

# 福州市马尾区人民政府文件

榕马政规〔2026〕2号

## 福州市马尾区人民政府 关于印发福州市马尾区2024年 城镇基准地价更新成果的通知

琅岐经济区管委会，船政文化管委会，各镇人民政府、街道办事处，  
区直各部门、单位：

《福州市马尾区2024年城镇基准地价更新成果》已经区政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。该文件自印发之日起施行，有效期五年。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。《福州市马尾区人民政府关于印发福州市马尾区2022年城镇基准地价更新成果的通知》（榕马政规〔2025〕1号）同时废止。

福州市马尾区人民政府

2026年4月10日

（此件主动公开）

# 福州市马尾区 2024 年城镇基准地价更新成果

## 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：2024 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。其中居住用地 70 年，商业服务业用地 40 年，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、交通运输用地、特殊用地 50 年。

4、基准地价开发程度：统一为“五通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内土地平整。

5、基准地价容积率：马尾区商业服务业用地路线价为里地线 12 米，容积率为 1.0，建筑密度为 100%，商业服务业用地的标准容积率为 2.5，居住用地的标准容积率为 2.5，公共管理与公共服务用地的标准容积率为 2.5，工矿用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地的标准容积率为 1.0，交通运输用地的标准容积率为 1.0（其中交通场站用地、其他交通设施用地的标准容积率为 2.5），特殊用地的标准容积率为 2.5。

6、土地还原率：6%。

7、本次更新的基准地价表和基准地价图中，商业服务业用地为零售商业用地类型的价格，居住用地为城镇住宅用地类型的价格，公共管理与公共服务用地为机关团体用地类型的价格，工矿用地为工业用地类型的价格，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，不包括城市基础设施配套费和契税。

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、留用地货币化补偿费等费用，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：指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、失地农民保障资金等）。

表 1 马尾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
商业服务业用地	路线价	40 年	五通一平	1.0	2024-7-1
商业服务业用地	级别价	40 年	五通一平	2.5	2024-7-1
居住用地	级别价	70 年	五通一平	2.5	2024-7-1
工矿用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
仓储用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
公共管理与公共服务用地	级别价	50 年	五通一平	2.5	2024-7-1
公共设施用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
绿地与开敞空间用地	级别价	50 年	五通一平	1.0	2024-7-1
特殊用地	级别价	50 年	五通一平	2.5	2024-7-1
交通运输用地	级别价	50 年	五通一平	2.5 或 1.0	2024-7-1

### （三）基准地价更新的范围

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》和《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》等文件要求，本次马尾区基准地价更新的工作范围参照马尾区国土空间规划划定的建设用地范围，结合城镇建设情况确定。马尾区城镇基准地价更新的工作范围包括罗星街道、马尾镇、亭江镇和琅岐镇，总面积 101.75 平方公里。

## 二、马尾区土地级别分布

### （一）马尾区马江和快安片区土地级别分布

表 2 马尾区马江和快安片区商业服务业、居住、公共管理与公共服务用地级别范围

级别	范围
一级	马江片区，东至闽江边，南至闽江边，西至水厂取水口、铁路、沿山东路和登龙路一线，北至青洲路、建星路和上岐路一线； 快安片区，东至旺岐路，南至闽江边，西至林浦渠，北至铁南路。
二级	一级地范围以外部分，马江片区，东至闽江边，南至闽江边，西至登龙路、沿山东路以西 100 米以及沿山西路一线，北至 104 国道（福马路）、沈海高速马尾收费站连接线、建星路以及青洲路一线； 快安片区，东至旺岐境，南至铁南路，西至福厦高铁，北至 104 国道（福马路）。
三级	二级地范围以外部分，马江片区沿山西路、沿山东路、104 国道（福马路）至北面山地区域以南的用地，包括水岸君山、阳光国际学校周边，青洲路以北至 104 国道、闽江边的用地； 快安片区，东至旺岐境以东的快安建设用地，南至 104 国道（福马路），西至三环魁岐互通、铁路，北至福马路快安沿线北侧山脚。
四级	定级区内三级地以外的所有建设用地。

