

福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2020〕101号

福州市人民政府办公厅关于印发 2019 年 福州市四城区基准地价更新成果的通知

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

《2019年福州市四城区基准地价更新成果》已经市十五届政府2020年第25次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福州市人民政府办公厅

2020年9月22日

（此件主动公开）

2019年福州市四城区基准地价更新成果

一、基准地价的内涵、构成和范围

(一) 基准地价内涵

1. 土地权利类型：出让土地使用权。

2. 基准地价估价期日：2019年7月1日。

3. 基准地价年期：基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。商服用地为40年，住宅用地为70年，工矿仓储用地为50年，公共管理与公共服务用地为50年。若某种用途基准地价标准参照其它用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年限。

4. 基准地价开发程度：基准地价的开发程度统一为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内“一平”（场地平整）。

5. 基准地价容积率：福州市四城区的商服用地路线价为标准深度30米或50米，容积率为1.0，建筑密度为100%，商服用地级别价的标准容积率为2.5，住宅用地的标准容积率为2.0，工矿仓储用地的标准容积率为1.0，公共管理与公共服务用地（I）的标准容积率为1.5，公共管理与公共服务用地（II）的标准容积率为1.0。

6. 本次更新的基准地价表和基准地价图中，商服用地为零

售商业用地类型的价格,住宅用地为城镇住宅用地类型的价格,工矿仓储用地为工业用地类型的价格,公共管理与公共服务用地(I)为机关团体用地和新闻出版用地类型的价格,公共管理与公共服务用地(II)为公用设施用地、公园与绿地的价格。其它各细分用地类型的土地价格按照《各细分用地类型基准地价用途修正系数表》中的系数修正后确定价格。

(二) 基准地价的价格构成

基准地价的价格构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益四个部分,其中包括城市基础设施配套费,不包括契税。

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

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

3. 按规定收取的相关费用: 包括耕地开垦费、耕地占用税以及按规定应收取的其它费用等。

4. 土地出让收益: 是指土地出让收入扣除土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用等土地出让成本后的收益,包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计

提（安排）的各类专项资金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、失地农民保障资金等）。

表 1 福州市四城区各类用地基准地价内涵一览表

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	容积率	估价期日
商服用地	路线价	40 年	五通一平	1.0	2019—7—1
商服用地	级别价	40 年	五通一平	2.5	2019—7—1
住宅用地	级别价	70 年	五通一平	2.0	2019—7—1
工矿仓储用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2019—7—1
公共管理和公共服务用地	级别价	50 年	五通一平	1.5 或 1.0	2019—7—1
特殊用地	级别价	50 年	五通一平	2.0 或 1.0	2019—7—1
交通运输用地	级别价	50 年	五通一平	2.5 或 1.0	2019—7—1
水域及水利设施用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2019—7—1

（三）基准地价更新的范围

福州市四城区基准地价更新的范围是福州市四城区（含鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区除寿山乡、日溪乡、宦溪镇），北至国家森林公园，南至乌龙江，东至南台岛最东端，西至南台岛西北端，面积约为 290 平方公里（不含闽江水域）。

二、福州市四城区土地级别分布

(一) 福州市四城区商服用地、公共管理与公共服务用地

(I) 级别分布 (详见基准地价级别图)

表 2 福州市四城区商服用地、公共管理与公共服务用地 (I) 级别范围

级别	范 围
一级	<p>(1)北至华林路以北 150 米, 南至乌山—古田路, 西至北大路北段—湖滨路—白马路, 东至六一北路—晋安河范围内的地块;</p> <p>(2)北至古田路, 南至国货西路和国货东路西段, 东至晋安河, 西至茶亭河以及八一七中路以西 50 米范围内的地块;</p> <p>(3)北至国货西路, 南至江滨, 西至八一七中路—八一七南路以西 50 米, 东至六一中路范围内的地块;</p> <p>(4)东起台江八一七南路向西至杨桥西路之间的江滨西大道至其北侧 200 米宽度范围内的地块;</p> <p>(5)杨桥西路以南, 江滨西大道以西, 洪山大桥东南的闽江边地块;</p> <p>(6)北至排尾路, 南至江滨中大道, 西至六一中路, 东至连江中路范围内的地块;</p> <p>(7)铜盘路以南, 西二环北路以东, 北大路北段以西, 湖滨路以北的西湖湖滨地段;</p> <p>(8)乌山路以南, 八一七中路以西, 斗西路以北, 加洋路以东范围内的地块;</p> <p>(9)万宝商圈, 北至交通西路, 南至浦西路, 西至西二环路, 东至白马河范围内的地块;</p> <p>(10)闽江北 CBD, 北至工业路, 南至江滨西大道, 西至上浦路, 东至西二环路范围内的地块。</p>
二级	<p>(1)南至华林路以北 150 米, 西至铜盘路, 东至华林路 (通向火车北站), 北至北环西路和北环中路以北 150 米范围内的地块;</p> <p>(2)北至杨桥西路—杨桥中路, 东至白马北路—白马中路—白马南路, 西南至江滨西大道西北侧 200 米范围内的三角形地区 (不含万宝商圈和闽江北 CBD);</p> <p>(3)北至乌山路, 西至白马中路—白马南路, 东至八一七路以西 50 米以及茶亭河, 南至沿江滨西大道北侧 200 米范围内的地块 (除了本范围内东北部的 I 级地块);</p> <p>(4)北至火车站铁路, 西至东浦支路—华林路, 东至洋下河, 南至北环东路范围内的地块;</p> <p>(5)北至北环东路, 西至华林路—六一北路, 东南至洋下河所包围的三角形地块;</p> <p>(6)北至洋下河, 南至金鸡山路之间的六一北路—晋安北路东侧宽 100 米的地块 (包括金鸡山路北侧宽 100 米外的地块);</p> <p>(7)北至金鸡山路, 南至塔头路, 西至晋安河, 东至琯尾街范围内的地块;</p> <p>(8)北至塔头路, 南至国货东路, 西至晋安河, 东至连江北路—连江中路范围内的地块;</p> <p>(9)北至国货东路, 南至排尾路, 西至六一中路, 东至连江中路范围内的地块;</p> <p>(10)东起五孔闸, 西至连江中路之间, 沿着江滨中大道向北侧宽 200 米范围内的地块;</p> <p>(11)北至铜盘路, 西至西二环北路以西 150 米, 东至西湖湖滨, 南至杨桥中路范围内的地块;</p> <p>(12)洪山桥桥头 (316 国道) 向东至鼓山大桥南桥头之间, 闽江北港南岸沿江宽 200 米的带状地块;</p> <p>(13)东泰禾商圈, 北至横屿路, 南至化工路, 西至连江北路, 东至潭桥路范围内的地块;</p> <p>(14)仓山万达商圈, 西北至亭头路—凤冈路, 东北至闽江大道, 西南至金洲南路, 东南至浦上大道范围内的地块;</p> <p>(15)中洲岛。</p>

