

# 福清市 2024 年度城镇基准地价应用方案



福清市自然资源和规划局  
厦门均达房地产资产评估咨询有限公司  
二〇二四年十月

## 目 录

一、基准地价的适用范围 .....	4
二、基准地价更新依据 .....	4
(一) 城镇土地定级的原则 .....	4
(二) 基准地价评估的原则 .....	5
(三) 文件依据 .....	6
三、基准地价内涵 .....	8
(一) 基准地价用地类型 .....	8
(二) 基准地价年期 .....	9
(三) 基准地价表现形式 .....	10
(四) 基准地价开发程度 .....	10
(五) 基准地价容积率 .....	10
(六) 基准地价估价期日 .....	10
(七) 土地还原率 .....	10
(八) 基准地价的价格构成 .....	10
四、各类用地基准地价及级别范围 .....	10
(一) 城区级别基准地价 .....	10
(二) 城区土地级别范围 .....	15
(三) 乡镇级别基准地价 .....	17
(四) 乡镇土地级别范围 .....	35
五、基准地价修正体系 .....	38
(一) 商业服务业用地路线价修正体系 .....	38
(二) 级别基准地价修正体系 .....	40
(三) 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 .....	43
六、地下空间建设用地的基准地价 .....	43
七、关于新产业、新业态用地类型基准地价 .....	44
八、城区划拨土地使用权基准地价和土地增值收益率 .....	45
九、基准地价成果的使用 .....	47
(一) 单一用途宗地评估 .....	47
(二) 混合用地评估 .....	47
(三) 基准地价使用中的其他说明 .....	48
十、基准地价修正系数表及说明表 .....	49
(一) 城区基准地价修正系数表及说明表 .....	49
(二) 龙田镇基准地价修正系数表及说明表 .....	67
(三) 江镜镇及闽台蓝色产业园基准地价修正系数表及说明表 .....	79

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

（四）港头镇基准地价修正系数表及说明表 .....	87
（五）三山镇基准地价修正系数表及说明表 .....	95
（六）高山镇基准地价修正系数表及说明表 .....	103
（七）沙埔镇基准地价修正系数表及说明表 .....	115
（八）东瀚镇基准地价修正系数表及说明表 .....	123
（九）海口镇基准地价修正系数表及说明表 .....	131
（十）城头镇及元洪投资区基准地价修正系数表及说明表 .....	139
（十一）南岭镇基准地价修正系数表及说明表 .....	147
（十二）上迳镇基准地价修正系数表及说明表 .....	153
（十三）渔溪镇基准地价修正系数表及说明表 .....	161
（十四）新厝镇基准地价修正系数表及说明表 .....	169
（十五）江阴镇及江阴工业集中区基准地价修正系数表及说明表 .....	177
（十六）镜洋镇基准地价修正系数表及说明表 .....	185
（十七）东张镇基准地价修正系数表及说明表 .....	193
（十八）一都镇基准地价修正系数表及说明表 .....	201
十一、各用途基准地价级别图 .....	206

## 一、基准地价的适用范围

本轮福清市基准地价评估范围,是根据福清市自然资源和规划局的提供的《福清市城市总体规划(2017-2035年)》的城乡土地利用规划范围为基础,并参考最新的《福清市国土空间总体规划(2020-2035年)》内容确定的建设用地范围,结合福清市的国有建设用地的开发建设情况及今后城市发展的需要,确定福清市基准地价的评估范围共约454.56平方公里。其中城区的评估范围约158.37平方公里,涉及玉屏、龙山、龙江、音西、宏路、石竹、阳下等七个街道;乡镇的评估范围约296.19平方公里,涉及龙田镇、城头镇、海口镇、南岭镇等十七个乡镇。

## 二、基准地价更新依据

此次福清市土地级别调整和基准地价更新包括城镇土地定级和基准地价评估两个方面的工作。城镇土地定级是根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用,对城镇土地使用价值进行综合分析,揭示城镇内部土地质量的地域差异,评定城镇土地级别。基准地价是政府定期制定公布的各土地利用类型(商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务用地等)现状条件下的一定年期土地级别或均质地域平均土地使用权的单位面积价格。城镇土地定级是基准地价评估的基础。城镇土地定级和基准地价评估应遵循以下原则和依据。

### (一) 城镇土地定级的原则

土地级别更新的原则一般必须考虑综合分析原则、主导因素原则、地域差异原则、定量与定性分析结合和级差收益的原则等。

#### 1、综合分析原则

综合分析原则是指在土地级别更新的过程中应对影响土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析,按综合差异划分土地级。

#### 2、主导因素原则

主导因素原则是指在土地级别更新过程中应重点分析对土地级具有重要

作用的因素，突出主导因素的影响。

### 3、地域分异原则

土地的地域差异规律是土地的自然、经济和社会各因素不同组合的结果，它反映了地域间土地生产力或利用效益上的差别。土地级别更新应掌握土地区位条件和土地特性的分布与组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级。

### 4、定量与定性结合原则

土地级别更新应尽量把定性的、经验的分析进行量化。在确定土地级的初步方案时以定量分析为主，土地级的调整和最终定案应依靠定性分析。在具体的土地级别更新中，应尽量把定性的、经验性的分析进行量化，以定量分析计算为主，而对于那些难以全部量化的因素，则采用定性定量相结合。

### 5、级差收益原则

土地定级应在初步划分的土地级上对级差收益明显的有关行业进行级差收益测算，测算值作为确定土地级数目和了解行业级差收益的重要参考依据。

## （二）基准地价评估的原则

基准地价评估应遵循的基本原则为：预期收益原则、替代原则、供需原则、报酬递增递减原则、贡献原则、变动原则和合法原则。

### 1、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格随预期收益形成因素的变动而变动。本次更新在充分了解土地近年来收益状况的基础上，对土地市场现状、发展趋势等影响因素进行分析和预测，作为未来客观有效的预期收益的依据。

### 2、替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

### 3、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊

性和土地市场的地域性。用地的供需关系对其价格有决定性的影响作用，因此，外业调查及地价测算时均要遵循供需原则。

#### 4、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

#### 5、贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

#### 6、合法原则

按照国家、地方的有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则，做到估价过程合理，评价方法科学，评估结果准确。

### （三）文件依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
4. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）
5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；
6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；
7. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）
8. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
9. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
10. 《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）；
11. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技

术规范》的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

12. 《福建省国土资源厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（闽国土资综〔2018〕353号）；

13. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；

14. 《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）；

15. 《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）。

16. 《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）；

17. 《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）；

18. 《国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）；

19. 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

20. 《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019 年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）；

21. 《自然资源部办公厅关于印发划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》（自然资办函〔2019〕922号）；

22. 《福建省城镇基准地价更新技术要点》（2022版）；

23. 《福建省基准地价更新成果电子数据汇交要求（试行）》。

### 三、基准地价内涵

#### (一) 基准地价用地类型

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，本轮基准地价用地类型包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地及其他用地类型。

在上述类型中，将商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地细分至二级类，将商业服务业用地中的商业用地细分至三级类。具体详见下表。

表 3-1 本轮基准地价涉及到的建设用地类型

土地分类			含义
一级类	二级类	三级类	
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
		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
		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
	商务金融用地	----	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
	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
	其他商业服务业用地	----	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、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、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点等用地
居住用地	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
工矿用地	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，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地
	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
仓储用地	物流仓储用地	----	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地



## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	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
公共管理与公共服务用地	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
	科研用地	----	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地
	文化用地	----	指图书、展览等公共文化活动设施用地 图书与展览用地：指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地 文化活动用地：指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地
	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
	体育用地		指体育场馆、体育训练基地、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，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地 体育场馆用地：指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地 体育训练用地：指为体育运动专设的训练基地用地
	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
	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
公用设施用地	供水、排水、供电、供燃气、通信等设施用地	----	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、水工等设施用地
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	----	指城镇、村庄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
特殊用地	宗教用地	----	指宗教活动场所用地
	殡葬用地	----	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
交通运输用地	交通场站用地	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地

### （二）基准地价年期

本轮基准地价各类用地价格是指各种类型土地用途的法定出让土地最高使用年限的土地价格。即商业服务业用地为 40 年，居住用地为 70 年，工矿用地、仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地及其他类型土地使用年期均为 50 年。

### （三）基准地价表现形式

商业服务业用地、居住用地基准地价以平均级别楼面地价表示，并建立楼面地价修正到地面地价的修正体系；工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务等其他用地基准地价以平均级别地面地价表示。其中商业服务业用地沿繁华街道的用地增加路线价的表现形式。

### （四）基准地价开发程度

本轮基准地价的土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内场地平整）。

### （五）基准地价容积率

本轮基准地价标准容积率设定为：商业服务业用地城区为 2.5、乡镇为 2.0；居住用地城区为 2.5、乡镇为 2.0；工矿用地及仓储用地均为 1.0；公共管理与公共服务用地为 1.5；其他类型用地均为 1.0。

### （六）基准地价估价期日

本次基准地价的估价期日定为 2024 年 1 月 1 日。

### （七）土地还原率

根据《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022版）》，本轮基准地价土地还原率确定为6%。

### （八）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，不包括基础设施配套费、契税及耕地占用税。

## 四、各类用地基准地价及级别范围

### （一）城区级别基准地价

#### 1、城区商业服务业用地级别基准地价

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表4-1 城区商业服务业用地基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
二级类	三级类		I	II	III	IV	V
商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1850	1421	1117	894	745
		地面地价 (万元/亩)	308.33	236.83	186.17	149	124.17
	批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1110	852	669	535	446
		地面地价 (万元/亩)	185	142	111.5	89.17	74.33
	餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1166	895	703	562	468
		地面地价 (万元/亩)	194.33	149.17	117.17	93.67	78
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	925	710	558	446	372
		地面地价 (万元/亩)	154.17	118.33	93	74.33	62
商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	962	744	585	468	390
	——	地面地价 (万元/亩)	160.33	124	97.5	78	65
娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	925	710	558	446	372
	——	地面地价 (万元/亩)	154.17	118.33	93	74.33	62
修正幅度 (±%)			14%	12%	12%	10%	8%

备注：1、仓储用地（商业类）参照基准地价其他商业服务业用地的基准地价。2、不可分割商业用地基准地价为同类型用地基准地价的 0.8 倍。以上土地级别、修正幅度参照商业服务业用地。

2、城区商业服务业用地路线价

表4-2 城区商业服务业路线价表

编号	道路名称	起点	终点	路线价 (元/m <sup>2</sup> )	修正幅度
L01	善福街	清昌大道以南	棋山街	5500	±20%
L02	东门街	江滨路	清荣大道	5320	±20%
L03	一拂街	江滨路	后山路	5300	±20%
L04	产塘街	一拂街	向高街	5220	±20%
L05	福平街	清昌大道以南	棋山街	5100	±20%
L06	城隍街	芳亭路	后埔街	5060	±20%
L07	田乾路	后山路	芳亭路	5060	±20%
L08	清昌大道	福厦公路	福政路	5020	±20%
L09	小桥街	江滨路	后山路	4960	±18%
L10	永乐路	清昌大道	清展街	4770	±18%
L11	音埔街	前亭路	卓越路	4665	±18%
L12	福百路	清盛大道	清展街	4395	±18%
L13	清昌大道	福通路	福俱路	4218	±18%
L14	康达路	西环南路	清荣大道	4150	±18%
L15	福唐路	清昌大道	清荣大道	4120	±18%
L16	中环街	永乐路	福唐路	4120	±18%
L17	西环南路	福清市行知小学	福百路	4120	±18%
L18	福人路	清盛大道	清荣大道	4050	±18%

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

L19	福和路	清盛大道	清荣大道	4015	±18%
L20	清盛大道	福百路	福俱路	3929	±16%
L21	清盛大道	福百路	福俱路	3929	±16%
L22	福俱路	清昌大道	清荣大道	3840	±16%
L23	福业路	清盛大道	清荣大道	3807	±16%
L24	清展路	福业路	凤凰路	3436	±16%
L25	清辉街	永乐路	福俱路	3410	±16%
L26	永福路	福百路	洪宽大道	1385	±12%
L27	后埔街	后山路	清荣大道	5240	±20%
L28	西门街	凤凰路	产塘街	5139	±20%
L29	向高街	凤凰路	后埔街	5117	±20%
L30	江滨路	福俱路	东门街	4847	±18%
L31	善福街	清盛大道	清昌大道以南	4560	±18%
L32	后山路	一拂街	瑞亭街	4256	±18%
L33	善福街	棋山街	清荣大道	4060	±18%
L34	清昌大道	福政路	福通路	4000	±18%
L35	凤凰路	江滨路	幸福公园	3748	±16%
L36	芳亭路	田乾路	瑞亭街	3706	±16%
L37	利桥街	东门街	瑞亭街	3575	±16%
L38	前亭路	清昌大道	清宏路	3533	±16%
L39	五福路	融和路	交溪路	3460	±16%
L40	福平街	清盛大道	清昌大道	3413	±16%
L41	棋山街	福厦公路	福政路	3387	±16%
L42	永乐路	清展街	永福路	3303	±16%
L43	清盛大道	福厦公路	福百路	3278	±16%
L44	福融路	清盛大道	清宏路	3214	±16%
L45	福厦公路	清盛大道	清荣大道	2930	±14%
L46	福平街	棋山街	清荣大道	2923	±14%
L47	交溪路	经三路	天宝路	2869	±14%
L48	福政路	清昌大道	清荣大道	2785	±14%
L49	福政路	清盛大道	清昌大道	2785	±14%
L50	龙江路	玉融大桥	融宽大道	2675	±14%
L51	玉峰路	福建技术师范学院	埔东花园	2637	±14%
L52	福玉路	清盛大道	清宏路	2580	±14%
L53	福百路	清展街	永福路	2376	±14%
L54	福业路	清荣大道	永福路	2367	±14%
L55	清荣大道	福人路	融宽大道	2033	±14%
L56	东门街	清荣大道	融宽大道	3270	±16%
L57	玉井街	清荣大道	融宽大道	3114	±16%
L58	融和路	福政路	福百路	3075	±16%
L59	福唐路	清荣大道	双溪路	3070	±16%
L60	清昌大道	锦绣御珑湾小区	福厦公路	3020	±16%
L61	康达路	清荣大道	永福路	2864	±14%

