

永安市人民政府文件

永政规〔2024〕3号

永安市人民政府 关于公布永安市城区2022年度基准地价的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门，驻永安的中央、省、三明市属企事业单位，驻永各部队：

为进一步完善我市土地价格的市场管理体系，统一城区土地价格管理，提高土地价格的透明度，形成公开、公平、公正的竞争机制，维护国家利益和土地使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，结合我市土地市场、城市发展等实际情况，决定在2019年城区基准地价的基础上对城区基准地价进行修订更新，现将永安市城区2022年度基准地价予以公布，具体如下：

一、土地级别范围

(一) 商业服务业用地土地级别范围

一级地段：东至闽通长运股份有限公司、长虹大厦、解放路安置房小区、二级站小区、三明市永安总医院总院区（原三明市第二医院）、市博物馆、大街以西、东兴证券公司、武装部大院；南至豪门御景南端、同心向上雕塑；西至巴溪、江滨路以东；北至燕江国际商务楼、后溪公寓。

二级地段：围绕一级地段向外分布。中心区：东至燕归大厦、山边街两侧、建发燕郡、建发央著；南至燕江中路 1218 号、新安大院一期；西至西门电站、西门桥、中山路东侧、新安花园、新安大院一期；北至龟山公园、市桃源洞—石林风景名胜区管理委员会。南片区：东至巴溪河；南至永安市人民政府、五洲小区三期；西至景泰秀水小区、泰园小区、市广播电视大学，北至景园小区。

三级地段：围绕二级地段向外分布。东至名流家居城、黄山岭市粮食仓库、绿景佳园、儒林苑、东门小学、沿牺和路经园丁小区、市第三中学（初中部）至市自然资源局、燕江南路两侧、含笑大道奥体国际至永乐佳房 A 区两侧；南至蝶翠山水北侧、国林路；西至湖滨小区、吉安新村、建发永郡、龙山馨园住宅区、碧桂园壹号院、南翔苑、马夷口大垅小区、南区实验幼儿园、盛景小区、市第一中学附属学校；北至名流豪庭。

四级地段：围绕三级地段向外分布。东至鹰厦铁路、林业新村、石头垅、龙岭新村、茅坪新村；南至上溪第小区、金色华府、

大帝永隆国际城、中青悦府；西至桥尾小区、东坡小区、马坑新村、龙山馨园别墅区、巴溪湾小学；北至名阳水岸、北塔路。

五级地段：围绕四级地段向外分布。东至三明市第二高级技工学校、沿二〇五国道两侧至永安车辆所、莲花山公园西侧、市第三中学高中部（原永安市第十二中学）、麻岭村、康平新村、南门小学、埔岭新村、黄历至鹰厦铁路；南至福建兵工装备有限公司、永安市同济医院、黄历村、原永安机械厂生活区；西至日丰布业有限公司、沿香樟大道、北塔学校、东方高尔夫小区一期二期、八仙九龙城、永安变电所、原库区移民局、福建永安轴承有限责任公司职工福利区、永安看守所、原永安市机动车检测站、福建水利电力职业技术学院；北至泉三高速公路、尼葛开发区天源纺织实业。闽台文化创意产业园片区、罗岩新村、云顶美墅片区；永安南站、永浆新村片区。

六级地段：城区基准地价覆盖范围线内除一至五级地段以外区域。

以上具体范围详见《永安市区商业服务业用地级别及基准地价图》。

（二）居住用地土地级别范围

一级地段：东至后溪河以西、三明市永安总医院总院区（原三明市第二医院）、分司右路两侧、市博物馆、大街以西、东兴证券公司、武装部大院、新华书店；南至豪门御景南端；西至巴溪、江滨路以东；北至燕江国际商务楼、后溪公寓。

二级地段：围绕一级地段向外分布。中心区：东至广播电视中心、桃源新城、百姓家私城、建发燕郡、建发央著、三明市永安总医院南院区（原永安市立医院）；南至燕江中路 1218 号、新安大院一期；西至西门桥、中山路东侧、新安花园、新安大院一期；北至龟山公园。南片区：东至巴溪河以西；南至永安市人民政府；西至景泰秀水小区、泰园小区、市广播电视大学，北至景园小区。

