

莆田市荔城区人民政府文件

荔政规〔2024〕3号

莆田市荔城区人民政府关于 公布荔城区集体建设用地基准地价的通知

各镇街，区有关单位：

为规范我区土地市场体系，加强地价管理，确保土地资源的合理配置，经研究，现将荔城区集体建设用地基准地价公布，自印发之日起施行，有效期两年。

- 附件：1. 荔城区集体建设用地级别范围表
2. 荔城区集体建设用地基准地价表
3. 荔城区集体建设用地基准地价使用说明

莆田市荔城区人民政府

2024年5月6日

（此件主动公开）

附件 1

荔城区集体建设用地级别范围表 (商服用地、宅基地)

区域	级别	范围
中心城区	一级	八二一街—莆阳路—与城厢区交界处—西门小区南侧道路—胜利北街—东园东路—八二一街。
	二级	分布在一级地外围，即：延寿街—与城厢区交界处—东圳路—延寿街。
	三级	分布在二级地外围，即：荔园路—与城厢区交界处—延寿溪—名成佳园北侧—学园街—八二一北街—荔园路。
	四级	分布在三级地外围，即：荔园路—迎宾大道—木兰溪—与城厢区交界处—莆田二中南侧—荔城北大道—荔园路。
	五级	分布在四级地外围，即：莆田学院（紫宵校区）—与涵江区交界处—荔涵大道—德信商业广场东侧—九华大道—少林南街—城涵大道—立西线—迎宾大道外侧约 300 米—木兰溪—迎宾大道—木兰大道—与城厢区交界处—体育公园北侧—紫宵路北侧约 100 米—莆田学院（紫宵校区）。
	六级	除以上五级范围外的其他区域。
黄石镇	一级	镇中心区：兴美街—重兴南街东侧小路—晴岚路—石兴街西侧—隆兴街西侧—莆兴东路—东井北街—丰石东路北侧—兴美街； 高铁新城片区：荔港大道—与秀屿区交界处—福厦铁路—谷城西路—荔港大道。
	二级	分布在一级地外围，即：涵港大道—谷城东路—重兴南街—石黄线—梅山路—荔港大道—与秀屿区交界处—与新度镇交界处—沈海高速—林芝路南侧约 300 米—与新度镇交界处—荔港大道—沈海高速—莆兴东路—涵港大道。
	三级	分布在一级、二级和中心城区范围外的行政村：华东村、华中村、井后村、和平村、金山村、徐厝村、东埭村、惠下村、天马村、沙堤村、凤山村、定庄村、瑶台村、横塘村、沙坂村、澄瀛村。
	四级	除以上三级范围外的其他区域。
西天尾镇 (除中心城区外)	一级	分布在中心城区范围外的行政村：林峰村、渭阳村、后埔村、后卓村、溪白村。
	二级	除一级范围外的其他区域。
新度镇 (除中心城区外)	一级	分布在中心城区范围外的行政村：厝柄村、蒲坂村、东郊村、下坂村、善乡村、沟尾村、龙头村、凌厝村、东宋村、东埔余村、桂林村、大坂村、青垵村、沟口村、下横山村。
	二级	除一级范围外的其他区域。
北高镇	一级	分布在北高镇中心区，东至北高镇政府、凤仙南街东侧，南至兴湖西路南侧、莆炎高速以北的笏埭线，西至北高市场，北至尚德西路北侧、北高卫生院。
	二级	分布在一级地范围外的行政村：岱峰村、福岭村、北高村、坑园村、院后村、呈山村。
	三级	除以上两级范围外的其他区域。

荔城区集体建设用地级别范围表（工业用地）

区域	级别	范围
中心城区	一级	八二一街—莆阳路—与城厢区交界处—东园东路—八二一街。
	二级	分布在一级地外围，即：延寿街—东梅路—荔园路—下黄社区北侧河流—学园街—八二一北街—延寿街。
	三级	分布在二级地外围，即：荔园路—迎宾大道—木兰溪—与城厢区交界处—莆田二中南侧—荔城北大道北侧约 200 米—荔园路。
	四级	除以上三级范围外的其他区域。
黄石镇	一级	南洋东大道—道山街—谷城东路—重兴南街—石黄线—梅山路—荔港大道—谷城西路—沈海高速—丰石路北侧约 100 米—南洋东大道。
	二级	除一级范围外的其他区域。
西天尾镇 （除中心城区外）	一级	除中心城区范围外的区域。
新度镇 （除中心城区外）	一级	除中心城区范围外的区域。
北高镇	一级	北高镇全域。

