

福州市长乐区人民政府办公室文件

长政办规〔2025〕2号


福州市长乐区人民政府办公室 关于印发福州市长乐区 2024 年城镇基准地价 的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各委、办、局（公司）：

《福州市长乐区 2024 年城镇基准地价更新成果》已经区政府 2025 年第 16 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。本文件自印发之日起实施，有效期三年。原长政办规〔2023〕15 号文件同时废止。有效期内如遇新一轮基准地价调整或其他法律、法规及有关政策调整变化的，从其规定。

福州市长乐区人民政府办公室

2025 年 10 月 14 日

抄送：区委办、人大办、政协办，区纪委监委、区委常委、
副区长，区委、区政府调研员。

福州市长乐区人民政府办公室

2025 年 10 月 14 日印发

福州市长乐区 2024 年城镇基准地价更新成果

一、福州市长乐区城镇基准地价表

表 1 长乐老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	胜利路	解放路至郑和路	29575	±20%
L02	河下街一	解放路至三峰桥	23535	±20%
L03	东步行街	资圣路	21145	±20%
L04	河下街二	三峰桥至郑和路	19981	±20%
L05	郑和路一	西洋路至汾阳溪	19940	±20%
L06	解放路	河下街至胜利路	16755	±20%
L07	郑和路二	会堂路至西洋路	16721	±20%
L08	吴航路一	会堂路至奎桥路	15281	±20%
L09	西洋路一	爱心路至南区市场	13982	±18%
L10	奎桥路一	郑和路至吴航路	12854	±18%
L11	爱心路一	朝阳路以东	12708	±18%
L12	会堂路一	三峰路至吴航路	12561	±18%
L13	朝阳路一	爱心路至吴航路	10677	±18%
L14	三峰路一	朝阳路以东	10341	±18%
L15	民主街	河下街至杨井巷	9859	±18%
L16	西步行街	杨井路、杨井巷	9849	±18%
L17	吴航路二	爱心路至会堂路	9418	±18%
L18	河下市场	河下市场及周边店面	9179	±18%
L19	培青路	胜利路至和平街	9145	±18%
L20	西洋路二	南区市场至城南客运站	8691	±18%
L21	广场路一	郑和路至龙景路	8291	±18%
L22	郑和路三	会堂路以西	7899	±18%
L23	朝阳路二	吴航路至龙景路	7054	±18%
L24	三峰路二	朝阳路以西	6759	±18%
L25	会堂路二	吴航路至龙景路	6610	±18%
L26	丹郡路	海峡路至广场路	6434	±18%

编号	道路名称	范围	路线价 (元/m²)	修正 幅度
L27	南山路	奎桥路至郑和路	6371	±18%
L28	西关街	西关桥至码头	5448	±18%
L29	广场路二	龙景路至凯歌路	5233	±18%
L30	奎桥路二	吴航路至西洋路	5215	±18%
L31	会堂路三	爱心路至三峰路	4924	±18%
L32	爱心路二	朝阳路以西	4793	±18%
L33	凯歌路	皇庭首占1号至三盛璞悦府二期	4652	±18%
L34	和谐路	崇有路至西洋南路	4619	±18%
L35	西洋路三	城南客运站至峡漳路	4590	±18%
L36	江莲路	西洋南路至峡漳路	4554	±18%
L37	龙景路	广场路至西洋路	4478	±18%
L38	航华路	朝阳路至西洋路	4457	±18%
L39	郑和路四	汾阳溪至东关小区	4173	±18%
L40	洋厦路	凯歌路至海峡路	4109	±18%
L41	振铎路一	凯歌路以西	4076	±18%
L42	洞江巷	会堂路至锦江花园二区南门	3936	±18%
L43	西洋路四	爱心路至机场高速公路	3907	±18%
L44	朝阳路三	爱心路至机场高速公路	3761	±18%
L45	广场路三	凯歌路至新民路	3702	±18%
L46	圆山路	吴航路至龙景路	3652	±18%
L47	会堂路四	峡漳路至振铎路	3613	±18%
L48	新民路一	广场路至镇政府	3461	±15%
L49	峡漳路	吴航路至西洋南路	3442	±15%
L50	通园路	振铎路至洋占路	3418	±15%
L51	其他路段一	吴航、航城街道内的其他路段	3383	±15%
L52	前街西路	新民路至首南路	3259	±15%
L53	海峡路	峡漳路至振铎路	3132	±15%
L54	西洋南路	峡漳路至洋占路	3011	±15%
L55	振铎路二	海峡路至西洋南路	2977	±15%
L56	东街路一	邮电局至文化站	2966	±15%
L57	会堂路五	振铎路以南	2905	±15%