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

L62	永安路	利桥街	融宽大道	2758	±14%
L63	瑞亭街	玉塘路	清荣大道	2758	±14%
L64	福人路	清荣大道	永福路	2664	±14%
L65	芳亭路	瑞亭街	东塘路	2647	±14%
L66	交溪路	福政路	经三路	2369	±14%
L67	清宏路	善福街	前亭路	2280	±14%
L68	福融路	清宏路	永福路	2276	±14%
L69	福俱路	清荣大道	双溪路	2200	±14%
L70	福通路	清昌大道	永福路	2090	±14%
L71	东塘路	永安路	清荣大道	2017	±14%
L72	东南大道	创业大道	龙江路	1980	±14%
L73	福飞路	清荣大道	双溪路	1760	±12%
L74	福玉路	清宏路	清荣大道	1728	±12%
L75	永福路	福通路	康达路	1716	±12%
L76	融宽大道	创业大道	龙江	1540	±12%
L77	融宽大道	龙江	永昌路	1540	±12%
L78	融宽大道	永昌路	清荣大道	1540	±12%
L79	永昌路	瑞亭街	融宽大道	1490	±12%
L80	双溪路	福唐路	洪宽大道	1375	±12%
L81	永福路	福百路	洪宽大道	1375	±12%
L82	清荣大道	福厦公路	福人路	1355	±12%
L83	创业大道	融宽大道	北京师范大学福清附属学校	1200	±12%
L84	融宽大道	清荣大道	狮山隧道	995	±12%
L85	洪宽大道	幸福公园	清繁大道	1595	±12%
L86	龙江路	融宽大道	龙江客运汽车站	1410	±12%
L87	永安路	融宽大道	永昌路以北	1375	±12%
L88	永昌路	融宽大道	永安路	1360	±12%
L89	清荣大道	融宽大道	福泽广场	1355	±12%
L90	洪铨路	洪宽二路	洪宽三路	834	±12%
L91	洪宽二路	洪宽大道	洪铨路	875	±12%
L92	福厦公路	星辉石化加油站	清盛大道	1660	±12%
L93	元华路	福泽广场	浔头公交站	970	±12%

### 3、城区居住用地基准地价

表4-3 城区居住用地基准地价表

二级用地类型	价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
		I	II	III	IV	V
城镇住宅用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	2740	1989	1500	1142	879
	地面地价 (万元/亩)	456.67	331.5	250	190.33	146.5
租赁商品住宅	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1370	995	750	571	440

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

用地	地面地价（万元/亩）	228.33	165.83	125	95.17	73.33
	修正幅度（±%）	16%	14%	14%	13%	13%

### 4、城区工矿用地、仓储用地基准地价

表 4-4 城区工矿用地、仓储用地基准地价

用地类型		价格表现形式	城区级别基准地价及修正幅度
一级用地类型	二级用地类型		
工矿用地	工业用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	420
		地面地价（万元/亩）	28
	采矿用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	345
		地面地价（万元/亩）	23
	修正幅度（±%）		
仓储用地	物流仓储用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	447
		地面地价（万元/亩）	29.8
	储备库用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	276
		地面地价（万元/亩）	18
	修正幅度（±%）		

备注：1. 可分割工业用地基准地价为工业用地基准地价的 1.3 倍；2. 仓储用地（工业类）的基准地价参照物流仓储用地，不区分土地级别，修正幅度参照工业用地的修正幅度。

### 5、城区公共管理与公共服务用地基准地价

表 4-5 城区公共管理与公共服务用地基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度					
一级类	二级类		I	II	III	IV	V	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	1295	994	781	625	521	
		地面地价（万元/亩）	86.33	66.27	52.07	41.67	34.73	
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	2220	1705	1340	1072	893	
		地面地价（万元/亩）	148	113.67	89.33	71.47	59.53	
	医疗卫生用地/社会福利用地	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	1850	1421	1117	894	745	
		地面地价（万元/亩）	123.33	94.73	74.47	59.6	49.67	
	修正幅度（±%）			14%	12%	12%	10%	8%

### 6、城区其他类型用地基准地价

表 4-6 城区其他用地类型基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
一级类	二级类		I	II	III	IV	V
公用设施用	供水、排水、供	地面单价（元/m <sup>2</sup> ）	1573	1208	949	759	633

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

地	电、供燃气、通信等设施用地	地面地价(万元/亩)	104.87	80.53	63.27	50.6	42.2
	修正幅度(±%)		14%	12%	12%	10%	8%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	420				
		地面地价(万元/亩)	28				
	修正幅度(±%)		10%				
交通运输用地	社会停车场用地	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	2213	1699	1335	1068	890
		地面地价(万元/亩)	147.53	113.27	89	71.2	59.33
	修正幅度(±%)		14%	12%	12%	10%	8%
	港口码头用地	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	420				
		地面地价(万元/亩)	28				
	修正幅度(±%)		10%				
特殊用地	宗教用地	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	1943	1492	1172	921	737
		地面地价(万元/亩)	129.53	99.47	78.15	61.40	49.12
	修正幅度(±%)		14%	12%	12%	12%	10%
	殡葬用地	地面单价(元/m <sup>2</sup> )	540				
		地面地价(万元/亩)	36				
	修正幅度(±%)		15%				
备注：1、公用设施用地、社会停车场用地、宗教用地的土地级别范围、修正系数说明均参照商业服务业用；2、绿地与开敞空间用地、港口码头用地、殡葬用地的土地级别范围、修正系数说明均参照工矿用地。							

### (二) 城区土地级别范围

#### 1、城区商业服务业用地级别范围

表 4-7 城区商业服务业用地级别范围表

级别	级别范围(具体以基准地价图为准)
I 级	①城关范围：向高街—后埔街—清荣大道—东门街—江滨路—一拂街—产塘街所围成的区域；②城中片区范围：虎溪西岸—清盛大道北侧—福人路以西 350 米—清昌大道南北两侧 150 米—清昌大道以北 100 米—福人路—音埔街—康达路—清展街—福业路—清荣大道—福唐路—清展路—虎溪西岸所围成的区域；③宏路街道中心片区：福厦公路—清昌大道南北 100 米段—福平街—福政路东侧—清昌大道南北侧—清昌大道以南 150 米段所围成的区域。
II 级	龙山路—利桥街—龙首桥—龙江路—玉融大桥—龙江北岸—福人路口—清盛大道—福玉路—清昌大道以南 250 米—清昌大道以南 450 米规划路—清昌大道以南 500 米规划路—福厦公路以西 100 米—福厦公路以西 250 米规划路—福厦公路以西 50 米—福厦公路—棋山街以北 300 米—善福街—棋山街—清昌大道—福玉路—清盛大道—清宏路—前亭路—清荣大道—福业路—清荣大道以北 300 米—龙山脚—龙山路所围成的除 I 级用地之外的区域。
III 级	①融宽环路—创业大道—创业大道南侧规划路—福政路(龙江南段)—融和路—宏路中桥

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

级别	级别范围（具体以基准地价图为准）
	一清盛大道—福厦公路西侧 300 米处规划路—石竹路以南 100 米—沈海高速公路—石竹路以南 50 米—福厦公路西侧 200 米处规划路—福厦公路—福耀路—永福路—清泰路—福百路—清山路—大北溪西岸—双溪路—福兴大道—玉屏山脚—融宽环路所围成的除 I、II 级用地以外的区域；②玉井路—融宽大道—元华路—永昌路—龙江路（铁路西侧至 1500 米段）所围成的除 I、II 级用地以外的区域；③龙江路（铁路东侧至 1800 米段）两侧 100 米区域、东南大道东侧 100 米区域、迎宾大道南侧 100 米区域及动车站前广场区域、创业大道（铁路东侧—东南大道段）南侧 100 米所围成的除 I、II 级用地以外的区域。
IV 级	①祈福大道—龙江北岸—融宽环路—龙江南岸—龙江路以北 400 米—中央大道—龙迳环路—规划范围边界—创业大道—沈海高速公路—龙江北岸—规划范围边界—清繁大道—福百路—洪智路—福兴大道—洪智路以南 400 米—福长公路—洪宽大道—清繁大道—祈福大道所围成的除 I、II、III 级用地之外的区域；②洪宽二路—洪宽大道以北 80 米—洪宽二路以东 650 米规划路—洪宽大道以南 250 米规划路—洪宽大道以南 80 米所围成的除 I、II、III 级用地之外的区域；③洪智路—洪宽二路东西 80 米段—洪铨路东西 80 米所围成的除 I、II、III 级用地之外的区域。
V 级	规划区范围内除 I、II、III、IV 级用地之外的区域。

## 2、城区居住用地级别范围

表 4-8 城区居住用地级别范围

级别	级别范围（具体以基准地价图为准）
I 级	①市区域关中心范围：后埔街—田乾路—城隍街—后山路所围成的区域；②城中新区范围：虎溪西岸—龙江北岸—观音埔大桥—清盛大道—福人路—清昌大道南北侧 100 米—清昌大道—音埔街—康达路—清展街—虎溪西岸所围成的区域。
II 级	龙山路—规划路—利桥街—龙首桥—龙江路西侧—观音山隧道—思源路—创业大道以北—清盛大道—善福路—清昌大道—福厦公路—清昌大道南北侧 100 米—善福路—棋山街—清宏路以南 200 米—清昌大道以北 200 米—福玉路—清宏路—前亭路—清荣大道—福人路—康达路—清泰街—福和路—清山路—福百路—永福路—永乐路—中环北路—双溪路—大北溪西岸—清荣大道以北 300 米—龙山脚—龙山路所围成的除 I 级用地之外的区域。
III 级	①纵五路—龙江北岸—永昌路—福厦铁路—创业大道以南 100 米—观音山隧道—创业大道南侧规划路—宏路中桥—清盛大道—福厦公路西侧 300 米处规划路—福厦公路西侧 200 米处规划路—福厦公路—福耀路—永福路—福人路—北前亭路—清山路—清繁大道—福业路—洪智路—纵二路—清繁大道—大北溪西岸—玉屏山脚—融宽环路—福泽大道—纵五路所围成的除 I、II 级用地之外的区域。②龙江路—东南大道—迎宾大道南侧 100 米区域及动车站前广场朝霞大道区域、创业大道两侧 100 米所围成的除 I、II 级用地之外的区域。
IV 级	祈福大道—龙江北岸—永昌路—福厦铁路—龙江路北侧 400 米规划路—中央大道—龙迳环路—规划范围边界—创业大道—沈海高速—清繁大道—北部规划范围边界—福百路—洪智路北侧 200 米规划路—福俱路—洪铨路—福长公路—洪宽大道—清繁大道—祈福大道所围成的除 I、II、III 级用地之外的区域。
V 级	规划区范围内除 I、II、III、IV 级用地之外的区域。

## 3、城区工矿用地、仓储用地级别范围

本轮城区的工矿用地、仓储用地的土地级别为一个级别，范围为定级区域。



#### 4、城区公共管理与公共服务用地级别范围

表 4-9 城区公共管理与公共服务级别范围

级别	级别范围（具体以基准地价图为准）
I 级	①市区城关中心范围：后埔街—田乾路—城隍街—后山路所围成的区域；②城中新区范围：虎溪西岸—龙江北岸—观音埔大桥—清盛大道—福人路—环南路—前亭路—音埔街—康达路—清展街—虎溪西岸所围成的区域。
II 级	龙山路—规划路—利桥街—龙首桥—龙江路西侧—观音山隧道—创业大道—下林路—清盛大道—善福路—清昌大道—福厦公路—清昌大道南北侧 100 米—善福路—棋山街—福平街—清宏路—福通路—清荣大道—福人路—康达路—清泰街—规划路—永乐路以西 150 米—双溪路—福兴大道—清荣大道以北 300 米—龙山脚—龙山路所围成的除 I 级用地之外的区域。
III 级	①纵五路—龙江北岸—永昌路—福厦铁路—创业大道以南 100 米—观音山隧道—创业大道南侧规划路—福政路—融和路—宏路中桥—清盛大道—福厦公路西侧 300 米处规划路—福厦公路西侧 200 米处规划路—福厦公路—福耀路—永福路—规划路—清山路—福业路—洪智路—纵二路—清繁大道—大北溪西岸—玉屏山脚—融宽环路—福泽大道—纵五路所围成的除 I、II 级地之外的区域。②龙江路—东南大道—迎宾大道南侧 100 米区域及动车站前广场朝霞大道区域、创业大道两侧 100 米所围成的除 I、II 级地之外的区域。
IV 级	祈福大道—龙江北岸—永昌路—福厦铁路—龙江路北侧 400 米规划路—中央大道—龙迳环路—规划范围边界—创业大道—沈海高速—清繁大道—北部规划范围边界—福百路—洪智路北侧 200 米规划路—福俱路—洪铨路—福长公路—洪宽大道—清繁大道—祈福大道所围成的除 I、II、III 级用地之外的区域。
V 级	规划区范围内除 I、II、III、IV 级用地之外的区域。

#### （三）乡镇级别基准地价

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

### 1、龙田镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	龙田镇土地级别价			
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III	IV
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1220	862	624	452
			地面地价 (万元/亩)	162.67	114.93	83.2	60.27
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	952	673	487	353
			地面地价 (万元/亩)	126.93	89.73	64.93	47.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	976	690	500	362
			地面地价 (万元/亩)	130.13	92	66.67	48.27
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	927	655	474	343	
		地面地价 (万元/亩)	123.6	87.33	63.2	45.73	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	952	673	487	353
		——	地面地价 (万元/亩)	126.93	89.73	64.93	47.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	927	655	474	343
		——	地面地价 (万元/亩)	123.6	87.33	63.2	45.73
修正幅度 (±%)				18%	16%	16%	16%
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1155	803	558	394
		——	地面地价 (万元/亩)	154	107.07	74.4	52.53
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	578	402	279	197
		——	地面地价 (万元/亩)	77.07	53.6	37.2	26.27
修正幅度 (±%)				18%	18%	18%	16%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——	——
修正幅度 (±%)				10%	——	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——	——
修正幅度 (±%)				10%	——	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1269	897	650	471
		——	地面地价 (万元/亩)	84.6	59.8	43.33	31.4
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1806	1277	925	670
		——	地面地价 (万元/亩)	120.4	85.13	61.67	44.67
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1757	1242	899	651
——	地面地价 (万元/亩)	117.13	82.8	59.93	43.4		
修正幅度 (±%)				18%	16%	16%	16%
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1464	1035	749	542
		——	地面地价 (万元/亩)	97.6	69	49.93	36.13
	修正幅度 (±%)				18%	16%	16%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	修正幅度 (±%)				10%	——	——