表 3 马尾区马江和快安片区工矿用地级别范围

级别	范围
一级	马江片区，东至闽江边，南至闽江边，西至水厂取水口、铁路、沿山东路和登龙路一线，北至青洲路； 快安片区，东至旺岐路，南至闽江边，西至林浦渠，北至铁南路。
二级	一级地范围以外部分，马江片区沿山西路、沿山东路、福马路至北面山地区域以南的用地，包括水岸君山、阳光国际学校周边，青洲路以北至 104 国道、闽江边的用地； 快安片区，东至旺岐境以东的快安建设用地，南至铁南路，西至福厦高铁，北至福马路快安沿线北侧山脚地。
三级	定级区内二级地以外的所有建设用地。

### （二）马尾区亭江和琅岐片区土地级别分布

表 4 马尾区亭江和琅岐片区土地级别范围

级别	范围
一级	亭江片区，亭江镇区中心，东至闽江，西至亭江路，南至河道，北至镇区北侧山地； 琅岐片区，琅岐岛西侧，环岛路以西至闽江；琅岐岛中部，琅岐镇周边规划用地。
二级	亭江片区，亭江镇区部分，东至闽江，西至沈海高速，南至南侧山地，北至长盛路南侧山地；长安投资区部分，东至闽江，西至 104 国道，南至长盛路，北至连江界； 琅岐片区，琅岐岛中部，除琅岐镇周边用地外东至白云山，西至环岛路，南至环岛路，北至九龙山；琅岐岛东部，东至闽江，西至九龙山、白云山，南至白云山，北至闽江；琅岐望江楼度假中心周边地块。
三级	定级区内二级地以外的所有建设用地。

### 三、马尾区基准地价表

#### (一) 马尾区商业服务业用地基准地价表

表5 马尾区商业服务业用地路线价表

单位：元/平方米

级别	序号	街道	范围	路线价	修正幅度
I	L01	罗建路西段	君竹路至建星路	19781	±20%
	L02	君竹路中段	星兴路至上岐路	17447	±20%
	L03	星旺路	君竹路至建星路	16098	±20%
	L04	罗建路东段	建星路至罗星西路	14694	±20%
	L05	儒江大道	西起镇冰路,东至湖里路	14359	±20%
II	L06	君竹路南段	区工会大楼的铁路口至星兴路	12484	±15%
	L07	星发路	君竹路至建星路	11211	±15%
	L08	君竹路北段	上岐路至君竹环岛	11173	±15%
	L09	儒江西路(东方名城)	西起江滨东大道,东至宗棠路	11049	±15%
	L10	沿山东路北段	登龙路至福星新村	11037	±15%
III	L11	上岐路	君竹路至建星路	10844	±15%
	L12	沿山东路南段	罗建新村到联安路	10388	±15%
	L13	星达路	君竹路至建星路	9426	±15%
	L14	快安路	福马路至江滨大道	8969	±15%
	L15	建星路	区工会大厦至青洲路	8898	±15%
	L16	马江路	中垵路至茶山路	8514	±15%
	L17	罗星西路	海上明珠至青洲环岛	7994	±15%
	L18	青洲路	君竹环岛至海洋渔业公司	7502	±15%
IV	L19	琅岐旧街(闽琅路中段)	永华超市至永辉超市	6625	±10%
	L20	康庄路	西起锦州路,东到104国道亭江段	6486	±10%
	L21	港口路	电信局至铁道路口	5885	±10%
	L22	104国道	君竹环岛路段	5593	±10%
	L23	琅岐商业街(闽琅路东段)	永华连锁超市至自然资源所	5394	±10%
	L24	登龙路	立马花园至马尾开发区幼儿园	5324	±10%
	L25	马尾街	铁路涵洞至客运码头及江滨东大道	5032	±10%
	L26	琅岐衙前街(闽琅路西段)	前峰环岛至永辉超市	4915	±10%
	L27	亭江新街	东贤路至亭江变电站	4857	±10%
	L28	济安路	西起罗星西路,东至青洲路	4823	±10%
V	L29	江滨大道	马尾水厂取水口至林浦渠	4351	±10%
	L30	昭忠路	电信局至马江水派出所	4200	±10%
	L31	联安路	马尾天桥至马江酒家铁路涵洞	4059	±10%
	L32	104国道(亭江)	亭江镇区段	3907	±10%
	L33	锦州路	南起康庄路,北至亭江新街	3823	±10%
	L34	建设路	西起青洲路,东至罗星东路	3774	±10%
	L35	东贤路	西起亭江新街,东至怀乡路	3536	±10%
	L36	怀乡路	东贤路至104国道	2583	±10%