编号	道路名称	范围	路线价 (元/m ²)	修正 幅度
L58	前街东路	首南路至中心小学	2800	±15%
L59	新民路二	广场路以东	2787	±15%
L60	新街路一	工商路至东街路	2527	±15%
L61	东街路二	文化站至老年活动中心	2446	±15%
L62	新街路二	桥头至双江御景	2289	±15%
L63	解放路	新街路至营前街道办事处	1911	±15%
L64	东街路三	老年活动中心以东	1832	±15%

表 2 长乐老城区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	3528	8820	588.0	±22%
二级	2546	6365	424.3	±22%
三级	1880	4700	313.3	±22%
四级	1202	3005	200.3	±22%
五级	793	1983	132.2	±22%

表 3 长乐老城区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	3264	8160	544.0	±22%
二级	2399	5998	399.9	±22%
三级	1803	4508	300.5	±22%
四级	1156	2890	192.7	±22%
五级	761	1903	126.9	±22%

表 4 长乐老城区工矿用地基准地价表

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	465	31.0	±10%
二级	420	28.0	±10%
三级	375	25.0	±10%

表 5 长乐老城区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	4913	327.5	±22%
二级	3545	236.3	±22%
三级	2618	174.5	±22%
四级	1671	111.4	±22%
五级	1103	73.5	±22%

表 6 福州滨海新城中心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	东湖路	金滨路至漳江大道	3691	±18%
L02	壶江路	东湖路至漳江路	3545	±18%
L03	道庆路	文松路至漳江路	3495	±15%
L04	漳江路	道庆路至东湖路	3229	±15%
L05	万新路	文松路至滨江滨海大道	2798	±15%
L06	金滨路	文松路至滨江滨海大道	2516	±12%
L07	文松路	武夷书香名邸至东湖路	2206	±12%

表 7 福州滨海新城中心区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	1188	2970	198.0	±22%
二级	877	2193	146.2	±22%
三级	575	1438	95.9	±22%

表 8 福州滨海新城中心区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	1125	2813	187.5	±22%
二级	842	2105	140.3	±22%
三级	558	1395	93.0	±22%

表 9 福州滨海新城中心区工矿用地基准地价表

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	420	28.0	±10%
二级	375	25.0	±10%

表 10 福州滨海新城中心区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	1651	110.1	±22%
二级	1219	81.3	±22%
三级	798	53.2	±22%

表 11 长乐区乡镇商业服务业用地路线价表

乡镇名称	编号	道路名称	范围	路线价 (元/m ²)	修正 幅度
金峰	L01	胪东三路	胪峰大道至振兴路	18175	±18%
	L02	弘鑫商业街	胪峰大道至振兴路	16054	±18%
	L03	胪东二路	胪峰大道至振兴路	13402	±18%
	L04	胪峰大道	凤顶路至星光路	11680	±18%
	L05	振兴路	胪东二路至镇政府旧址	10157	±18%
	L06	星光路	胪峰大道至河流	9340	±15%
	L07	支路	含市场周边	8655	±15%
	L08	振兴路	星光路至胪东二路	8035	±15%
	L09	胪峰大道	星光路至国惠大酒店	6879	±15%
	L10	星光路	河流至振兴路	6119	±15%
	L11	商业城	商业城	5829	±15%
	L12	星光路	长庆桥至胪峰大道	5418	±15%
	L13	建设路	解放路至星光路	4970	±15%
	L14	兴龙路	人民路至建设路	4336	±15%
	L15	胪峰大道	金潭路至凤顶路	3822	±15%
	L16	星光路	振兴路以东	3467	±15%
	L17	星光路	长庆桥以西	3287	±15%
	L18	凤顶路	胪峰大道以东	3059	±15%
	L19	金港路	胪峰大道至西环路	2962	±12%
	L20	振兴路	金潭路至镇政府旧址	2780	±12%
	L21	解放路	振兴路至建设路	2111	±12%
	L22	胪峰大道	金潭路以北	1827	±12%
	L23	胪峰大道	国惠大酒店以南	1725	±12%
	L24	金潭路	胪峰大道至振兴路	1587	±12%
	L25	凤顶路	胪峰大道以西	1558	±12%
	L26	鹤梅线	金潭路以北	1558	±12%
	L27	鹤梅线	星光路以南	1558	±12%