级别	范 围
三级	<p>(1)北至铁路，西至蛇山—五凤山—铜盘路，南至北二环西路—北二环中路北侧 150 米，东至东浦支路—华林路范围内的地块；</p> <p>(2)东北至铜盘路，东至西二环北路以西 150 米，南至象山—后县山，西至科蹄山—大腹山山麓范围内的地块；</p> <p>(3)东至西二环北路以西 150 米，北至象山，南至杨桥西路—杨桥中路，西至后县山—金牛山范围内的地块；</p> <p>(4)大腹山以南，金牛山公园—金牛山以西，杨桥西路以北，洪甘公路以东范围内的地块；</p> <p>(5)西至建新北路—中路，南至建新南路，东南至鹭岭路—上渡路东南侧 100 米，东北自建新北路与闽江大道交叉口至三县洲大桥之间（除了沿江宽 200 米以外）的地块（不含仓山万达商圈）；</p> <p>(6)北至金山大道，南至浦上大道，东至建新中路，西至三环路的地块（包括三环路西侧地块）；</p> <p>(7)金山大道与 316 国道之间，乌龙江边至三环路东侧 200 米范围内的沿江地块（包括外侧地块）；</p> <p>(8)浦上大道与福湾路之间，乌龙江边至三环路东侧 200 米范围内的沿江地块（包括三环路西侧地块）；</p> <p>(9)北至三县洲大桥—鳌峰大桥之间的沿闽江南岸内侧 200 米，东至连江南路，南至上三路南侧 100 米，西南至则徐大道（至二环南路东端）西南侧 100 米范围内近似三角形的地块；</p> <p>(10)西至连江南路，东至二环快速路，北至南江滨西大道以南 200 米的三角形地块；</p> <p>(11)东北至铁路，西北至洋下河—六一北路以东 100 米，东南至金鸡山山麓范围内的地块；</p> <p>(12)西北至金鸡山，东北至金鸡山隧道，南至塔头路，西至琯尾街，东至连江北路范围内的地块；</p> <p>(13)北至鹤林路，南至横屿路，西至连江北路，东至潭桥路范围内的地块；</p> <p>(14)北至化工路，南至光明港，西至连江路，东至前横北路—福马路（东南走向）—福光南路范围内的地块；</p> <p>(15)南至化工路，西至潭桥路，北至横屿路，东至前横北路范围内的地块；</p> <p>(16)西至连江中路，南至江滨中大道北侧 200 米，北和东至光明港，东南至五孔闸范围内的地块；</p> <p>(17)西北至五孔闸，东北侧至光明港和铁路，东南至三环路，西南至闽江（北港）范围内的地块；</p> <p>(18)海峡国际会展中心东北侧，鼓山大桥南桥头至魁浦大桥南桥头，浦下洲路以北至闽江的地块；</p> <p>(19)金牛山、后县山、象山、文林山等山坡地块。</p>
四级	<p>(1)北至崇安路—福飞路—秀山路—秀峰路—坂中路；东南至郭前山—后山—筲井山，南和西南至铁路范围内的地块；</p> <p>(2)北起福建农林大学之北的山岭，东至闽江北港，西至闽江南港，南至 316 国道范围内的地块；</p> <p>(3)北至妙峰山，西至乌龙江东岸沿三环路东侧宽 200 米，南至金山大道，东至闽江大道—建新北路范围内的地块；</p> <p>(4)西北至鹭岭路—上渡路西南侧 100 米，北至上三路南侧 100 米，东北至则徐路西南 100 米，南至二环南路—建新南路东段范围内的地块；</p> <p>(5)北至建新南路，东南至福湾路，西南至三环路东北侧 200 米，西北至浦上大道范围内的地块；</p> <p>(6)西北至二环快速路，西南至则徐大道，东北至南江滨大道—浦下洲路，东南至高速公路—三环路范围内的地块；</p> <p>(7)西至鹤林高架桥，南至鹤林路，北至铁路，东至铁路范围内的地块；</p> <p>(8)金鸡山（含山地）以东，三环路以南，铁路以北范围内的地块；</p> <p>(9)南至横屿路—化工路，西至潭桥路—前横北路，北至鹤林路，东至东山路—拥上路范围内的地块；</p> <p>(10)北至化工路，西至前横北路，南至福马路，东至福兴路北段—阜兴路范围内的地块；</p> <p>(11)东北至福马路，西至福光南路，南和西至光明港，东至铁路范围内的地块；</p> <p>(12)鼓山隧道西南与铁路之间范围内的地块；</p> <p>(13)北至东塔路—旧永南路，南至环岛路，西至福峡路，东至火车南站东广场以东 200 米的地块；</p> <p>(14)福建农林大学校区以北至闽江的地块；</p> <p>(15)北至闽江北港，南至旧永南路，西至三环路—黄山，东至站后路；</p> <p>(16)大腹山以西至闽江北港之间的地块，以及大腹山、科蹄山和五凤山南麓地块。</p>

