

泉州市泉港区人民政府文件

泉港政告〔2024〕2号

泉州市泉港区人民政府关于 2022年城镇土地级别和基准地价的通告

石化工业园区管委会，各镇人民政府、山腰街道办事处，区政府各部门、各直属机构，省市直驻泉港各单位，区属各国有企业：

根据《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》（闽自然资办〔2022〕2号）精神，我区对2019年城镇基准地价进行更新，完成2022年城镇土地级别和基准地价成果，经区政府第33次常务会研究同意并通过泉州市自然资源和规划局验收，现予公布实施。该基准地价自公布之日起执行。《泉港区人民政府关于2019年城镇土地级别和基准地价的通告》（泉港政告〔2021〕2号）同时废止。

特此通告。

- 附件：1. 泉港区城镇各类用地基准地价表(表1-表12)
2. 泉港区城镇各类用地级别分布范围
3. 泉港区城镇基准地价成果应用说明

泉州市泉港区人民政府

2024年2月6日

(此件主动公开)

附件 1

泉港区城镇用地基准地价表

表 1 泉港区城区商业服务业用地路线价表

编号	道路名称	范围	路线价(元/m ²)	修正幅度
L01	南山中路	驿峰路 - 锦绣街	4955	± 15%
L02	中兴街	山腰老街 - 祥云南路	4935	± 15%
L03	锦绣街	南山路 - 祥云南路	4538	± 15%
L04	南山南路	锦绣街 - 滨海南路	4223	± 15%
L05	学府路	中兴街 - 东西二路	4191	± 15%
L06	新民街	金山街 - 祥云南路	4159	± 15%
L07	七星街	七星街	4113	± 15%
L08	祥云中路	西海路 - 驿峰路	4075	± 15%
L09	金山街	金山街	4002	± 15%
L10	公园东路	锦绣街 - 东西二路	3989	± 15%
L11	海南街	南山中路 - 庄重文实验小学	3920	± 15%
L12	驿峰中路	盛达阳光城 - 祥云路	3866	± 15%
L13	荷福路	驿峰中路 - 中兴街	3784	± 15%
L14	学府路	驿峰中路 - 中兴街	3763	± 15%
L15	东西二路	南山南路 - 学府路	3734	± 15%
L16	祥云南路	驿峰路 - 人民检察院	3469	± 15%
L17	支一路	南山路 - 港五街	3199	± 15%
L18	海南街	庄重文实验小学以东	2984	± 15%
L19	龙亭街	龙亭街	2896	± 15%
L20	柳山街	柳山街	2845	± 15%
L21	埭沙路	埭沙路	2656	± 15%
L22	驿峰东路	祥云路以东	2162	± 15%
L23	驿峰中路	盛达阳光城以西	2070	± 15%
L24	山腰老街	中兴街 - 供销大厦	1987	± 15%

表 2 泉港区乡镇商业服务业用地路线价表

乡镇	编号	道路名称	范围	路线价(元/m ²)	修正幅度
峰尾	L01	新西路	奎峰路 - 旧街	1929	± 15%
	L02	旧街 1	新西路 - 新东路	1730	± 15%
	L03	奎峰路	埭沙路 - 新西路	1503	± 15%
	L04	峰尾工业小区主干道	奎峰路 - 滨海东路	1238	± 15%
	L05	旧街 2	新东路以东	1098	± 15%
南埔	L01	通港路 1	天林综合市场 - 天竺村委会 (含南山北路交叉口)	1871	± 15%
	L02	南枫路	通港路 - 南埔小学	1669	± 15%
	L03	通港路 2	天林综合市场以西	1257	± 15%
	L04	通港路 3	天竺村委会以东	944	± 15%
前黄	L01	群山路 1	驿峰西路 - 群山丽景	1849	± 15%
	L02	驿峰西路 1	瑞景新城二期 - 威豪园	1626	± 15%
	L03	驿峰西路 2	威豪园以东, 瑞景新城二期以西	1252	± 15%
	L04	群山路 2	群山丽景以北	830	± 15%
涂岭	L01	324 国道 1	秀溪线 - 泉港六中路口	1343	± 15%
	L02	324 国道 2	324 国道驿坂段	1195	± 15%
	L03	324 国道 3	秀溪线 - 通港路	1042	± 15%
	L04	324 国道 4	泉港六中路口 - 朝阳路	773	± 15%
界山	L01	滨海北路 1	324 国道 - 南枫路	1228	± 15%
	L02	南枫路	滨海北路 - 加油站	1143	± 15%
	L03	324 国道	派出所以北	956	± 15%
	L04	滨海北路 2	南枫路以东	688	± 15%