乡镇名称	编号	道路名称	范围	路线价 (元/m²)	修正 幅度
漳港	L01	旺镇商城	旺镇商城	10583	±18%
	L02	商行街	镇政府至旺镇商城	8751	±18%
	L03	永安路	邮电局至商行街	4315	±15%
	L04	商行街(旧街)	商行街至大众路	2664	±15%
	L05	永安路	邮电局以西	1951	±15%
	L06	商行街	旺镇商城以南	1796	±15%
	L07	商行街	镇政府以北	1624	±12%
	L08	裕丰路	商行街至振兴路	1444	±12%
	L09	滨新路	裕丰路至滨海花园	1429	±12%
	L10	漳湖路	商行街以北	1400	±12%
	L11	振兴路	商行街至裕丰路	1284	±12%
鹤上	L01	鹤梅线	仙街桥头至卫生院	2774	±18%
	L02	镇府路	鹤梅线至礼堂	2010	±15%
	L03	东鹤路	鹤梅线至凯旋帝景	1508	±15%
	L04	鹤梅线	镇政府至仙街桥头	1487	±15%
	L05	鹤梅线	卫生院以东	1382	±12%
	L06	鹤梅线	镇政府以西	1369	±12%
	L07	东鹤路	凯旋帝景以北	1182	±12%
潭头	L01	朱熹街	潭头街至永乐街	3499	±18%
	L02	潭头街	镇政府至卫生院	2552	±18%
	L03	朱熹街	永乐街以东	1882	±15%
	L04	永乐街	朱熹街至永安路	1635	±15%
	L05	潭头街	卫生院至王厝街	1497	±15%
	L06	潭头街	镇政府至永安路	1361	±15%
	L07	金潭路	王厝街至永安路	1252	±12%
	L08	王厝街	潭头街至朱熹街	1151	±12%
	L09	永安路	潭头街至金潭路	1128	±12%
	L10	潭头街	永安路以南	1052	±12%
	L11	金福线	中心小学北侧 300 米至三叉路口	1052	±12%
	L12	金潭路	王厝街以北	1052	±12%
	L13	金潭路	永安路以南	1052	±12%

乡镇名称	编号	道路名称	范围	路线价 (元/m²)	修正 幅度
江田	L01	大兴南路	福北路至旧福北路	3606	±18%
	L02	旧福北路	三叉街至粮站	2756	±18%
	L03	福北路	江滨南路至大兴南路	2480	±15%
	L04	江滨大道	滨东三路至福北路	2082	±15%
	L05	旧福北路	旧镇政府至三叉街	1782	±15%
	L06	江滨南路	福北路至旧福北路	1734	±15%
	L07	镇府路	福北路至镇政府	1453	±12%
	L08	福北路	江滨南路以北	1312	±12%
	L09	福北路	大兴南路以南	1312	±12%
	L10	滨东一路	江滨大道至镇府路	1284	±12%
	L11	滨西一路	工业路至江滨大道	1243	±12%
	L12	旧福北路	旧镇政府以西	1159	±12%
	L13	旧福北路	粮站以东	1159	±12%
古槐	L01	新宁路	旧福北路至福北路	2268	±18%
	L02	直街	旧福北路以西	1665	±15%
	L03	新宁路	福北路以东	1562	±15%
	L04	旧福北路	桥头至新宁路	1325	±15%
	L05	旧福北路	新宁路以南	1163	±12%
	L06	旧福北路	陟岵路至桥头	1163	±12%
	L07	福北路	陟岵路至华意建材路口	1163	±12%
松下	L01	军民路	桥头至幸福院北侧河流	2033	±18%
	L02	军民路	福北路至幸福院北侧河流	1425	±15%
	L03	军民路	桥头至福北路	1223	±12%
	L04	福北路	垆下工业区至军民路	1158	±12%
	L05	旧福北路	农业中学至福北路	1158	±12%

