

关于《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》的政策解读

一、背景依据

城镇基准地价是自然资源政府公示价格体系的主要内容，是土地市场健康运行的重要支撑。根据省委办公厅、省政府办公厅《关于进一步规范经营性房地产用地出让工作的意见》（闽委办发〔2014〕18号）要求，基准地价原则上每二年更新一次。2022年1月14日，福建省自然资源厅办公室下发《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），要求严格按照《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）等有关规定，以及新修订的《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》，完成居住用地、商业服务业用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地等用地基准地价的全面更新、公布和备案工作。

二、目标任务

为政府宏观调控地价水平、制定地价政策、合理配置土地资产、加强市场管理提供依据。健全土地出让价格形成机制，切实规范土地评估行为，维护土地价格秩序，发挥地价杠杆作用，促进全区经济社会持续健康发展。

三、工作进展

福州市马尾区 2022 年城镇基准地价更新工作经前期调研、成果更新、听证、专家评审验收、征询意见、讨论修改等阶段，最终形成《福州市马尾区 2022 年城镇基准地价更新成果》，并报请

区政府常务会议审议通过。

四、范围期限

福州市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、亭江镇和琅岐镇的建设用地，总面积 101.68 平方公里。

福州市马尾区 2022 年城镇基准地价更新成果自印发之日起施行，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。

五、主要内容

1. 基准地价的内涵、构成和范围：包括基准地价的土地权利类型、估价期日、年期、开发程度、容积率、价格构成以及基准地价更新范围。

2. 基准地价土地级别分布：包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地基准地价土地级别。

3. 基准地价价格：包括商业服务业用地路线价、级别价，居住用地级别价，工矿用地级别价，公共管理与公共服务用地级别价。

4. 基准地价修正参数：包括商业服务业用地标准深度修正、商业服务业用地临街状况修正、商业服务业用地楼层修正、容积率修正。

5. 各细分用地类型的基准地价：包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地细分出的二级或三级地类以及公用设施用地、绿地与开敞空间用地。如：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、自持商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、租赁型商品房用地、物流仓储用地、教育

用地、医疗卫生用地、机关团体用地、社会福利用地、公园与绿地、交通服务场站用地、城镇道路用地等。

6. 地下空间使用权基准地价：包括地下商业服务业用地、地下停车场用地的基准地价等。

六、注意事项

本次基准地价更新估价日期为 2022 年 1 月 1 日。

七、关键词诠释

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商业、居住、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日上法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

八、联系人及联系电话

联系人：张涛，联系电话：0519-83688330。