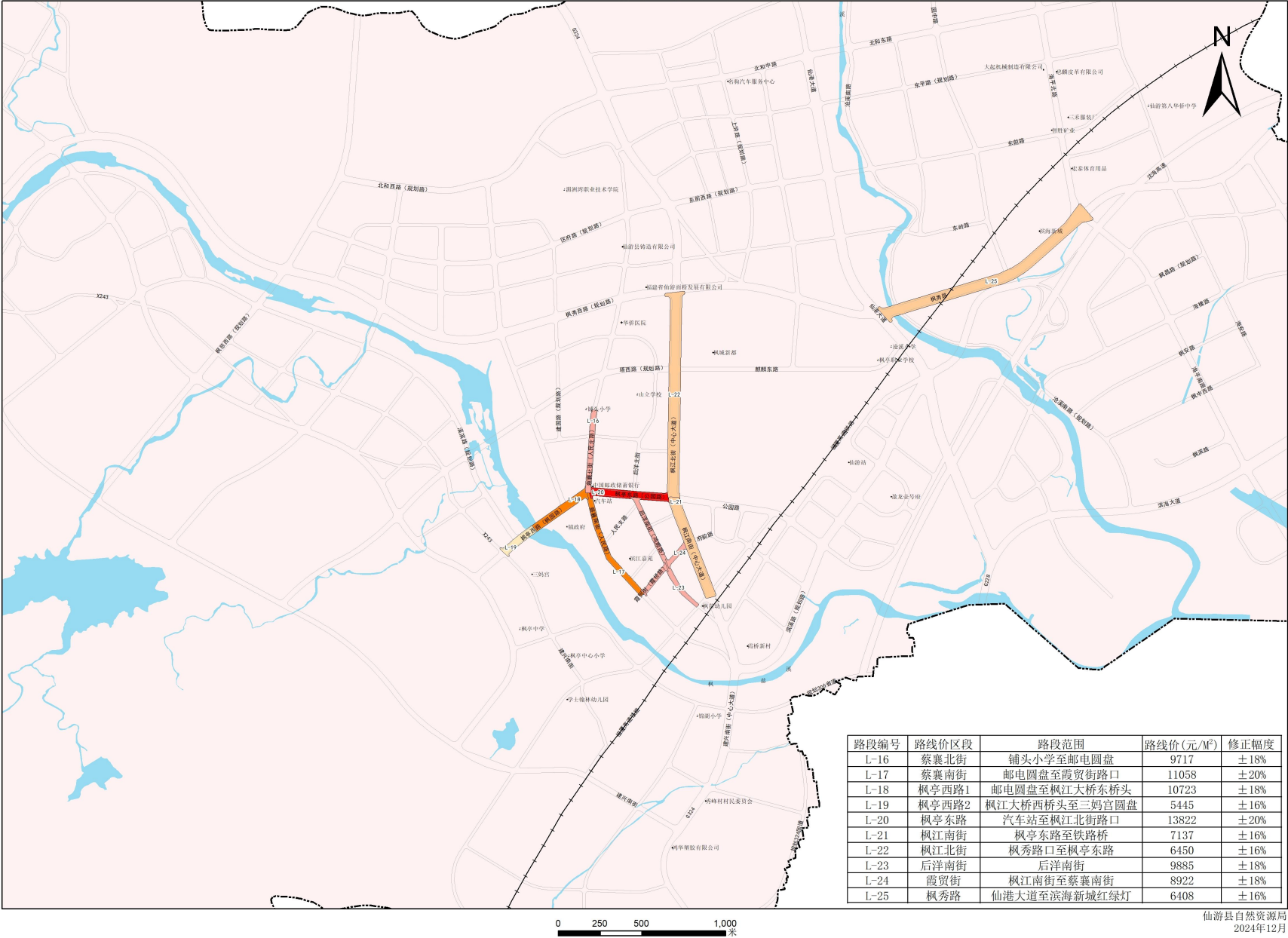
榜头镇基准地价级别图—工矿仓储用地



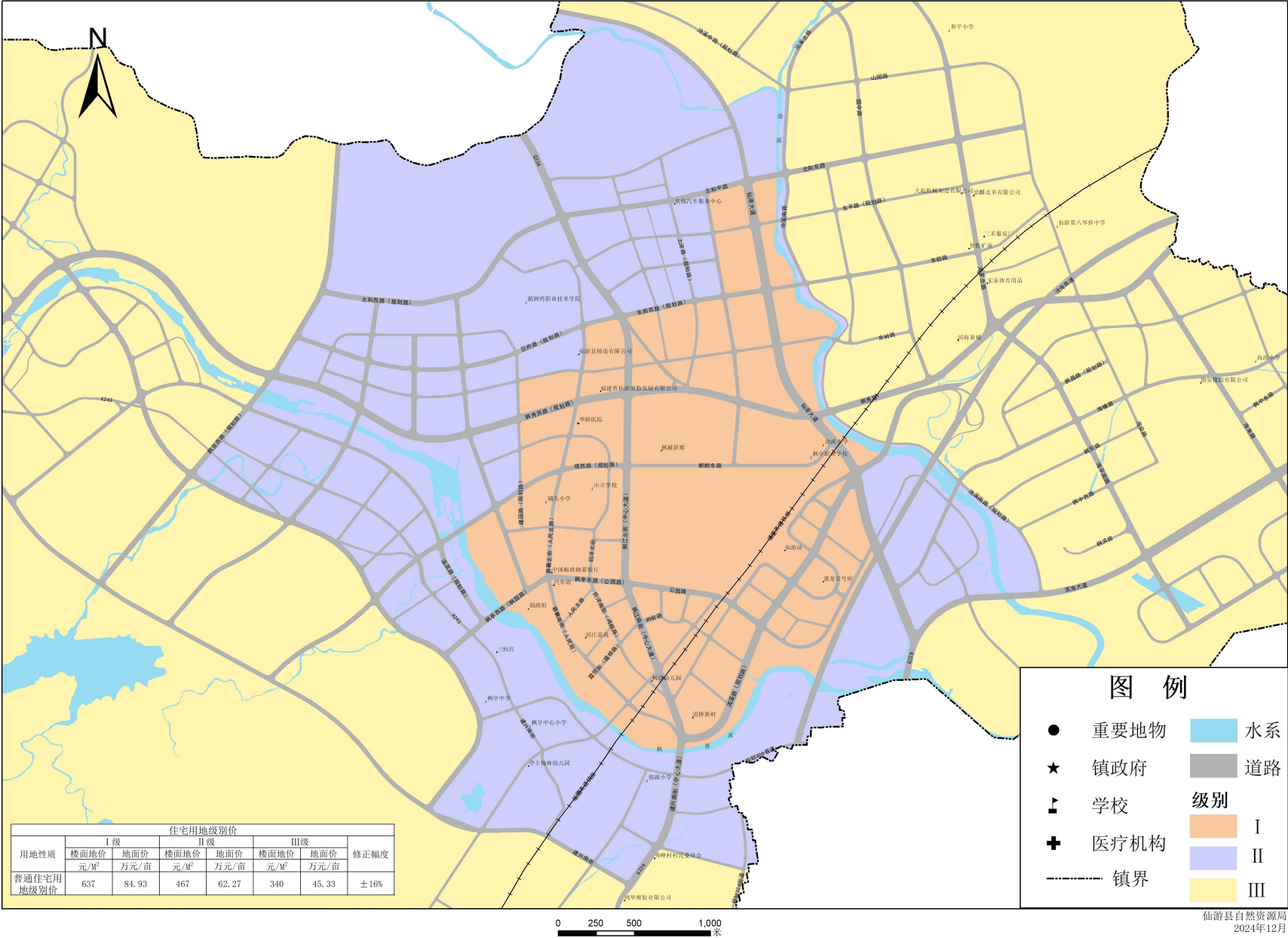
枫亭镇基准地价级别图—商服用地



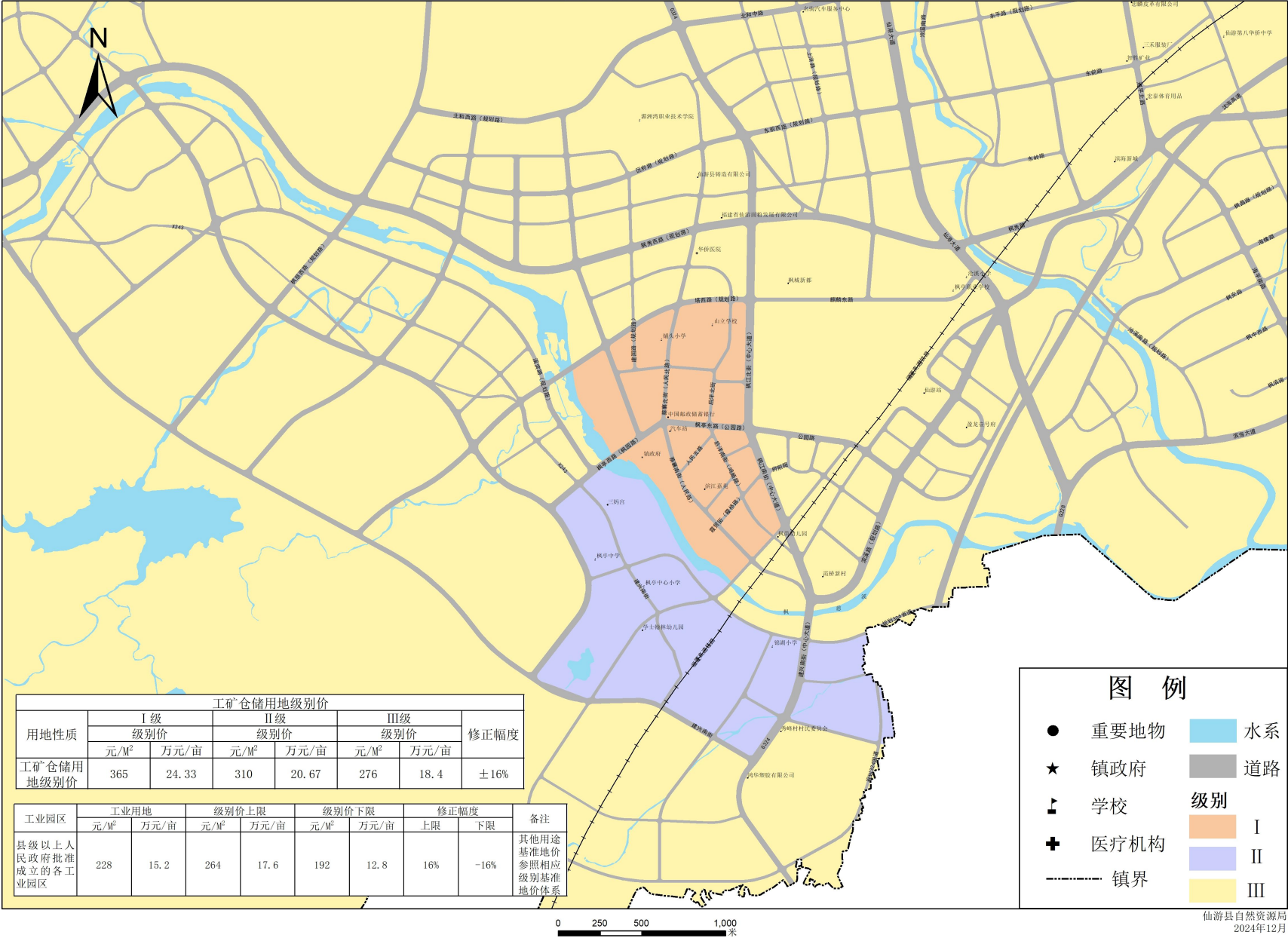
枫亭镇基准地价级别图—路线价



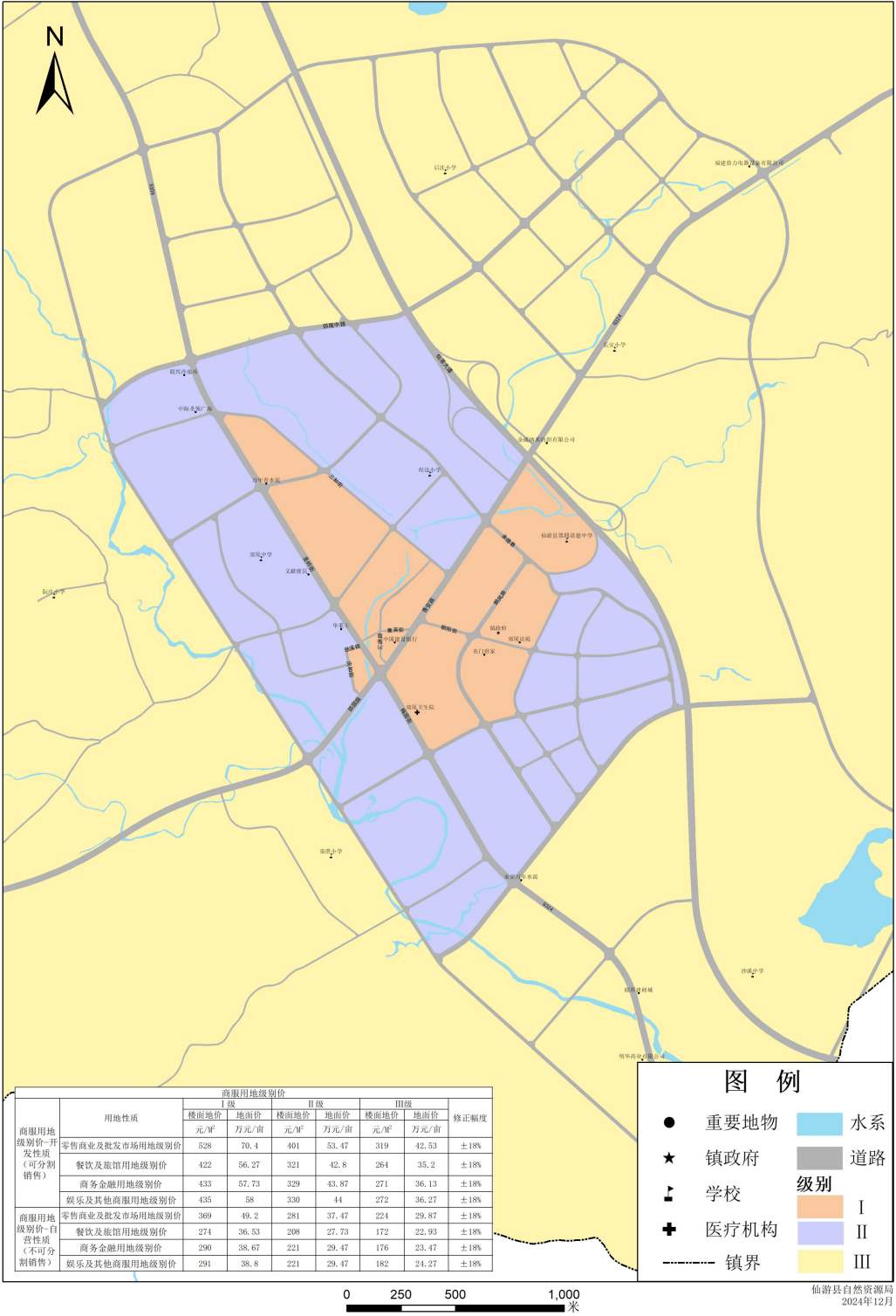
枫亭镇基准地价级别图—住宅用地