备注：商业服务业用地路线价仅限于主要街道可分割销售的零售商业用地、批发市场用地使用。

表 6 马尾区马江片区商业服务业用地基准地价表

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	460	6900	2760	±16%
二级	355	5325	2130	±16%
三级	275	4125	1650	±16%
四级	210	3150	1260	±16%

表 7 马尾区快安片区商业服务业用地基准地价表

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	480	7200	2880	±16%
二级	370	5550	2220	±16%
三级	285	4275	1710	±16%
四级	215	3225	1290	±16%

表 8 马尾区亭江和琅岐片区商业服务业用地基准地价表

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	175	2625	1050	±10%
二级	150	2250	900	±10%
三级	125	1875	750	±10%

## (二) 马尾区居住用地基准地价表

表 9 马尾区马江片区居住用地基准地价表

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	530	7950	3180	±15%
二级	400	6000	2400	±15%
三级	305	4575	1830	±15%
四级	230	3450	1380	±15%

表 10 马尾区快安片区居住用地基准地价表

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	555	8325	3330	±15%
二级	420	6300	2520	±15%
三级	320	4800	1920	±15%
四级	240	3600	1440	±15%

表 11 马尾区亭江和琅岐片区居住用地基准地价表

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	235	3525	1410	±10%
二级	195	2925	1170	±10%
三级	160	2400	960	±10%

## (三) 马尾区工矿用地基准地价表

表 12 马尾区马江和快安片区工矿用地基准地价表

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	44	660	±12%
二级	36	540	±12%
三级	30	450	±12%

表 13 马尾区亭江和琅岐片区工矿用地基准地价表

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	34	510	±8%
二级	30	450	±8%
三级	26	390	±8%

#### (四) 马尾区公共管理与公共服务用地基准地价表

表 14 马尾区马江片区公共管理与公共服务用地基准地价表

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	275	4125	1650	±16%
二级	215	3225	1290	±16%
三级	165	2475	990	±16%
四级	130	1950	780	±16%

表 15 马尾区快安片区公共管理与公共服务用地基准地价表

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	290	4350	1740	±16%
二级	225	3375	1350	±16%
三级	170	2550	1020	±16%
四级	130	1950	780	±16%

表 16 马尾区亭江和琅岐片区公共管理与公共服务用地基准地价表

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	105	1575	630	±10%
二级	90	1350	540	±10%
三级	75	1125	450	±10%

#### (五) 地下空间使用权基准地价

地下空间建设用地使用权按分层利用、区别用途原则，根据所属地块对应用途的基准地价楼面价（地面价/容积率）的一定比例进行修正得出，具体如下表：

表 17 各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	楼层	修正系数 (K)	备注
商业服务业用地 (地下)	地下一层	0.4	
	地下二层	0.2	
公共管理与公共服务用地 (地下)	地下一层	0.4	
	地下二层	0.2	
可分割转让工业用地 (地下)	地下一层	0.5	
	地下二层	0.3	
停车场用地 (地下)	地下一层	0.3	
	地下二层	0.2	

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，为鼓励最大程度深入的开发利用地下空间，三层及以下部分不再计算地价。

## (六) 各细分用地类型的基准地价

表 18 各细分用地类型基准地价用途修正系数表

一级类		二级类		三级类		用途修正系数(K)	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
代码	名称	代码	名称	代码	名称					
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	-	城镇住宅用地	1	居住用地	70	2.5	
				-	租赁型商品房用地	0.5		70	2.5	
		0702	城镇社区服务设施用地			1		70	2.5	
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			1	公共管理与公共服务用地	50	2.5	
		0802	科研用地			0.7		50	2.5	
		0803	文化用地			0.5		50	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
		0804	教育用地			0.7		50	2.5	
		0805	体育用地			0.7		50	2.5	
		0806	医疗卫生用地			0.5		50	2.5	
		0807	社会福利用地			0.7		50	2.5	
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	1	商业服务业用地	40	2.5	
					自持零售商业用地	0.8		40	2.5	
				090102	批发市场用地	1		40	2.5	
					090103	餐饮用地		0.65	40	2.5
				090104	旅馆用地	0.5		40	2.5	
				090105	公用设施营业网点用地	1		40	2.5	加油、加气、充换电站容积率不修正
		0902	商务金融用地	-	商务金融用地	0.7		40	2.5	
				-	自持商务金融用地	0.6		40	2.5	
				-	文化创意用地	0.6		40	2.5	
		0903	娱乐用地			0.4		40	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
		0904	其他商业服务业用地	-	其他商业服务业用地	0.65		40	2.5	

