

福清土地 内参报告

2021 年 8 月 3 日出版

导读

2021 年第二季度经营性土地出让分析

◇ 成交面积统计.....	1
◇ 成交价格统计.....	3
◇ 成交溢价统计.....	5
◇ 楼面单价统计.....	6
◇ 具体地块分析.....	8
○ 政府储备地 2004-007 号（2021 拍-07 号）	8
○ 政府储备地 2013-063 号（2021 拍-08 号）	10
○ 政府储备地 2012-065 号（2021 拍-09 号）	12
○ 政府储备地 2019-052 号（2021 拍-10 号）	14
○ 政府储备地 2021-018 号（2021 拍-11 号）	16
○ 政府储备地 2020-052 号（2021 拍-12 号）	18
○ 政府储备地 2017-047 号（2021 拍-13 号）	20
○ 政府储备地 2016-033 号（2021 挂-02 号）	22
○ 政府储备地 2013-072 号（2021 挂-03 号）	24
○ 政府储备地 2013-005A 号（2021 拍-17 号）	26

福清市自然资源和规划局

福清市土地发展中心

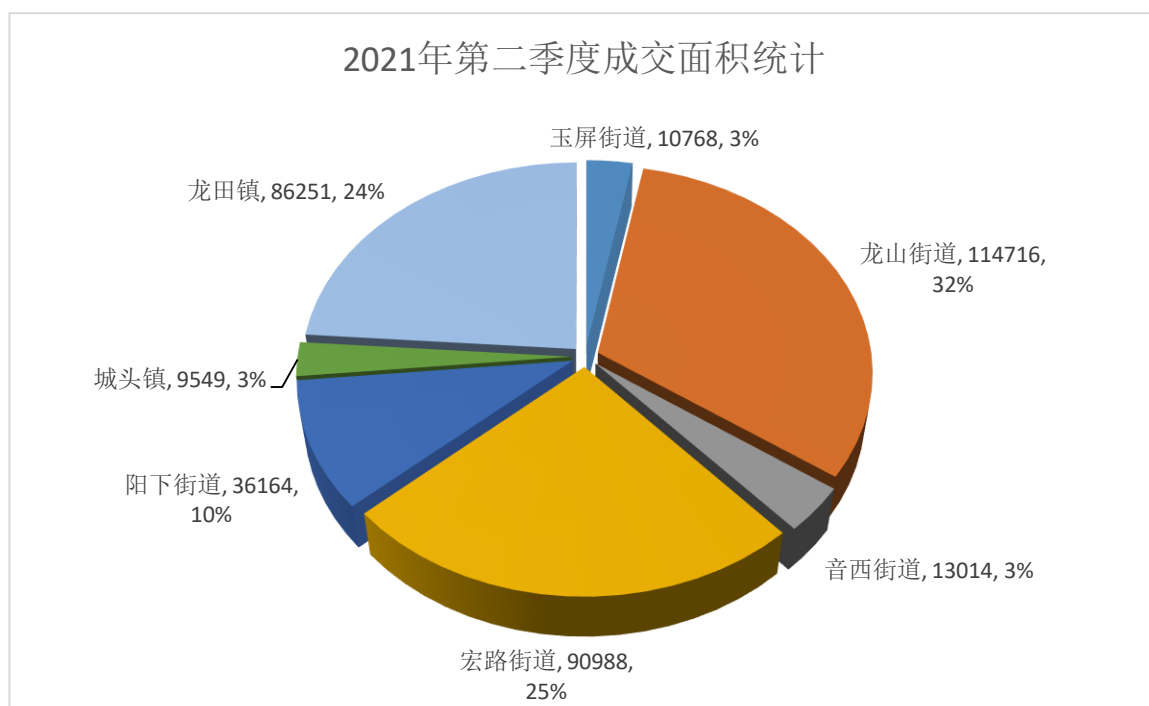
联合编制

2021 年第二季度成交面积统计

单位：平方米

土地位置	成交面积	当年累计成交面积
玉屏街道	10768	10768
龙山街道	114716	153865
龙江街道	/	45965
音西街道	13014	62264
宏路街道	90988	90988
石竹街道	/	12917
阳下街道	36164	36164
海口镇	/	56827
城头镇	9549	10667
龙田镇	86251	86251
南岭镇	/	/
江镜镇	/	/
港头镇	/	/
高山镇	/	/
沙埔镇	/	/
三山镇	/	/
东瀚镇	/	/
渔溪镇	/	/
上迳镇	/	/