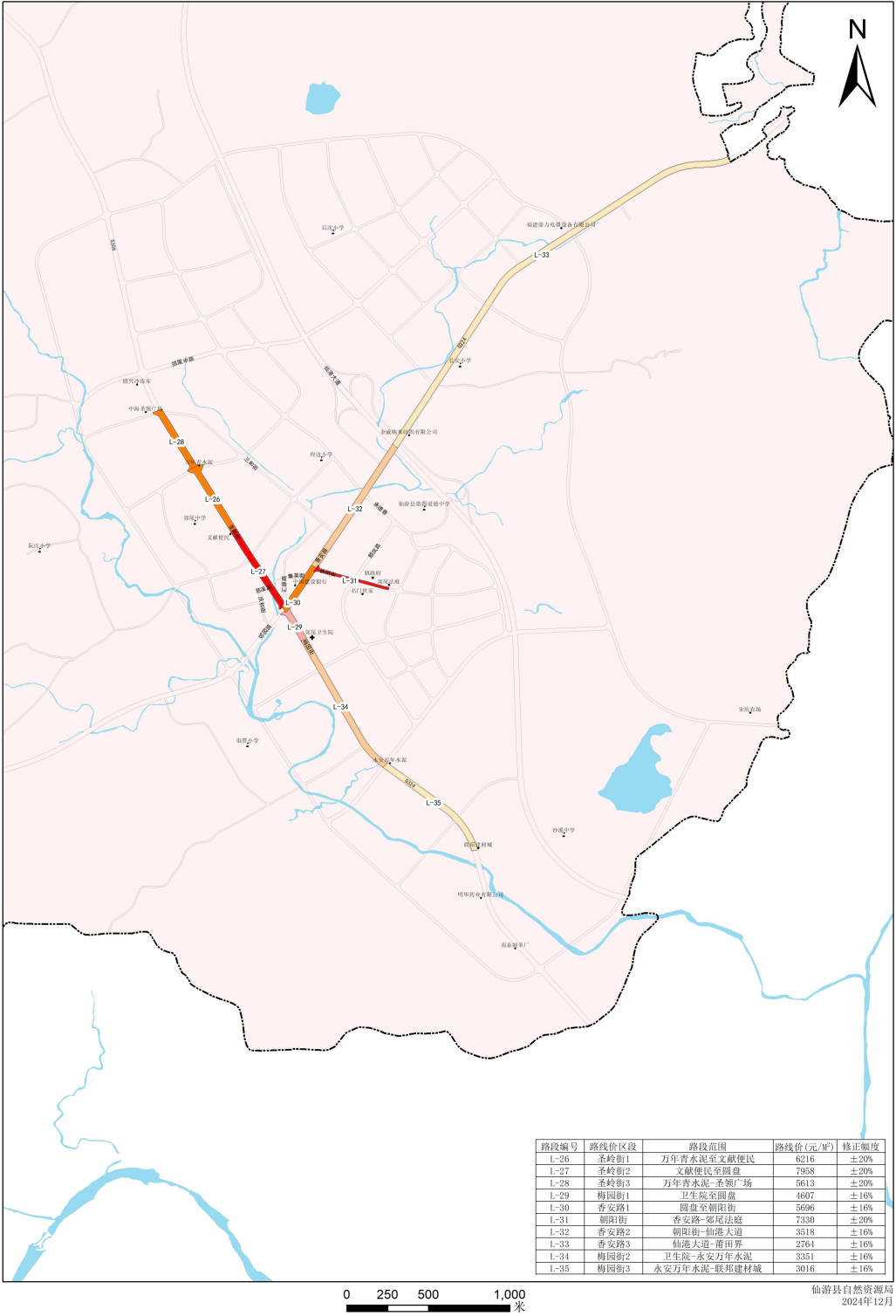
枫亭镇基准地价级别图—工矿仓储用地



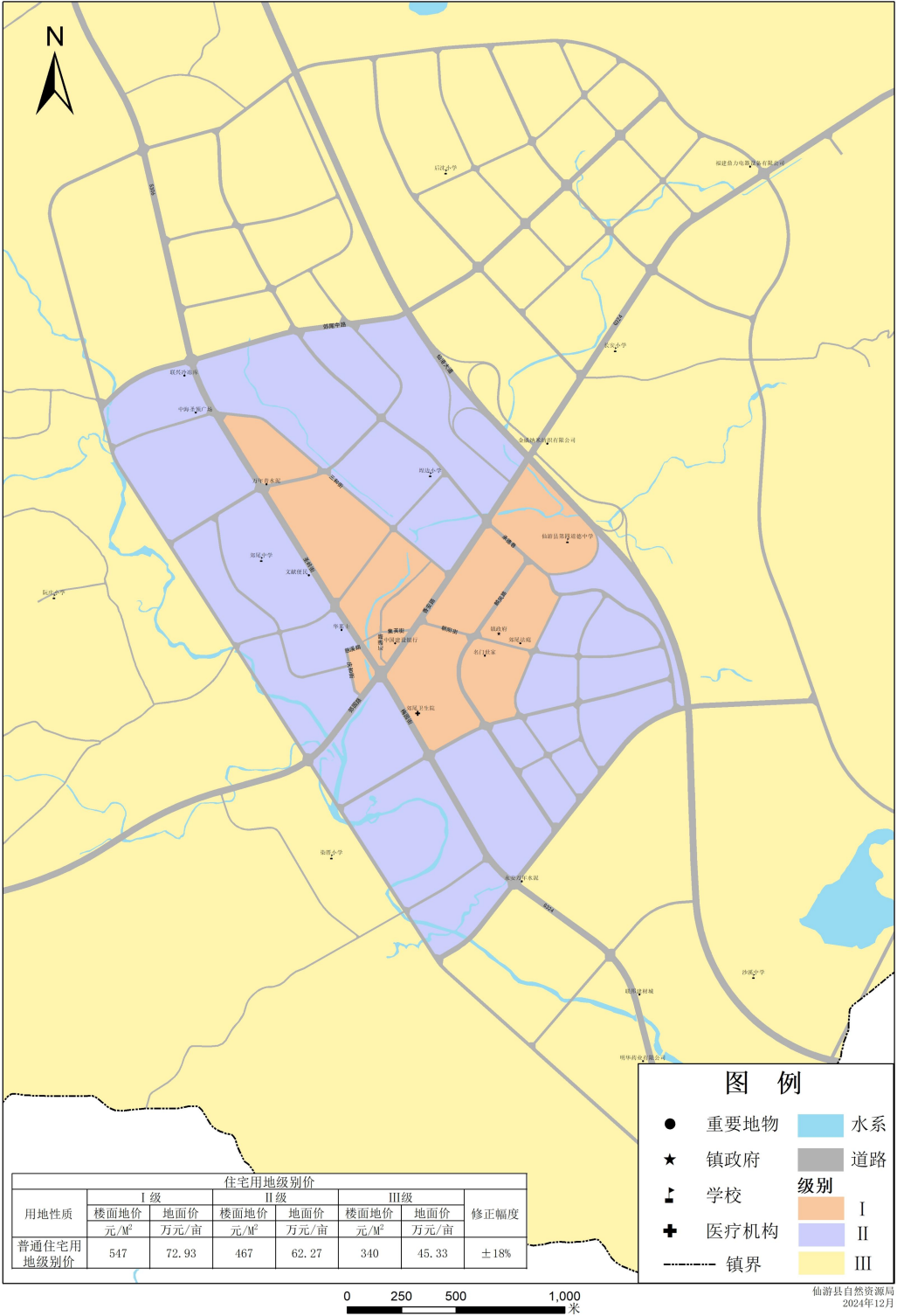
郊尾镇基准地价级别图-商服用地



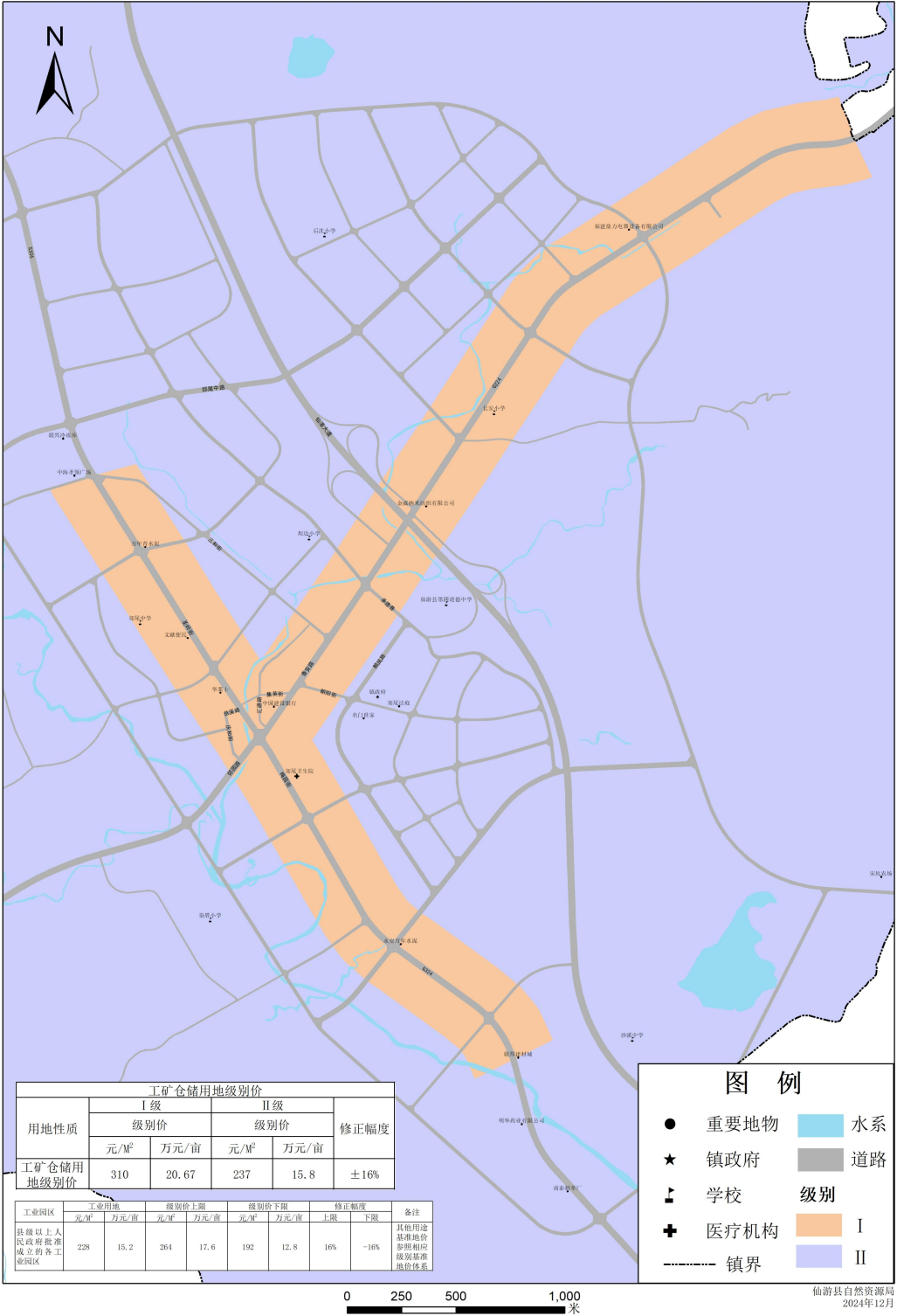
郊尾镇基准地价级别图-路线价



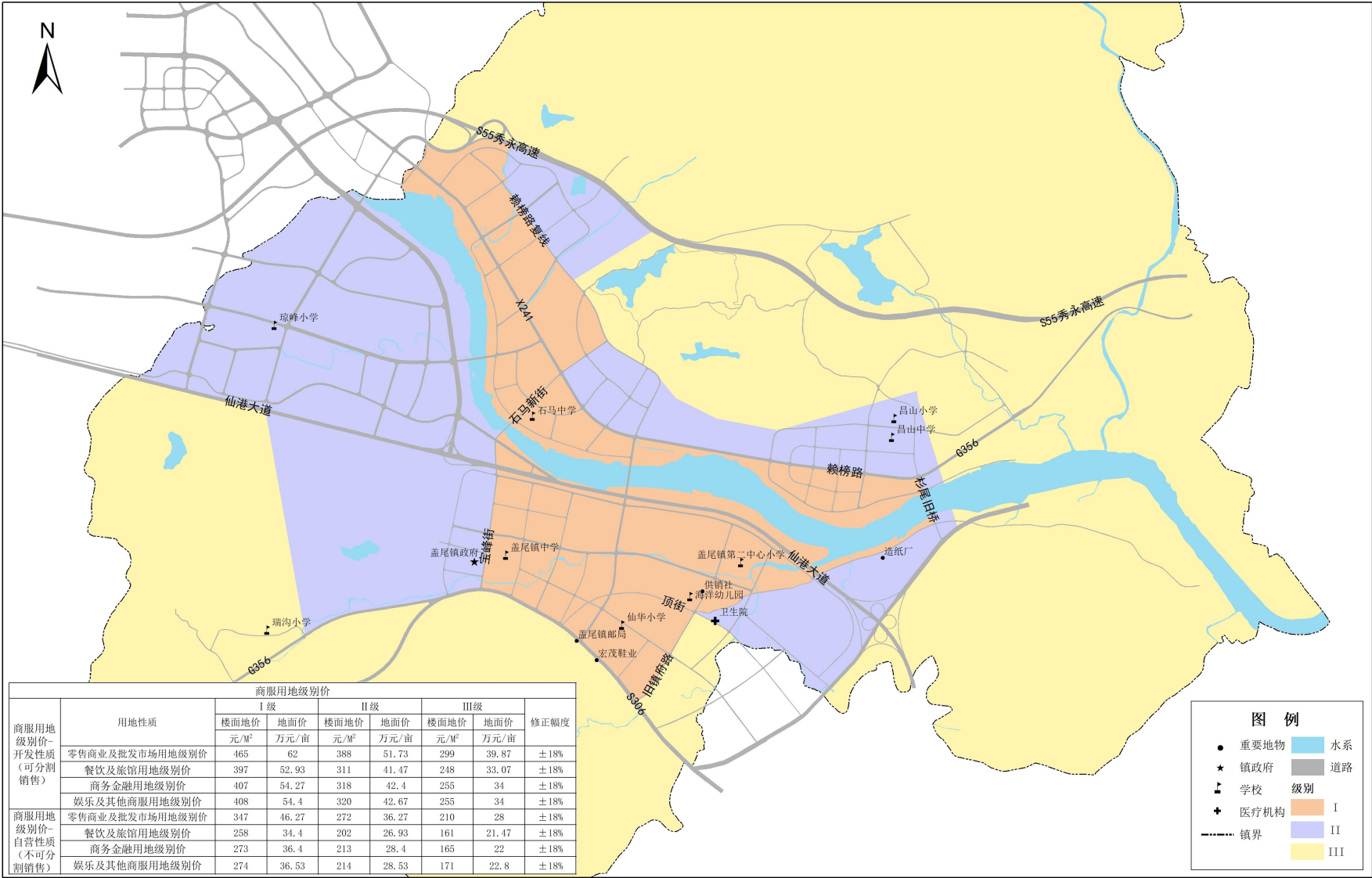
郊尾镇基准地价级别图-住宅用地



郊尾镇基准地价级别图-工矿仓储用地