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

### 2、江镜镇及闽台蓝色产业园级别基准地价

用地类型		地价表现形式	江镜镇及闽台蓝色产业园土地级别价			
一级用地类型	二级用地类型		三级用地类型	I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	560	373	253
			地面地价 (万元/亩)	74.67	49.73	33.73
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	436	291	197
			地面地价 (万元/亩)	58.13	38.8	26.27
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	447	298	202
			地面地价 (万元/亩)	59.6	39.73	26.93
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	425	283	192	
		地面地价 (万元/亩)	56.67	37.73	25.6	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	436	291	197
		——	地面地价 (万元/亩)	58.13	38.8	26.27
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	425	283	192
		——	地面地价 (万元/亩)	56.67	37.73	25.6
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	575	368	239
		——	地面地价 (万元/亩)	76.67	49.07	31.87
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	288	184	120
		——	地面地价 (万元/亩)	38.4	24.53	16
修正幅度 (±%)			22%	22%	20%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	806	537	364
		——	地面地价 (万元/亩)	53.73	35.8	24.27
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	851	567	384
		——	地面地价 (万元/亩)	56.73	37.8	25.6
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	829	553	375
		——	地面地价 (万元/亩)	55.27	36.87	25
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	806	537	364
		——	地面地价 (万元/亩)	53.73	35.8	24.27
	修正幅度 (±%)			20%	20%	18%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

3、港头镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	港头镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	475	336	248
			地面地价 (万元/亩)	63.33	44.8	33.07
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	370	262	193
			地面地价 (万元/亩)	49.33	34.93	25.73
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	380	269	198
			地面地价 (万元/亩)	50.67	35.87	26.4
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	361	255	188	
		地面地价 (万元/亩)	48.13	34	25.07	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	370	262	193
		——	地面地价 (万元/亩)	49.33	34.93	25.73
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	361	255	188
		——	地面地价 (万元/亩)	48.13	34	25.07
修正幅度 (±%)			18%	16%	14%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	480	334	236
		——	地面地价 (万元/亩)	64	44.53	31.47
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	240	167	118
		——	地面地价 (万元/亩)	32	22.27	15.73
	修正幅度 (±%)			18%	18%	16%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	684	484	357
		——	地面地价 (万元/亩)	45.6	32.27	23.8
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	722	510	376
		——	地面地价 (万元/亩)	48.13	34	25.07
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	703	497	366
		——	地面地价 (万元/亩)	46.87	33.13	24.4
修正幅度 (±%)			18%	16%	14%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	684	484	357
		——	地面地价 (万元/亩)	45.6	32.27	23.8
	修正幅度 (±%)			18%	16%	14%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

4、三山镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	三山镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	695	471	333
			地面地价 (万元/亩)	92.67	62.8	44.4
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	542	367	259
			地面地价 (万元/亩)	72.27	48.93	34.53
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	556	377	267
			地面地价 (万元/亩)	74.13	50.27	35.6
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	528	358	253	
		地面地价 (万元/亩)	70.4	47.73	33.73	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	542	367	259
		——	地面地价 (万元/亩)	72.27	48.93	34.53
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	528	358	253
		——	地面地价 (万元/亩)	70.4	47.73	33.73
	修正幅度 (±%)			20%	18%	16%
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	545	348	226
		——	地面地价 (万元/亩)	72.67	46.4	30.13
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	273	174	113
		——	地面地价 (万元/亩)	36.4	23.2	15.07
	修正幅度 (±%)			22%	22%	20%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	778	527	373
		——	地面地价 (万元/亩)	51.87	35.13	24.87
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	834	565	399
		——	地面地价 (万元/亩)	55.6	37.67	26.6
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	806	546	386
		——	地面地价 (万元/亩)	53.73	36.4	25.73
修正幅度 (±%)			20%	18%	16%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	778	527	373
		——	地面地价 (万元/亩)	51.87	35.13	24.87
	修正幅度 (±%)			20%	18%	16%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

5、高山镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	高山镇土地级别价			
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III	IV
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	980	664	461	320
			地面地价 (万元/亩)	130.67	88.53	61.47	42.67
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	765	519	361	251
			地面地价 (万元/亩)	102	69.2	48.13	33.47
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	784	532	370	257
			地面地价 (万元/亩)	104.53	70.93	49.33	34.27
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	745	505	351	244	
		地面地价 (万元/亩)	99.33	67.33	46.8	32.53	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	765	519	361	251
		——	地面地价 (万元/亩)	102	69.2	48.13	33.47
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	745	505	351	244
		——	地面地价 (万元/亩)	99.33	67.33	46.8	32.53
修正幅度 (±%)			20%	18%	18%	18%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	855	570	386	268
		——	地面地价 (万元/亩)	114	76	51.47	35.73
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	428	285	193	134
		——	地面地价 (万元/亩)	57.07	38	25.73	17.87
	修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	18%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276			
		——	地面地价 (万元/亩)	18			
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1215	824	573	398
		——	地面地价 (万元/亩)	81	54.93	38.2	26.53
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1294	877	609	423
		——	地面地价 (万元/亩)	86.27	58.47	40.6	28.2
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1254	850	591	411
		——	地面地价 (万元/亩)	83.6	56.67	39.4	27.4
修正幅度 (±%)			20%	18%	18%	18%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1215	824	573	398
		——	地面地价 (万元/亩)	81	54.93	38.2	26.53
	修正幅度 (±%)			20%	18%	18%	18%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

6、沙埔镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	沙埔镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	420	309	237
			地面地价 (万元/亩)	56	41.2	31.6
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	336	248	190
			地面地价 (万元/亩)	44.8	33.07	25.33
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	344	253	194
			地面地价 (万元/亩)	45.87	33.73	25.87
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	327	241	185	
		地面地价 (万元/亩)	43.6	32.13	24.67	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	336	248	190
		——	地面地价 (万元/亩)	44.8	33.07	25.33
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	327	241	185
		——	地面地价 (万元/亩)	43.6	32.13	24.67
修正幅度 (±%)			16%	14%	12%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	460	312	217
		——	地面地价 (万元/亩)	61.33	41.6	28.93
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	230	156	109
		——	地面地价 (万元/亩)	30.67	20.8	14.53
	修正幅度 (±%)			20%	18%	18%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	622	458	352
		——	地面地价 (万元/亩)	41.47	30.53	23.47
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	655	483	371
		——	地面地价 (万元/亩)	43.67	32.2	24.73
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	638	470	361
		——	地面地价 (万元/亩)	42.53	31.33	24.07
修正幅度 (±%)			16%	14%	12%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	622	458	352
		——	地面地价 (万元/亩)	41.47	30.53	23.47
	修正幅度 (±%)			16%	14%	12%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

7、东瀚镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	东瀚镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	455	322	237
			地面地价 (万元/亩)	60.67	42.93	31.6
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	355	251	185
			地面地价 (万元/亩)	47.33	33.47	24.67
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	364	257	189
			地面地价 (万元/亩)	48.53	34.27	25.2
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	346	245	181	
		地面地价 (万元/亩)	46.13	32.67	24.13	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	355	251	185
		——	地面地价 (万元/亩)	47.33	33.47	24.67
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	346	245	181
		——	地面地价 (万元/亩)	46.13	32.67	24.13
	修正幅度 (±%)			18%	16%	14%
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	450	318	230
		——	地面地价 (万元/亩)	60	42.4	30.67
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	159	115
		——	地面地价 (万元/亩)	30	21.2	15.33
	修正幅度 (±%)			18%	16%	16%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	655	463	341
		——	地面地价 (万元/亩)	43.67	30.87	22.73
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	692	489	360
		——	地面地价 (万元/亩)	46.13	32.6	24
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	673	476	351
		——	地面地价 (万元/亩)	44.87	31.73	23.4
修正幅度 (±%)			18%	16%	14%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	655	463	341
		——	地面地价 (万元/亩)	43.67	30.87	22.73
	修正幅度 (±%)			18%	16%	14%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

8、海口镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	海口镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	635	423	287
			地面地价 (万元/亩)	84.67	56.4	38.27
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	495	330	224
			地面地价 (万元/亩)	66	44	29.87
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	508	339	230
			地面地价 (万元/亩)	67.73	45.2	30.67
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	482	321	218	
		地面地价 (万元/亩)	64.27	42.8	29.07	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	495	330	224
		——	地面地价 (万元/亩)	66	44	29.87
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	482	321	218
		——	地面地价 (万元/亩)	64.27	42.8	29.07
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	560	358	233
		——	地面地价 (万元/亩)	74.67	47.73	31.07
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	280	179	117
		——	地面地价 (万元/亩)	37.33	23.87	15.6
修正幅度 (±%)			22%	22%	20%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	787	525	356
		——	地面地价 (万元/亩)	52.47	35	23.73
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	813	542	367
		——	地面地价 (万元/亩)	54.2	36.13	24.47
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	787	525	356
		——	地面地价 (万元/亩)	52.47	35	23.73
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	787	525	356
		——	地面地价 (万元/亩)	52.47	35	23.73
	修正幅度 (±%)			20%	20%	18%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

9、城头镇及元洪投资区级别基准地价

用地类型			地价表现形式	城头镇及元洪投资区土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	450	332	255
			地面地价 (万元/亩)	60	44.27	34
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	360	265	203
			地面地价 (万元/亩)	48	35.33	27.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	370	273	210
			地面地价 (万元/亩)	49.33	36.4	28
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	352	259	199	
		地面地价 (万元/亩)	46.93	34.53	26.53	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	360	265	203
		——	地面地价 (万元/亩)	48	35.33	27.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	352	259	199
		——	地面地价 (万元/亩)	46.93	34.53	26.53
	修正幅度 (±%)			16%	14%	12%
	居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	500	339
——			地面地价 (万元/亩)	66.67	45.2	32
租赁商品住宅用地		——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	250	170	120
		——	地面地价 (万元/亩)	33.33	22.67	16
修正幅度 (±%)			20%	18%	16%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	666	491	377
		——	地面地价 (万元/亩)	44.4	32.73	25.13
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	702	517	397
		——	地面地价 (万元/亩)	46.8	34.47	26.47
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	684	504	387
		——	地面地价 (万元/亩)	45.6	33.6	25.8
修正幅度 (±%)			16%	14%	12%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	666	491	377
		——	地面地价 (万元/亩)	44.4	32.73	25.13
	修正幅度 (±%)			16%	14%	12%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

10、南岭镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	南岭镇土地级别价	
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	245	196
			地面地价 (万元/亩)	32.67	26.13
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	235	188
			地面地价 (万元/亩)	31.33	25.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	240	192
			地面地价 (万元/亩)	32	25.6
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	231	185	
		地面地价 (万元/亩)	30.8	24.67	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	235	188
		——	地面地价 (万元/亩)	31.33	25.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	231	185
		——	地面地价 (万元/亩)	30.8	24.67
修正幅度 (±%)			12%	10%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	240	180
		——	地面地价 (万元/亩)	32	24
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	120	90
		——	地面地价 (万元/亩)	16	12
修正幅度 (±%)			16%	12%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——
修正幅度 (±%)			10%	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——
修正幅度 (±%)			10%	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	353
		——	地面地价 (万元/亩)	29.4	23.53
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	461	369
		——	地面地价 (万元/亩)	30.73	24.6
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	451	361
——		地面地价 (万元/亩)	30.07	24.07	
修正幅度 (±%)			12%	10%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	353
		——	地面地价 (万元/亩)	29.4	23.53
	修正幅度 (±%)			12%	10%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	修正幅度 (±%)			10%	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

11、上迳镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	上迳镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	300	240	196
			地面地价 (万元/亩)	40	32	26.13
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	287	230	188
			地面地价 (万元/亩)	38.27	30.67	25.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	293	234	191
			地面地价 (万元/亩)	39.07	31.2	25.47
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	281	225	184	
		地面地价 (万元/亩)	37.47	30	24.53	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	287	230	188
		——	地面地价 (万元/亩)	38.27	30.67	25.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	281	225	184
		——	地面地价 (万元/亩)	37.47	30	24.53
修正幅度 (±%)			12%	10%	10%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	310	234	180
		——	地面地价 (万元/亩)	41.33	31.2	24
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	155	117	90
		——	地面地价 (万元/亩)	20.67	15.6	12
修正幅度 (±%)			14%	14%	12%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	540	432	353
		——	地面地价 (万元/亩)	36	28.8	23.53
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	564	451	369
		——	地面地价 (万元/亩)	37.6	30.07	24.6
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	552	442	362
——		地面地价 (万元/亩)	36.8	29.47	24.13	
修正幅度 (±%)			12%	10%	10%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	540	432	353
		——	地面地价 (万元/亩)	36	28.8	23.53
	修正幅度 (±%)			12%	10%	10%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