附件 2

荔城区集体建设用地基准地价表（商服用地）

单位：元/m²

区域	土地级别	地面地价					修正幅度
		零售商业、批发市场用地	餐饮、旅馆用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商服用地	
中心城区	一级	5143	3086	2726	2573	2880	± 15%
	二级	4228	2537	2241	2115	2369	± 15%
	三级	3318	1991	1758	1659	1859	± 15%
	四级	2485	1491	1317	1244	1392	± 15%
	五级	1845	1107	978	923	1034	± 15%
	六级	1370	822	726	686	767	± 15%
黄石镇	一级	1883	1130	998	942	1055	± 15%
	二级	1390	834	737	696	779	± 15%
	三级	1043	626	552	522	584	± 15%
	四级	818	491	450	420	480	± 15%
西天尾镇 （除中心城区外）	一级	1055	633	560	528	591	± 15%
	二级	793	480	450	420	480	± 15%
新度镇 （除中心城区外）	一级	1068	641	566	534	599	± 15%
	二级	805	483	450	420	480	± 15%
北高镇	一级	853	480	450	420	480	± 15%
	二级	670	480	450	420	480	± 15%
	三级	538	480	450	420	480	± 15%

荔城区集体建设用地基准地价表（宅基地）

单位：元/m²

区域	土地级别	基准地价		修正幅度
		楼面地价	地面地价	
中心城区	一级	1827	4568	± 15%
	二级	1485	3713	± 15%
	三级	1181	2953	± 15%
	四级	897	2243	± 15%
	五级	672	1680	± 15%
	六级	501	1253	± 15%
黄石镇	一级	624	1560	± 15%
	二级	472	1180	± 15%
	三级	362	905	± 15%
	四级	289	723	± 15%
西天尾镇 (除中心城区外)	一级	367	918	± 15%
	二级	279	698	± 15%
新度镇 (除中心城区外)	一级	372	930	± 15%
	二级	284	710	± 15%
北高镇	一级	303	758	± 15%
	二级	240	600	± 15%
	三级	192	480	± 15%

荔城区集体建设用地基准地价表（工业用地）

单位：元/m²

区域	土地级别	地面地价	修正幅度
中心城区	一级	690	± 12%
	二级	570	± 12%
	三级	465	± 12%
	四级	375	± 12%
黄石镇	一级	390	± 12%
	二级	315	± 12%
西天尾镇（除中心城区外）	一级	315	± 12%
新度镇（除中心城区外）	一级	295	± 12%
北高镇	一级	245	± 12%

荔城区集体建设用地基准地价表

(公共管理与公共服务用地)

单位: 元/m²

区域	土地 级别	地面地价		修正 幅度
		新闻出版 用地	教育、科研、医疗卫生、社会 福利、文化设施、体育用地	
中心城区	一级	2880	2058	± 15%
	二级	2369	1692	± 15%
	三级	1859	1328	± 15%
	四级	1392	995	± 15%
	五级	1034	738	± 15%
	六级	767	548	± 15%
黄石镇	一级	1055	753	± 15%
	二级	779	557	± 15%
	三级	584	470	± 15%
	四级	480	368	± 15%
西天尾镇(除 中心城区外)	一级	591	474	± 15%
	二级	480	357	± 15%
新度镇(除中 心城区外)	一级	599	480	± 15%
	二级	480	363	± 15%
北高镇	一级	480	315	± 15%
	二级	480	315	± 15%
	三级	480	315	± 15%

注: 上述各类用地级别范围参照对应的商服用地级别范围。

附件 3

荔城区集体建设用地基准地价使用说明

一、基准地价内涵

本次基准地价是指：(1) 估价期日：2021 年 1 月 1 日；(2) 土地开发程度：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）；(3) 容积率：商服用地 2.5，宅基地 2.5，工矿仓储用地 1.0，公共管理与公共服务用地 2.5；(4) 土地使用年期：商服用地 40 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年、宅基地无年限限制设定条件下的均质区域的土地使用权平均价格。

二、在宗地地价评估中应注意的事项

1. 基准地价是城镇各级土地或均质地域的商服、宅基地、工业等土地利用类型评估出来的单位面积的平均价格。而宗地价格是具体的某一宗地的土地使用权的价格，宗地价格还有出让底价、交易价、标定地价之分。基准地价并不代表宗地的具体价格，而是一定时期内某一区域的平均价格，具有一定的稳定性，利用其评估宗地地价，需要进行使用年期、容积率、估价期日等一系列因素的修正。

2. 加油、加气、充换电站用地按相应的商服用地级别基准地价的 1.2 倍进行评估测算，不进行容积率修正，若同一路段两侧级别不同按就高原则确定。

3. 仓储用地按其所对应的工业用地基准地价的1.3倍计算。

4. 公用设施用地、公园与绿地按其所对应的工业用地基准地价计算。

5. 不在本基准地价覆盖范围内的区域的用地价格，应以其邻近区位条件相当的区域基准地价进行比较修正后确定；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. 影响宗地地价的因素很复杂，在某些特别宗地受某些因素影响特别强烈而使宗地地价发生较大变化时，应对这些因素和其修正幅度做一些特别处理使之更符合实际情况。