表 3 泉港区城镇商业服务业用地基准地价表

土地级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价(元/m ²)	地面地价(元/m ²)	地面地价(万元/亩)	
一级	953	2383	158.9	± 15%
二级	706	1765	117.7	± 15%
三级	522	1305	87.0	± 15%
四级	387	968	64.5	± 15%
五级	286	715	47.7	± 15%

表 4 泉港区城镇居住用地基准地价表

土地级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价(元/m ²)	地面地价(元/m ²)	地面地价(万元/亩)	
一级	901	2253	150.2	± 15%
二级	667	1668	111.2	± 15%
三级	493	1233	82.2	± 15%
四级	367	918	61.2	± 15%
五级	272	680	45.3	± 15%

表 5 泉港区城镇工矿、仓储用地基准地价表

土地级别	基准地价		修正幅度
	地面地价(元/m ²)	地面地价(万元/亩)	
一级	383	25.5	± 10%
二级	322	21.5	± 10%
三级	270	18.0	± 10%

表 6 泉港区城镇公共管理与公共服务用地基准地价表

土地级别	基准地价		修正幅度
	地面地价(元/m ²)	地面地价(万元/亩)	
一级	957	63.8	± 15%
二级	709	47.3	± 15%
三级	524	34.9	± 15%
四级	389	25.9	± 15%
五级	287	19.1	± 15%

表 7 泉港区城镇商业服务业用地二三级类用途基准地价表

土地 级别	商业用地										商务金融用地				娱乐用地 其他商业服 业用地	
	零售商业、批发市场用地				餐饮、旅馆用地				公用设施营业 网点用地		可分割销售		不可分割销售		元/m ²	万元/亩
	零售商业 (可分割销售)		零售商业 (不可分割销 售)、批发市场		四星及以上 宾馆酒店用地		除四星及以 上宾馆酒店外		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩								
一级	2383	158.9	2026	135.1	1549	103.3	2026	135.1	1787	119.1	2026	135.1	1787	119.1	1787	119.1
二级	1765	117.7	1500	100.0	1147	76.5	1500	100.0	1324	88.3	1500	100.0	1324	88.3	1324	88.3
三级	1305	87.0	1109	73.9	848	56.5	1109	73.9	979	65.3	1109	73.9	979	65.3	979	65.3
四级	968	64.5	823	54.9	629	41.9	823	54.9	726	48.4	823	54.9	726	48.4	726	48.4
五级	715	47.7	608	40.5	465	31.0	608	40.5	536	35.7	608	40.5	536	35.7	536	35.7

注：上述基准地价均为地面地价，容积率均为 2.5，修正幅度为 ±15%。餐饮、旅馆、公用设施营业网点、娱乐、其他商业服务业用地均为不可分割销售，四星及以上宾馆酒店用地基准地价已考虑相关政策优惠，零售加油、加气、充换电站用地基准地价按不可分割销售的零售商业用地基准地价进行确定。

表 8 泉港区城镇居住用地二级类用途基准地价表

土地级别	城镇住宅用地				租赁型商品房用地		城镇社区服务设施用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	一级	2253	150.2	1352	90.1	2253	150.2	2253
二级	1668	111.2	1001	66.7	1668	111.2	1668	111.2
三级	1233	82.2	740	49.3	1233	82.2	1233	82.2
四级	918	61.2	551	36.7	918	61.2	918	61.2
五级	680	45.3	408	27.2	680	45.3	680	45.3