一级类		二级类		三级类		用途修正系数(K)	比准用途	土地使用年限	容积率	备注
代码	名称	代码	名称	代码	名称					
				-	会展中心用地	0.5		40	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
				-	物流业用地	0.65		40	2.5	
10	工矿用地	1001	工业用地	-	工业用地	1	工矿用地	50	1	
				-	可分割转让工业用地	1.2		50	1	
		1002	采矿用地			1		50	1	
		1003	盐田			1		50	1	
11	仓储用地	1101	物流仓储用地			1		50	1	
		1102	储备库用地			1		50	1	
12	交通运输用地	1201	铁路用地			1	工矿用地	50	1	
		1202	公路用地			1		50	1	
		1203	机场用地			1		50	1	
		1204	港口码头用地			1.2		50	1	
		1205	管道运输用地			1		50	1	
		1206	城市轨道交通用地			1		50	1	
		1207	城镇村道路用地			1	50	1		
		1208	交通场站用地			0.5	商业服务业用地	50	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
1209	其他交通设施用地			0.5	50	2.5				
13	公用设施用地					1	工矿用地	50	1	
14	绿地与开敞空间用地					1	工矿用地	50	1	
15	特殊用地	1503	宗教用地			0.5	居住用地	50	2.5	容积率 1.0 以下按 1.0 修正
		1506	殡葬用地			0.7	居住用地	50	2.5	容积率不作修正

备注：商业服务业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，其他各类商业服务业用地使用商业服务业用地级别价。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。

表 19 各细分用地类型内涵表

代码	名称	含义
07	居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
0701	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
	租赁型商品房用地	指只租不售的住宅用地
0702	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
08	公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地,不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0801	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
0802	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,以及研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目用地
0803	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地
0804	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
0805	体育用地	指体育场馆和体育训练基地、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
0806	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
0807	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
09	商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地,不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0901	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
	自持零售商业用地	自持零售商业用地
090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
090104	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
090105	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
0902	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,以及下一代信息网络产业、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地
	自持商务金融用地	自持商务金融用地
	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,土地用途确定为商业服务业用地-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矿用地-工业用地
0903	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,以及休闲、表演、民俗观光设施用地,主题公园、影视城、仿古城用地

代码	名称	含义
0904	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、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
	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
	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，土地用途确定为商业服务业用地-其他商业服务业用地；工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地-物流仓储用地
10	工矿用地	指用于工矿生产的土地
1001	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，以及产品加工制造、高端装备修理的项目用地
	可分割转让工业用地	指可进行产权分割、转让和再开发的工业用地
1002	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
1003	盐田	指用于盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11	仓储用地	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地
1101	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
1102	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
12	交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
1201	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货车站等交通场站用地
1202	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货车站等交通场站用地
1203	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
1204	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
1205	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1206	城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
1207	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等用地，包括其交叉口用地
1208	交通场站用地	指交通服务设施用地，包括对外交通场站用地、公共交通场站、社会停车场用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地
1209	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
13	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，以及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、处理以及通信设施的项目用地
14	绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄建设用地区域内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地区域中的附属绿地
15	特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地
1503	宗教用地	指宗教活动场所用地
1506	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地

## 四、马尾区基准地价修正体系

### (一) 路线价修正体系

#### 1、临街深度修正

表 20 马尾区商业服务业用地路线价临街深度修正系数表

深度 R (米)	3	6	9	12
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 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。

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

#### 2、临街状况修正

表 21 马尾区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
修正系数	1.00	1.15	1.20

#### 3、楼层修正

表 22 马尾区商业服务业用地路线价楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1.00	0.50	0.25

注：若修正后价格小于商业服务业用地楼面价，则按商业服务业用地楼面价计算，根据福州市马尾区的实际情况，三层以上的商业服务业按商业服务业用地楼面价计算。

#### 4、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，在运用基准地价对宗地进行评估时，若待估宗地的土地使用年限与法定最高出让年限不一致，须进行使用年期修正，其修正系数计算公式如下：