三级地段：围绕二级地段向外分布。东至永安市农产品展示中心、名流家居城、黄山岭市粮食仓库、绿景佳园、儒林苑、东门小学、城投燕城里、市第三实验小学、林业新村、永乐佳房、金色蓝庭、奥体国际、石门新村；南至国林路；西至湖滨小区、中山小区、吉安新村、日出东方、永安长线分局、建发永郡、龙山馨园住宅区、碧桂园壹号院、马夷口大垅小区、南区实验幼儿园、盛景小区、大帝永隆；北至名流豪庭。

四级地段：围绕三级地向外分布。东至鹰厦铁路、林业新村、大树下、东盛新村、蝶翠山水、绿洲嘉园、建发玺院；南至上溪第小区、清竹苑景、金色华府；西至桥尾小区、东坡小区、马坑新村、龙山馨园别墅区、巴溪湾小学；北至名阳水岸、尼葛开发区职工廉租房南侧、燕江河。永安三中经济适用房、南塔一二三村、龙岭新村、上茅坪小区 29-51 号楼。

五级地段：围绕四级地向外分布。东至莲花山永安市污水处理有限公司、莲花山公园西侧、市第三中学高中部（原永安市第

十二中学)、康平新村、新南门小学、沿三〇七省道两侧经绿洲嘉园、黄历至鹰厦铁路;南至福建兵工装备有限公司、永安市同济医院、黄历新村、原永安机械厂生活区;西至景安佳苑、沿香樟大道至八仙九龙城、上大溪、宝福纺织厂、蓝湾尚都、福建永安轴承有限责任公司职工福利区、永安看守所、原永安市机动车检测站、澜山世纪、福建水利电力职业技术学院;北至景安佳苑、闽台文化创意产业园片区、罗岩新村、云顶美墅片区;永安南站、永浆新村片区。

六级地段: 城区基准地价覆盖范围线内除一至五级地段以外区域。

以上具体范围详见《永安市区居住用地级别及基准地价图》。

(三) 工矿、仓储用地土地级别范围

一级地段: 中心区: 东至燕归大厦、智胜公司生活区(智佳苑)、山边街两侧、大小街两侧、三明市永安总医院南院区(原永安市立医院)、中国人民银行永安市支行;南至永安桥、林业要素市场;西至西门桥、沿巴溪经五一桥至一中桥、江滨路以东;北至永安市桃源洞—石林风景名胜区管理委员会。南片区: 东至巴溪河;南至永安市政府;西至景泰秀水小区、泰园小区;北至景园小区与交警大队交界处。

二级地段: 围绕一级地段向外分布。东至燕江东路两侧至火车站、解放中路和解放南路两侧、沿牺和路经园丁小区、市第三中学初中部(原永安市第三中学)至永安市自然资源局、燕江南

路两侧、万佳国际酒店；南至永星小区；西至湖滨小区、桥尾小区、沿中山路两侧及东坡路两侧至吉祥花园、福维花园、新安小区，沿新安路两侧经五洲大酒店、益民新村至盛景小区、永安市第一中学附属学校；北至九龙溪、燕城医院、原贮木场新村、龟山公园。

三级地段：围绕二级地段向外分布。中心区：东至鹰厦铁路（贮木场至双桥居委会段）、市第三实验小学、南塔新村三村、龙岭新村、五洲凯旋门、石门新村、沿三〇七省道两侧至绿洲嘉园、永浆村、永安南站；南至青竹苑景、上溪第、黄历新村；西至上桥尾小区西侧、福建永安轴承有限责任公司职工福利区、建发永郡、大帝永隆国际城；北至名流豪庭、贮木场生活区。北片区：东至鹰厦铁路（兴坪村段）、火电厂扩建区、金德纺织、宝华林实业；南至北塔路；西至兴达货运站、公路港、江龙中心；北至建新轮胎、福建和其昌树脂有限公司。