注：上述基准地价均为地面地价，容积率为 2.5，修正幅度为 ±15%。租赁型商品房用地基准地价已考虑相关政策优惠。

表9 泉港区城镇工矿、仓储用地二级类用途基准地价表

土地级别	工矿用地								仓储用地	
	工业用地				采矿用地、盐田				物流仓储、 储备库用地	
	可分割转让工业用地									
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	383	25.5	460	30.7	383	25.5	383	25.5	383	25.5
二级	322	21.5	386	25.7	322	21.5	322	21.5	322	21.5
三级	270	18.0	324	21.6	270	18.0	270	18.0	270	18.0

注：上述基准地价均为地面地价，容积率为1.0，修正幅度为±10%。可分割转让工业用地在符合相关规定前提下，具体可分割比例依据政府相关文件批准确定，在实际应用中应根据宗地的可分割和自持比例进行相应测算。

表 10 泉港区城镇公共管理与公共服务用地二级类用途基准地价表

土地级别	机关团体用地		科研、教育、医疗卫生、 社会福利用地		文化、体育用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	957	63.8	957	63.8	894	59.6
二级	709	47.3	709	47.3	662	44.1
三级	524	34.9	524	34.9	490	32.7
四级	389	25.9	389	25.9	363	24.2
五级	287	19.1	287	19.1	270	18.0

注：上述基准地价均为地面地价，修正幅度为±15%；机关团体、科研、教育、医疗卫生、社会福利等用地的容积率为1.5，文化、体育等用地的容积率为1.0。

表 11 泉港区城镇其他类型用地二级类用途基准地价表

土地级别	公用设施用地 绿地与开敞空间用地		特殊用地		交通运输用地			
			殡葬用地		交通场站用地 (社会停车场用地)		港口码头用地 管道运输用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	383	25.5			1163	77.5	383	25.5
二级	322	21.5			861	57.4	322	21.5
三级	270	18.0	1789	119.3	637	42.5	270	18.0
四级	-	-			472	31.5	-	-
五级	-	-			349	23.3	-	-

注：上述基准地价均为地面地价，容积率均为 1.0。殡葬、社会停车场等用地级别范围参照商业服务业用地，修正幅度为 ±15%；公用设施、绿地与开敞空间、港口码头、管道运输等用地级别范围参照工矿用地，修正幅度为 ±10%。

表 12 泉港区城镇地下空间建设使用权基准地价表

用途	楼层	结建地下空间建设用地					单建地下空间建设用地				
		一级	二级	三级	四级	五级	一级	二级	三级	四级	五级
商业服务业用地 (零售商业)	地下一层	191	141	104	77	77	238	177	131	97	96
	地下二层	95	71	52	38	38	143	106	78	58	57
经营性停车场 (库)用地	地下一层	134	99	77	77	77	167	124	96	96	96
	地下二层	67	50	38	38	38	100	74	57	57	57
仓储用地	地下一层	77	64	54	-	-	96	81	68	-	-
	地下二层	38	32	27	-	-	57	48	41	-	-

注：上述地下空间建设使用权基准地价为楼面地价，单位为元/平方米，修正体系参照所属项目的地表对应用途（混合用途的按主要用途）的修正体系进行修正。地下三层及以下部分不再计算地价。

附件 2

泉港区城镇各类用地级别分布范围

一、商业服务业用地级别分布范围

一级地: 驿峰中路——祥云南路——锦绣街——规划路——东西二路——南山南路——规划路——经二路——锦绣街——金山街（含富贵世家）——驿峰中路。

二级地: 分布在一级地外围，即：驿峰中路——蓝海国际——驿峰中路北侧规划路——植物园西侧——祥云中路西侧 200 米——西海路——海岸线——滨海南路——规划路——东西二路——规划路——锦绣街——盐场北路——驿峰中路。