新厝镇	/	/
江阴镇	/	/
东张镇	/	/
镜洋镇	/	/
一都镇	/	/
总计	361450	566676

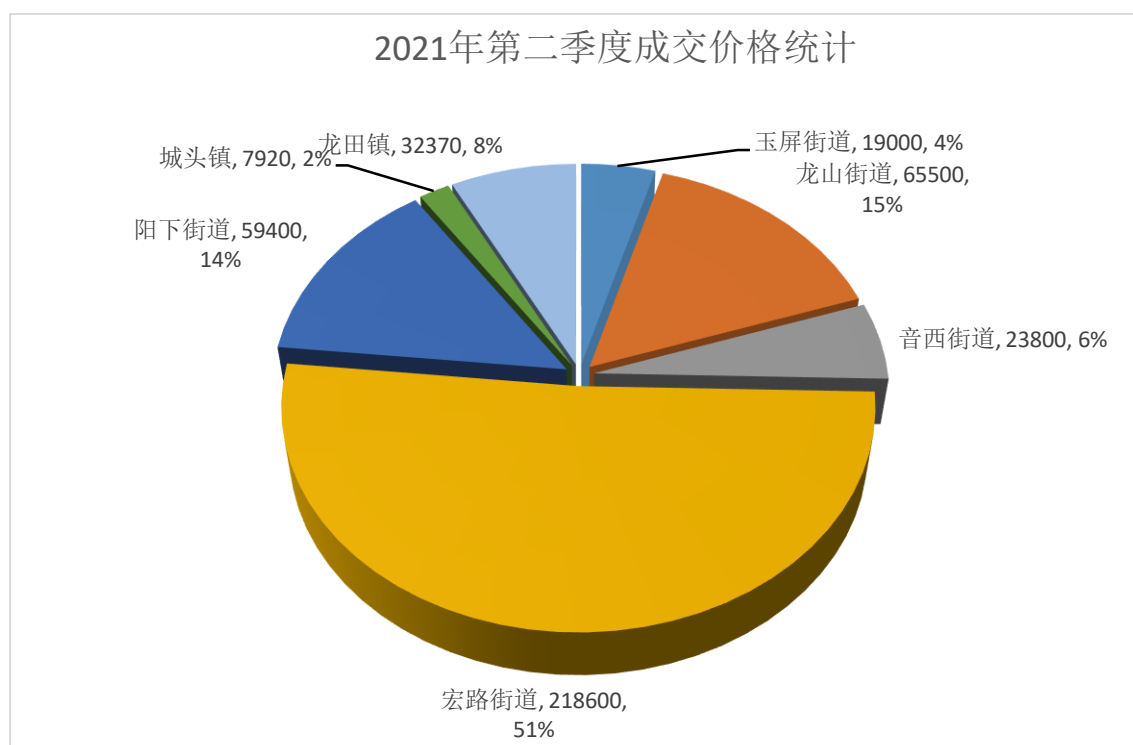


2021 年第二季度成交价格统计

单位：万元

土地位置	成交价格	当年累计成交价格
玉屏街道	19000	19000
龙山街道	65500	99600
龙江街道	/	35800
音西街道	23800	115500
宏路街道	218600	218600
石竹街道	/	33900
阳下街道	59400	59400
海口镇	/	3410
城头镇	7920	8270
龙田镇	32370	32370
南岭镇	/	/
江镜镇	/	/
港头镇	/	/
高山镇	/	/
沙埔镇	/	/
三山镇	/	/
东瀚镇	/	/
渔溪镇	/	/