四级地段：围绕三级地段向外分布。东至三明市第二高级技工学校、沿二〇五国道两侧至永安车辆所、莲花山公园西侧至市第三中学高中部（原永安市第十二中学）、沿含笑大道两侧至奥体国际；南至洛溪、福建兵工装备有限公司、同济医院、黄历村、原永安机械厂生活区；西至泉三高速、日丰布业有限公司、上大溪至永安变电所、八仙九龙城安置房、龙山馨园、洛溪新村；北至泉三高速公路永安北收费站、飞桥村。

五级地段：城区基准地价覆盖范围线内除一至四级地段以外

区域。

以上具体范围详见《永安市区工矿、仓储用地级别及基准地价图》。

(四) 公共管理与公共服务用地土地级别范围

一级地段：东至后溪河、三明市永安总医院总院区（原三明市第二医院）、分司右路两侧、市博物馆、大街、东兴证券公司、武装部大院、三明市永安总医院南院区（原永安市立医院）西侧、新华书店；南至豪门御景南端；西至巴溪；北至江滨路以东。

二级地段：围绕一级地段向外分布。中心区：东至百姓家私城、建发燕郡、建发央著、三明市永安总医院南院区（原永安市立医院）；南至燕江中路 1218 号、新安大院；西至西门桥、中山路东侧、新安花园、新安大院；北至龟山公园。南片区：东至巴溪河；南至永安市人民政府；西至市广播电视大学、景泰秀水小区、泰园小区；北至景园小区。

三级地段：围绕二级地段向外分布。东至永安市农产品展示中心、名流家居城、黄山岭市粮食仓库、绿景佳园、儒林苑、东门小学、城投燕城里、市第三实验小学、林业新村、永乐佳房、石门新村；南至国林路；西至湖滨小区、中山小区、吉安新村、日出东方、永安长线分局、建发永郡、龙山馨园住宅区、碧桂园壹号院、南翔苑、马夷口大垅小区、南区实验幼儿园、盛景小区、市第一中学附属学校；北至名流豪庭。

四级地段：围绕三级地向外分布。东至鹰厦铁路（贮木场至

双桥居委会铁路涵洞段)、大树下、林业新村、东盛新村、茅坪新村、蝶翠山水、绿洲嘉园、建发玺院;南至上溪第小区、清竹苑景;西至桥尾小区、东坡小区、马坑新村、龙山馨园别墅区、巴西湾小学;北至名阳水岸、尼葛开发区职工廉租房南侧、燕江河。永安三中经济适用房、南塔一二三村、龙岭新村、省一建公司、上茅坪小区 29-51 号楼。

五级地段: 围绕四级地向外分布。东至莲花山永安市污水处理有限公司、莲花山公园西侧、市第三中学高中部(原永安市第十二中学)、康平新村、沿三〇七省道石门桥至城南大道以东,吉峰村、黄历村至鹰厦铁路;南至福建兵工装备有限公司、永安市同济医院、黄历新村、原永安机械厂生活区;西至景安佳苑、沿香樟大道至八仙九龙城、上大溪、宝福纺织厂、蓝湾尚都、福建永安轴承有限责任公司职工福利区、永安看守所、原永安市机动车检测站、澜山世纪、福建水利电力职业技术学院;北至景安佳苑。闽台文化创意产业园片区、罗岩新村、云顶美墅片区;永安南站、永浆新村片区。