级别	范 围
五级	(1) 南至崇安路—福飞路—秀山路—秀峰路—坂中路—后山山麓，东至杨廷水库，北至园山—斗顶水库—八一水库，西至猫头山—龙头岭的山坡地之间的地块； (2) 登云水库周边地块； (3) 鹤林路以北，三环路以南，牛港山（含山地）以东，三环路以西范围内的地块； (4) 福兴大道北段（化工路至福新东路之间）—南北向铁路以东至鼓山山麓之间的呈南北向带状地块； (5) 西至福湾路，北至二环南路，南至三环，东至则徐大道—林浦路范围内的地块； (6) 北至三环路，南至乌龙江，西至福湾路，东至闽江北港范围内除了火车南站和樟岚周边外的地块； (7) 冠洲村。
六级	除一至五级土地以外，定级范围内的其他所有土地为六级地；不在定级范围内的其他土地参照六级。

（二）福州市四城区住宅用地级别分布（详见基准地价 级别图）

表 3 福州市四城区住宅用地级别范围

级别	范 围
一级	(1) 北至华林路以北 150 米，南至乌山—古田路，西至北大路北段—湖滨路—白马路，东至六一北路—晋安河范围内的地块； (2) 北至古田路，南至国货西路和国货东西段，东至晋安河，西至茶亭河以及八一七中路以西 50 米范围内的地块； (3) 北至国货西路，南至江滨，西至八一七中路—八一七南路以西 50 米，东至六一中路范围内的地块； (4) 东起台江八一七南路向西至杨桥西路之间的江滨西大道至其北侧 200 米宽度范围内的地块； (5) 杨桥西路以南，江滨西大道以西，洪山大桥东南的闽江边地块； (6) 北至排尾路，南至江滨中大道，西至六一中路，东至连江中路范围内的地块； (7) 铜盘路以南，西二环北路以东，北大路北段以西，湖滨路以北的西湖湖滨地段； (8) 乌山路以南，八一七中路以西，斗西路以北，加洋路以东范围内的地块。
二级	(1) 南至华林路以北 150 米，西至铜盘路，东至华林路（通向火车北站），北至北环西路和北环中路以北 150 米范围内的地块； (2) 北至杨桥西路—杨桥中路，东至白马北路—白马中路—白马南路，西南至江滨西大道西北侧 200 米范围内的三角形地区； (3) 北至乌山路，西至白马中路—白马南路，东至八一七路以西 50 米以及茶亭河，南至沿江滨西大道北侧 200 米范围内的地块（除了本范围内东北部的 I 级地块）； (4) 北至火车客站铁路，西至东浦支路—华林路，东至洋下河，南至北环东路范围内的地块； (5) 北至北环东路，西至华林路—六一北路，东南至洋下河所包围的三角形地块； (6) 北至洋下河，南至金鸡山路之间的六一北路—晋安北路东侧宽 100 米的地块（包括金鸡山路北侧宽 100 米外的地块）； (7) 北至金鸡山路，南至塔头路，西至晋安河，东至琯尾街范围内的地块； (8) 北至塔头路，南至国货东路，西至晋安河，东至连江北路—连江中路范围内的地块； (9) 北至国货东路，南至排尾路，西至六一中路，东至连江中路范围内的地块； (10) 东起五孔闸，西至连江中路之间，沿着江滨中大道向北侧宽 200 米范围内的地块； (11) 北至铜盘路，西至西二环北路以西 150 米，东至西湖湖滨，南至杨桥中路范围内的地块； (12) 洪山桥桥头（316 国道）向东至鼓山大桥南桥头之间，闽江北港南岸沿江宽 200 米的带状地块； (13) 中洲岛。