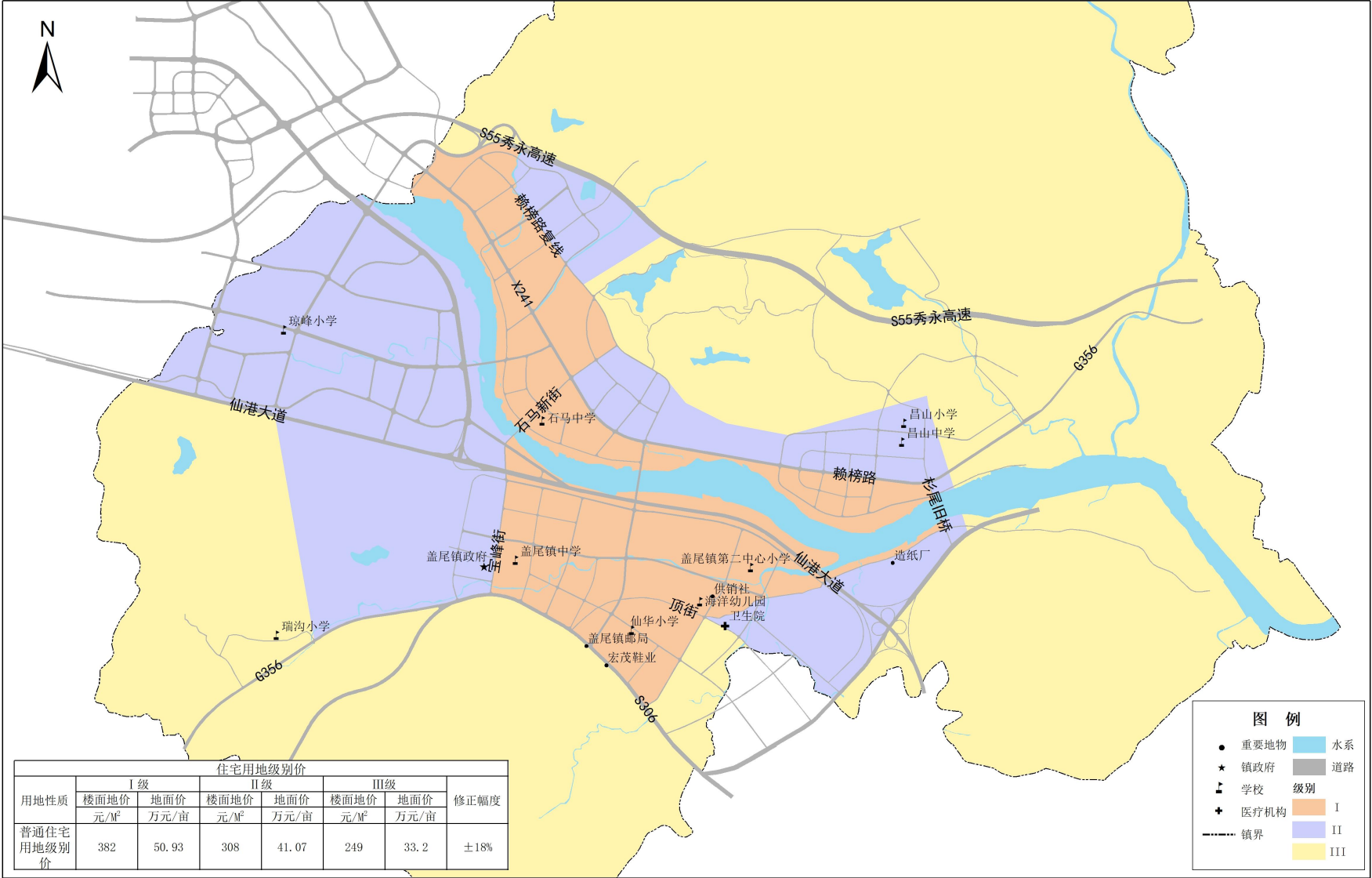
盖尾镇基准地价级别图—商服用地



盖尾镇基准地价级别图—路线价

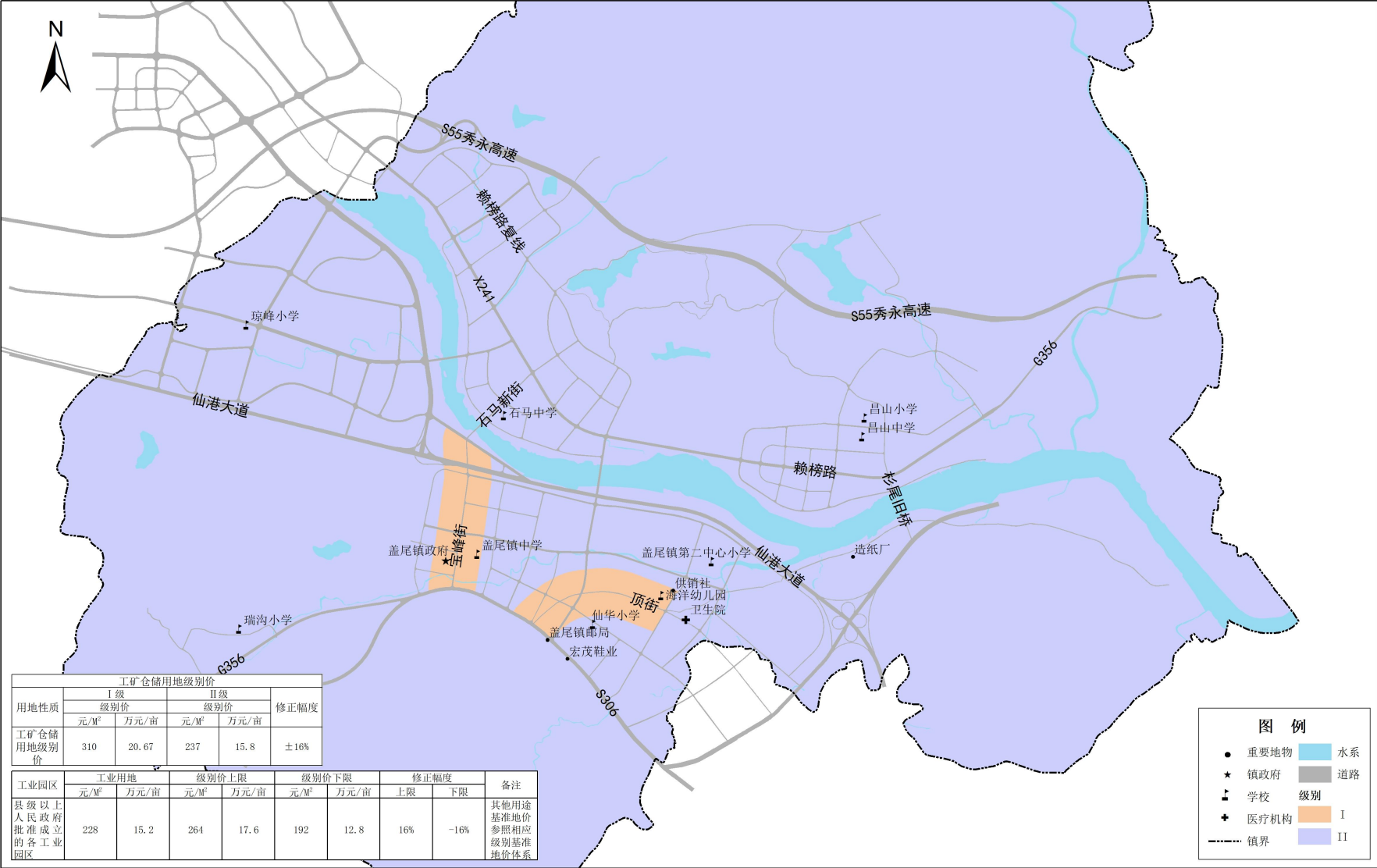


盖尾镇基准地价级别图—住宅用地

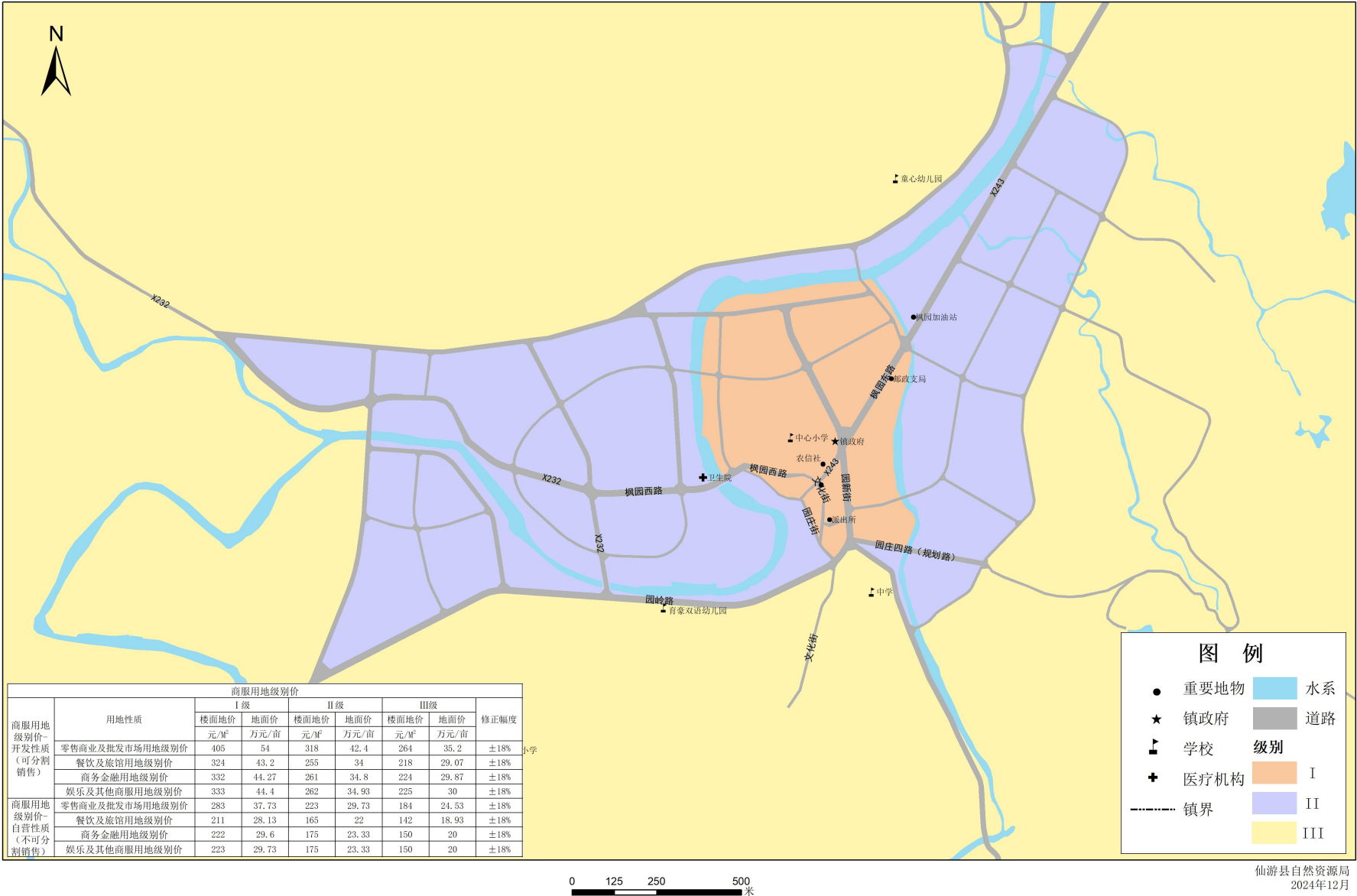


0 250 500 1,000 米

盖尾镇基准地价级别图—工矿仓储用地



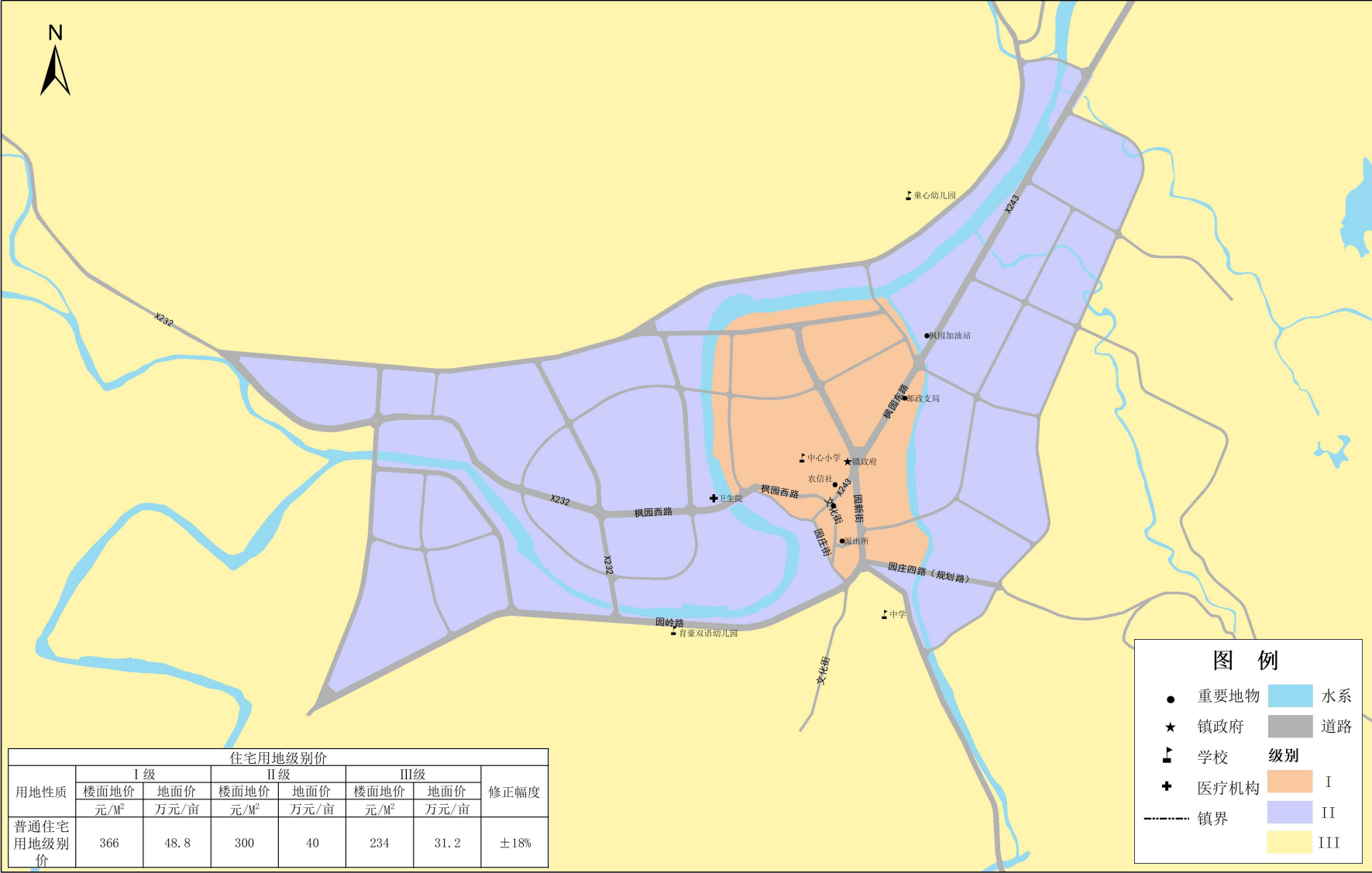
园庄镇基准地价级别图—商服用地