乡镇名称	编号	道路名称	范围	路线价 (元/m²)	修正 幅度
文岭	L01	鹤梅线	台福食品厂以南	1891	±18%
	L02	鹤梅线	镇政府至与台福食品厂	1740	±15%
	L03	鹤梅线	镇政府以北	1318	±12%
玉田	L01	玉田新街	镇政府至长玉公路	2677	±18%
	L02	玉田新街	新兴东路至镇政府	2240	±15%
	L03	长玉公路	玉田新街至桥头	1678	±12%
	L04	玉田新街	三叉街至新兴东路	1362	±12%
	L05	玉田新街	长玉公路以南	1267	±12%
	L06	旧街	旧街	1177	±12%
梅花	L01	梅滨路	信用社以北	2467	±18%
	L02	鹤梅线	农业银行以北	1546	±15%
	L03	梅滨路	信用社以南	1336	±15%
	L04	海滨路	鹤梅线以北	1256	±12%
	L05	梅峰路	鹤梅线至梅滨路	1088	±12%
	L06	鹤梅线	农业银行以南	1088	±12%
湖南	L01	鹏程路	镇政府至滨海星城	2373	±18%
	L02	金湖路	四鹏路至滨海幼儿园	1887	±15%
	L03	直街	金湖路以南	1754	±15%
	L04	市场路	市场路	1554	±15%
	L05	四鹏路	鹏程路至鹏程中学	1383	±12%
	L06	鹏程路	滨海星城以北	1254	±12%
	L07	漳湖路	四鹏路以西	1254	±12%
	L08	金湖路	滨海幼儿园以东	1165	±12%
	L09	四鹏路	金湖路至蔡宅村	1072	±12%
猴屿	L01	长安路	长安路	1839	±18%
	L02	文明路	建新路至西泽路	1559	±15%
	L03	建新路	道头路至文明路	1422	±15%
	L04	道头路	建新路至西泽路	1262	±12%
	L05	西泽路	张村溪头至道头路	1146	±12%
罗联	L01	马铎大道	原卫生院至罗联学校东北门	1471	±18%
	L02	感蕉线	卫生院至吴村村委会	1203	±15%
	L03	其它路段		817	±12%

表 12 长乐区乡镇商业服务业用地基准地价表

乡镇名称	土地级别	基准地价			修正幅度
		楼面地价 (元/m²)	地面地价 (元/m²)	地面地价 (万元/亩)	
金峰	一级	1147	2868	191.2	±15%
	二级	835	2088	139.2	±15%
	三级	585	1463	97.5	±15%
漳港	一级	1070	2675	178.3	±15%
	二级	793	1983	132.2	±15%
	三级	575	1438	95.9	±15%
鹤上	一级	946	2365	157.7	±15%
	二级	752	1880	125.3	±15%
	三级	556	1390	92.7	±15%
潭头	一级	796	1990	132.7	±15%
	二级	630	1575	105.0	±15%
	三级	507	1268	84.5	±15%
江田	一级	806	2015	134.3	±15%
	二级	645	1613	107.5	±15%
	三级	529	1323	88.2	±15%
古槐	一级	721	1803	120.2	±15%
	二级	602	1505	100.3	±15%
	三级	500	1250	83.3	±15%
松下	一级	613	1533	102.2	±15%
	二级	510	1275	85.0	±15%
	三级	428	1070	71.3	±15%

乡镇名称	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)	
文岭	一级	595	1488	99.2	±15%
	二级	475	1188	79.2	±15%
玉田	一级	629	1573	104.9	±15%
	二级	522	1305	87.0	±15%
	三级	431	1078	71.9	±15%
梅花	一级	665	1663	110.9	±15%
	二级	558	1395	93.0	±15%
	三级	467	1168	77.9	±15%
湖南	一级	685	1713	114.2	±15%
	二级	573	1433	95.5	±15%
	三级	475	1188	79.2	±15%
猴屿	一级	606	1515	101.0	±15%
	二级	496	1240	82.7	±15%
罗联	一级	507	1268	84.5	±15%
	二级	416	1040	69.3	±15%

表 13 长乐区乡镇居住用地基准地价表

乡镇名称	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)	
金峰	一级	1058	2645	176.3	±15%
	二级	792	1980	132.0	±15%
	三级	574	1435	95.7	±15%