上迳镇	/	/
新厝镇	/	/
江阴镇	/	/
东张镇	/	/
镜洋镇	/	/
一都镇	/	/
总计	424320	625850



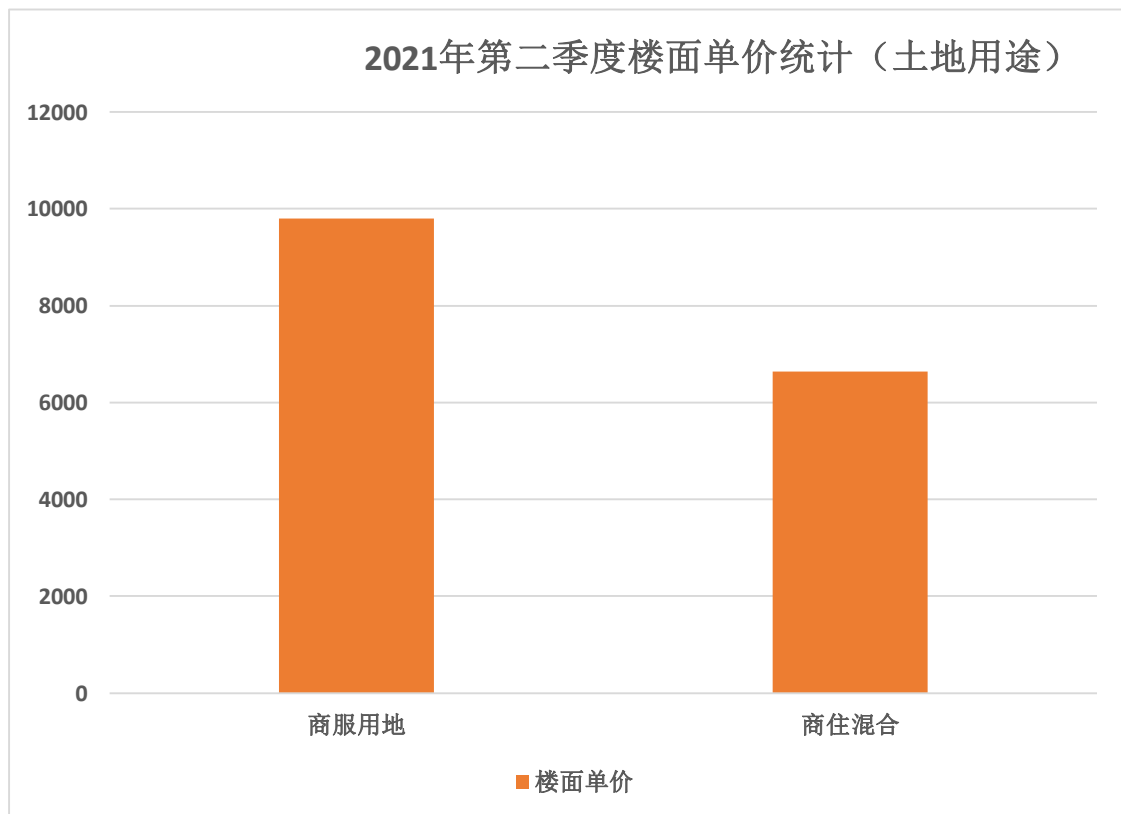
2021 年第二季度成交溢价统计

季度	出 让 幅 数	流标数	底价成交数	竞价成交数	溢价率
第二季度	11	0	4	7	26.4%

2021 年第二季度楼面单价统计（土地用途）

单位：元/ m²

季度	商服用地	商住混合
第二季度	9803	6636



2021 年第二季度楼面单价统计（街镇）

单位：元/ m²

土地位置	商服用地	商住混合
玉屏街道	/	8822
龙山街道	1011	3918
龙江街道	/	/
音西街道	/	7034
宏路街道	/	9555
石竹街道	/	/
阳下街道	/	7466
海口镇	/	/
城头镇	10834	/
龙田镇	5744	2859
南岭镇	/	/
江镜镇	/	/
港头镇	/	/
高山镇	/	/
沙埔镇	/	/
三山镇	/	/
东瀚镇	/	/
渔溪镇	/	/
上迳镇	/	/