园庄镇基准地价级别图—路线价

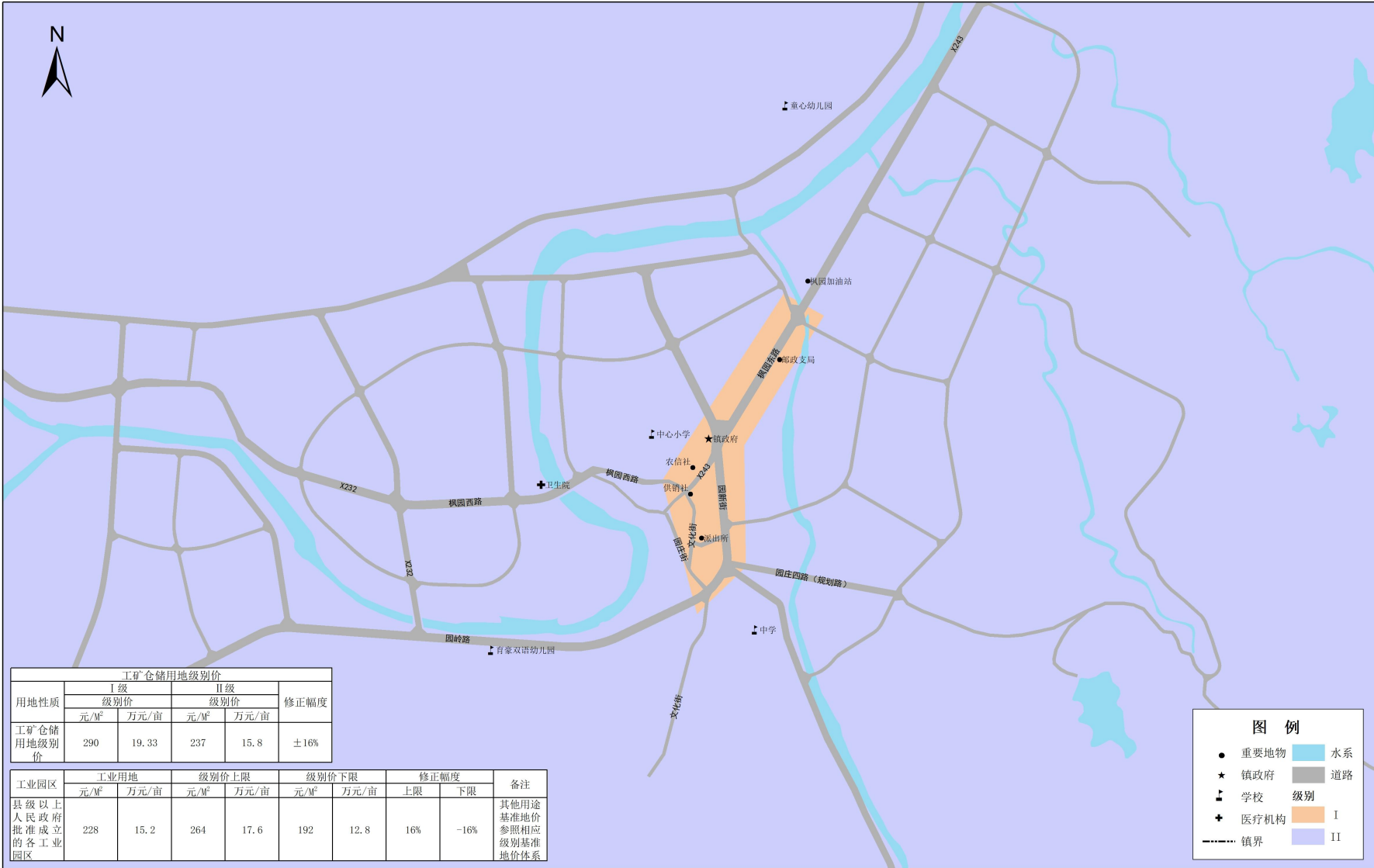


园庄镇基准地价级别图—住宅用地

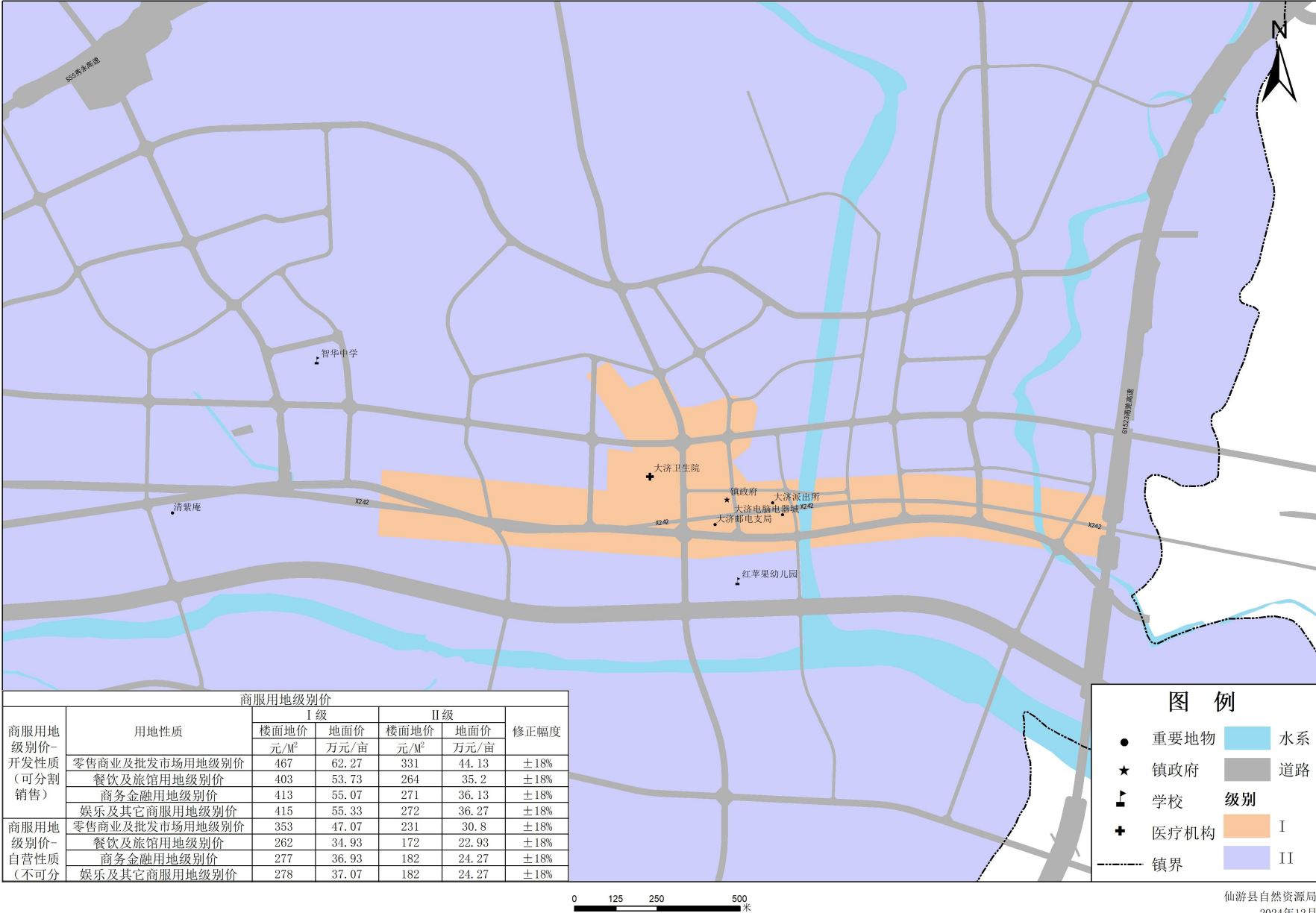


0 125 250 500 米

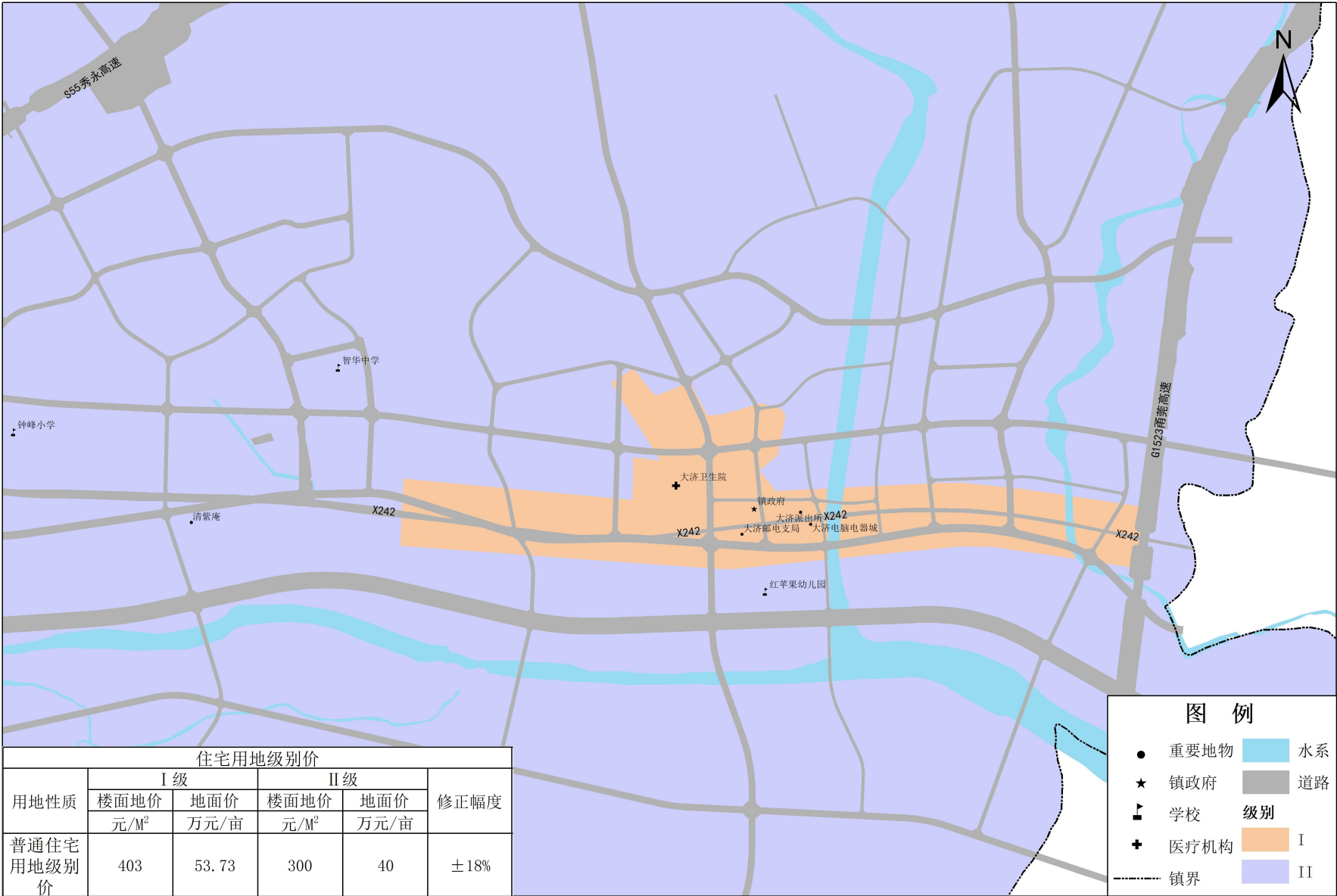
园庄镇基准地价级别图—工矿仓储用地



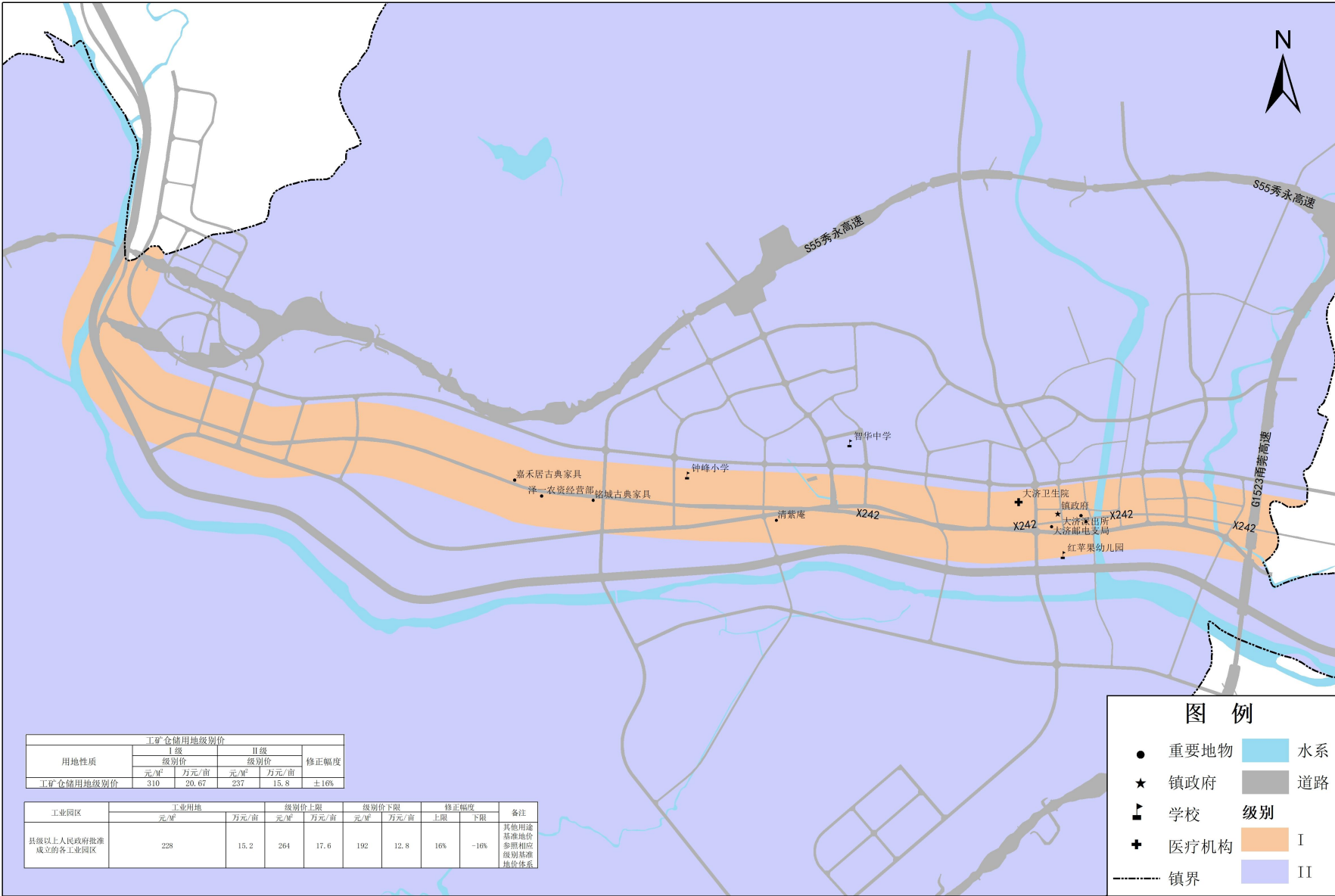
大济镇基准地价级别图—商服用地