乡镇名称	土地级别	基准地价			修正幅度
		楼面地价 (元/m²)	地面地价 (元/m²)	地面地价 (万元/亩)	
漳港	一级	992	2480	165.3	±15%
	二级	750	1875	125.0	±15%
	三级	558	1395	93.0	±15%
鹤上	一级	891	2228	148.5	±15%
	二级	728	1820	121.3	±15%
	三级	539	1348	89.9	±15%
潭头	一级	759	1898	126.5	±15%
	二级	612	1530	102.0	±15%
	三级	466	1165	77.7	±15%
江田	一级	750	1875	125.0	±15%
	二级	606	1515	101.0	±15%
	三级	489	1223	81.5	±15%
古槐	一级	703	1758	117.2	±15%
	二级	579	1448	96.5	±15%
	三级	466	1165	77.7	±15%
松下	一级	560	1400	93.3	±15%
	二级	472	1180	78.7	±15%
	三级	392	980	65.3	±15%
文岭	一级	562	1405	93.7	±15%
	二级	435	1088	72.5	±15%
玉田	一级	582	1455	97.0	±15%
	二级	483	1208	80.5	±15%
	三级	408	1020	68.0	±15%

乡镇名称	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)	
梅花	一级	635	1588	105.9	±15%
	二级	517	1293	86.2	±15%
	三级	430	1075	71.7	±15%
湖南	一级	630	1575	105.0	±15%
	二级	524	1310	87.3	±15%
	三级	435	1088	72.5	±15%
猴屿	一级	587	1468	97.9	±15%
	二级	456	1140	76.0	±15%
罗联	一级	467	1168	77.9	±15%
	二级	372	930	62.0	±15%

表 14 长乐区乡镇工矿用地基准地价表

乡镇名称	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)	
金峰	一级	420	28.0	±10%
	二级	375	25.0	±10%
漳港	一级	420	28.0	±10%
	二级	375	25.0	±10%
鹤上	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
潭头	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%

乡镇名称	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)	
江田	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
古槐	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
松下	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
文岭	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
玉田	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
梅花	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
湖南	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
猴屿	一级	398	26.5	±10%
	二级	360	24.0	±10%
罗联	一级	398	26.5	±10%
	二级	360	24.0	±10%

表 15 长乐区乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

乡镇名称	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)	
金峰	一级	1597	106.5	±15%
	二级	1161	77.4	±15%
	三级	812	54.1	±15%
漳港	一级	1490	99.3	±15%
	二级	1103	73.5	±15%
	三级	798	53.2	±15%
鹤上	一级	1315	87.7	±15%
	二级	1045	69.7	±15%
	三级	776	51.7	±15%
潭头	一级	1087	72.5	±15%
	二级	868	57.9	±15%
	三级	675	45.0	±15%
江田	一级	1092	72.8	±15%
	二级	881	58.7	±15%
	三级	684	45.6	±15%
古槐	一级	986	65.7	±15%
	二级	823	54.9	±15%
	三级	666	44.4	±15%
松下	一级	763	50.9	±15%
	二级	654	43.6	±15%
	三级	562	37.5	±15%

乡镇名称	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)	
文岭	一级	806	53.7	±15%
	二级	639	42.6	±15%
玉田	一级	854	56.9	±15%
	二级	715	47.7	±15%
	三级	586	39.1	±15%
梅花	一级	911	60.7	±15%
	二级	756	50.4	±15%
	三级	623	41.5	±15%
湖南	一级	901	60.1	±15%
	二级	761	50.7	±15%
	三级	639	42.6	±15%
猴屿	一级	836	55.7	±15%
	二级	661	44.1	±15%
罗联	一级	633	42.2	±15%
	二级	513	34.2	±15%

表 16 长乐区空港、滨海工业区商业服务业用地基准地价表

工业区	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)	
空港	一级	685	1713	114.2	±15%
	二级	573	1433	95.5	±15%
	三级	475	1188	79.2	±15%
滨海	一级	645	1613	107.5	±15%
	二级	529	1323	88.2	±15%

表 17 长乐区空港、滨海工业区居住用地基准地价表

工业区	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)	
空港	一级	630	1575	105.0	±15%
	二级	524	1310	87.3	±15%
	三级	435	1088	72.5	±15%
滨海	一级	606	1515	101.0	±15%
	二级	489	1223	81.5	±15%

表 18 长乐区空港、滨海工业区工矿用地基准地价表

工业区	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)	
空港	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%
滨海	一级	413	27.5	±10%
	二级	375	25.0	±10%

