

2024德化县城镇 标定地价应用方案

德 化 县 人 民 政 府

二 〇 二 五 年 八 月

目 录

第一章 标定地价概述	1
一、标定地价定义	1
二、标定地价设定的土地用途	1
三、标定地价应用方向	2
第二章 德化县标定地价更新	3
一、标定地价公示范围	3
二、标定地价内涵	6
三、标定区域范围	7
四、标定地价公示成果	22
五、标定地价修正体系	34

第一章 标定地价概述

一、标定地价定义

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中指出，“标定地价是政府根据管理需要，评估的某一宗地在正常土地市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格。它是该类土地在该区域的标准指导价格”。中国土地勘测规划院《标定地价公示工作试点方案》指出，“标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格”。《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）指出，“标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格”。

二、标定地价设定的土地用途

本标定地价土地用途分为商业服务业用地、居住用地、工矿用地三大类，各标准宗地用途具体到二、三级分类，参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

表 1-1 城镇标定地价地类内涵汇总表

代码	名称	含义
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
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
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
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、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
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
10	工矿用地	指用于工矿业生产的土地
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

三、标定地价应用方向

目前依据标定地价的定义，结合当前政府管理土地和中介机构进行房地产评估的需要，标定地价的应用范围主要有：

- 1、为确定土地使用权出让底价、出让最低价提供依据；
- 2、为确定土地使用权转让课税提供依据；
- 3、为确定土地使用权抵押价款提供依据；
- 4、为核定土地出让金征收标准提供依据；
- 5、为确定土地使用权收储价格提供依据。

第二章 德化县标定地价更新

一、标定地价公示范围

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）、《福建省标定地价更新工作技术要点（2022 年版）》，标定地价公示范围划定以行政辖区为基础，根据市场发育和政府监管需求灵活确定。标定地价公示范围覆盖建成区、开发区。

本次标定地价公示范围以德化县主城区基准地价范围为基础，叠加城区土地利用情况、城市建设情况综合分析后划定。商业服务业、居住用途的公示范围集中在城区已建成商圈、住宅区，工矿用途的公示范围以城区主要工业集中区为主，各用途标定地价公示范围如下：

本次共设定商业服务业用地标定区域 13 个，其中一级地 1 个，二级地 3 个，三级地 6 个，四级地 3 个。

本次共设定居住用地标定区域 21 个，其中一级地 5 个，二级地 4 个，三级地 7 个，四级地 5 个。

本次设定工矿用地标定区域 19 个，其中一级地 3 个，二级地 8 个，三级地 5 个，四级地 3 个。

表 2-1 德化县标定地价公示范围一览表

用途	公示范围	面积
商业服务业用地	浔东路-城后路-浔中中心幼儿园东侧道路-浔中中心幼儿园南侧道路-福兴路-驾云亭公园南侧-驾云亭公园西侧-德化县人民政府北侧-龙津北路-浚溪-浔北西路-浔北西路南侧道路-省道 310 北侧道路-沙厦高速东侧祥安社区、鹏翔花园一期、德化阳馨新村-省道 215-中国石油南侧-龙浔路南侧建筑-荣昌小区-龙浔路-福建石冻王健康产业园-济科小区南侧道路-纵十二路-龙浔路-浔阳路辅路-浔阳路-金锁小学北侧道路-宝美职工公寓西侧道路-宝美职工公寓南侧道路-岭南路-五洲陶瓷北侧、东侧-环城南路-浔阳路西侧-浔阳路-德化实验小学南侧道路-凤林路-浔东路线路包围内建设用地范围。城后西路-金凤街-凤凰新城北侧道路-学府路-凤凰国际三期西侧-泉州工艺美术职业学院南侧-金凤街西侧水口镇涌口移民小区-万家建材城-金凤街-金凤街北侧、诗墩工业园区南侧-举人路-C787-浔中路北侧道路-纵二路-隆泰路-浔中路-美图路-浔北东路-浔中路-嘉裕公园西侧道路-浚溪-城东路-环城东路-宝霞路-玉厝山公园北侧道路-诗墩路-德化县第二幼儿园北侧道路-东埔路-东方住宅小区内部道路-城后东路-城后中路-城后西路线路包围内建设用地范围。	13.65 平方公里
居住用地	浚溪-环城东路北侧建筑-宝霞路-环城东路-浔南路-龙井社区南侧道路-宝美花苑内侧道路-程洋街-宝山路-宝墩生活区内部道路-宝泰路-宝美街西侧道路-环城南路-浔东路-浔东路北侧-宝泰路-顺盛陶业大厦东侧-浔东路-五洲陶瓷南侧道路-岭南路-宝美职工公寓南侧道路-宝美职工公寓西侧道路-金锁小学北侧道路-浔阳路-浔阳路辅路-龙浔路-纵十二路-济科小区南侧道路-丁溪-瓷都大道-省道 310 北侧道路-沙厦高速东侧祥安社区、鹏翔花园一期、德化阳馨新村-省道 310 北侧道路-浔北西路北侧道路-浔北西路-浚溪-云印江山西墙-浔北西路-凤凰山庄南侧第一排建筑-翰林府邸北侧道路-德化第一中学西北侧道路-冠益凤凰国际南侧道路-冠益凤凰国际西墙-学府路-凤凰国际三期北侧道路-泉州工艺美术职业学校南侧道路-泉州工艺美术职业学校东侧道路-金凤街-碧桂园天玺西侧道路-北环路-百德畔山云海西侧道路-百德畔山云海北侧道路-C787-纵二路-隆泰路-浔中路-美图路-浔北东路-浔中路-嘉裕公园西侧道路-浚溪-陶源中路-陶源路-福建省德化第三中学(城东校区)东侧道路-福建省德化第三中学(城东校	16.45 平方公里