新厝镇	/	/
江阴镇	/	/
东张镇	/	/
镜洋镇	/	/
一都镇	/	/

具体地块分析

政府储备地 2004-007 号		
地块 规划 情况	土地位置	龙田镇
	地块所属区域	省级小城镇
	规划用途	商服用地—零售商业用地；住宅用地
	用地面积（平方米）	26945
	用地面积（亩）	40.42
	容积率（范围）	1.6~2.0
	商业配比（%）	≤5%
	计容建筑面积	53890
	回购面积（m ² ）	回购车位 95 位
	回购价格（元/m ² ）	5 万元/位
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-07 号
	出让时间	2021-04-07
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	薛秋兰
	竞得开发公司名称	福建云祥世居房地产开发有限公司
	出让起始价（万元）	16100
	成交地价（万元）	24500
	楼面地价（元/ m ² ）	4546
	溢价率（%）	0.52
	平均地价（万元/亩）	606.17

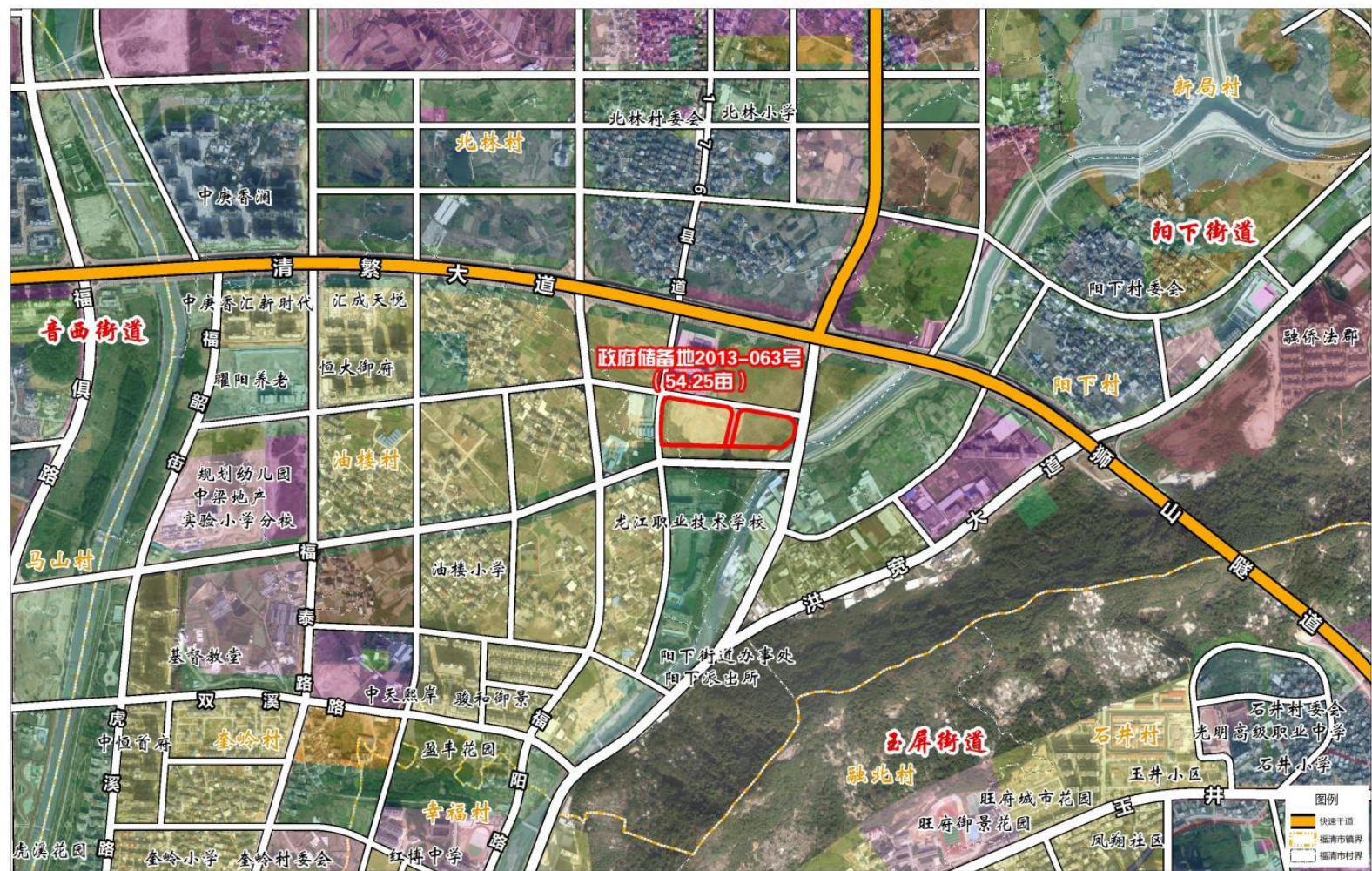
政府储备地2004-007号地块示意图



制图单位: 福州市勘测院福清分院
制图时间: 2021年2月

政府储备地 2013-063 号		
地块 规划 情况	土地位置	阳下街道
	地块所属区域	城区北部片区
	规划用途	商服用地—零售商业用地、住宅用地
	用地面积（平方米）	36164
	用地面积（亩）	54.25
	容积率（范围）	2.0~2.2
	商业配比（%）	≤2%
	计容建筑面积	79561
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-08 号
	出让时间	2021-04-29
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	福州安鸿投资有限公司
	竞得开发公司名称	福清宇佳房地产开发有限公司
	出让起始价（万元）	35800