表 19 长乐区空港、滨海工业区公共管理与公共服务用地基准地价表

工业区	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)	
空港	一级	901	60.1	±15%
	二级	761	50.7	±15%
	三级	639	42.6	±15%
滨海	一级	881	58.7	±15%
	二级	684	45.6	±15%

表 20 长乐区二三级类用地行业修正系数表

用地类型			含义	参照的基准地 价	行业 修正 系数	容积率	土地使 用年限 (年)
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。	商业服务业用 地基准地价	1.00	2.5	40
			其中临街零售商业店面。	商业服务业用 地路线价	1.00	1.0	40
			其中自持商业、集中式商业用地。	商业服务业用 地基准地价	0.80	2.5	40
		批发市场 用地	指以批发功能为主的市场用地。	商业服务业用 地基准地价	0.80	2.5	40
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。		0.70	2.5	40
		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。		0.70	2.5	40
			其中四星级及以上的宾馆旅馆用地。		0.50	2.5	40
		公用设施 营业网点 用地	指电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。		0.70	2.5	40
			其中零售加油、加气、充换电站用地。		1.00	不修正	40
	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。	商业服务业用 地基准地价	0.80	2.5	40	
		其中自持商务金融用地。		0.70	2.5	40	
	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，以及主题公园、影视城、仿古城、休闲观光农业用地（休闲、表演、民俗观光设施）。	商业服务业用 地基准地价	0.40	2.5	40
	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、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。	商业服务业用 地基准地价	0.70	2.5	40
			其中现代物流（包括运输型物流项目，商业仓储，陆地港、公路港等综合服务型物流项目）。		0.70	2.5	40

用地类型		含义	参照的基准地 价	行业 修正 系数	容积率	土地使 用年限 (年)
商业 服务业用 地	其他商业服 务业用地	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、会议为一身，通常包含会议、展览和相关附属建筑）、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。	商业服务业用 地基准地价	0.50	2.5	40
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。	居住用地 基准地价	1.00	2.5	70
		其中租赁型商品房用地，指用于城镇生活居住功能的租赁型商品房建筑用地及其附属设施用地。		0.50	2.5	70
		其中别墅，指城镇用于生活居住的别墅用地及其附属设施用地。		1.20	不修正	70
	城镇社区服 务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地。		1.00	2.5	70
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。	工矿用地 基准地价	1.00	1.0	50
		其中可分割工业用地。		1.5	2.5	50
		其中新型工业用地（M0）。		1.5	2.5	50
		其中可分割新型工业用地（M0）。		1.8	2.5	50
	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。		1.00	1.0	50
	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。		1.00	1.0	50
仓储 用地	物流仓储用 地（工业仓 储）	指国家和省级战略性储备库以外，城镇用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。其中为工业生产配套的仓储物流项目为工业仓储用地。	工矿用地 基准地价	1.00	1.0	50
	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。		1.00	1.0	50

用地类型		含义	参照的基准地价	行业修正系数	容积率	土地使用年限(年)
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。	公共管理与公共服务用地基准地价	1.00	2.5	50
	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。		1.00	2.5	50
	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地。		1.00	1.0	50
	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。		1.00	2.5	50
	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。		1.00	1.0	50
	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。		1.00	2.5	50
	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。		1.00	2.5	50
公用设施用地		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。	工矿用地基准地价	1.00	1.0	50
绿地与开敞空间用地		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。	工矿用地基准地价	1.00	1.0	50
特殊用地	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	居住用地基准地价	1.00	1.0	50
交通运输用地	交通场站用地	指交通服务设施用地,不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。	商业服务业用地基准地价	0.50	1.0	50
	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分,包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地,不包括港口客运码头等交通场站用地。	工矿用地基准地价	1.20	1.0	50
	机场用地	指民用及军民合用的机场用地,包括飞行区、航站区等用地,不包括净空控制范围内的其他用地。		1.20	1.0	50

注:

1. 二三级类用地基准地价 = 其参照的基准地价 × 行业修正

系数×相应的容积率修正系数

2. 土地级别范围说明：二三级类用地的土地级别范围按其参照的用地级别范围确定。

3. 容积率修正说明：零售加油、加气、充换电站用地按商业服务业用地级别基准地价的 1.0 倍确定，不进行容积率修正。别墅用地按居住用地基准地价的 1.2 倍确定，不进行容积率修正。文化、体育、公用设施、绿地与开敞空间、殡葬、交通场站、港口码头、机场等用地的容积率设定为 1.0，容积率修正系数按其参照的用地类型基准地价的容积率修正体系进行确定。