三级地: 分布在二级地外围，即：①银泰路——学院路——三朱路——后林路——坝头溪东侧——二级地外侧 200 米——西海路北侧 200 米——海岸线——滨海南路——泉六路——钟厝北路——漳泉肖铁路——前烧南路——光洋南路——银泰路；

②南埔镇：通港路——沿海快速路——下塘中路——南埔镇政府北侧——南枫路东侧 50 米——海桥路——漳泉肖铁路——通港路南侧约 300 米——临山大道——坝头溪——联十一线——通港路；

③涂岭镇：涂岭镇小城镇安置区。

四级地: 分布在三级地外围，即：①泗洲水渠——清湖北路——沿海快速路——园西路——油港路——河流——海岸线——滨海南路——行政区域界线——第二疏港大道——324 国道西

侧 300 米——福厦高速铁路——涂岭镇小城镇安置区外围约 400 米——福厦高速铁路——泗洲水渠（虎岩山除外）；

②界山镇：324 国道西侧 200 米——行政区域界线——规划路——滨海北路——规划路——村道——界山工业区——324 国道西侧 200 米。

五级地：除一、二、三、四级范围外的其他土地。

二、居住用地级别分布范围

一级地：驿峰中路——祥云南路——锦绣街——规划路——东西二路——南山南路——规划路——经二路——锦绣街——金山街（含富贵世家）——驿峰中路。

二级地：分布在一级地外围，即：驿峰中路——蓝海国际——驿峰中路北侧规划路——植物园西侧——祥云中路西侧 200 米——西海路——海岸线——滨海南路——规划路——东西二路——规划路——锦绣街——盐场北路——驿峰中路。

三级地：分布在二级地外围，即：①银泰路——学院路——三朱路——后林路——坝头溪东侧——二级地外侧 200 米——西海路北侧 200 米——海岸线——滨海南路——泉六路——钟厝北路——漳泉肖铁路——前烧南路——光洋南路——银泰路；

②南埔镇：通港路——沿海快速路——下塘中路——南埔镇政府北侧——南枫路东侧 50 米——海桥路——漳泉肖铁路——通港路南侧约 300 米——临山大道——坝头溪——联十一线——通港路；

③涂岭镇：涂岭镇小城镇安置区。

四级地：分布在三级地外围，即：①泗洲水渠——清湖北路——沿海快速路——园西路——油港路——河流——海岸线——滨海南路——行政区域界线——第二疏港大道——324国道西侧300米——福厦高速铁路——涂岭镇小城镇安置区外围约400米——福厦高速铁路——泗洲水渠（虎岩山除外）；

②界山镇：324国道西侧200米——行政区域界线——规划路——滨海北路——规划路——村道——界山工业区——324国道西侧200米。

五级地：除一、二、三、四级范围外的其他土地。

三、工矿用地级别分布范围

一级地：联十一线——清湖西路——下塘中路——天竺路——海桥路——古尾北路——赤屿西路——海岸线——滨海南路——泉六路——东西二路——河流——漳泉肖铁路——前烧南路——前黄西路——香芹西路——驿峰西路南侧约200米——驿峰西路北侧约150米——福厦客运专线——后林路——漳泉肖铁路——通港路南侧约300米——临山大道——坝头溪——联十一线。

二级地：分布在一级地外围，即：清湖北路——沈海高速扩容二期工程——槐山北路——海岸线——赤屿西路——古尾北路——海桥路——天竺路——下塘中路——清湖西路——联十一线——坝头溪——临山大道——通港路南侧约300米——漳泉肖铁路——后林路——福厦客运专线——驿峰西路北侧约150米——驿峰西路南侧约200米——香芹西路——前黄西路——

前烧南路——漳泉肖铁路——河流——东西二路——泉六路——滨海南路——海岸线——行政区界线——第二疏港大道——324国道——虎岩山南侧——福厦客运专线——天湖南路——324国道——清湖北路。