	成交地价（万元）	59400
	楼面地价（元/ m ² ）	7466
	溢价率（%）	66%
	平均地价（万元/亩）	1095.01

政府储备地2013-063号地块示意图



制图单位: 福州市勘测院福清分院
制图时间: 2021年3月

政府储备地 2012-065 号		
地块 规划 情况	土地位置	城头镇
	地块所属区域	一般乡镇
	规划用途	商服用地—零售商业用地（加油加气
	用地面积（平方米）	5993
	用地面积（亩）	8.99
	容积率（范围）	0.1-0.3
	商业配比（%）	
	计容建筑面积	1798
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-09 号
	出让时间	2021-04-29
	出让方式	挂牌
	竞得人名称	福清市海宸投资有限公司
	竞得开发公司名称	福清市海宸投资有限公司
	出让起始价（万元）	2200
	成交地价（万元）	6000
	楼面地价（元/ m ² ）	33383
	溢价率（%）	173%
	平均地价（万元/亩）	667.41

政府储备地2012-065号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年2月

政府储备地 2019-052 号		
地块 规划 情况	土地位置	龙田镇
	地块所属区域	省级小城镇
	规划用途	住宅用地—城镇住宅用地
	用地面积（平方米）	39546
	用地面积（亩）	59.32
	容积率（范围）	1.2~1.3
	商业配比（%）	
	计容建筑面积	51410
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-10 号
	出让时间	2021-04-29
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	黄忠
	竞得开发公司名称	福建华谊置业有限公司
	出让起始价（万元）	5600
	成交地价（万元）	5600
	楼面地价（元/ m ² ）	1089
	溢价率（%）	0
	平均地价（万元/亩）	94.4