大济镇基准地价级别图—住宅用地

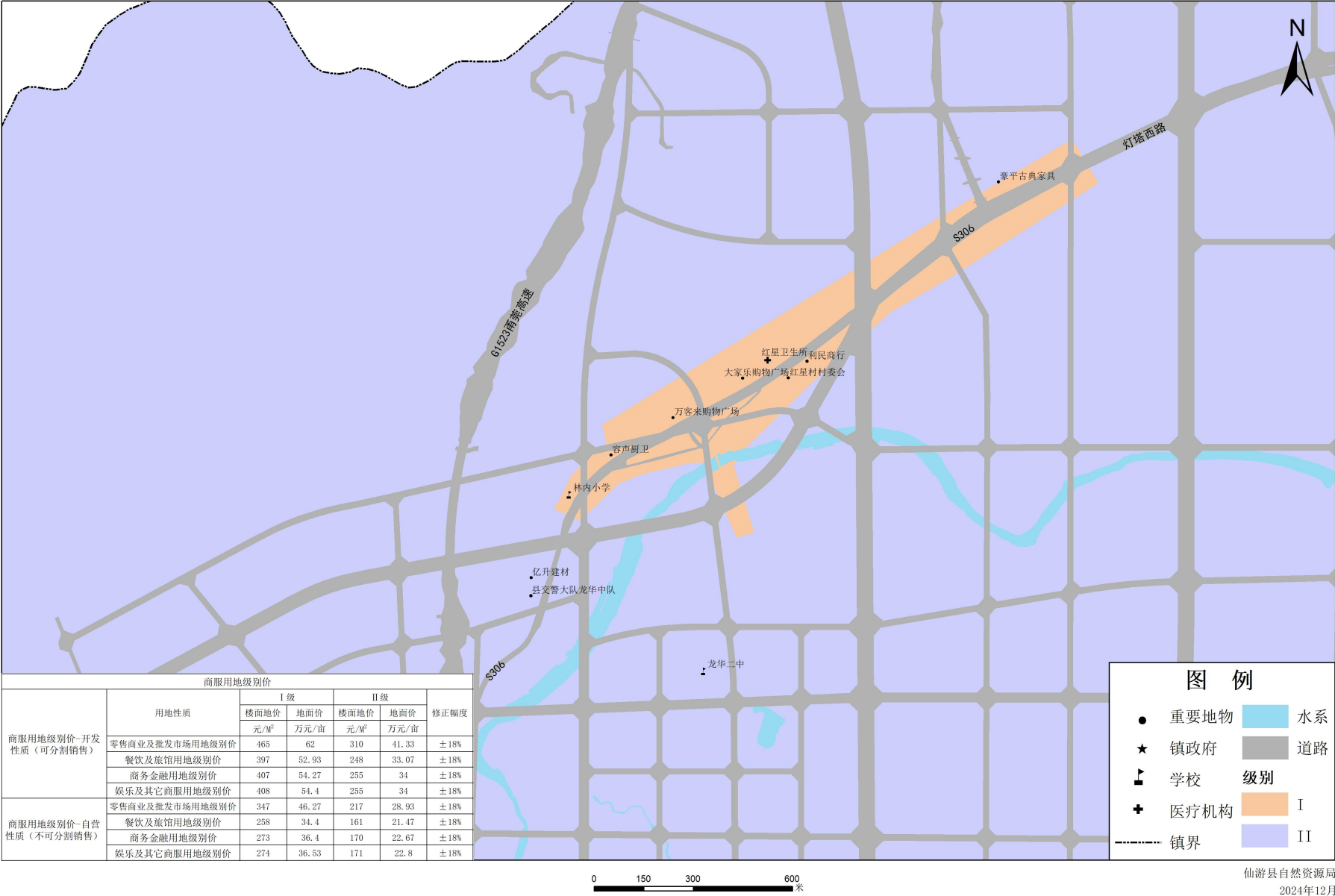


大济镇基准地价级别图—工矿仓储用地



0 300 600 1,200 米

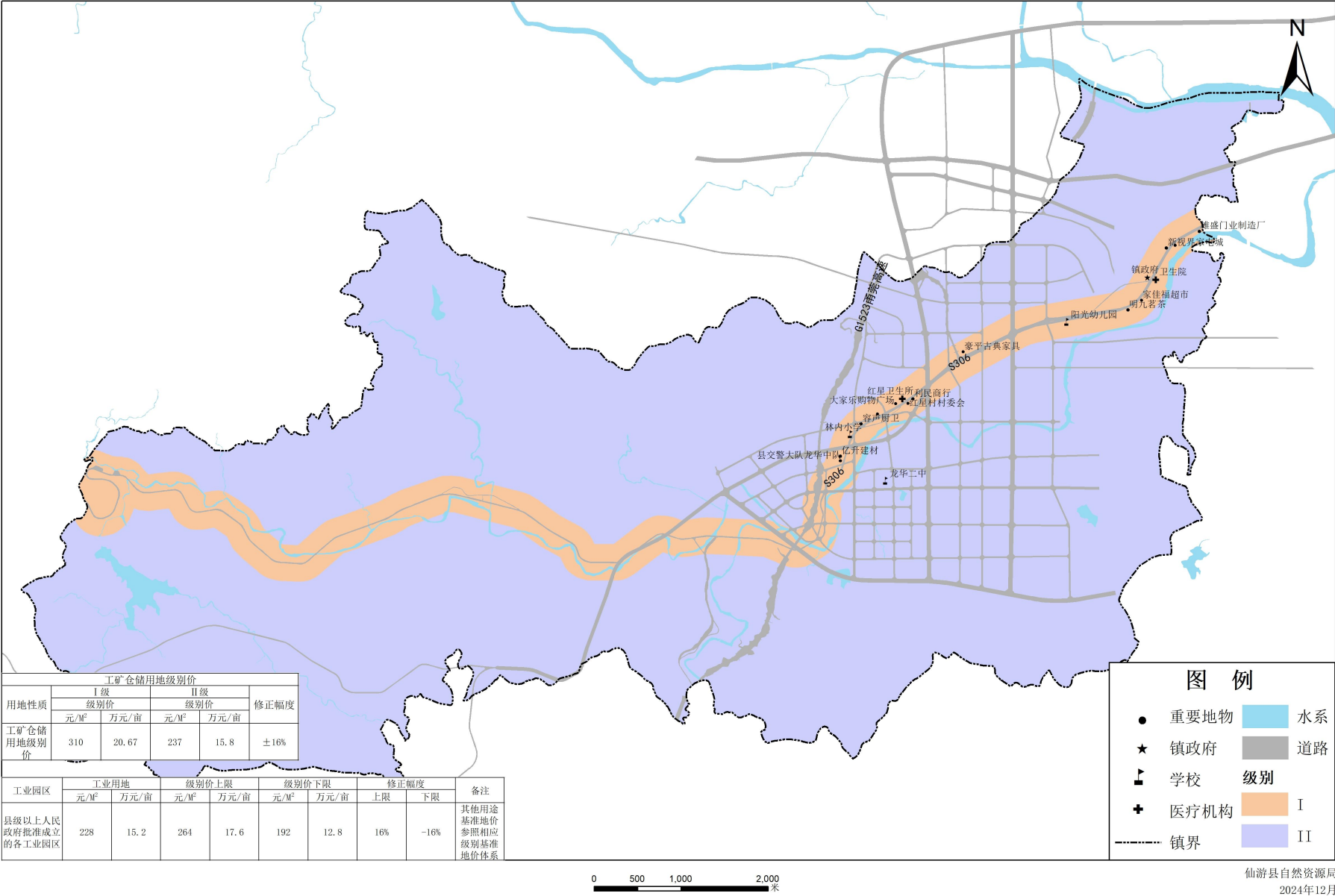
龙华镇基准地价级别图—商服用地



龙华镇基准地价级别图—住宅用地



龙华镇基准地价级别图—工矿仓储用地





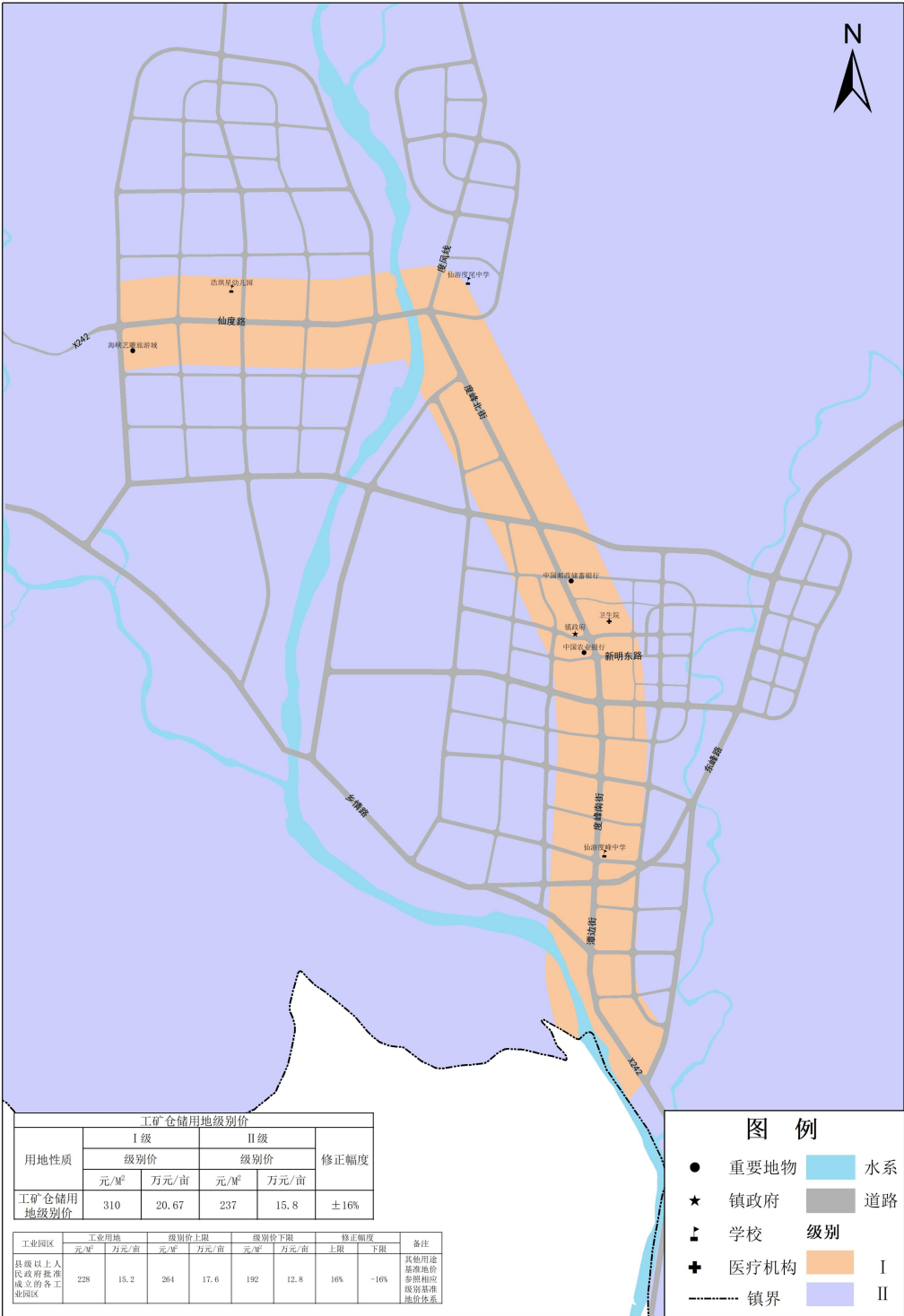