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

式中：m——待估宗地的土地使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原率

### 5、估价期日修正

基准地价是某一区段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，必须对基准地价进行估价期日修正。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，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

### 6、微观区位修正

路线价只是同一区段的平均地价，商业用地对区位最为敏感，同一区段内仍存在差异，需进行微观区位修正。通过对马尾各路线价区段内的有效样点进行统计，繁华路段差异±20%，较繁华路段差异±15%，不繁华路段差异±10%。因此，在具体应用时，应根据宗地所处位置的繁华程度（如距商业中心距离，周边店面经营类型）、交通限制等情况进行综合分析修正。

## （二）级别地价修正

### 1、容积率修正

表 23 马尾区商业服务业用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	0.677	0.701	0.737	0.785	0.869	0.944	1	1.09	1.168	1.234	1.29	1.338	1.388	1.408

表 24 马尾区居住用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	0.652	0.676	0.712	0.76	0.846	0.932	1	1.114	1.204	1.275	1.333	1.375	1.425	1.449

表 25 马尾区公共管理与公共服务用地地面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	0.698	0.722	0.758	0.806	0.886	0.952	1	1.078	1.157	1.223	1.277	1.325	1.375	1.395

表 26 马尾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	1.115	1.25	1.37	1.46	1.54	1.615	1.665

表 27 马尾区商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	2.418	1.753	1.417	1.227	1.086	1.026	1	0.973	0.942	0.907	0.872	0.836	0.771	0.704

表 28 马尾区居住用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	2.329	1.69	1.369	1.188	1.058	1.013	1	0.995	0.971	0.938	0.901	0.859	0.792	0.725

表 29 马尾区公共管理与公共服务用地楼面价容积率修正系数表

容积率	≤0.7	1	1.3	1.6	2	2.3	2.5	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.5	≥5
修正系数	2.493	1.805	1.458	1.259	1.108	1.035	1	0.963	0.933	0.899	0.863	0.828	0.764	0.698

表 30 马尾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	0.929	0.833	0.761	0.695	0.616	0.538	0.476

注：容积率 R 在区间(R<sub>1</sub>,R<sub>2</sub>)，容积率修正系数 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、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，必须对基准地价进行估价期日修正。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，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

## 3、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，在运用基准地价对宗地进行评估时，若待估宗地的土地使用年限与法定最高出让年限不一致，须进行使用年期修正，其修正系数为：

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

式中：m——待估宗地的土地使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原率

#### 4、土地开发程度修正

基准地价是在一定开发程度限制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，其修正值根据宗地地形、地貌、地质等情况确定。

#### 5、区域及个别因素修正

表 31 马尾区马江和快安片区商业服务业用地宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
	距商服中心距离	2.56	1.28	0.00	-1.28	-2.56
交通条件	临路级别	1.76	0.88	0.00	-0.88	-1.76
	宗地临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
	周边自然条件	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
规划条件	土地利用限制	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
	周边土地规划用途	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
宗地条件	形状	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16

表 32 马尾区马江和快安片区居住用地宗地地价修正系数表

单位: %

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华度	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
	距商服中心距离	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
交通条件	临路级别	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	距公交车站距离	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
公用设施状况	中学	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	小学	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	幼儿园	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	医院	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	大型商超	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	文娱设施	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
环境质量	污染状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	周边自然条件	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
规划条件	土地利用限制	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	周边土地规划用途	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	建筑密度	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
宗地条件	形状	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	坡度	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	面积	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	工程地质	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45

表 33 马尾区马江和快安工矿仓储用地宗地地价修正系数表

单位: %

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度	3.00	1.50	0.00	-1.50	-3.00
基础设施完善度	供水保证率	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
	供电保证率	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	排水保证率	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
产业聚集规模	产业聚集规模	1.80	0.90	0.00	-0.90	-1.80
环境条件	工程地质	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	地形	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
	自然灾害影响程度	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
个别条件	宗地形状	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
	面积	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
	规划限制	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84