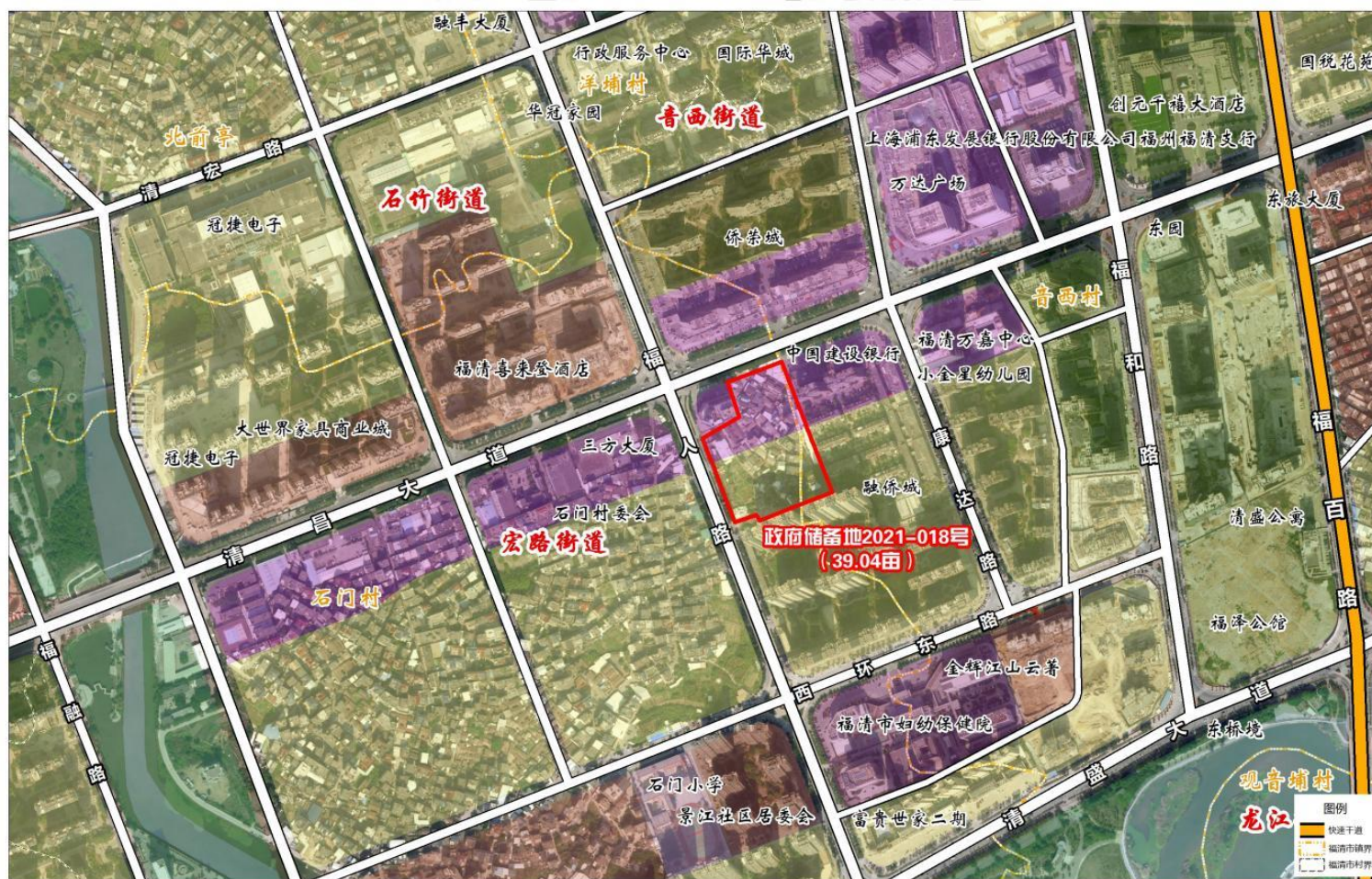
政府储备地2019-052号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年3月

政府储备地 2021-018 号		
地块 规划 情况	土地位置	宏路街道、音西街道
	地块所属区域	城区西部片区
	规划用途	商服用地—零售商业用地、住宅用地
	用地面积（平方米）	26027
	用地面积（亩）	39.04
	容积率（范围）	2.3~2.6
	商业配比（%）	≤10%
	计容建筑面积	67670
	回购面积（m ² ）	回购住宅 28490，商业 100
	回购价格（元/m ² ）	住宅 5000，商业 11750
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-11 号
	出让时间	2021-05-31
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	福州兆隆盛房地产开发有限公司
	竞得开发公司名称	福清兆荣房地产开发有限公司
	出让起始价（万元）	41000
	成交地价（万元）	47600
	楼面地价（元/ m ² ）	7034
	溢价率（%）	16%
	平均地价（万元/亩）	1219.25