级别	范 围
三级	<p>(1)北至铁路,西至蛇山—五凤山—铜盘路,南至北二环西路—北二环中路北侧 150 米,东至东浦支路—华林路范围内的地块;</p> <p>(2)东北至铜盘路,东至西二环北路以西 150 米,南至象山—后县山,西至科蹄山—大腹山山麓范围内的地块;</p> <p>(3)东至西二环北路以西 150 米,北至象山,南至杨桥西路—杨桥中路,西至后县山—金牛山范围内的地块;</p> <p>(4)大腹山以南,金牛山公园—金牛山以西,杨桥西路以北,洪甘公路以东范围内的地块;</p> <p>(5)西至建新北路—中路,南至建新南路,东南至鹭岭路—上渡路东南侧 100 米,东北自建新北路与闽江大道交叉口至三县洲大桥之间(除了沿江宽 200 米以外)的地块;</p> <p>(6)北至金山大道,南至浦上大道,东至建新中路,西至三环路的地块(包括三环路西侧地块);</p> <p>(7)金山大道与 316 国道之间,乌龙江边至三环路东侧 200 米范围内的沿江地块(包括外侧地块);</p> <p>(8)浦上大道与福湾路之间,乌龙江边至三环路东侧 200 米范围内的沿江地块(包括三环路西侧地块);</p> <p>(9)北至三县洲大桥—鳌峰大桥之间的沿闽江南岸内侧 200 米,东至连江南路,南至上三路南侧 100 米,西南至则徐大道(至二环南路东端)西南侧 100 米范围内近似三角形的地块;</p> <p>(10)西至连江南路,东至二环快速路,北至南江滨西大道以南 200 米的三角形地块;</p> <p>(11)东北至铁路,西北至洋下河—六一北路以东 100 米,东南至金鸡山山麓范围内的地块;</p> <p>(12)西北至金鸡山,东北至金鸡山隧道,南至塔头路,西至琯尾街,东至连江北路范围内的地块;</p> <p>(13)北至鹤林路,南至化工路,西至连江北路,东至潭桥路范围内的地块;</p> <p>(14)北至化工路,南至光明港,西至连江路,东至前横北路—福马路(东南走向)—福光南路范围内的地块;</p> <p>(15)南至化工路,西至潭桥路,北至横屿路,东至前横北路范围内的地块;</p> <p>(16)西至连江中路,南至江滨中大道北侧 200 米,北和东至光明港,东南至五孔闸范围内的地块;</p> <p>(17)西北至五孔闸,东北侧至光明港和铁路,东南至三环路,西南至闽江(北港)范围内的地块;</p> <p>(18)海峡国际会展中心东北侧,鼓山大桥南桥头至魁浦大桥南桥头,浦下洲路以北至闽江的地块;</p> <p>(19)金牛山、后县山、象山、文林山等山坡地块。</p>
四级	<p>(1)北至崇安路—福飞路—秀山路—秀峰路—坂中路;东南至郭前山—后山—笕井山,南和西南至铁路范围内的地块;</p> <p>(2)北起福建农林大学之北的山岭,东至闽江北港,西至闽江南港,南至 316 国道范围内的地块;</p> <p>(3)北至妙峰山,西至乌龙江东岸沿三环路东侧宽 200 米,南至金山大道,东至闽江大道—建新北路范围内的地块;</p> <p>(4)西北至鹭岭路—上渡路西南侧 100 米,北至上三路南侧 100 米,东北至则徐路西南 100 米,南至二环南路—建新南路东段范围内的地块;</p> <p>(5)北至建新南路,东南至福湾路,西南至三环路东北侧 200 米,西北至浦上大道范围内的地块;</p> <p>(6)西北至二环快速路,西南至则徐大道,东北至南江滨大道—浦下洲路,东南至高速公路—三环路范围内的地块;</p> <p>(7)西至鹤林高架桥,南至鹤林路,北至铁路,东至铁路范围内的地块;</p> <p>(8)金鸡山(含山地)以东,三环路以南,铁路以北范围内的地块;</p> <p>(9)南至横屿路—化工路,西至潭桥路—前横北路,北至鹤林路,东至东山路—拥上路范围内的地块;</p> <p>(10)北至化工路,西至前横北路,南至福马路,东至福兴路北段—阜兴路范围内的地块;</p> <p>(11)东北至福马路,西至福光南路,南和西至光明港,东至铁路范围内的地块;</p> <p>(12)鼓山隧道西南与铁路之间范围内的地块;</p> <p>(13)北至东塔路—旧永南路,南至环岛路,西至福峡路,东至火车南站东广场以东 200 米的地块;</p> <p>(14)福建农林大学校区以北至闽江的地块;</p> <p>(15)北至闽江北港,南至旧永南路,西至三环路—黄山,东至站后路;</p> <p>(16)大腹山以西至闽江北港之间的地块,以及大腹山、科蹄山和五凤山南麓地块。</p>

级别	范 围
五级	(1) 南至崇安路—福飞路—秀山路—秀峰路—坂中路—后山山麓，东至杨廷水库，北至园山—斗顶水库—八一水库，西至猫头山—龙头岭的山坡地之间的地块； (2)登云水库周边地块； (3)鹤林路以北，三环路以南，牛港山（含山地）以东，三环路以西范围内的地块； (4)福兴大道北段（化工路至福新东路之间）—南北向铁路以东至鼓山山麓之间的呈南北向带状地块； (5)西至福湾路，北至二环南路，南至三环，东至则徐大道—林浦路范围内的地块； (6)北至三环路，南至乌龙江，西至福湾路，东至闽江北港范围内除了火车南站和樟岚周边外的地块； (7)冠洲村。
六级	除一至五级土地以外，定级范围内的其他所有土地为六级地；不在定级范围内的其他土地参照六级。

（三）福州市四城区工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（Ⅱ）级别分布（详见基准地价级别图）

表 4 福州市四城区工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（Ⅱ）级别范围

级别	范 围
一级	闽江北港以北：北至铁路线，东至金鸡山—北环东路—连江北路—连江中路，南至闽江北港，西至福飞南路—北环西路—西二环北路—杨桥中路—杨桥西路范围内的地块。 南台岛：北至闽江北港，东至连江南路，南至上三路—三高路范围内的地块。 中洲岛。
二级	闽江北港以北： 北部：北至崇安路—南平东路—秀峰路—坂中路—郭前山，东至后山—笄井山，南至铁路线范围内的平地； 西部：北至铁路线，东至福飞路—北环西路—西二环北路，南至杨桥西路—杨桥中路，西至闽江北港，西北至五凤山—大腹山范围内的地块； 东部：北至三环路，西至连江路—金鸡山，南至江滨大道，东至鼓山山麓—三环路范围内的地块；三环路以东至鼓山山麓，南至江滨东大道，北至鼓山山麓范围内的地块。 南台岛： 西北至 316 国道，东北至闽江北港—横江路—上三路—三高路，东至连江南路—则徐大道，南至浦上大道—建新南路—二环南路，西至乌龙江范围内的地块； 东北至闽江北港，东南至三环路，南至高速公路，西至连江南路—则徐大道范围内的地块。
三级	除一级、二级土地外，定级范围内的其他所有土地为三级地；不在定级范围内的其他土地参照三级。