三级地：除一、二级范围外的其他土地。

四、公共管理与公共服务用地级别分布范围

一级地：驿峰中路——祥云南路——锦绣街——规划路——东西二路——南山南路——规划路——经二路——锦绣街——金山街（含富贵世家）——驿峰中路。

二级地：分布在一级地外围，即：驿峰中路——蓝海国际——驿峰中路北侧规划路——植物园西侧——祥云中路西侧200米——西海路——海岸线——滨海南路——规划路——东西二路——规划路——锦绣街——盐场北路——驿峰中路。

三级地：分布在二级地外围，即：①银泰路——学院路——福厦客运专线——后林路——漳泉肖铁路——通港路南侧约300米——临山大道——坝头溪——联十一线——清湖西路——下塘中路——天竺路——海桥路——古尾北路——赤屿西路——海岸线——滨海南路——泉六路——钟厝北路——漳泉肖铁路——前烧南路——前黄西路——香芹西路——驿峰西路南侧约200米——驿峰西路北侧约150米——银泰路；

②涂岭镇：涂岭镇小城镇安置区。

四级地：布在三级地外围，即：泗洲水渠——清湖北路——

沈海高速扩容二期工程——槐山北路——新东路——村道——
界山工业区北侧——324国道西侧200米——行政区域界线——
规划路——滨海北路——槐山北路——海岸线——滨海南路
——行政区域界线——第二疏港大道——324国道西侧300米
——福厦高速铁路——涂岭镇小城镇安置区外围约400米——
福厦高速铁路——泗洲水渠（虎岩山除外）。

五级地：除一、二、三、四级范围外的其他土地。

附件 3

泉港区城镇基准地价成果应用说明

一、基准地价内涵

1. 估价期日：2022 年 1 月 1 日。

2. 土地开发程度：设定为“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯和场地平整）。

3. 容积率：商业服务业用地 2.5（其中路线价 1.0），居住用地 2.5，工矿用地 1.0，仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.5（其中文化用地、体育用地 1.0），其他类型用地 1.0。

4. 土地使用年期：商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、其他类型用地 50 年。

5. 商业服务业用地路线价的标准进深为 15 米，标准宽度为 4 米。

6. 本基准地价含被征地农民社会保障金，不含城市基础设施配套费和契税。

二、成果应用注意事项

1. 商业服务业、居住、工矿、公共管理与公共服务用地级别分布范围以基准地价图为准，各级别外围的市政道路外侧临路 50 米范围内的第一排项目用地可参照上一级别基准地价。

2. 各类用地级别基准地价的修正幅度仅包括区域因素和个

别因素修正，具体宗地地价评估时还应进行容积率、土地使用年期、估价期日、土地开发程度等修正。

3. 商业服务业用地路线价修正幅度仅为微观区位修正系数，应根据宗地所处位置的繁华程度（如距商服中心距离，周边店面经营类型）、临街状况修正（如一面临街、二面临街、三面临街等）、交通限制等方面综合考虑确定，具体宗地地价评估时还应进行深度、宽度、楼层、土地使用年期、估价期日、土地开发程度等修正。

4. 殡葬、社会停车场等用地的土地级别范围及基准地价修正体系参照相应级别的商业服务业用地确定，公用设施、绿地与开敞空间、港口码头、管道运输等用地的土地级别范围及基准地价修正体系参照相应级别的工矿用地确定。

5. 本基准地价未涉及的用地类型的价格应以其近似的用地类型基准地价进行比较修正后确定。

6. 涉及招拍挂的填海项目，其基准地价参照相邻级别基准地价进行确定，但不得低于其取得成本。

7. 工业建设项目的容积率可按其相应的行业标准确定，但基准地价不进行容积率修正。

8. 本基准地价成果由泉州市泉港区自然资源局负责解释。

抄送：区委办、人大办、政协办，纪委监委。

泉港区人民政府办公室

2024年2月6日印发