政府储备地2021-018号地块示意图



制图单位: 福州市勘测院福清分院
制图时间: 2021年4月

政府储备地 2020-052 号		
地块 规划 情况	土地位置	玉屏街道
	地块所属区域	老城区（实小东侧）
	规划用途	商服用地—零售商业用地、住宅用地
	用地面积（平方米）	10768
	用地面积（亩）	16.15
	容积率（范围）	1.6~2.0
	商业配比（%）	≤15%
	计容建筑面积	21536
	回购面积（m ² ）	回购住宅 6600，商业 1065
	回购价格（元/m ² ）	住宅 4500，商业 14000
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-12 号
	出让时间	2021-05-31
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	福州若冲盈佳信息科技有限公司
	竞得开发公司名称	福清云府置业有限公司
	出让起始价（万元）	8300
	成交地价（万元）	19000
	楼面地价（元/ m ² ）	8822
	溢价率（%）	129%
	平均地价（万元/亩）	1176.32



制图单位: 福州市勘测院福清分院
制图时间: 2021年4月

政府储备地 2017-047 号		
地块 规划 情况	土地位置	龙山街道
	地块所属区域	城区东部片区
	规划用途	商服用地—零售商业用地、住宅用地
	用地面积（平方米）	91256
	用地面积（亩）	136.88
	容积率（范围）	1.3~1.6
	商业配比（%）	≤3%
	计容建筑面积	146010
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-13 号
	出让时间	2021-05-31
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	福清金辉房地产有限公司
	竞得开发公司名称	福清金辉房地产有限公司
	出让起始价（万元）	57200
	成交地价（万元）	57200
	楼面地价（元/ m ² ）	3918
	溢价率（%）	0
	平均地价（万元/亩）	417.87

政府储备地2017-047号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年4月

政府储备地 2016-033 号		
地块 规划 情况	土地位置	龙山街道
	地块所属区域	城区东部片区
	规划用途	商服用地—零售商业用地、旅馆用地、
	用地面积（平方米）	23460
	用地面积（亩）	35.19
	容积率（范围）	3.2-3.5
	商业配比（%）	
	计容建筑面积	82110
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 挂-02 号
	出让时间	2021-06-25
	出让方式	挂牌
	竞得人名称	福清市新东方
	竞得开发公司名称	福清市新东方
	出让起始价（万元）	5000
	成交地价（万元）	8300
	楼面地价（元/ m ² ）	1011
	溢价率（%）	66%
	平均地价（万元/亩）	235.86

政府储备地2016-033号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年5月

政府储备地 2013-072 号		
地块 规划 情况	土地位置	城头镇
	地块所属区域	一般乡镇
	规划用途	商服用地—商务金融用地
	用地面积（平方米）	3556
	用地面积（亩）	5.334
	容积率（范围）	1.3-1.55
	商业配比（%）	
	计容建筑面积	5512
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 挂-03 号
	出让时间	2021-06-25
	出让方式	挂牌
	竞得人名称	福建上瑞集团
	竞得开发公司名称	福建上瑞集团
	出让起始价（万元）	1920
	成交地价（万元）	1920
	楼面地价（元/ m ² ）	3483
	溢价率（%）	0
	平均地价（万元/亩）	359.96