三、福州市四城区基准地价表

表 5 福州市四城区商服用地路线价表

单位：元/平方米

序号	路段名称	起止范围	路线价	标准深度
L001	南后街	杨桥东路—吉庇巷口	62413	30 米
L002	八一七南路（中亭街）	达道路口—台江路口	53977	50 米
L003	东街—东大路（西段）	东街口—温泉路口	49095	50 米
L004	华林路（北段）	北环东路立交桥—火车站	37514	30 米
L005	澳门路	吉庇巷口—道山路	36720	30 米
L006	东大路（东段）	温泉路口—晋安河西岸	35981	30 米
L007	道山路（东段）	澳门路—八一七北路	34406	30 米
L008	上三路（西段）	三县洲立交桥—首山路口	33113	30 米
L009	首山路（北段）	上三路—交通学院	32799	30 米
L010	台江路	八一七南路（中亭街）—六一中路	32562	50 米
L011	瀛洲路	五一南路—台江路	32315	30 米
L012	津泰路	八一七北路—五一北路	32227	50 米
L013	八一七中路	斗东路口—达道路口	32021	50 米
L014	八一七北路（北段）	鼓东路口—津泰路口	31376	50 米
L015	省府路	达明路—八一七北路	30716	30 米
L016	八一七北路（南段）	津泰路口—斗东路口（包括南门环岛东至新权路口的古田路段，西至乌山支路的乌山路段）	30668	50 米
L017	杨桥东路（东段）	东街口—达明路口	30113	50 米
L018	杨桥东路（中段）	达明路口—通湖路口	30113	50 米
L019	鼓西路	湖滨路—鼓屏路口	29872	30 米
L020	杨桥东路（西段）	通湖路口—白马路口	29384	50 米
L021	鼓屏路	华林路—鼓东路口	29222	30 米
L022	新权路—新权南路	圣庙路与法海路交叉口—广达路	28338	30 米
L023	工业路（东段）	西二环路—八一七中路（洋头口）	28098	30 米
L024	达明路	鼓西路—杨桥东路	27835	30 米
L025	达道路	八一七南路—五一南路	27787	30 米
L026	斗东路	八一七中路—新权南路	27164	30 米
L027	国货西路—国货东路	五一中路—晋安河西岸	26988	30 米
L028	通湖路（北段）	湖滨路—鼓西路	26982	30 米
L029	群众东路	五一中路—六一中路	26636	30 米
L030	仙塔街	东街—津泰路	26415	30 米
L031	交通路	白马中路—八一七中路	26383	30 米
L032	庆城路	井大路—五四路	26061	30 米
L033	温泉公园路	五四路—晋安河西岸	25877	30 米
L034	道山路（西段）	白马北路—澳门路口	25756	30 米
L035	群众路	八一七中路—五一中路	25434	30 米
L036	西洪路（东段）	西二环北路—湖滨路	25279	30 米
L037	老药洲路	五一中路—六一中路	24672	30 米
L038	施埔路（北段）	上三路—施埔百货	24573	30 米
L039	吉庇巷	南后街—八一七北路	24046	30 米
L040	国货西路（西段）	八一七中路—五一中路	23916	30 米
L041	白马中路	乌山路—工业路	23646	30 米

序号	路段名称	起止范围	路线价	标准深度
L042	施埔路(南段)	施埔百货—长安路	23290	30米
L043	达江路	达道路—台江路	23102	30米
L044	五四路(南段)	华林路—五四路口	21454	30米
L045	冶山路—营迹路	鼓屏路—五四路	21411	30米
L046	尚宾路—五显巷	湖东路—卫前街	21336	30米
L047	状元街	五一中路—群众东路	20659	30米
L048	华林路(南段)	北大路口—北环东路立交桥	20560	30米
L049	白马北路	杨桥东路—乌山路	20060	30米
L050	广达路	古田路—达道路口	19997	30米
L051	杨桥中路	湖滨路—工业路	19631	30米
L052	五一路(北、中、南)	五四路口—江滨中大道	19406	30米
L053	树汤路(北段)	华林路—温泉公园路	19395	30米
L054	东泰路	东街—津泰路	19200	30米
L055	塔头路(东段)	长乐北路—连江北路	19018	30米
L056	塔头路(西段)	晋安河东岸—长乐北路口	18959	30米
L057	古田路—福马路	新权路口—晋安河西岸	18783	30米
L058	井大路	湖东路—东街	18575	30米
L059	温泉路	湖东路—东大路	18453	30米
L060	得贵路	五一北路—晋安河西岸	18445	30米
L061	树汤路(南段)	温泉公园路—湖东路	18427	30米
L062	国货东路	晋安河东岸—连江中路	18331	30米
L063	湖东路	湖滨路—六一北路	18322	30米
L064	五四路(中段)	北环中路—华林路	18286	30米
L065	屏东路	华林路—营迹路	18273	30米
L066	圣庙路—花园路—法海路	八一七中路—津泰路	18270	30米
L067	交通西路	西二环中路—白马中路	18222	30米
L068	北大路	华林路—鼓西路	17908	30米
L069	学军路	延平路与洋中路交叉口—八一七中路	17510	30米
L070	六一北路	华林路—紫阳立交桥	17347	30米
L071	福新中路	晋安河东岸—连江北路	17151	30米
L072	古田支路	五一北路—古田路	17055	30米
L073	鼓东路	鼓屏路口—井大路	16837	30米
L074	东水路	东大路—福新西路	16588	30米
L075	乌山支路	乌山路—福中路	16586	30米
L076	洋中路	工业路—延平路与学军路交叉口	16549	30米
L077	通湖路(南段)	鼓西路—道山路	16526	30米
L078	湖滨路	福建人民会堂—杨桥东路	16415	30米
L079	中选北路	国货西路—五一南路	16365	30米
L080	六一南路	闽江大桥南—三叉街	16187	30米
L081	福马路(中段)	晋安河东岸—前横路口	16147	30米
L082	金泉路	湖东路—温泉支路	15682	30米
L083	上渡路	三县洲立交桥—鹭岭路与闽江大道交叉口	15517	30米
L084	河下街	锦标路—白马南路	15118	30米
L085	福新西路	五一北路—晋安河西岸	15116	30米
L086	白马南路	工业路—江滨西大道	15018	30米
L087	永安街	五四路—温泉路	14357	30米