六级地段: 城区基准地价覆盖范围线内除一至五级以外区域。

以上具体范围详见《永安市区公共管理与公共服务用地级别及基准地价图》。

二、本轮基准地价内涵

(一) **基准地价年期:** 为各类用途的法定最高使用年限。

(二) **基准地价表现形式:** 商业服务业用地和居住用地为级

别楼面地价，其他用地类型为级别地面地价，具体见各类型基准地价表。

(三) 基准地价开发程度：“五通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整。

(四) 基准地价标准容积率：商业服务业用地、居住用地和公共管理与公共服务用地为 2.0，工矿用地和仓储用地为 1.0。

(五) 基准地价估价期日：为 2022 年 1 月 1 日。

三、宗地地价修正系数

根据具体地块，依据国家《城镇土地估价规程》，由市自然资源局确认。

四、城区国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押等都应按本基准地价标准执行。

五、本地价自发文之日起执行，《永安市人民政府关于公布永安市城区 2019 年基准地价的通知》（永政地〔2021〕42 号）同时废止。

附件：永安市城区 2022 年度基准地价表

永安市人民政府
2024 年 3 月 25 日

（此件主动公开）

附件

表 1 商业服务业用地基准地价表（楼面地价）

单位：元/平方米

级别	商业服务业用地									
	零售商业用地	旅馆用地	批发市场用地	餐饮用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐康体用地	其它商业服务业用地	修正幅度	
I级	1896	1896	1704	1517	1896	1896	1610	1517	1330	±20%
II级	1298	1298	1167	1038	1298	1298	1102	1038	910	±20%
III级	881	881	792	705	881	881	748	705	618	±18%
IV级	615	615	553	492	615	615	522	492	431	±18%
V级	425	425	382	340	425	425	361	340	298	±16%
VI级	300	300	270	240	300	300	255	240	210	±14%

表 2 居住用地基准地价表（楼面地价）

单位：元 / 平方米

级别	居住用地（楼面地价）			修正幅度
		城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	
I 级	1238	1238	1486	±20%
II 级	838	838	1006	±20%
III 级	589	589	707	±18%
IV 级	396	396	475	±22%
V 级	260	260	312	±16%
VI 级	180	180	216	±22%

表3 市区工矿、仓储用地基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

级别	工矿用地（地面地价）			仓储用地（地面地价）			
		工业用地	采矿用地	修正幅度		仓储物流用地	修正幅度
I级	365	365	347	±10%	382	382	±10%
II级	285	285	271	±14%	298	298	±14%
III级	239	239	227	±14%	250	250	±14%
IV级	195	195	185	±12%	203	203	±12%
V级	168	168	168	±10%	176	176	±10%

表 4 公共管理与公共服务用地基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

用地类型	级别参照	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
公共管理与公共服务	机关团体	2040	1385	970	655	440	310
	教育用地	2040	1385	970	655	440	310
	科研用地	1920	1300	910	615	415	290
	医疗卫生用地	2040	1385	970	655	440	310
	社会福利用地	1800	1220	855	580	390	270
	文化用地	1800	1220	855	580	390	270
	体育用地	1920	1300	910	615	415	290
修正幅度		±16%	±24%	±9%	±35%	±10%	±12%

表5 市区公用设施用地和绿地与开敞空间用地基准地价表
(地面地价)

单位：元/平方米

土地级别 土地用途	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级
公用设施用地	365	285	235	195	168	108
绿地与开敞空间用地	365	285	235	195	168	108
修正幅度	±10%	±14%	±14%	±12%	±10%	±10%

表6 市区营利性停车场用地及殡葬用地基准地价表(地面地价)

单位：元/平方米

土地级别 土地用途	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级
停车场用地	626	428	291	203	140	99
殡葬用地	—	—	—	308	213	150

表 7 部分分割转让工业用地基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

土地级别 土地用途	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
部分分割转让工业用地	438	342	234	228	202
修正幅度	±10%	±14%	±14%	±12%	±10%

备注：从产权限制角度区分整体持有和部分分割转让，在专家论证基础上，我市部分分割转让工业用地基准地价为所处级别工业基准地价的 1.2 倍。

表 8 租赁型商品房用地使用国有土地类型基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

土地级别 土地用途	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级
租赁型商品房用地 使用国有土地	990	670	471	317	208	144

备注：租赁型商品房用地使用国有土地类型基准地价的制定，用于房地产开发企业开展住房租赁业务。