12、渔溪镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	渔溪镇土地级别价			
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III	
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	760	494	329	
			地面地价 (万元/亩)	101.33	65.87	43.87	
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	593	385	257	
			地面地价 (万元/亩)	79.07	51.33	34.27	
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	608	395	263	
			地面地价 (万元/亩)	81.07	52.67	35.07	
		公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	577	375	250	
			地面地价 (万元/亩)	76.93	50	33.33	
		商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	593	385	257
			——	地面地价 (万元/亩)	79.07	51.33	34.27
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	577	375	250	
		——	地面地价 (万元/亩)	76.93	50	33.33	
	修正幅度 (±%)			22%	20%	20%	
	居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	690	423	264
——			地面地价 (万元/亩)	92	56.4	35.2	
租赁商品住宅用地		——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	212	132	
		——	地面地价 (万元/亩)	46	28.27	17.6	
修正幅度 (±%)			24%	24%	22%		
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——	
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——	
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——	
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——	
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1003	652	435	
		——	地面地价 (万元/亩)	66.87	43.47	29	
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1064	692	461	
		——	地面地价 (万元/亩)	70.93	46.13	30.73	
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1034	672	448	
		——	地面地价 (万元/亩)	68.93	44.8	29.87	
修正幅度 (±%)			22%	20%	20%		
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1003	652	435	
		——	地面地价 (万元/亩)	66.87	43.47	29	
	修正幅度 (±%)			22%	20%	20%	
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——	
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——	
	修正幅度 (±%)			10%	——	——	

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

13、新厝镇级别基准地价

一级用地类型	用地类型		地价表现形式	新厝镇土地级别价		
	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	430	317	243
			地面地价 (万元/亩)	57.33	42.27	32.4
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	344	253	194
			地面地价 (万元/亩)	45.87	33.73	25.87
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	352	259	199
			地面地价 (万元/亩)	46.93	34.53	26.53
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	336	248	190	
		地面地价 (万元/亩)	44.8	33.07	25.33	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	344	253	194
		——	地面地价 (万元/亩)	45.87	33.73	25.87
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	336	248	190
		——	地面地价 (万元/亩)	44.8	33.07	25.33
修正幅度 (±%)				16%	14%	12%
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	435	308	223
		——	地面地价 (万元/亩)	58	41.07	29.73
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	218	154	112
		——	地面地价 (万元/亩)	29.07	20.53	14.93
	修正幅度 (±%)				18%	16%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)				10%	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)				10%	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	636	469	360
		——	地面地价 (万元/亩)	42.4	31.27	24
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	671	494	379
		——	地面地价 (万元/亩)	44.73	32.93	25.27
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	654	482	370
		——	地面地价 (万元/亩)	43.6	32.13	24.67
修正幅度 (±%)				16%	14%	12%
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	636	469	360
		——	地面地价 (万元/亩)	42.4	31.27	24
	修正幅度 (±%)				16%	14%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)				10%	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

14、江阴镇及江阴工业集中区级别基准地价

用地类型			地价表现形式	江阴镇及江阴工业集中区土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	720	468	317
			地面地价 (万元/亩)	96	62.4	42.27
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	562	365	247
			地面地价 (万元/亩)	74.93	48.67	32.93
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	576	374	254
			地面地价 (万元/亩)	76.8	49.87	33.87
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	547	356	241	
		地面地价 (万元/亩)	72.93	47.47	32.13	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	562	365	247
		——	地面地价 (万元/亩)	74.93	48.67	32.93
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	547	356	241
		——	地面地价 (万元/亩)	72.93	47.47	32.13
修正幅度 (±%)			22%	20%	18%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	760	466	290
		——	地面地价 (万元/亩)	101.33	62.13	38.67
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	380	233	145
		——	地面地价 (万元/亩)	50.67	31.07	19.33
修正幅度 (±%)			24%	24%	22%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
修正幅度 (±%)			10%	——	——	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1037	674	457
		——	地面地价 (万元/亩)	69.13	44.93	30.47
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1094	711	482
		——	地面地价 (万元/亩)	72.93	47.4	32.13
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1066	693	470
		——	地面地价 (万元/亩)	71.07	46.2	31.33
修正幅度 (±%)			22%	20%	18%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1008	655	444
		——	地面地价 (万元/亩)	67.2	43.67	29.6
	修正幅度 (±%)			22%	20%	18%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

15、镜洋镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	镜洋镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	680	513	394
			地面地价 (万元/亩)	90.67	68.4	52.53
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	531	401	308
			地面地价 (万元/亩)	70.8	53.47	41.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	544	410	315
			地面地价 (万元/亩)	72.53	54.67	42
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	517	390	299	
		地面地价 (万元/亩)	68.93	52	39.87	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	531	401	308
		——	地面地价 (万元/亩)	70.8	53.47	41.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	517	390	299
		——	地面地价 (万元/亩)	68.93	52	39.87
修正幅度 (±%)			14%	14%	12%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	720	543	417
		——	地面地价 (万元/亩)	96	72.4	55.6
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	360	272	209
		——	地面地价 (万元/亩)	48	36.27	27.87
	修正幅度 (±%)			14%	14%	12%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	979	739	567
		——	地面地价 (万元/亩)	65.27	49.27	37.8
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1034	780	599
		——	地面地价 (万元/亩)	68.93	52	39.93
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1006	759	583
		——	地面地价 (万元/亩)	67.07	50.6	38.87
修正幅度 (±%)			14%	14%	12%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	979	739	567
		——	地面地价 (万元/亩)	65.27	49.27	37.8
	修正幅度 (±%)			14%	14%	12%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

16、东张镇级别基准地价

用地类型			地价表现形式	东张镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型	三级用地类型		I	II	III
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	565	377	256
			地面地价 (万元/亩)	75.33	50.27	34.13
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	294	199
			地面地价 (万元/亩)	58.8	39.2	26.53
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	452	301	204
			地面地价 (万元/亩)	60.27	40.13	27.2
	公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	429	286	194	
		地面地价 (万元/亩)	57.2	38.13	25.87	
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	294	199
		——	地面地价 (万元/亩)	58.8	39.2	26.53
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	429	286	194
		——	地面地价 (万元/亩)	57.2	38.13	25.87
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	545	348	226
		——	地面地价 (万元/亩)	72.67	46.4	30.13
	租赁商品住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	273	174	113
		——	地面地价 (万元/亩)	36.4	23.2	15.07
	修正幅度 (±%)			22%	22%	20%
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	814	543	368
		——	地面地价 (万元/亩)	54.27	36.2	24.53
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	859	573	388
		——	地面地价 (万元/亩)	57.27	38.2	25.87
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	836	557	378
		——	地面地价 (万元/亩)	55.73	37.13	25.2
修正幅度 (±%)			20%	20%	18%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	814	543	368
		——	地面地价 (万元/亩)	54.27	36.2	24.53
	修正幅度 (±%)			20%	20%	18%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——	——
	修正幅度 (±%)			10%	——	——

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

17、一都镇级别基准地价

用地类型		地价表现形式	一都镇土地级别价		
一级用地类型	二级用地类型		三级用地类	I	II
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	245	196
			地面地价 (万元/亩)	32.67	26.13
		批发市场用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	235	188
			地面地价 (万元/亩)	31.33	25.07
		餐饮用地/旅馆用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	240	192
			地面地价 (万元/亩)	32	25.6
		公用设施营业网点用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	231	185
			地面地价 (万元/亩)	30.8	24.67
	商务金融用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	235	188
		——	地面地价 (万元/亩)	31.33	25.07
	娱乐用地/其他商业服务业用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	231	185
		——	地面地价 (万元/亩)	30.8	24.67
	修正幅度 (±%)			12%	10%
	居住用地	城镇住宅用地	——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	245
——			地面地价 (万元/亩)	32.67	24.13
租赁商品住宅用地		——	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	123	91
		——	地面地价 (万元/亩)	16.4	12.13
修正幅度 (±%)			16%	14%	
工矿用地	工业用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	采矿用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	276	——
		——	地面地价 (万元/亩)	18	——
	修正幅度 (±%)			10%	——
仓储用地	物流仓储用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	储备库用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	225	——
		——	地面地价 (万元/亩)	15	——
	修正幅度 (±%)			10%	——
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	353
		——	地面地价 (万元/亩)	29.4	23.53
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	461	369
		——	地面地价 (万元/亩)	30.73	24.6
	医疗卫生用地/社会福利用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	451	361
		——	地面地价 (万元/亩)	30.07	24.07
修正幅度 (±%)			12%	10%	
公用设施用地	供水、排水等设施用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	441	353
		——	地面地价 (万元/亩)	29.4	23.53
	修正幅度 (±%)			12%	10%
绿地与开敞空间用地	公园绿地/防护绿地/广场用地	——	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	345	——
		——	地面地价 (万元/亩)	23	——
	修正幅度 (±%)			10%	——

## 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

各乡镇级别基准地价补充说明：

1、工业仓储用地的基准地价参照物流仓储用地，不区分土地级别，修正幅度参照工业用地的修正幅度。

2、乡镇的港口码头用地、殡葬用地的基准地价均参照工业用地的基准地价，不区分土地级别、修正幅度参照工业用地的修正幅度。

### （四）乡镇土地级别范围

表 4-11 龙田镇各用途土地级别范围

土地用途	土地级别	级别范围（具体以基准地价图为准）
商业服务业用地	I 级	龙达路、龙发路一线以西 200 米处—环城东路以西 100 米，龙达路北端点以北 150 米—龙发路与龙泰路的交叉点所围成的区域。
	II 级	福庐北路、福庐中路以东，环城东路以东 300 米，龙进路以南约 450 米（福庐中路-环城东路）以北至龙北大道（福庐北路-龙锦路北段以东 450 米）所围成的除 I 级地以外的区域。
	III 级	福庐北路、福庐中路以西约 400 米，福庐南路以北，滨海路以西，龙北大道以南部分区域的除 I、II 级地以外的区域。
	IV 级	III 级地以外，规划区以内其他路段。
居住用地	I 级	龙达路、龙发路一线以西 200 米处—环城东路以西 100 米，龙达路北端点以北 150 米—龙发路与龙泰路的交叉点所围成的区域。
	II 级	福庐北路、福庐中路以西约 400 米，环城东路以东 300 米，龙进路以南约 450 米（福庐中路-环城东路）以北至龙北大道（福庐北路-龙锦路北段以东 450 米）所围成的除 I 级地以外的区域。
	III 级	积库村东部区域，福庐南路以北，滨海路以西，龙北大道以南部分区域的除 I、II 级地以外的区域。
	IV 级	I、II、III 级地以外，规划区以内其他路段。
公共管理与公共服务用地	I 级	龙达路、龙发路一线以西 200 米处—环城东路以西，龙达路北端点以北 150 米—龙发路与龙泰路的交叉点所围成的区域。
	II 级	福庐北路、福庐中路以西约 400 米，环城东路以东 300 米，龙进路以南约 450 米（福庐中路-环城东路）以北至龙北大道（福庐北路-龙锦路北段以东 450 米）所围成的除 I 级地以外的区域。
	III 级	积库村东部区域，福庐南路以北，滨海路以西，龙北大道以南部分区域的除 I、II 级地以外的区域。
	IV 级	I、II、III 级地以外，规划区以内其他路段。
工矿用地、仓储用地	I 级	所在定级区域

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 4-12 其它乡镇各用途土地级别范围

乡镇	土地级别	级别范围（具体以基准地价图为准）
江镜镇	I 级	江明路及其以西到评估范围边界，泰山路以南 370 米，泰山路以北到评估范围边界。
	II 级	江明街以东 130 米、泰山路以南 800 米到江镜特大桥、泰山路以北 3800 米范围内除一级、三级地外的路段。
	III 级	II 级地外，评估区以内。
港头镇	I 级	锦江路以南 500 米，178 县道以东 450 米、以西 600 米，平安路以北 80 米所围成的区域
	II 级	锦江路以北 500 米、以南 700 米，305 省道，178 县道以西 700 米所围成的除一级地以外的区域
	III 级	II 级地以外，规划区范围内
三山镇	I 级	南至三山派出所以南 70 米、北至朱平路、西至三山中学以南 170 米、东至闽运福清三山长途客运站以东 400 米范围内的路段。
	II 级	北至朱平路以北 350 米、西至 305 省道、东至东埔村村委会以东 150 米、南至镇政府以南 420 米范围内除一级地以外的其他路段。
	III 级	II 级地段以外，规划区范围内其他路段。
高山镇	I 级	305 省道以南至东进路、邱厝街、前王路以南 300 米处，以及后安大道向东至公园路所围成的区域
	II 级	305 省道以北 200 米、305 省道（六一路以西 1200 米，以东 1200 米）、后安大道以西 300 米、六一路以东 1100 米、邱厝街以南 800 米所围成的除一级地以外的区域
	III 级	305 省道以北至规划范围边界、六一路以东 2000 米处规划路、后安大道以西 800 米、邱厝街以南 1800 米处规划路所围成的除一、二级地外的区域。
	IV 级	III 级路段以外，规划区以内。
沙埔镇	I 级	水英路中段以西 200 米，镇政府以东至 060 乡道，海明路以北 230 米，海景路以南 450 米所围成的区域。
	II 级	水英路中段以西 280 米，060 乡道以东 140 米，海明路以北 320 米，-海景路以南 550 米范围内除 I 级地以外的区段。
	III 级	I、II 级地以外，规划区以内的范围。
东瀚镇	I 级	178 县道与瀚莲路交叉口西北 270 米至东南 350 米，西南 50 米的围成的区域。
	II 级	178 县道与瀚莲路交叉口西北 560 米至东南 480 米、西南 230 米至东北 90 米以内围成的除 I 级地以外的区域。
	III 级	I、II 级地以外，规划区以内其它区域。
海口镇	I 级	201 省道以东 500 米，洪嘉大道、元海二路、201 省道以南 350 米所围成的区域
	II 级	201 省道以东至规划区边界、瑞岩山脚、洪新大道、元海三路、177 县道、元海五路、前村前南路、龙江东岸范围内除一级地以外的区域，以及商贸城范围
	III 级	I、II 级地段以外，规划区以内。