序号	路段名称	起止范围	路线价	标准深度
L088	宁化路	工业路—宁化支路	14196	30米
L089	荷塘路	西洋路与加洋路交叉口—交通路	14194	30米
L090	西洋路	白马中路—荷塘路与加洋路交叉口	14007	30米
L091	中山路	湖东路—冶山路	13980	30米
L092	杨桥西路	工业路与杨桥中路交叉口—洪甘公路(西客站)	13932	30米
L093	斗池路	工业路—白马河西岸	13711	30米
L094	温泉支路	温泉路—六一北路	13675	30米
L095	光禄坊	白马北路—南后街	13590	30米
L096	上三路(东段)	首山路口—三叉街	13511	30米
L097	六一中路(北段)	紫阳立交桥—国货路	13111	30米
L098	北环东路—连江路	金鸡山隧道—则徐广场	13022	30米
L099	江滨中大道(西段)	八一七南路(中亭街)—六一中路	13000	30米
L100	观井路—观海路	解放大桥南—闽江大桥南	12919	30米
L101	儿童公园路	广达路—五一中路	12507	30米
L102	则徐大道(北段)	三叉街—白湖亭	12444	30米
L103	远洋路	连江中路—前横南路	12049	30米
L104	福新东路(西段)	连江北路—前横北路	12024	30米
L105	斗西路	加洋路—八一七中路	11962	30米
L106	紫新路	晋安中路—长乐北路	11938	30米
L107	高桥路	广达路—五一中路	11447	30米
L108	宁化支路	西二环南路—白马河西岸	11340	30米
L109	朝阳路	六一南路—工农路	11338	30米
L110	上藤路—下藤路	观海路—三叉街	11308	30米
L111	南台路	六一南路—上三路	11257	30米
L112	同德路	江滨西大道—白马南路	11202	30米
L113	湖头街	西二环北路—西洪路	11185	30米
L114	对湖路—福海路	上三路—进步路与麦园路交叉口	11100	30米
L115	铜盘路(东段)	北环西路—华林路与北大路交叉口	11029	30米
L116	加洋路	乌山路—西洋路与荷塘路交叉口	11000	30米
L117	北环路(西、中、东)	象山隧道—金鸡山隧道	10997	30米
L118	六一中路(南段)	国货路—江滨中大道	10944	30米
L119	三高路	三叉街—连江南路	10740	30米
L120	工农路	下藤路—连江南路	10682	30米
L121	长乐路(北、中、南)	塔头路—江滨中大道	10610	30米
L122	排尾路	六一中路—连江中路	10604	30米
L123	牛眠山巷	上三路—鸿城小区	10561	30米
L124	大坪路	六一南路—连江南路	10255	30米
L125	西二环路(中、南)	杨桥路—江滨西大道	10228	30米
L126	南园路(北段)	下杭路—中平路	9999	30米
L127	岭后街	上三路—岭后路	9930	30米
L128	中平路	白马南路—江滨西大道	9834	30米
L129	延平路	白马南路—学军路与洋中路交叉口	9798	30米
L130	西二环北路	象山隧道—杨桥路	9729	30米
L131	三八路—鹤林路	塔头路—福州东站	9465	30米
L132	浦上大道(东段)	建新中路—闽江大道	9239	30米
L133	光荣路	梦山路—西洪路	9149	30米

序号	路段名称	起止范围	路线价	标准深度
L134	前横路	福新东路—远洋路	9032	30米
L135	长汀路	祥坂支路—西二环南路	9000	30米
L136	鳌峰路（西段）	连江中路—福光南路	8921	30米
L137	下杭路	白马南路—八一七南路（达道路口）	8919	30米
L138	江滨中大道（东段）	鳌峰大桥—鼓山大桥	8000	30米
L139	西洪路（西段）	杨桥西路—西二环北路	7863	30米
L140	屏西路	白水塘（屏西新村）—铜盘路	7806	30米
L141	祥坂路	工业路—江滨西大道	7796	30米
L142	乌山西路（东段）	西二环中路—白马河西岸	7738	30米
L143	支前路	中平路—江滨西大道	7681	30米
L144	晋安北路	华林路—塔头路	7680	30米
L145	福新支路	晋安中路与六一路交叉口—长乐北路	7445	30米
L146	上浦路	工业路—江滨西大道	7423	30米
L147	鳌峰路（东段）	福光南路—鼓山大桥	7162	30米
L148	麦园路—梅坞路	进步路口—观井路与观海路交叉口	7119	30米
L149	崎上路	北环西路—铜盘路	7097	30米
L150	江滨西大道（中段）	白马南路—西二环南路	7000	30米
L151	塔亭路	麦园路口—上藤路	7000	30米
L152	杨南街（北段）	杨桥中路—新西河北岸	7000	30米
L153	江滨西大道（东段）	白马南路—八一七南路（中亭街）	6862	30米
L154	江滨中大道（中段）	六一中路—连江中路	6500	30米
L155	江滨西大道（西段）	杨桥西路—西二环南路	6500	30米
L156	铜盘路（西段）	软件大道—北环西路	6354	30米
L157	福飞南路（南段）	东浦路—铜盘路	6116	30米
L158	仓前路	三县洲立交桥—解放大桥南	6000	30米
L159	天泉路	北环西路—江厝路	5813	30米
L160	五四路（北段）	北环中路—东浦路	5630	30米
L161	天骐路	白龙路—西二环北路	5406	30米
L162	金鸡山路	晋安北路—三八路	5387	30米
L163	金山大道（东段）	建新北路—闽江大道	5291	30米
L164	道山西路	二环西路—白马北路	5289	30米
L165	闽江大道	洪山大桥南—上渡路与鹭岭路交叉口	5288	30米
L166	金榕北路	建新北路—金山大道	5258	30米
L167	梦山路	西二环北路—湖头街	5102	30米
L168	浦上大道（西段）	建新中路—三环路	5000	30米
L169	金榕南路（北段）	金山大道—金山文体中心	4901	30米
L170	建新北路	闽江大道—金山大道	4850	30米
L171	建新中路	金山大道—浦上大道	4838	30米
L172	东浦路	福飞南路—华林路口（火车站）	4705	30米
L173	福飞南路（北段）	南平路—东浦路	4556	30米
L174	金阵路	建新北路—闽江大道	4326	30米
L175	洪塘路	闽江大道—洪湾路	4055	30米
L176	金山大道（西段）	橘园洲大桥东—建新北路	3927	30米
L177	南平东路	崇安东路—浮村	3430	30米