表 34 马尾区马江和快安片区公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

单位: %

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	2.08	1.04	0.00	-1.04	-2.08
	距商服中心距离	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92
交通条件	临路级别	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	宗地临街状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
	公交便捷度	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	距长途汽车站距离	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	距火车站距离	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施状况	距大型超市距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	文娱设施距离	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	农贸市场	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
人口密度	商业人口密度	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
环境质量	污染状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
	周边自然条件	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.64	0.32	0.00	-0.32	-0.64
宗地条件	形状	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	坡度	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	面积	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	工程地质	0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16

表 35 马尾区马江和快安片区一级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 36 马尾区马江和快安片区二级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 37 马尾区马江和快安片区三级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	农贸市场(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 38 马尾区马江和快安片区四级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	农贸市场(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集, 人流量大	人口比较密集, 人流量较大	人口一般密集, 人流量一般	人口不太密集, 人流量较小	人口稀疏, 人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 39 马尾区马江和快安片区一级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
公用设施状况	中学(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
	小学(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	幼儿园(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
	医院(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	大型商超(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
	文娱设施(米)	≤800	800~1000	1000~1200	1200~1400	>1400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 40 马尾区马江和快安片区二级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
公用设施状况	中学(米)	≤200	200~500	500~800	800~1000	>1000
	小学(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
	幼儿园(米)	≤200	200~500	500~800	800~1000	>1000
	医院(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
	大型商超(米)	≤100	100~200	200~400	400~500	>500
	文娱设施(米)	≤800	800~1200	1200~1600	1600~2000	>2000
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 41 马尾区马江和快安片区三级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1000	1000~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤300	300~600	600~900	900~1200	>1200
公用设施状况	中学(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	小学(米)	≤300	300~500	500~700	700~900	>900
	幼儿园(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	医院(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	大型商超(米)	≤500	500~700	700~900	900~1100	>1100
	文娱设施(米)	≤1000	1000~1400	1400~1800	1800~2200	>2200
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 42 马尾区马江和快安片区四级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤900	900~1300	1300~1700	1700~2000	>2000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
公用设施状况	中学(米)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
	小学(米)	≤400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
	幼儿园(米)	≤400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
	医院(米)	≤800	800~1200	1200~1600	1600~2000	>2000
	大型商超(米)	≤1000	1000~1200	1200~1500	1500~1700	>1700
	文娱设施(米)	≤1000	1000~1500	1500~2000	2000~2500	>2500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 43 马尾区马江和快安片区一级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥40	30~40	20~30	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 44 马尾区马江和快安片区二级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥35	25~35	20~25	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 45 马尾区马江和快安片区三级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥35	25~35	20~25	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 46 马尾区马江和快安片区一级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 47 马尾区马江和快安片区二级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明  
表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 48 马尾区马江和快安片区三级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	农贸市场(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集, 人流量大	人口比较密集, 人流量较大	人口一般密集, 人流量一般	人口不太密集, 人流量较小	人口稀疏, 人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 49 马尾区马江和快安片区四级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
	农贸市场(米)	≤250	250~350	350~450	450~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 50 马尾区琅岐和亭江片区商业服务业用地宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	1.50	0.75	0.00	-0.75	-1.50
	距商服中心距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
交通条件	临路级别	1.10	0.55	0.00	-0.55	-1.10
	宗地临街状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	公交便捷度	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	距长途汽车站距离	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	距火车站距离	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
公用设施状况	距大型超市距离	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	文娱设施距离	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	农贸市场	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
人口密度	商业人口密度	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
环境质量	污染状况	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	周边自然条件	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
规划条件	土地利用限制	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	周边土地规划用途	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
宗地条件	形状	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	坡度	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	面积	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	工程地质	0.10	0.05	0.00	-0.05	-0.10

表 51 马尾区琅岐和亭江片区居住用地宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华度	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	距商服中心距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
交通条件	临路级别	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	距公交车站距离	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
公用设施状况	中学	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	小学	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	幼儿园	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	医院	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	大型商超	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	文娱设施	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
环境质量	污染状况	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	周边自然条件	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
规划条件	土地利用限制	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	周边土地规划用途	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
	建筑密度	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
宗地条件	形状	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	坡度	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	面积	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	工程地质	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30

表 52 马尾区琅岐和亭江工矿用地宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路宽度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
基础设施完善度	供水保证率	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	供电保证率	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	排水保证率	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
产业聚集规模	产业聚集规模	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
环境条件	工程地质	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	地形	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	自然灾害影响程度	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
个别条件	宗地形状	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
	面积	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	规划限制	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56