度尾镇基准地价级别图—住宅用地



0 250 500 1,000 米

仙游县自然资源局
2024年12月

度尾镇基准地价级别图—工矿仓储用地



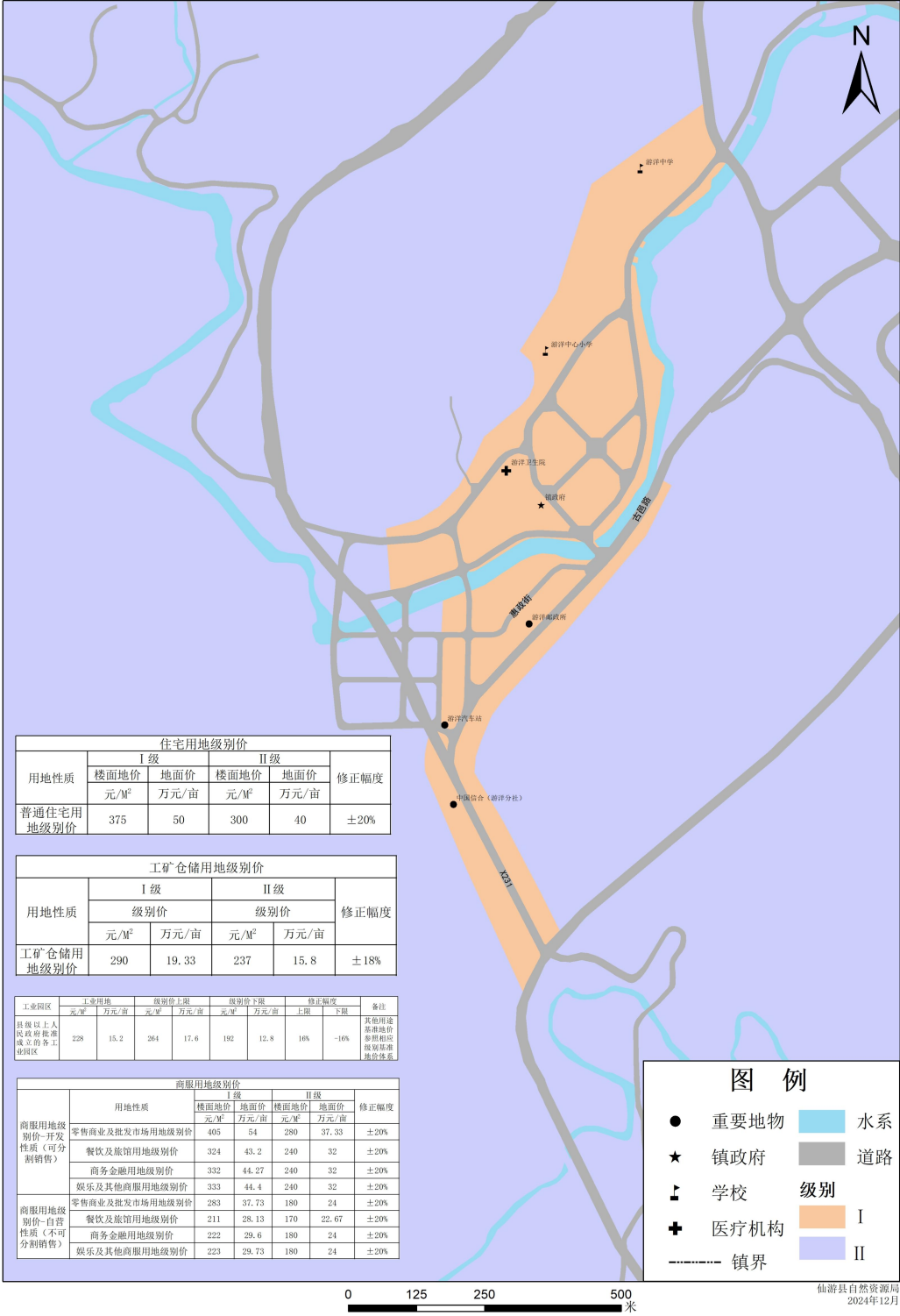
0 250 500 1,000 米

仙游县自然资源局
2024年12月

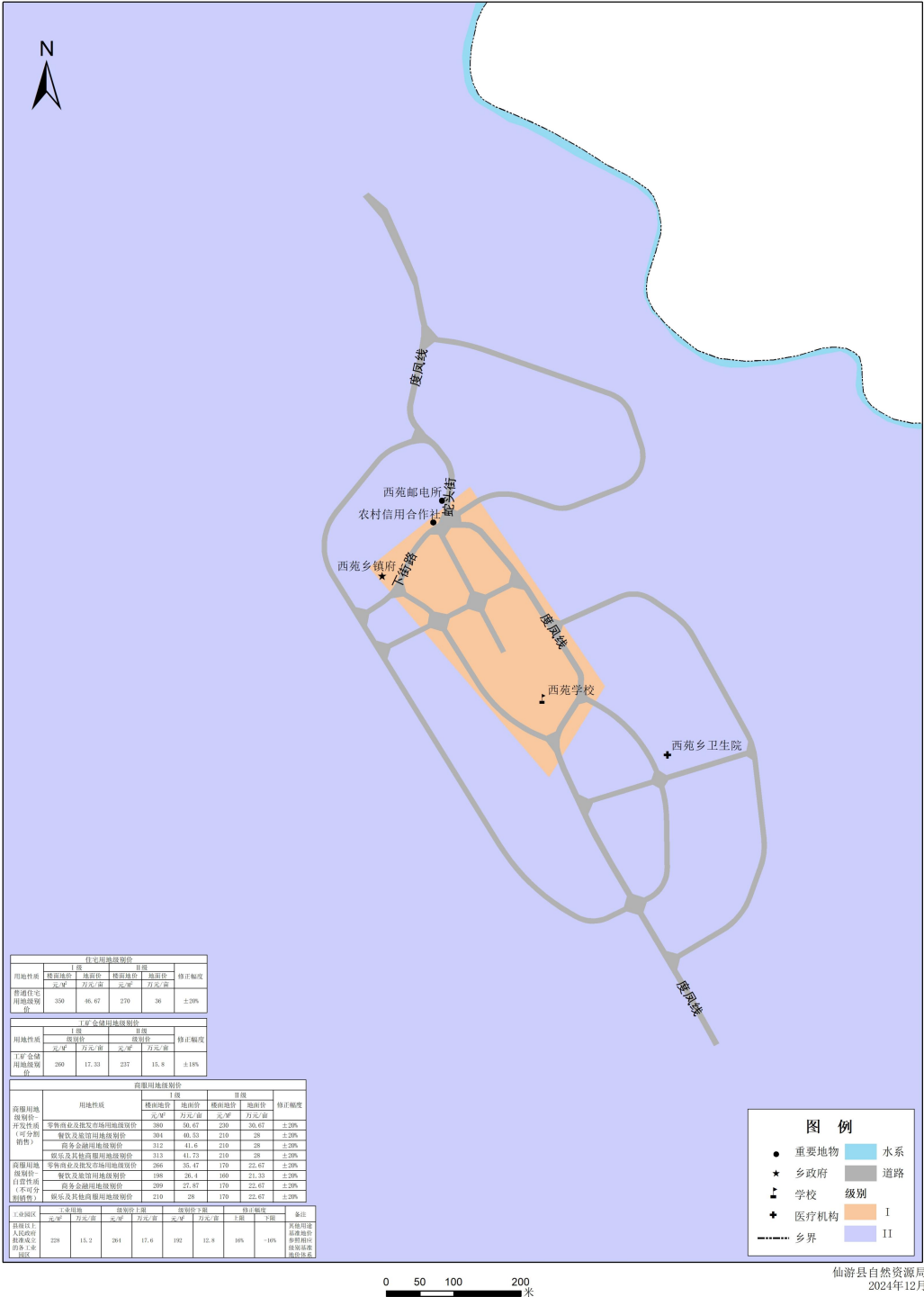
钟山镇基准地价级别图



游洋镇基准地价级别图



西苑乡基准地价级别图



住宅用地基准地价				
用地性质	I级		II级	