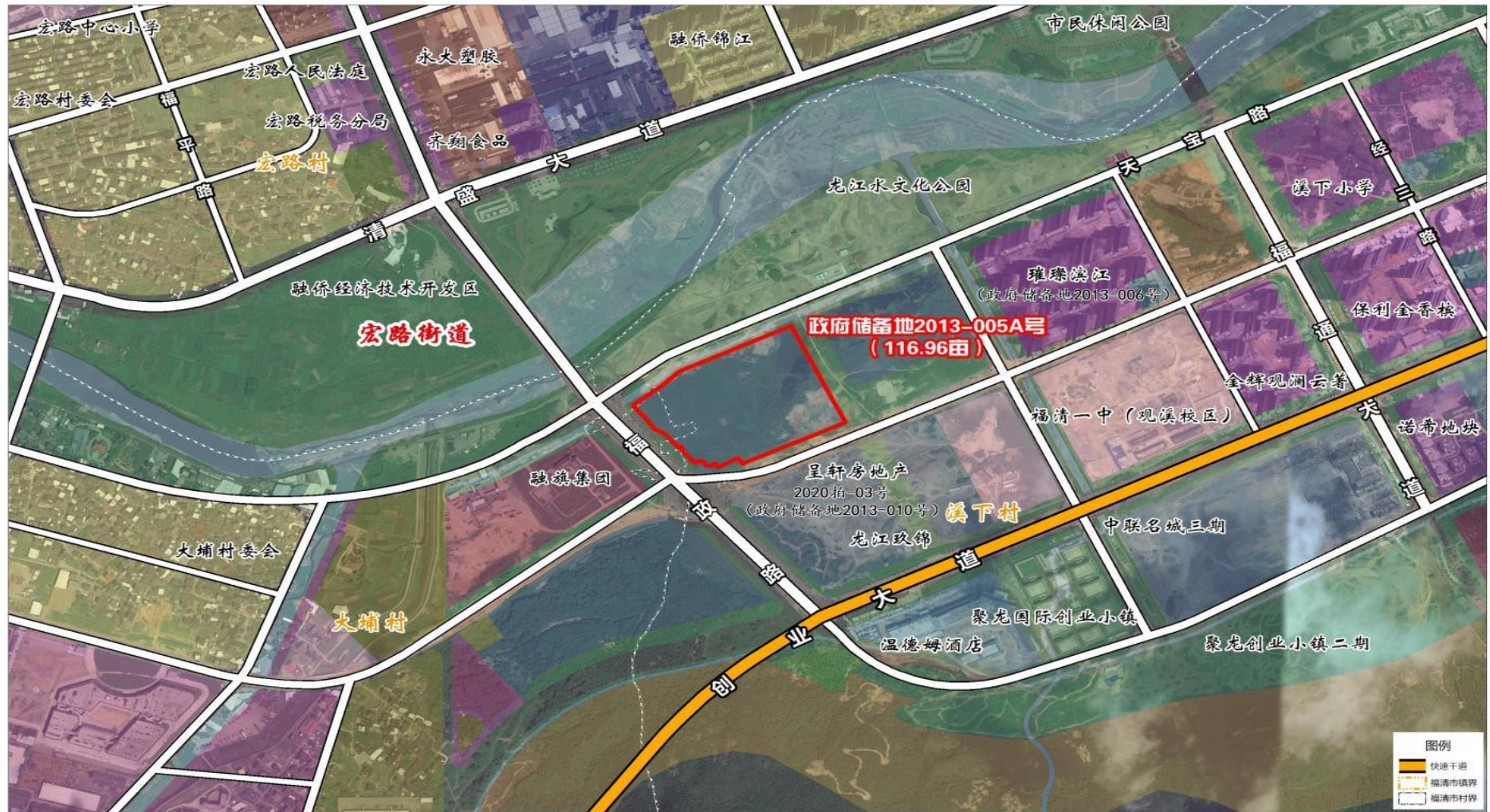
政府储备地2013-072号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年4月

政府储备地 2013-005A 号		
地块 规划 情况	土地位置	宏路街道
	地块所属区域	城区西部片区
	规划用途	商服用地—零售商业用地、住宅用地
	用地面积（平方米）	77974
	用地面积（亩）	116.96
	容积率（范围）	2.2-2.5
	商业配比（%）	
	计容建筑面积	194935
	回购面积（m ² ）	
	回购价格（元/m ² ）	
土地 出让 情况	出让地块编号	2021 拍-17 号
	出让时间	2021-07-02
	出让方式	拍卖
	竞得人名称	福建日出东海投资有限公司
	竞得开发公司名称	福建日出东海投资有限公司
	出让起始价（万元）	162200
	成交地价（万元）	194800
	楼面地价（元/ m ² ）	9993
	溢价率（%）	20%
	平均地价（万元/亩）	1665.53

政府储备地2013-005A号地块示意图



制图单位：福州市勘测院福清分院
制图时间：2021年6月