备注：商服用地路线价仅限于主要街道可分割销售的批发零售用地使用。

表 6 福州市四城区商服用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	1025	15375	6150	± 17%
二级	790	11850	4740	± 17%
三级	615	9225	3690	± 17%
四级	475	7125	2850	± 17%
五级	370	5550	2220	± 17%
六级	265	3975	1590	± 17%

表 7 福州市四城区住宅用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	900	13500	6750	± 16%
二级	700	10500	5250	± 16%
三级	540	8100	4050	± 16%
四级	420	6300	3150	± 16%
五级	320	4800	2400	± 16%
六级	240	3600	1800	± 16%

表 8 福州市四城区工矿仓储用地基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	
一级	70	1050	± 10%
二级	60	900	± 10%
三级	50	750	± 10%

表 9 福州市四城区公共管理与公共服务用地 (I) 基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/平方米)	楼面地价 (元/平方米)	
一级	579	8685	5790	± 17%
二级	447	6705	4470	± 17%
三级	348	5220	3480	± 17%
四级	270	4050	2700	± 17%
五级	207	3105	2070	± 17%
六级	153	2295	1530	± 17%

表 10 福州市四城区公共管理与公共服务用地（Ⅱ）基准地价表

级别	基准地价		修正幅度
	地面价（万元/亩）	地面价（元/平方米）	
一级	70	1050	±10%
二级	60	900	±10%
三级	50	750	±10%

四、福州市四城区基准地价修正参数

表 11 福州市四城区标准深度 50 米商服用地深度百分率表

深度 R（米）	12.5	25	37.5	50
四三二一法则	40	30	20	10
个别深度百分率（%）	40	30	20	10
累计深度百分率（%）	40	70	90	100
平均深度百分率 X（%）	160	140	120	100

注：深度小于 12.5 米按 12.5 米修正系数修正，深度大于 50 米按商服用地楼面地价确定。

表 12 福州市四城区标准深度 30 米商服用地深度百分率表

深度 R（米）	7.5	15	22.5	30
四三二一法则	40	30	20	10
个别深度百分率（%）	40	30	20	10
累计深度百分率（%）	40	70	90	100
平均深度百分率 X（%）	160	140	120	100

注：深度小于 7.5 米按 7.5 米修正系数修正，深度大于 30 米按商服用地楼面地价确定。

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

表 13 福州市四城区商服用地临街状况修正系数表

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

表 14 福州市四城区商服用地楼层数修正系数表

楼层	第一层	第二层	第三层
修正系数	1	0.5	0.3

注：若修正后价格小于商服级别楼面价，则按商服级别楼面价计算，根据福州市四城区的实际情况，三层以上的商服按商服级别楼面价计算。

表 15 福州市四城区商服用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.8	1	1.3	1.5	1.8	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	0.54	0.594	0.632	0.692	0.732	0.796	0.848	0.904	1	1.09	1.168	1.234	1.29	1.338	1.388	1.408

表 16 福州市四城区住宅用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.5	2.8	3.2	3.5	4.0	4.5	≥5
修正系数	0.735	0.765	0.805	0.855	0.92	1	1.095	1.208	1.298	1.398	1.451	1.514	1.544	1.569

表 17 福州市四城区公共管理与公共服务用地（I）地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.5	1.8	2.1	2.5	3	3.5	4	≥4.5
修正系数	0.646	0.666	0.719	0.786	0.866	0.953	1	1.12	1.22	1.327	1.427	1.494	1.561	1.594

表 18 福州市四城区可分割转让工业用地地面价容积率修正系数表

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

注：容积率 R 在区间 (R₁, R₂)，容积率修正系数 X 在区间 (X₁, X₂) 时，

$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \cdot (R - R_1)。$$

表 19 福州市四城区商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	0.5	0.8	1	1.3	1.5	1.8	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	5
修正系数	2.7	1.856	1.58	1.331	1.22	1.106	1.06	1.027	1	0.973	0.942	0.907	0.872	0.836	0.771	0.704

注：容积率小于 0.5 时按 0.5 的地面价容积率修正系数修正，容积率大于 5 时按 5 的地面价容积率修正系数修正。

表 20 福州市四城区住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.5	2.8	3.2	3.5	4.0	4.5	5
修正系数	1.47	1.275	1.15	1.069	1.022	1	0.995	0.966	0.927	0.874	0.829	0.757	0.686	0.628