	楼面地价 元/㎡	万元/亩	楼面地价 元/㎡	万元/亩
普通住宅用地基准地价	2300	34.50	2100	31.50

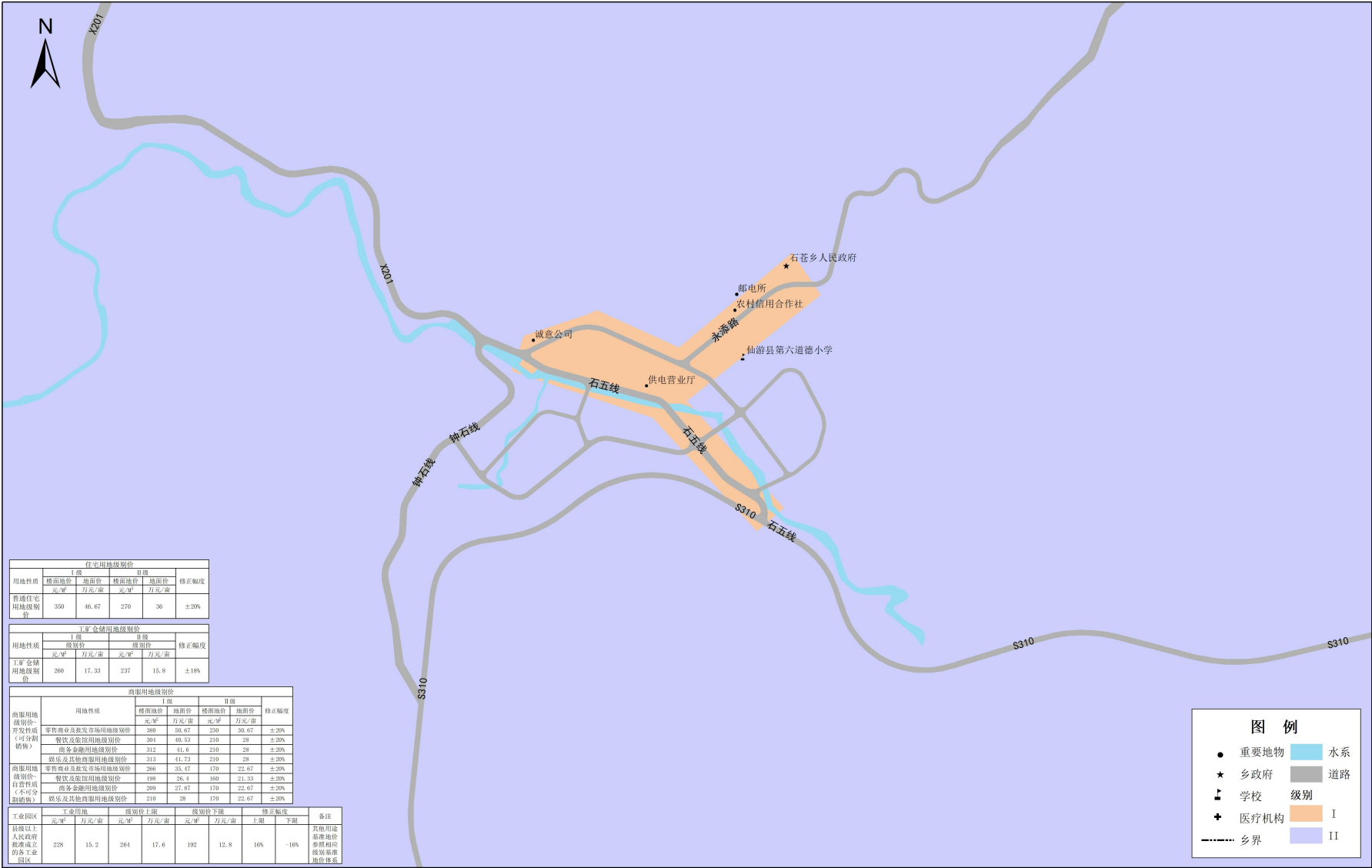
工业用地基准地价				
用地性质	I级		II级	
	楼面地价 元/㎡	万元/亩	楼面地价 元/㎡	万元/亩
工业用地基准地价	250	3.75	230	3.45

商业用地基准地价				
用地性质	I级		II级	
	楼面地价 元/㎡	万元/亩	楼面地价 元/㎡	万元/亩