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

城头镇	I 级	城头大道（海城公路以南 150 米—洪嘉大道），城头大道以东 1000 米，城头大道以西 450 米的区域。
	II 级	海城公路以南至红嘉大道以南 500 米，城头大道以西 1000 米向东至元城路以西 1000 米所围成的范围内除 I 级地以外的区域。
	III 级	II 级地以外，规划区以内区域
南岭镇	I 级	塔七公路（起南岭派出所，止至南岭中学）以北 200 米，以南 250 米至规划路所围成的区域。
	II 级	I 级地外，规划区以内。
上迳镇	I 级	镇府路，福厦公路以西 150 米，镇府路以北 450 米，黄书聪路，镇府路以南 200 米所围成的区域
	II 级	镇府路以南 1000 米，福厦公路以西 450 米，上华路以北 800 米，黄书聪路范围内及上迳村等区域除 I 级地以外的区域
	III 级	I、II 级地段以外，规划区范围内其他路段。
渔溪镇	I 级	324 国道以西 100 米向东至镇政府以东 50 米，渔江路以北至虞溪路以南 100 米所围成的区域。
	II 级	虞溪以北 250 米，渔江路以南 950 米，324 国道以西 270 米，镇政府以东 830 米的范围所围成的除 I 级地以外的区域
	III 级	II 级地外，规划区以内的范围。
新厝镇	I 级	324 国道以西 280 米，新江路以北 2500 米，新江路以南 450 米，、324 国道以东 950 米至规划路所围成的区域。
	II 级	324 国道以西 500 米，新江公路以北 3000 米，新江公路以南 2000 米，经 11 路以西 450 米所围成的除一级地以外的区域。
	III 级	I II 级地段以外，规划区范围内的其他路段
江阴镇	I 级	以镇政府为中心周围半径约 1000 米区域：包括南港大道以北 90 米、南港大道以南 1100 米、201 省道以西 700 米、201 省道以东 1000 米圣发大道东段以北范围内的区域。
	II 级	新江公路以东 3000 米，南港大道以北 700 米，南港大道以南 1600 米至兴林路范围内除一级地外的区域。
	III 级	II 级地以外，规划区范围内
镜洋镇	I 级	主要分布在镇区中心，福昆线（北至永秀鞋业有限公司以南 50 米—南至六合鞋业有限公司）、福昆线沿路两侧 160 米所围成的区域。
	II 级	西至福昆线以西 550 米、东至沈海高速、北至隆兴工程机械厂、南至融音塑业有限公司所围成的区域。
	III 级	II 级地以外，规划区以内。
东张镇	I 级	北至玉泉街北侧 55 米，东至清源北路东侧 220 米，南至玉泉街南侧 200 米，西至清辉路北西侧 70 米围成的区域。
	II 级	北至玉泉街以北 500 米、东至清安路南、南至玉泉街以南 350 米、西至清辉路北以西 250 米围成的除一级地外的区域。
	III 级	II 级地外，规划区以内。
一都镇	I 级	镇政府以北 180 米、以南 350 米，一都街以东 50 米、以西 80 米，直街以东 230 米、以西 150 米所围成的区域
	II 级	I 级地外，规划区以内。

## 五、基准地价修正体系

### (一) 商业服务业用地路线价修正体系

路线价法基本公式

$$V = (V_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 + P_8) \times (m \times n)$$

以上公式中：

V——待估宗地总地价；	K <sub>5</sub> ——宗地使用年期修正系数；
V <sub>0</sub> ——宗地路段相对应路线价；	K <sub>6</sub> ——宗地估价期日修正系数；
K <sub>1</sub> ——宗地临街深度修正系数；	K <sub>7</sub> ——宗地其他情况修正系数；
K <sub>2</sub> ——宗地临街宽度修正系数；	P <sub>8</sub> ——宗地开发程度修正值；
K <sub>3</sub> ——宗地临街状况修正系数；	m——宗地地块深度；
K <sub>4</sub> ——宗地楼层修正系数；	n——宗地地块宽度。

#### 1、临街深度修正

表 5-1 城区商业服务业用地临街深度修正系数表

临街深度（米）	3	6	9	12	15
单独深度百分率（%）	40	30	20	10	9
累计深度百分率（%）	40	70	90	100	109
平均深度百分率（%）	40	35	30	25	21.8
深度修正系数（%）	160	140	120	100	87.2

注：（1）若修正后的地价低于其所对应的商服级别楼面地价，则按商服级别楼面地价计算；

（2）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；

（3）深度 R 在区间 (R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>)，深度修正系数 X 在区间 (X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>) 时， $X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$ 。

#### 2、临街宽度修正

表 5-2 城区商业服务业用地临街宽度修正系数表

临街宽度（f）	≤2	3	4	5	6	≥7
修正系数	0.83	0.92	1.00	1.06	1.10	1.12

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

### 3、楼层修正

表 5-3 商业服务业用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1.00	0.45	0.30

备注：若第二、三层的商业经修正后低于所属级别商服楼面地价的，则按所属级别商服楼面地价计；三层以上的商服直接按所属级别商服楼面地价计。

### 4、临街状况修正

表 5-4 商业服务业用地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
修正幅度	1.00	1.05	1.10

### 5、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，应根据基准地价评估期日到宗地地价估价期日的地价变动状况，由估价人员综合分析确定修正系数，公式为：

$$K_0 = \text{估价期日地价水平} / \text{基准地价}$$

### 6、使用年期修正

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，其修正系数为：

$$K_1 = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

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、土地开发程度修正

路线价是在一定开发程度条件下的某一路线价区段的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度往往与路线价设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，修正值应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、地质等情况具体确定。

## (二) 级别基准地价修正体系

利用级别基准地价评估宗地地价时,基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如下:

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

式中: V——待估宗地总地价

$K_c$ ——宗地容积率修正系数

$V_0$ ——宗地相应级别基准地价

$K_d$ ——宗地其他情况修正系数

$k_i$ ——宗地区域因素及个别因素修正系数

$K_e$ ——宗地开发程度修正值

$K_a$ ——宗地估价期日修正系数

S——宗地面积

$K_b$ ——宗地使用年期修正系数

### 1、土地使用年期修正

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、转让未达到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,其修正系数为:

$$K_T = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中: m—土地实际出让年限或剩余使用年限

n—基准地价对应的土地使用年限

r—土地还原率

本次基准地价更新的土地还原率统一为 6%。

### 2、估价期日修正

基准地价是均质区域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,应根据基准地价评估期日到宗地地价估价期日的地价变动状况,由估价人员综合分析确定修正系数,公式为:

$$K_0 = \text{估价期日地价水平} / \text{基准地价}$$

### 3、容积率修正系数

#### (1) 城区商业服务业用地容积率修正体系



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表5-6 城区商业服务业用地容积率修正表（楼面地价）

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	2.418	2.141	1.925	1.753	1.620	1.510	1.417	1.345	1.282	1.227
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.184	1.146	1.112	1.086	1.062	1.041	1.026	1.013	1.000	0.990
容积率	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.981	0.973	0.962	0.952	0.942	0.930	0.918	0.907	0.895	0.883
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.872	0.859	0.847	0.836	0.822	0.808	0.795	0.783	0.771	0.757
容积率	4.7	4.8	4.9	≥5.0						
修正系数	0.743	0.729	0.716	0.704						

表5-7 城区商业服务业用地容积率修正表（地面地价）

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.677	0.685	0.693	0.701	0.713	0.725	0.737	0.753	0.769	0.785
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	0.805	0.825	0.845	0.869	0.892	0.916	0.944	0.972	1.000	1.030
容积率	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.060	1.090	1.116	1.142	1.168	1.190	1.212	1.234	1.253	1.271
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.290	1.306	1.322	1.338	1.348	1.358	1.368	1.378	1.388	1.392
容积率	4.7	4.8	4.9	≥5.0						
修正系数	1.396	1.400	1.404	1.408						

(2) 城区居住用地容积率修正体系

表5-8 城区居住用地容积率修正表（楼面地价）

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	2.329	2.063	1.856	1.690	1.564	1.458	1.369	1.3	1.24	1.188
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.147	1.111	1.079	1.058	1.038	1.02	1.013	1.006	1.000	0.998
容积率	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.996	0.991	0.986	0.978	0.971	0.959	0.948	0.938	0.925	0.912
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.901	0.886	0.872	0.859	0.840	0.822	0.804	0.787	0.771	0.757
容积率	4.7	4.8	4.9	≥5.0						
修正系数	0.743	0.729	0.716	0.704						

表5-9 城区居住用地容积率修正表（地面地价）

容积率	≤0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.652	0.660	0.668	0.676	0.688	0.700	0.712	0.728	0.744	0.760

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	0.780	0.800	0.820	0.846	0.872	0.898	0.932	0.966	1.000	1.038
容积率	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.076	1.114	1.144	1.174	1.204	1.228	1.251	1.275	1.294	1.314
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.333	1.347	1.361	1.375	1.378	1.380	1.383	1.385	1.388	1.392
容积率	4.7	4.8	4.9	≥5.0						
修正系数	1.396	1.400	1.404	1.408						

#### (3) 乡镇商业服务业用地容积率修正体系

**表5-10 乡镇商业服务业用地容积率修正表（楼面地价）**

容积率	<1.00	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.204	1.158	1.12	1.095	1.091	1.087	1.079	1.073	1.066	1.022	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.974	0.945	0.918	0.901	0.882	0.861	0.839	0.823	0.805	0.795	0.783
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	>4	
修正系数	0.776	0.767	0.757	0.746	0.733	0.722	0.712	0.701	0.691	0.683	

**表5-11 乡镇商业服务业用地容积率修正表（地面地价）**

容积率	<1.00	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.602	0.637	0.672	0.712	0.752	0.815	0.863	0.921	0.959	0.971	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.023	1.039	1.056	1.081	1.102	1.119	1.132	1.152	1.167	1.193	1.214
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	>4	
修正系数	1.242	1.266	1.287	1.305	1.319	1.335	1.352	1.367	1.382	1.401	

#### (4) 乡镇居住用地容积率修正体系

**表5-12 乡镇居住用地容积率修正表（楼面地价）**

容积率	<1.00	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.196	1.162	1.103	1.072	1.061	1.048	1.03	1.025	1.022	1.018	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.989	0.983	0.977	0.966	0.962	0.952	0.949	0.941	0.935	0.931	0.919
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	>4	
修正系数	0.908	0.901	0.899	0.889	0.885	0.874	0.864	0.859	0.848	0.838	

表5-13 乡镇居住用地容积率修正表（地面地价）

容积率	<1.00	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.598	0.639	0.662	0.697	0.743	0.786	0.824	0.861	0.923	0.967	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.038	1.081	1.123	1.159	1.203	1.238	1.281	1.317	1.364	1.396	1.425
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	>4	
修正系数	1.453	1.486	1.529	1.556	1.593	1.617	1.642	1.676	1.695	1.739	

#### （5）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： $T_z = T_x + (T_y - T_x) \div (Y - X) \times (Z - X)$

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）。

#### 4、土地开发程度修正

基准地价是在一定开发程度条件下的均质区域的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度往往与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，修正值应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、地质等情况具体确定。

#### （三）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

具体详见第十部分基准地价修正系数表及说明表。

### 六、地下空间建设用地的基准地价

本轮基准地价更新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领域，通过调查分析，地下空间建设用地主要以地下商业服务业、

停车库为主，以及小部分的地下仓储及公共管理与公共服务设施。

本轮基准地价更新地下空间使用权楼层修正系数的确定是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相应用途的地表基准地价楼面价的一定比例进行修正得出。

表6-1 福清市各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	参考地上用途	楼层	修正系数 (K)
商服服务业用地(地下)	商服服务业用地	地下一层	0.4
		地下二层	0.2
		地下三层(及以下)	0
居住用地(地下)	居住用地	地下一层	0.2
		地下二层	0.1
		地下三层(及以下)	0
公共管理与公共服务用地(地下)	公共管理与公共服务用地	地下一层	0.4
		地下二层	0.2
		地下三层(及以下)	0
工矿用地、仓储用地(地下)	工矿用地、仓储用地	地下一层	0.5
		地下二层(及以下)	0.3
社会停车场用地(地下)	交通运输用地-社会停车场用地	地下一层	0.2
		地下二层	0.1
		地下三层(及以下)	0

注：由同一主体结合地上建筑一并开发建设的地下停车场，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；其他地下建筑，按相应用途的地面基准地价楼面价修正。建设地下三层及三层以下的，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，三层及三层以下部分不再计算地价。

## 七、关于新产业、新业态用地类型基准地价

依照《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）的相关规定，结合福清市的实际情况，在当地相关部门及专家论证的基础上，确定相关新产业、新业态用地基准地价如下表：

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 7-1 相关新产业、新业态用地基准地价

新产业、新业态用地类型	适用地价类型	修正系数
产品加工制造、高端装备修理项目用地	工矿用地-工业用地	1
研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测项目用地	公共管理与公共服务设施用地-科研用地	0.95
水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施项目用地	公用设施用地	1
下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地	商业服务业用地-商务金融用地	0.9

### 八、城区划拨土地使用权基准地价和土地增值收益率

土地增值收益率是土地市场价格与成本价格的差异对土地成本价格的比率，土地增值收益率=（土地市场价格-土地成本价格）/土地成本价格。经测算分析，土地增值收益率商业服务业、居住用地均为55%，工矿仓储用地为40%，公共服务与公共管理用地为50%。

划拨土地使用权价格=各用途出让基准地价/（1+土地增值收益率），福清市城区各类用途划拨土地使用权基准地价如下：

表 8-1 福清城区划拨商业服务业用地级别基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
二级类	三级类		I	II	III	IV	V
商业用地	零售商业用地	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	1194	917	721	577	481
		地面地价（万元/亩）	199	152.83	120.17	96.17	80.17
	批发市场用地	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	716	550	432	345	288
		地面地价（万元/亩）	119.33	91.67	72	57.5	48
	餐饮用地/旅馆用地	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	752	577	454	363	302
		地面地价（万元/亩）	125.33	96.17	75.67	60.5	50.33
	公用设施营业网点用地	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	597	458	360	288	240
地面地价（万元/亩）		99.5	76.33	60	48	40	
商务金融用地	——	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	621	480	377	302	252
	——	地面地价（万元/亩）	103.5	80	62.83	50.33	42
娱乐用地/其	——	楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	597	458	360	288	240

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

其他商业服务业用地	——	地面地价 (万元/亩)	99.5	76.33	60	48	40
修正幅度 (±%)			14%	12%	12%	10%	8%

表 8-2 福清城区划拨居住用地级别基准地价表

二级类	价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
		I	II	III	IV	V
居住用地	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1768	1283	968	737	567
	地面地价 (万元/亩)	294.67	213.83	161.33	122.83	94.5
修正幅度 (±%)		16%	14%	14%	13%	13%