4. 修正幅度说明：当采用基准地价系数修正法评估具体的二三级类用地宗地地价时，根据影响其地价的因素，选择相应的区域因素和个别因素，修正幅度与其所参照的用地基准地价修正幅度相同。

5. 土地使用年期修正说明：二三级类用地基准地价的土地使用年期均设定为其法定最高出让年期，当具体宗地的土地使用年期与此不一致时，应进行相应的年期修正。

6. 其他说明：除工矿、仓储用地以外的各类用地，若修正后的地价低于其所对应的工矿用地基准地价，则按工矿用地基准地价计算。

二、长乐区城镇各类用地级别分布范围

1. 长乐老城区商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地级别分布范围

一级地：分布在长乐老城区中心，东至长乐师范附小、资圣路西侧，西至朝阳路，南至下洞江，北至爱心路、解放路。

二级地：分布在一级地外围，东至汾阳新村、南山路，西至万星广场、万乐甲第，南至永硕龙庭湾、广场路、龙景路，北至大同花园、爱心花园、西洋尊品。

三级地：分布在二级地外围以及首占新区部分区域，东至长乐高级中学、博雅佳园，西至外滩公馆、阳光城翡丽湾，南至振铎路、长乐一中首占校区、西洋南路，北至机场高速路。

四级地：分布在三级地外围，东至长乐陈氏祠堂、紫宸花园、东方嘉苑、长乐区社会福利中心，西至三叉港、89新天地、体育中心、营滨路，南至福平铁路、首占新区其余区域以及峡漳路南侧，北至里仁村、祥洲村等部分区域，以及营前镇区部分区域。

五级地：除一、二、三、四级外的其他城市规划区范围。

2. 长乐老城区工矿用地级别分布范围

一级地：主要分布在长乐老城区中心，东至东关村，西至外滩公馆，南至凯歌路、中茵天俊玖珑台、峡漳路南侧，北至机场高速路。

二级地：分布在一级地外围，主要包括首占新区、营前镇区、长限村、里仁村、筹岐村等区域。

三级地：除一、二级外的其他城市规划区范围。

3. 老城区各类用地具体级别分布范围以基准地价图为准。

4. 福州滨海新城中心区、乡镇、工业区各类用地级别分布范围见基准地价图。

三、长乐区城镇土地基准地价应用说明

（一）基准地价内涵

1. 估价期日：2024 年 7 月 1 日。

2. 土地使用年期：按各类用地的法定最高出让年限设定，即商业服务业用地 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。

3. 土地开发程度：统一设定为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和红线内“一平”（即场地平整）。

4. 容积率：商业服务业用地 2.5（路线价 1.0），居住用地 2.5，工矿用地 1.0（其中可分割工业、新型工业用地 2.5），仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 2.5（其中文化和体育用地 1.0），其他类型用地 1.0。

5. 商业服务业用地路线价标准进深：长乐老城区、福州滨海新城中心区 14 米，金峰、漳港 12 米，猴屿、罗联 8 米，其他乡镇 10 米；标准宽度均为 4 米。

6. 本次基准地价不含契税、城市基础设施配套费、耕地占用税、林地审批费。

7. 各类用地的地价影响因素均为一般状态。

（二）成果应用说明

1. 商业服务业用地路线价是指商业道路两侧标准深度内一层独立式商业店面的楼面地价。位于第二、三层的商业服务业用地应进行楼层修正，系数分别为第二层 0.33、第三层 0.25，若修正后的地价低于其相应的商业服务业用地级别楼

面地价，则直接按商业服务业用地级别楼面地价计。位于商业道路两侧路线价覆盖范围内的二层及以上的商业店面，若无法通过首层商业店面内部的楼梯或电梯通行，则直接按商业服务业用地级别楼面地价计。

2. 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。

3. 各类用地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。

4. 地下空间建设用地使用权的基准地价按其相对应用用途地表基准地价楼面地价的一定比例计算：地下一层为 25%，地下二层为 15%，地下三层为 10%。地下空间使用权基准地价修正体系参照所属项目的地表对应用用途（混合用途的按主要用途）的修正体系进行修正。

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；不在本基准地价覆盖范围内的区域的用地价格，参照所在乡镇的末级地基准地价确定。

6. 本基准地价成果由福州市长乐区自然资源和规划局负责解释。