商业用地基准地价	3800	57.00	3500	52.50

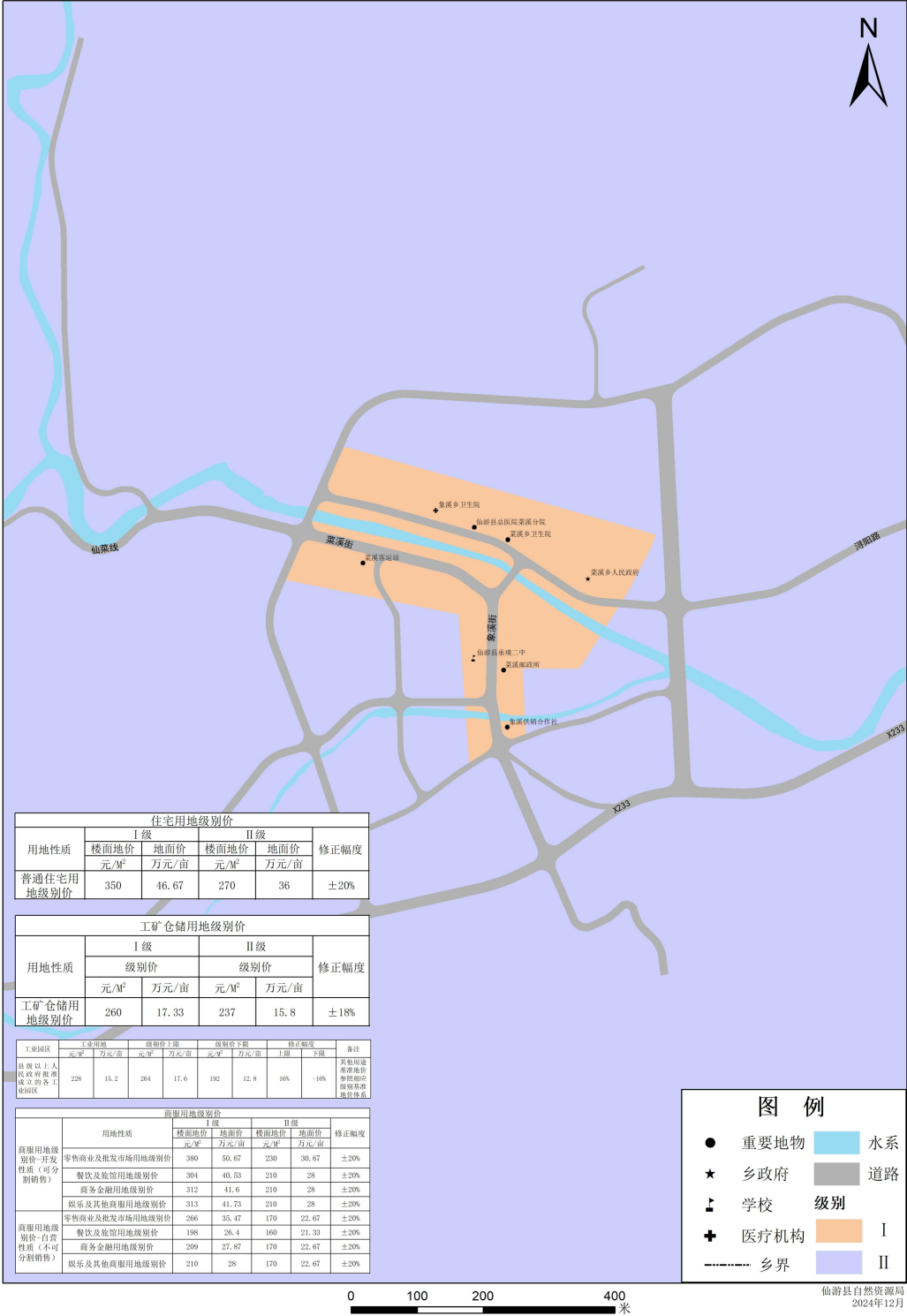
其他用地基准地价				
用地性质	I级		II级	
	楼面地价 元/㎡	万元/亩	楼面地价 元/㎡	万元/亩
其他用地基准地价	200	3.00	180	2.70

图例	
●	重要地物
★	乡政府
⌘	学校
+	医疗机构
——	乡界
■	水系
—	道路
■	I级
■	II级

石苍乡基准地价级别图



菜溪乡基准地价级别图



社硎乡基准地价级别图



书峰乡基准地价级别图