表 8-3 福清城区划拨工矿用地、仓储用地级别基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度	
一级用地类型	二级用地类型		中心城区	
工矿用地	工业用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	300	
		地面地价 (万元/亩)	20	
	采矿用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	246	
		地面地价 (万元/亩)	16.4	
	修正幅度 (±%)		10%	
仓储用地	物流仓储用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	319	
		地面地价 (万元/亩)	21.27	
	储备库用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	197	
		地面地价 (万元/亩)	13.13	
	修正幅度 (±%)		10%	

表 8-4 福清城区划拨公共管理与公共服务用地级别基准地价表

用地类型		价格表现形式	级别基准地价及修正幅度				
一级类	二级类		I	II	III	IV	V
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	863	663	521	417	347
		地面地价 (万元/亩)	57.53	44.2	34.73	27.8	23.13
	教育用地/科研用地/文化用地/体育用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1480	1137	893	715	595
		地面地价 (万元/亩)	98.67	75.8	59.53	47.67	39.67
	医疗卫生用地/社会福利用地	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	1233	947	745	596	497
		地面地价 (万元/亩)	82.2	63.13	49.67	39.73	33.13
	修正幅度 (±%)		14%	12%	12%	10%	8%

## 九、基准地价成果的使用

### （一）单一用途宗地评估

宗地为商服、居住、工业用地或某类公共管理与公共服务用地时，其具体评估方法如下：

$$V = V_0 * (1 + \sum_{i=1}^n ki) * K_a * K_b * K_c * K_d + K_e$$

式中：V-待估宗地地价；

V<sub>0</sub>-相应级别基准地价；

ki-区域因素和个别因素修正系数；

K<sub>a</sub>-估价期日修正系数；

K<sub>b</sub>-使用年期修正系数；

K<sub>c</sub>-容积率修正系数；

K<sub>d</sub>-其他情况修正系数；

K<sub>e</sub>-开发程度修正值（元/m<sup>2</sup>）。

注：跨级别地块按所处级别面积比例加权平均测算其地价。

### （二）混合用地评估

宗地中存在的由不同用地性质组成的混合用地评估，应按不同用途分别评估，再根据各类用地面积大小及影响因素权重加权求和得出混合用地的土地价格。

在福清市临街地的利用中，商住综合楼是一种常见的利用方式。商住综合楼较低的楼层一般作商业用途，较高的楼层一般作住宅用途。评估商住综合楼的宗地地价既不能简单套用商业楼宇的评估方法，也不能简单套用住宅楼的评估方法，而应将二者结合起来综合考虑。若某商住综合楼建筑面积为M平方米，其中下部商场建筑面积为L平方米，则其占用土地的地价可按以下步骤进行评估：

1、依照商业用地评估公式计算该综合楼下部商场建筑面积为L平方米乘以对应的商业楼面单价得到商业地价(A)；

2、用住宅建筑面积 (M-L) 平方米乘以对应住宅楼面单价得到住宅用地地价 (B)；

3、按下述公式计算该综合楼的地价 (P)：

$$P=A+B$$

对于平面上由不同用途土地组成的混合用地，其地价可按以下步骤进行评估：

(1) 对混合用地进行功能分区（商服、住宅等）；

(2) 根据各功能分区的相应用途（商服、住宅等）单独评估各功能区的地价；

(3) 各功能区地价累计即可得到整个混合用地的地价。若某商住综合楼为m层，其中下部L层为商场，则其占用土地的地价可按以下步骤进行评估：

### （三）基准地价使用中的其他说明

1、在确定宗地的级别基准地价时，若级别界线穿过宗地且大部分面积位于高一级别基准地价内，则宗地基准地价可采用高一级别的级别基准地价。

2、不在本基准地价覆盖范围内的区域的用地价格，应以其邻近区位条件相当的区域基准地价进行比较修正后确定，即各用途土地定级范围外的土地基准地价参照末级地标准。

3、根据《自然资源城乡规划建设2020年第三十九次会议纪要（一）》（〔2020〕335号）精神，城区范围内四星级以上酒店地块出让基准地价为110万元/亩。

4、根据榕政综〔2011〕25号文件《福州市人民政府关于调整福州市四城区国有建设用地使用权出让和划拨规费标准的通知》精神，并通过市政府多次专题会议深入研究论证后，最终确定工业用地地段差价标准为城区9万元/亩，乡镇5万元/亩。



十、基准地价修正系数表及说明表

(一) 城区基准地价修正系数表及说明表

1、城区商业服务业用地基准地价修正系数表及说明表

表 10-1-1 城区商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	区级商服中心	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	公交站点	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	汽车站	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0266	0.0133	0	-0.0133	-0.0266
人口状况	客流人口	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
规划条件	周围土地利用状况	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
宗地条件	宗地形状	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-1-2 城区商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1400	≥1400
	距区级商服中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距公交车站距离（米）	<100	100~200	200~400	400~600	≥600
	距汽车车站距离（米）	<500	250~800	800~1200	1200~1800	≥1800
基本设施状况	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
人口状况	客流人口量	人流量密集	人流量较密	人流量一般	人流量较少	人流量稀疏
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-1-3 城区商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	区级商服中心	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	公交站点	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	汽车站	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
人口状况	客流人口	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
规划条件	周围土地利用状况	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
宗地条件	宗地形状	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-1-4 城区商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2000	≥2000
	距区级商服中心距离（米）	<500	500~800	800~1200	1200~1600	≥1600
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距公交车站距离（米）	<200	200~400	400~600	600~900	≥900
	距汽车站距离（米）	<800	800~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
人口状况	客流人口量	人流量密集	人流量较密	人流量一般	人流量较少	人流量稀疏
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

件	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

**表 10-1-5 城区商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）**

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	区级商服中心	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	公交站点	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	汽车站	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0228	0.0114	0	-0.0114	-0.0228
人口状况	客流人口	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
规划条件	周围土地利用状况	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
宗地条件	宗地形状	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

**表 10-1-6 城区商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）**

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心 距离（米）	<1200	1200~1500	1500~1800	1800~2500	≥2500
	距区级商服中心 距离（米）	<700	700~1000	1000~1500	1500~2000	≥2000
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较便 利	周边有多条 次干道，交通 基本满足通 行要求	周边仅有支 干道，交通较 不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通不 便利
	距公交车站距离 （米）	<300	300~500	500~800	800~1100	≥1100
	距汽车站距离 （米）	<1200	1200~1500	1500~2000	2000~3000	≥3000
基本设施状况	供水、排水、供 电	供水、供电、 排水等基础 设施保证率 ≥98%	供水、供电、 排水等基础 设施保证率 98%~95%	供水、供电、 排水等基础 设施保证率 90%~95%	供水、供电、 排水等基础 设施保证率 75%~90%	供水、供电、 排水等基础 设施保证率 ≤75%
人口状况	客流人口量	人流量密集	人流量较密	人流量一般	人流量较少	人流量稀疏
规划条件	周围土地利用状 况	金融、保险 业、商业用地	宾馆、餐饮及 其它商服用 地	商服用地、居 住用地	居住用地	工业或工业 区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街
--	------	-------	-----------------	-------	-------	-------

**表 10-1-7 城区商业服务业用地基准地价修正系数表（四级）**

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
	区级商服中心	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
交通条件	道路类型	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	公交站点	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	汽车站	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0190	0.0095	0	-0.0095	-0.0190
人口状况	客流人口	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
规划条件	周围土地利用状况	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	临路状况	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

**表 10-1-8 城区商业服务业用地基准地价修正系数说明表（四级）**

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
	距区级商服中心距离（米）	<1000	1000~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距公交车站距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1300	≥1300
	距汽车站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
基本设施状况	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
人口状况	客流人口量	人流量密集	人流量较密	人流量一般	人流量较少	人流量稀疏
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街
--	------	-------	-----------------	-------	-------	-------

表 10-1-9 城区商业服务业用地基准地价修正系数表（五级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	区级商服中心	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
交通条件	道路类型	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	公交站点	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	汽车站	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0152	0.0076	0	-0.0076	-0.0152
人口状况	客流人口	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
规划条件	周围土地利用状况	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	临路状况	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056

表 10-1-10 城区商业服务业用地基准地价修正系数说明表（五级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1800	1800~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距区级商服中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距公交车站距离（米）	<500	500~800	800~1100	1100~1500	≥1500
	距汽车站距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
人口状况	客流人口量	人流量密集	人流量较密	人流量一般	人流量较少	人流量稀疏
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

2、城区居住用地基准地价修正系数表及说明表

表 10-1-11 城区居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	教育设施	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	医疗设施	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	文体娱乐设施	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	公交站点	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	汽车站	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	动车站（客运）	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
环境条件	环境质量	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	景观条件	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
繁华程度	市级商服中心	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	区级商服中心	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
人口状况	居住人口	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
规划条件	周围土地利用状况	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-1-12 城区居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<200	200~300	300~400	400~600	≥600
	距医院距离（米）	<400	400~600	600~1000	1000~1500	≥1500
	距文体娱乐设施距离（米）	<400	400~600	600~1000	1000~1500	≥1500
	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率≤75%
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<100	100~200	200~400	400~600	≥600
	距汽车站距离（米）	<500	500~800	800~1200	1200~1800	≥1800

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距动车站（客运）距离（米）	<500	500~800	800~1200	1200~1800	≥1800
环境条件	大气、噪声污染状况	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1400	≥1400
	距区级商服中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
人口状况	居住人口	适中	较高	高	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-13 城区居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	教育设施	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	医疗设施	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	文体娱乐设施	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	公交站点	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	汽车站	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	动车站（客运）	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
环境条件	环境质量	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	景观条件	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
繁华程度	市级商服中心	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	区级商服中心	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
人口状况	居住人口	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
规划条件	周围土地利用状况	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-1-14 城区居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<350	350~500	500~700	700~1000	≥1000
	距医院距离（米）	<600	600~1000	1000~1500	1500~2200	≥2200

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距文体娱乐设施距离 (米)	<600	600~1000	1000~1500	1500~2200	≥2200
	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 75%
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离 (米)	<200	200~400	400~600	600~800	≥800
	距汽车站距离 (米)	<800	800~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
	距动车站 (客运) 距离 (米)	<800	800~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
环境条件	大气、噪声污染状况	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
繁华程度	距市级商服中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2000	≥2000
	距区级商服中心距离 (米)	<500	500~800	800~1200	1200~1600	≥1600
人口状况	居住人口	适中	较高	高	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-15 城区居住用地基准地价修正系数表 (三级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	教育设施	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	医疗设施	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	文体娱乐设施	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	公交站点	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	汽车站	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	动车站 (客运)	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
环境条件	环境质量	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	景观条件	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
繁华程度	市级商服中心	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	区级商服中心	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
人口状况	居住人口	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084



### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

规划条件	周围土地利用状况	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

**表 10-1-16 城区居住用地基准地价修正系数说明表（三级）**

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	距医院距离（米）	<800	800~1200	1200~2000	2000~3000	≥3000
	距文体娱乐设施距离（米）	<800	800~1200	1200~2000	2000~3000	≥3000
	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率≤75%
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<250	250~400	400~600	600~1000	≥1000
	距汽车站距离（米）	<1200	1200~1600	1600~2200	2200~3000	≥3000
	距动车站（客运）距离（米）	<1200	1200~1600	1600~2200	2200~3000	≥3000
环境条件	大气、噪声污染状况	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1200	1200~1500	1500~1800	1800~2500	≥2500
	距区级商服中心距离（米）	<700	700~1000	1000~1500	1500~2000	≥2000
人口状况	居住人口	适中	较高	高	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

**表 10-1-17 城区居住用地基准地价修正系数表（四级）**

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	教育设施	0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117
	医疗设施	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
	文体娱乐设施	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
	供水、排水、供电	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	公交站点	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
	汽车站	0.0039	0.0020	0	-0.0020	-0.0039
	动车站（客运）	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
环境条件	环境质量	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
	景观条件	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
繁华程度	市级商服中心	0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117
	区级商服中心	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
人口状况	居住人口	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
规划条件	周围土地利用状况	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
宗地条件	宗地形状	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
	宗地面积	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065

表 10-1-18 城区居住用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	距医院距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
	距文体娱乐设施距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率≤75%
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<300	300~500	500~600	800~1200	≥1200
	距汽车站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
	距动车站（客运）距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
环境条件	大气、噪声污染状况	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
	距区级商服中心距离（米）	<1000	1000~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
人口状况	居住人口	适中	较高	高	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
--	------	----------	-----------	------------	-----------	-----------

表 10-1-19 城区居住用地基准地价修正系数表（五级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	教育设施	0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117
	医疗设施	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
	文体娱乐设施	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
	供水、排水、供电	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	公交站点	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
	汽车站	0.0039	0.0020	0	-0.0020	-0.0039
	动车站（客运）	0.0026	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
环境条件	环境质量	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
	景观条件	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
繁华程度	市级商服中心	0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117
	区级商服中心	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
人口状况	居住人口	0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
规划条件	周围土地利用状况	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
宗地条件	宗地形状	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
	宗地面积	0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065

表 10-1-20 城区居住用地基准地价修正系数说明表（五级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<1000	1000~1200	1200~1500	1500~2000	≥2000
	距医院距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距文体娱乐设施距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率≤75%
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距公交站点距离(米)	<500	500~800	800~1100	1100~1500	≥1500
	距汽车站距离(米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距动车站(客运)距离(米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染状况	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	<1800	1800~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距区级商服中心距离(米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
人口状况	居住人口	适中	较高	高	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

### 3、城区工矿用地、仓储用地基准地价修正系数表及说明表

表 10-1-21 城区工矿用地、仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	火车站(货运)	0.0170	0.0085	0	-0.0085	-0.0170
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
环境条件	地形、地质条件	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
产业集聚效益	产业数量	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
规划条件	周围土地利用状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
宗地条件	宗地形状	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-1-22 城区工矿用地、仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距火车站(货运)距离(米)	<2300	2300~2500	2500~3000	3000~3300	≥3300