表 53 马尾区琅岐和亭江片区公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	1.30	0.65	0.00	-0.65	-1.30
	距商服中心距离	1.20	0.60	0.00	-0.60	-1.20
交通条件	临路级别	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	宗地临街状况	1.00	0.50	0.00	-0.50	-1.00
	公交便捷度	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	距长途汽车站距离	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	距火车站距离	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
公用设施状况	距大型超市距离	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	文娱设施距离	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	农贸市场	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
人口密度	商业人口密度	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
环境质量	污染状况	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
	周边自然条件	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.60
规划条件	土地利用限制	0.50	0.25	0.00	-0.25	-0.50
	周边土地规划用途	0.40	0.20	0.00	-0.20	-0.40
宗地条件	形状	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	坡度	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	面积	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	工程地质	0.10	0.05	0.00	-0.05	-0.10

表 54 马尾区亭江和琅岐片区一级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 55 马尾区亭江和琅岐片区二级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 56 马尾区亭江和琅岐片区三级商业服务业用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
	公交便捷度(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 57 马尾区亭江和琅岐片区一级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
公用设施状况	中学(米)	≤200	200~400	400~600	600~800	>800
	小学(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	幼儿园(米)	≤200	200~300	300~500	500~600	>600
	医院(米)	≤200	200~300	300~400	400~500	>500
	大型商超(米)	≤100	100~200	200~300	300~400	>400
	文娱设施(米)	≤800	800~1000	1000~1200	1200~1400	>1400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 58 马尾区亭江和琅岐片区二级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1000	1000~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤300	300~600	600~900	900~1200	>1200
公用设施状况	中学(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	小学(米)	≤300	300~500	500~700	700~900	>900
	幼儿园(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	医院(米)	≤400	400~700	700~1000	1000~1300	>1300
	大型商超(米)	≤500	500~700	700~900	900~1100	>1100
	文娱设施(米)	≤1000	1000~1400	1400~1800	1800~2200	>2200
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 59 马尾区亭江和琅岐片区三级居住用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤900	900~1300	1300~1700	1700~2000	>2000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距公交车站距离(米)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
公用设施状况	中学(米)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
	小学(米)	≤400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
	幼儿园(米)	≤400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
	医院(米)	≤800	800~1200	1200~1600	1600~2000	>2000
	大型商超(米)	≤1000	1000~1200	1200~1500	1500~1700	>1700
	文娱设施(米)	≤1000	1000~1500	1500~2000	2000~2500	>2500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 60 马尾区亭江和琅岐片区一级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥40	30~40	20~30	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 61 马尾区亭江和琅岐片区二级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥35	25~35	20~25	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 62 马尾区亭江和琅岐片区三级工矿用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路宽度(米)	≥35	25~35	20~25	10~20	≤10
基础设施完善度	供水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	供电保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
	排水保证率(%)	>95	90~95	80~90	70~80	<70
产业聚集规模	产业聚集规模	高	较高	一般	较低	低
环境条件	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理
	地形	无影响	略有影响	一定影响	有较大影响	有严重影响
	自然灾害影响程度	无	很低	低	有一定危害	危害较大
个别条件	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	规划限制	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

表 63 马尾区亭江和琅岐片区一级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距长途汽车站距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	距火车站距离(米)	≤250	250~350	350~550	550~1000	>1000
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	文娱设施距离(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
	农贸市场(米)	≤100	100~200	200~350	350~500	>500
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 64 马尾区亭江和琅岐片区二级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤450	450~700	700~950	950~1200	>1200
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤150	150~250	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 65 马尾区亭江和琅岐片区三级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	商服繁华影响度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街20-50米	离街>50米
	公交便捷度(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	距长途汽车站距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	距火车站距离(米)	≤600	600~800	800~1100	1100~1400	>1400
公用设施状况	距大型超市距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	文娱设施距离(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
	农贸市场(米)	≤200	200~300	250~400	400~600	>600
人口密度	商业人口密度	人口非常密集,人流量大	人口比较密集,人流量较大	人口一般密集,人流量一般	人口不太密集,人流量较小	人口稀疏,人流量小
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其它
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	无影响	略有影响	有一定影响	有较大影响	有严重影响
	工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理