注：容积率小于 1 时按 1 的地面价容积率修正系数修正，容积率大于 5 时按 5 的地面价容积率修正系数修正。

表 21 福州市四城区公共管理与公共服务用地(I)楼面地价容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.5	1.8	2.1	2.5	3	3.5	4	4.5
修正系数	1.938	1.665	1.348	1.179	1.083	1.021	1	0.933	0.871	0.796	0.714	0.64	0.585	0.531

注：容积率小于 0.5 时按 0.5 的地面价容积率修正系数修正，容积率大于 4.5 时按 4.5 的地面价容积率修正系数修正。

表 22 福州市四城区可分割转让工业用地楼面地价容积率修正系数表

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

注：容积率小于 1 时按 1 的地面价容积率修正系数修正，容积率大于 3.5 时按 3.5 的地面价容积率修正系数修正。

注：容积率 R 在区间 (R₁, R₂)，容积率修正系数 X 在区间 (X₁, X₂) 时，

$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \cdot (R - R_1)。$$

五、各细分用地类型的基准地价

表 23 各细分用地类型基准地价用途修正系数表

土地分类		含义	用途修正系数	批准用途	土地使用年限	容积率	备注
零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	其中自持商业用地	1	住宅用地	40	2.5	加油、加气、充换电站容积率不修正
		其中自持商业用地	0.8		40	2.5	
批发市场用地	以批发功能为主的市场用地		1		40	2.5	
餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地		0.7		40	2.5	
旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地		0.4		40	2.5	
商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	其中自持商务金融（办公）用地	0.7	商务用地	40	2.5	
		其中文化创意用地（广告、多媒体、动漫、游戏软件开发、制作、建筑设计、专业设计等，土地用途确定为商务金融用地，为工业生产配套的文化创意产业项目用地土地用途确定为工业用地）	0.7		40	2.5	
		指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设置用地	0.6		40	2.5	
		其中休闲观光用地（娱乐、民俗观光设施或休闲设施）	0.5		40	2.5	
其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	其中会展中心用地（指人们进行物质交流和文化、学术等方面信息交流活动的场所，集展览、会议、商住为一身，通常包含会议、展览和相关附属建筑）	0.5	住宅用地	40	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
		其中物流业用地（运输型物流、商业仓储物流、陆地港和公路港等综合服务型物流，土地用途确定为其他商服用地，工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地）	0.7		40	2.5	
		指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	1		70	2.0	
		其中租赁住房用地（指只租不售，须办理整体产权，须整体转让、整体抵押的住宅项目用地，租赁住房用地必须符合福州市关于租赁住房相关政策）	0.5		70	2.0	

土地分类		含义		用途修正系数	批准用途	土地使用年限	容积率	备注
特殊用地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道馆、教堂等宗教自用地		0.7	住宅用地	50	2.0	容积率不作修正
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地		0.7		50	2.0	
工矿仓储用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑物用地。景区内其他用地按现状归入相应地类		1	工矿仓储用地	50	1	
		指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地		1		50	1	
	其中可分割转让工业用地		2	50		1		
	工业用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地		1		50	1	
	采矿用地	指用于生产盐的土地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地		1		50	1	
	盐田	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等		1		50	1	
	仓储用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地		1		50	1.5	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地		1	公共管理与公共服务用地(1)	50	1.5	
	新闻出版用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学校学生生活用地		0.7		50	1.5	
	教育用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地		1		50	1.5	
	科研用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务		0.7		50	1.5	
	医疗卫生用地	中心等用地; 卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检验检疫站等用地; 对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地; 急救中心、血库等用地		0.7		50	1.5	
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地		0.7		50	1.5	
	公共管理与公共服务用地	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地; 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地			0.7	公共管理与公共服务用地(1)	
体育用地		指体育场和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育馆、游泳场馆、各类球类		0.7	50	1.5		
公共管理与公共服务用地		场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分		0.7	50	1.5		

土地分类		含义		用途修正系数	批准用途	土地使用年限	容积率	备注
交通运 输用地	公用设施 用地	等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地		1	公共管理 与公共服 务用地 (II)	50	1	
	公园与绿 地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地		1		50	1	
	铁路用地	指用于铁路线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地		1		50	1	
	轨道交通 用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地		1		50	1	
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地		1	工矿仓储 用地	50	1	
	城镇村道 路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等		1		50	1	
	交通服务 场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地。不包括交通指挥中心、交通队用地	商服用地	0.6		50	2.5	容积率1.0以下按1.0修正
	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地		1		50	1	
	港口码头 用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分		1.2		50	1	
	管道运输 用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	工矿仓储 用地	1		50	1	
水域及 水利设 施用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地		0.8		50	1		
	水工建筑 用地							

备注：商服用地基准地价可分割销售的零售商业用地、批发市场用地标准深度以内使用路线价，其他各类商服用地使用商服级别价。各细分用地类型基准地价容积率系数参照其比准用途的容积率修正系数，影响因素修正系数参照其比准用途的基准地价修正体系进行修正。

六、地下空间使用权基准地价

表 24 福州市四城区各用地类型地下空间使用权基准地价

用地类型	级别	地下空间使用权楼面地价（元/平方米）		
		地下一层	地下二层	地下三层（及以下）
地下商服用地	一级	3690	2460	1845
	二级	2844	1896	1422
	三级	2214	1476	1107
	四级	1710	1140	855
	五级	1332	888	666
	六级	954	636	477
地下停车场（车位）用地	一级	1476	1107	738
	二级	1138	853	569
	三级	886	664	443
	四级	684	513	342
	五级	533	400	266
	六级	382	286	191

注：地下空间使用权基准地价土地级别参照地面对应用途（混用的按主要用途）确定；地下停车场（车位）用地统一按上表价格确定，地下商服用地按上表价格并进行相应的基准地价用途修正后确定；地下空间使用权基准地价修正体系参照地面对应用途进行修正。