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\geq 98\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\leq 75\%$
环境条件	地形、地质条件	优	较优	一般	较差	劣
产业聚集效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 4、城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表及说明表

表 10-1-23 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	区级商服中心	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
交通条件	道路类型	0.0210	0.0105	0	-0.0105	-0.0210
	公交站点	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施条件	供水、排水、供电	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	教育设施	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	医疗设施	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	文体娱乐设施	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
环境条件	大气、噪声污染	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	景观条件	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
规划条件	周围土地利用状况	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-1-24 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<400	400~600	600~900	900~1300	$\geq 1300$
	距区级商服中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	$\geq 1000$
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距公交站点距离 (米)	<200	200~400	400~600	600~800	≥800
基本设施条件	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
	距学校距离 (米)	<200	200~400	400~600	600~800	≥800
	距医院距离 (米)	<300	300~600	600~900	900~1300	≥1300
	距文体娱乐设施距离 (米)	<450	450~600	600~1000	1000~1500	≥1500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度空气、噪声污染	一定程度的空气、噪声污染	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-25 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	区级商服中心	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
交通条件	道路类型	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
	公交站点	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施条件	供水、排水、供电	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	教育设施	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	医疗设施	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	文体娱乐设施	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
环境条件	大气、噪声污染	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	景观条件	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
规划条件	周围土地利用状况	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-1-26 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

繁华程度	距市级商服中心距离 (米)	<800	800~1100	1100~1500	1500~2000	≥2000
	距区级商服中心距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离 (米)	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
基本设施条件	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1100	≥1100
	距医院距离 (米)	<500	500~800	800~1200	1200~1600	≥1600
	距文体娱乐设施距离 (米)	<700	700~1000	1000~1400	1400~2000	≥2000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪声污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪声污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-27 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (三级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	区级商服中心	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
交通条件	道路类型	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
	公交站点	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施条件	供水、排水、供电	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	教育设施	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	医疗设施	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	文体娱乐设施	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
环境条件	大气、噪声污染	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	景观条件	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
规划条件	周围土地利用状况	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-1-28 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1200	1200~1600	1600~2000	2000~2500	≥2500
	距区级商服中心距离（米）	<800	800~1200	1200~1800	1800~2300	≥2300
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
基本设施条件	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
	距学校距离（米）	<600	600~800	800~1100	1100~1500	≥1500
	距医院距离（米）	<800	800~1000	1000~1400	1400~2000	≥2000
	距文体娱乐设施距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2000	2000~2500	≥2500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪声污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪声污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪声、水污染较严重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-29 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（四级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	区级商服中心	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	公交站点	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
基本设施条件	供水、排水、供电	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	教育设施	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	医疗设施	0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
	文体娱乐设施	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
环境条件	大气、噪声污染	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	景观条件	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
规划条件	周围土地利用状况	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-1-30 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
	距区级商服中心距离（米）	<1000	1000~1200	1200~1800	1800~2500	≥2500
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<300	300~500	500~600	800~1200	≥1200
基本设施条件	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	距医院距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
	距文体娱乐设施距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪声污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪声污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪声、水污染较重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-1-31 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（五级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	市级商服中心	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	区级商服中心	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
交通条件	道路类型	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	公交站点	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
基本设施条件	供水、排水、供电	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	教育设施	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	医疗设施	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	文体娱乐设施	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
环境条件	大气、噪声污染	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	景观条件	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
规划条件	周围土地利用状况	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
宗地条件	宗地形状	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064

表 10-1-32 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（五级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	<1800	1800~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距区级商服中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
交通条件	道路类型	好	较好	一般	较差	差
	距公交站点距离（米）	<500	500~800	800~1100	1100~1500	≥1500
基本设施条件	供水、排水、供电	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 75%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤75%
	距学校距离（米）	<1000	1000~1200	1200~1500	1500~2000	≥2000
	距医院距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距文体娱乐设施距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪声污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪声污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪声、水污染较重	严重空气、噪声、水污染
	景观条件	好	较好	一般	较差	差
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(二) 龙田镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-2-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
交通条件	道路类型	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0306	0.0153	0	-0.0153	-0.0306
人口状况	客流人口	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
规划条件	周围土地利用状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地条件	宗地形状	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-2-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-2-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距客运站距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0272	0.0136	0	-0.0136	-0.0272
人口状况	客流人口	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
规划条件	周围土地利用状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
宗地条件	宗地形状	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-2-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-2-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	距客运站距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0272	0.0136	0	-0.0136	-0.0272
人口状况	客流人口	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
规划条件	周围土地利用状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
宗地条件	宗地形状	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-2-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-2-7 商业服务业用地基准地价修正系数表（四级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	距客运站距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0272	0.0136	0	-0.0136	-0.0272
人口状况	客流人口	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
规划条件	周围土地利用状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
宗地条件	宗地形状	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-2-8 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1700	1700~2200	2200~3200	3200~4700	≥4700
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距客运站距离(米)	<1500	1500~2300	2300~3300	3300~4300	≥4300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街,一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-2-9 居住用地基准地价修正系数表(一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路类型	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-2-10 居住用地基准地价修正系数说明表(一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<300	400~600	600~800	800~1200	≥1200
	距卫生院距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1400	≥1400
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-2-11 居住用地基准地价修正系数表(二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路类型	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-2-12 居住用地基准地价修正系数说明表(二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<500	500~800	800~1200	1200~2200	≥2200
	距卫生院距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1600	1600~2400	≥2400
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
--	------	--------------	---------------	----------------	---------------	---------------

#### 表 10-2-13 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路类型	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

#### 表 10-2-14 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-2-15 居住用地基准地价修正系数表（四级）



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
交通条件	道路类型	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	距客运站距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
规划条件	周围土地利用状况	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-2-16 居住用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-2-17 工矿用地、仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	道路类型	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
交通条件	距车站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
基本设施状况	地质、地形	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
人口状况	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
规划条件	周围土地利用状况	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-2-18 工矿用地、仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业聚集效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置
宗地条件	宗地面积	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地形状	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-2-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-2-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<500	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1100	≥1100
	距卫生院距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-2-21 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
规划条件	周围土地利用状况	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-2-22 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离（米）	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-2-23 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
规划条件	周围土地利用状况	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-2-24 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-2-25 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (四级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
规划条件	周围土地利用状况	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-2-26 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表 (四级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	离 (米)					
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离 (米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(三) 江镜镇及闽台蓝色产业园基准地价修正系数表及说明表

表 10-3-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-3-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-3-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-3-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-3-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-3-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道， 交通便利	道，交通较便 利	次干道，交通 基本满足通 行要求	干道，交通较 不便利	道以上级别 道路，交通不 便利
	距客运站距 离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施 状况	供水、排水、 电力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-3-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-3-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 （米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 （米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-3-9 居住用地基准地价修正系数表(二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-3-10 居住用地基准地价修正系数说明表(二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离(米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-3-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-3-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-3-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-3-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-3-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-3-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-3-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-3-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-3-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-3-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离 (米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(四) 港头镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-4-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-4-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-4-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

**表 10-4-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）**

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

**表 10-4-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）**

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

**表 10-4-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）**

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距离 (米)					
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-4-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-4-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 (米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-4-9 居住用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-4-10 居住用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离 (米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道, 交通便利	周边有主干 道,交通较 便利	周边有多条 次干道,交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道,交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路,交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-4-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-4-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-4-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-4-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-4-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-4-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，	周边有主干道，交通较	周边有多条次干道，交	周边仅有支干道，交通	周边无支干道以上级别

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		交通便利	便利	通基本满足 通行要求	较不便利	道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污 染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-4-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-4-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污	基本无污染	轻度污染	一定程度污	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	染			染		
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-4-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-4-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(五) 三山镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-5-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-5-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-5-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-5-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-5-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-5-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，	周边有主干道，交通较便	周边有多条次干道，交通	周边仅有支干道，交通较	周边无支干道以上级别



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		交通便利	利	基本满足通行要求	不便利	道路, 交通不便利
	距客运站距离(米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-5-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-5-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离(米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-5-9 居住用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-5-10 居住用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离 (米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-5-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-5-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-5-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-5-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-5-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-5-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道，交通便利	道，交通较便利	次干道，交通基本满足通行要求	干道，交通较不便利	道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离(米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-5-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-5-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离(米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-5-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-5-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(六) 高山镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-6-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0600	0.0300	0	-0.0300	-0.0600
交通条件	道路类型	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0340	0.0170	0	-0.0170	-0.0340
人口状况	客流人口	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
规划条件	周围土地利用状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-6-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-6-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0306	0.0153	0	-0.0153	-0.0306
人口状况	客流人口	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
规划条件	周围土地利用状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地条件	宗地形状	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-6-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-6-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
交通条件	道路类型	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0306	0.0153	0	-0.0153	-0.0306
人口状况	客流人口	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
规划条件	周围土地利用状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地条件	宗地形状	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-6-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-6-7 商业服务业用地基准地价修正系数表（四级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
交通条件	道路类型	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	距客运站距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0306	0.0153	0	-0.0153	-0.0306
人口状况	客流人口	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
规划条件	周围土地利用状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地条件	宗地形状	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-6-8 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1700	1700~2200	2200~3200	3200~4700	≥4700

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1500	1500~2300	2300~3300	3300~4300	≥4300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
人口状况	客流人口	流动人口多	流动人口较多	流动人口适中	人口密度一般	人口密度较小
规划条件	周围土地利用状况	金融、保险业、商业用地	宾馆、餐饮及其它商服用地	商服用地、居住用地	居住用地	工业或工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-6-9 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
商服繁华程度	集镇中心	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
规划条件	周围土地利用状况	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-6-10 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<300	400~600	600~800	800~1200	≥1200
	距卫生院距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1400	≥1400
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

				通行要求		不便利
	距客运站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-6-11 居住用地基准地价修正系数表(二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	学校	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
	卫生院	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
	客运站	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
商服繁华程度	集镇中心	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
规划条件	周围土地利用状况	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-6-12 居住用地基准地价修正系数说明表(二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<500	500~800	800~1200	1200~2200	≥2200
	距卫生院距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1600	1600~2400	≥2400
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-6-13 居住用地基准地价修正系数表(三级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	学校	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	卫生院	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路类型	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	客运站	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
商服繁华程度	集镇中心	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-6-14 居住用地基准地价修正系数说明表(三级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离(米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
--	------	--------------	---------------	----------------	---------------	---------------

#### 表 10-6-15 居住用地基准地价修正系数表（四级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	学校	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	卫生院	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	道路类型	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	客运站	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
商服繁华程度	集镇中心	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

#### 表 10-6-16 居住用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
规划条件	周围土地利用状况	高级住宅小区	普通住宅小区	零散住宅区	商业区	厂矿区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-6-17 工矿用地、仓储用地基准地价修正系数表

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	道路类型	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
交通条件	距车站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
基本设施状况	地质、地形	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
人口状况	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
规划条件	周围土地利用状况	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-6-18 工矿用地、仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业聚集效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
规划条件	周围土地利用状况	无限制	个别条件有影响	部分工业可布置	工业布置受极大限制	不允许工业布置
宗地条件	宗地面积	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地形状	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-6-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0400	0.0200	0	-0.0200	-0.0400
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
规划条件	周围土地利用状况	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-6-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1000	≥1000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<500	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<300	300~500	500~700	700~1100	≥1100
	距卫生院距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-6-21 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-6-22 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离（米）	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-6-23 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-6-24 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	科研机关	居住区	文化商业区	生活仓储	工业区
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-6-25 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（四级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0360	0.0180	0	-0.0180	-0.0360
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
规划条件	周围土地利用状况	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-6-26 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（四级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
规划条件	周围土地利用状况	好	较好	一般	较差	差
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(七) 沙埔镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-7-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-7-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-7-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-7-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-7-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-7-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道， 交通便利	道，交通较便 利	次干道，交通 基本满足通 行要求	干道，交通较 不便利	道以上级别 道路，交通不 便利
	距客运站距 离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施 状况	供水、排水、 电力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-7-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-7-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 （米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 （米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-7-9 居住用地基准地价修正系数表(二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-7-10 居住用地基准地价修正系数说明表(二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离(米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道,交通便利	周边有主干道,交通较便利	周边有多条次干道,交通基本满足通行要求	周边仅有支干道,交通较不便利	周边无支干道以上级别道路,交通不便利
	距客运站距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-7-11 居住用地基准地价修正系数表(三级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-7-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-7-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-7-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-7-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-7-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

				通行要求		不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污 染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-7-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-7-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污 染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-7-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-7-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(八) 东瀚镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-8-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-8-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-8-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-8-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-8-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-8-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距离 (米)					
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-8-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-8-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 (米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-8-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-8-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离 (米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-8-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-8-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-8-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-8-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-8-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-8-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离(米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-8-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-8-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距学校距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-8-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-8-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离 (米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

(九) 海口镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-9-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-9-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-9-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-9-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-9-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-9-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-9-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-9-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-9-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-9-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离(米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-9-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

#### 表 10-9-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-9-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-9-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-9-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-9-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-9-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-9-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
	距卫生院距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-9-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-9-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离 (米)	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(十) 城头镇及元洪投资区基准地价修正系数表及说明表

表 10-10-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-10-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-10-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-10-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-10-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-10-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-10-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-10-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 (米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-10-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-10-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-10-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-10-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-10-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-10-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，	周边有主干道，交通较	周边有多条次干道，交	周边仅有支干道，交通	周边无支干道以上级别

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		交通便利	便利	通基本满足 通行要求	较不便利	道路，交通 不便利
	距车站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电 力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干 道	一面临主干 道，一面临 次干道	两面临次干 道	一面临主干 道	一面临次干 道

表 10-10-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-10-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污	基本无污染	轻度污染	一定程度污	污染较严重	严重污染



福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	染			染		
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-10-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-10-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-10-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-10-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

(十一) 南岭镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-11-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-11-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-11-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距客运站距离	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	宗地面积	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	临路状况	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

#### 表 10-11-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

#### 表 10-11-5 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

#### 表 10-11-6 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-11-7 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	距卫生院距离	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	供水、排水、供电	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表 10-11-8 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
	距卫生院距离(米)	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	供水、排水、供电	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距客运站距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
环境质量	大气、噪声污染	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

优劣度						
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-11-9 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离(米)	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

#### 表 10-11-10 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

#### 表 10-11-11 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-11-12 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-11-13 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距客运站距离	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距学校距离	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境条件	大气、噪声污染	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050

表 10-11-14 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十二) 上迳镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-12-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-12-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-12-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距客运站距离	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	宗地形状	0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	宗地面积	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	临路状况	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-12-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-12-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距客运站距离	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	宗地形状	0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	宗地面积	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	临路状况	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-12-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道， 交通便利	道，交通较便 利	次干道，交通 基本满足通 行要求	干道，交通较 不便利	道以上级别 道路，交通不 便利
	距客运站距 离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施 状况	供水、排水、 电力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-12-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	距卫生院距离	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0378	0.0189	0	-0.0189	-0.0378
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-12-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 （米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 （米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-12-9 居住用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	距卫生院距离	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0378	0.0189	0	-0.0189	-0.0378
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

#### 表 10-12-10 居住用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离 (米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

#### 表 10-12-11 居住用地基准地价修正系数表 (三级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距卫生院距离	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	供水、排水、供电	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表 10-12-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-12-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
--	------	--------	--------	---	---------	---------

表 10-12-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-12-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-12-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

				通行要求		不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污 染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-12-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距客运站距离	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距学校距离	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
环境条件	大气、噪声污染	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050

表 10-12-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距 离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施 状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-12-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距客运站距离	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距学校距离	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
环境条件	大气、噪声污染	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050

表 10-12-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十三) 渔溪镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-13-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0572	0.0286	0	-0.0286	-0.0572
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0484	0.0242	0	-0.0242	-0.0484
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
宗地条件	宗地形状	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0044
	宗地面积	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	临路状况	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154

表 10-13-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-13-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-13-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-13-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-13-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

#### 表 10-13-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	供水、排水、供电	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
	客运站	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
商服繁华程度	集镇中心	0.0648	0.0324	0	-0.0324	-0.0648
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

#### 表 10-13-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-13-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	供水、排水、供电	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
	客运站	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
商服繁华程度	集镇中心	0.0648	0.0324	0	-0.0324	-0.0648
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

表 10-13-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-13-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	客运站	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	集镇中心	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-13-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-13-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-13-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距车站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-13-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0528	0.0264	0	-0.0264	-0.0528
交通条件	道路类型	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距学校距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	距卫生院距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境条件	大气、噪声污染	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
宗地条件	宗地形状	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	宗地面积	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110

表 10-13-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
--	------	--------------	---------------	----------------	---------------	---------------

表 10-13-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-13-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-13-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-13-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



## (十四) 新厝镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-14-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0416	0.0208	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
宗地条件	宗地形状	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	宗地面积	0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	临路状况	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112

表 10-14-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-14-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-14-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-14-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-14-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-14-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	距卫生院距离	0.0054	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
	供水、排水、供电	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0486	0.0243	0	-0.0243	-0.0486
宗地条件	宗地形状	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	宗地面积	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 10-14-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 (米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-14-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-14-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-14-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

表 10-14-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-14-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-14-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，	周边有主干道，交通较	周边有多条次干道，交	周边仅有支干道，交通	周边无支干道以上级别

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		交通便利	便利	通基本满足 通行要求	较不便利	道路，交通 不便利
	距车站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电 力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干 道	一面临主干 道，一面临 次干道	两面临次干 道	一面临主干 道	一面临次干 道

表 10-14-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
交通条件	道路类型	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距学校距离	0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距卫生院距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
环境条件	大气、噪声污染	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
宗地条件	宗地形状	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080

表 10-14-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离 (米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、 供电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
	距学校距离 (米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离 (米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污	基本无污染	轻度污染	一定程度污	污染较严重	严重污染

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	染			染		
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-14-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-14-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-14-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-14-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十五) 江阴镇及江阴工业集中区基准地价修正系数表及说明表

表 10-15-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0572	0.0286	0	-0.0286	-0.0572
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0484	0.0242	0	-0.0242	-0.0484
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
宗地条件	宗地形状	0.0044	0.0022	0	-0.0022	-0.0044
	宗地面积	0.0088	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	临路状况	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154

表 10-15-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-15-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-15-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-15-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-15-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-15-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	供水、排水、供电	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
	距客运站距离	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0648	0.0324	0	-0.0324	-0.0648
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

表 10-15-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离（米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道，交通便利	道，交通较便利	次干道，交通基本满足通行要求	干道，交通较不便利	道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-15-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	供水、排水、供电	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
	距客运站距离	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0384	0.0192	0	-0.0192	-0.0384
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0648	0.0324	0	-0.0324	-0.0648
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

表 10-15-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离(米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离(米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-15-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-15-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-15-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-15-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-15-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0528	0.0264	0	-0.0264	-0.0528
交通条件	道路类型	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距学校距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	距卫生院距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境条件	大气、噪声污染	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
宗地条件	宗地形状	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
	宗地面积	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110

表 10-15-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道，交通便利	道，交通较便利	次干道，交通基本满足通行要求	干道，交通较不便利	道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离（米）	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-15-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-15-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-15-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-15-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十六) 镜洋镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-16-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-16-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-16-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0364	0.0182	0	-0.0182	-0.0364
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、供电	0.0308	0.0154	0	-0.0154	-0.0308
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
宗地条件	宗地形状	0.0028	0.0014	0	-0.0014	-0.0028
	宗地面积	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	临路状况	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098

表 10-16-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-16-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-16-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条	周边有主干	周边有多条	周边仅有支	周边无支干

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		主、次干道， 交通便利	道，交通较便 利	次干道，交通 基本满足通 行要求	干道，交通较 不便利	道以上级别 道路，交通不 便利
	距客运站距 离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施 状况	供水、排水、 电力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-16-7 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	距卫生院距离	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0378	0.0189	0	-0.0189	-0.0378
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-16-8 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	距学校距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 （米）	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较 便利	周边有多条 次干道，交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道，交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通 不便利
	距客运站距离 （米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 （米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200

### 福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

#### 表 10-16-9 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	距卫生院距离	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	供水、排水、供电	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	道路类型	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0224	0.0112	0	-0.0112	-0.0224
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0378	0.0189	0	-0.0189	-0.0378
宗地条件	宗地形状	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

#### 表 10-16-10 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离（米）	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-16-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	距卫生院距离	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	供水、排水、供电	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表 10-16-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-16-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-16-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-16-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-16-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离(米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-16-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0336	0.0168	0	-0.0168	-0.0336
交通条件	道路类型	0.0196	0.0098	0	-0.0098	-0.0196
	距客运站距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	大气、噪声污染	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
宗地条件	宗地形状	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-16-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-16-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-16-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十七) 东张镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-17-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-17-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-17-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0520	0.0260	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
基本设施状况	供水、排水、供	0.0440	0.0220	0	-0.0220	-0.0440

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	电					
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
宗地条件	宗地形状	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	宗地面积	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	临路状况	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140

表 10-17-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-17-5 商业服务业用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0468	0.0234	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路类型	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距客运站距离	0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0396	0.0198	0	-0.0198	-0.0396
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
宗地条件	宗地形状	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	临路状况	0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126

表 10-17-6 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距离 (米)					
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-17-7 居住用地基准地价修正系数表 (一级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-17-8 居住用地基准地价修正系数说明表 (一级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1000	≥1000
	距卫生院距离 (米)	<500	500~700	700~900	900~1200	≥1200
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	距客运站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<400	400~600	600~800	800~1200	≥1200
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

表 10-17-9 居住用地基准地价修正系数表 (二级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0154	0.0077	0	-0.0077	-0.0154
	距卫生院距离	0.0066	0.0033	0	-0.0033	-0.0066
	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路类型	0.0286	0.0143	0	-0.0143	-0.0286
	距客运站距离	0.0242	0.0121	0	-0.0121	-0.0242
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0352	0.0176	0	-0.0176	-0.0352
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0594	0.0297	0	-0.0297	-0.0594
宗地条件	宗地形状	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132

表 10-17-10 居住用地基准地价修正系数说明表 (二级)

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	距学校距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
	距卫生院距离 (米)	<800	800~1000	1000~1200	1200~1500	≥1500
	供水、排水、供 电	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道, 交通便利	周边有主干 道,交通较 便利	周边有多条 次干道,交 通基本满足 通行要求	周边仅有支 干道,交通 较不便利	周边无支干 道以上级别 道路,交通 不便利
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
环境质量 优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
商服繁华 程度	距集镇中心距离 (米)	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-17-11 居住用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	供水、排水、供电	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0320	0.0160	0	-0.0160	-0.0320
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0540	0.0270	0	-0.0270	-0.0540
宗地条件	宗地形状	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	宗地面积	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 10-17-12 居住用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-17-13 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离（米）	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-17-14 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离(米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

表 10-17-15 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-17-16 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<500	500~1000	1000~1500	1500~2300	≥2300

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<900	900~1300	1300~1800	1800~2600	≥2600
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<500	500~700	700~1000	1000~1500	≥1500
	距卫生院距离(米)	<700	700~900	900~1200	1200~1600	≥1600
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-17-17 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0480	0.0240	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路类型	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
	距客运站距离	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
	距学校距离	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
	距卫生院距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
环境条件	大气、噪声污染	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
宗地条件	宗地形状	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	宗地面积	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表 10-17-18 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离(米)	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离(米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	(米)					
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-17-19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（三级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
交通条件	道路类型	0.0252	0.0126	0	-0.0126	-0.0252
	距客运站距离	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	距学校距离	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	距卫生院距离	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	大气、噪声污染	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
宗地条件	宗地形状	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	宗地面积	0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

表 10-17-20 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（三级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重



(十八) 一都镇基准地价修正系数表及说明表

表 10-18-1 商业服务业用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0312	0.0156	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264
环境质量优劣 度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
宗地条件	宗地形状	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	宗地面积	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	临路状况	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084

表 10-18-2 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心 距离（米）	<800	800~1000	1000~1500	1500~2500	≥2500
交通条件	道路类型	周边有多条 主、次干道， 交通便利	周边有主干 道，交通较便 利	周边有多条 次干道，交通 基本满足通 行要求	周边仅有支 干道，交通较 不便利	周边无支干 道以上级别 道路，交通不 便利
	距客运站距 离（米）	<1000	1000~1300	1300~1800	1800~2500	≥2500
基本设施 状况	供水、排水、 电力	基础设施完 善	基础设施较 完善	基础设施完 善度一般	基础设施较 不完善	基础设施完 善度差
环境质量 优劣度	大气、噪声 污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污 染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用 无影响	对土地利用 略有影响	对土地利用 有一定影响	对土地利用 影响较重	对土地利用 影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街， 一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-18-3 商业服务业用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0260	0.0130	0	-0.0130	-0.0260
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

	距客运站距离	0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
基本设施状况	供水、排水、供电	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
宗地条件	宗地形状	0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
	宗地面积	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	临路状况	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

表 10-18-4 商业服务业用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
基本设施状况	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	临路状况	两面临主街	一面临主街，一面临次街	两面临次街	一面临主街	一面临次街

表 10-18-5 居住用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距卫生院距离	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	供水、排水、供电	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路类型	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	距客运站距离	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0256	0.0128	0	-0.0128	-0.0256
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
宗地条件	宗地形状	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	宗地面积	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-18-6 居住用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<800	800~1000	1000~1300	1300~1800	≥1800
	距卫生院距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~3700	≥3700
环境质量优劣度	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
商服繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1200	1200~1800	1800~2500	2500~3500	≥3500
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-18-7 居住用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	距卫生院距离	0.0036	0.0018	0	-0.0018	-0.0036
	供水、排水、供电	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路类型	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
环境质量优劣度	大气、噪声污染	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
商服繁华程度	距集镇中心距离	0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表 10-18-8 居住用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
	距卫生院距离（米）	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	供水、排水、供	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

		电				
交通条件	道路类型	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距客运站距离 (米)	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
环境质量优劣度	大气、噪声污染	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
商服繁华程度	距集镇中心距离 (米)	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-18-9 工矿及仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距车站距离 (米)	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
基础设施条件	供水、排水、供电	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
自然条件	地质、地形	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业数量	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地条件	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	临路状况	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-18-10 工矿及仓储用地基准地价修正系数说明表

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距车站距离 (米)	<600	600~800	800~1000	1000~1300	≥1300
基础设施条件	供水、排水、电力	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
自然条件	地质、地形	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
产业集聚效益	产业数量	高	较高	一般	较低	低
宗地条件	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重
	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	临路状况	两面临主干道	一面临主干道，一面临次干道	两面临次干道	一面临主干道	一面临次干道

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

表 10-18-11 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（一级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路类型	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距客运站距离	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0132
基本设施状况	供水、排水、电力	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
	距学校距离	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距卫生院距离	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	大气、噪声污染	0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	宗地面积	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

表 10-18-12 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（一级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4000	≥4000
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1200	1200~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1000	1000~1500	1500~2500	2500~4300	≥4300
	距卫生院距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

表 10-18-13 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（二级）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距集镇中心距离	0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
交通条件	道路类型	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	距客运站距离	0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110

福清市 2024 年度城镇基准地价更新成果应用方案

基本设施状况	供水、排水、电力	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
	距学校距离	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	距卫生院距离	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
环境条件	大气、噪声污染	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
宗地条件	宗地形状	0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050

表 10-18-14 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数说明表（二级）

影响因素	影响因子	等级划分				
		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距集镇中心距离（米）	<1500	1500~2000	2000~3000	3000~4500	≥4500
交通条件	道路类型	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	距客运站距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
基本设施状况	供水、排水、供电	基础设施完善	基础设施较完善	基础设施完善度一般	基础设施较不完善	基础设施完善度差
	距学校距离（米）	<1500	1500~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
	距卫生院距离（米）	<2000	2000~2500	2500~3500	3500~5000	≥5000
环境条件	大气、噪声污染	基本无污染	轻度污染	一定程度污染	污染较严重	严重污染
宗地条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响	对土地利用影响较重	对土地利用影响严重

十一、各用途基准地价级别图

具体详见附图（各用途基准地价级别图）。