用途	公示范围	面积
	区) 南侧道路-隆泰路-陶源新居南侧道路-陶源新居西侧道路-浚溪线路包围内建设用地范围。	
工业用地	浚溪-隆泰路-德化县第七实验小学北侧-宝泰路南侧道路-顺盛陶业大厦东侧道路-浔东南路-龙浔路-浔东南路-三班紫云社区西侧道路西侧工业园区-岭南路南侧道路-沿龙浔路向西南至龙浔路南侧城镇开发边界内范围-龙浔路-瓷都大道中石化加油站-沙厦高速-省道310-浚溪-浔北西路北侧-德化职业技术学院西侧-学府路-泉州工艺美术职业技术学院北侧-万家建材城北侧道路-北环路-C787-浔中路-浔中路北侧陶瓷市场-隆泰路-城东百盛花苑南侧道路-苏窑路-浔中路-隆泰路-泰兴街北侧道路-古龙街北侧道路-龙门街-浚溪线路包围内建设用地范围。 三班镇紫云开发区范围内。 城东四期中小企业创业园区范围内。	28.22 平方公里

二、标定地价内涵

标定地价内涵的确定是标定地价评估的基础，标定地价的内涵主要包括估价期日、权利特征、价格类型、土地用途、容积率、土地使用年期、土地开发程度等。本次依据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）、《福建省标定地价更新工作技术要点（2022 年版）》，结合德化县的用地管理实际情况，综合确定此次标定地价内涵，具体如下：

- 1、估价期日：2024 年 1 月 1 日；
- 2、权利特征：设定为具有完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
- 3、价格类型：国有出让土地使用权价格；
- 4、土地用途：土地用途分为商业服务业用地、居住用地、工矿用地三大类，具体二、三级分类参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 5、容积率：按照标准宗地的出让容积率或现状容积率（所选标准宗地均已完成开发建设）；
- 6、土地使用年期：土地使用年期为各用途的法定最高出让年限，即：商业服务业用地设定为 40 年，居住用地设定为 70 年，工矿用地设定为 50 年；
- 7、土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；
- 8、市场特征：为平稳正常情况、公开竞争市场条件下的价格；

9、地价表现形式：商业服务业、商住混合及居住用地标定地价的主要采取楼面地价形式，同时结合地面地价进行表述，工矿用地标定地价采用地面地价进行表述。

三、标定区域范围

（一）商业服务业用地

表 2-2 德化县商业服务业用地标定区域汇总表

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
一级	350526S 0902001	自丁溪桥西沿丁溪西岸向南至龙湖桥折转沿龙湖街向西至湖心三路岔口→折转向东北绕三角地经湖心一、二路向前至湖前路→沿湖前路西侧第一排建筑物向北至浔南路（陶瓷街）→折转向西沿浔南路南侧第一排建筑物南墙向西到龙津南路→经龙津桥过浔溪接龙津路→沿龙津路西侧侧向西沿浔南西路→至龙湖街与浔南西路交接处沿浔南西路→绕过影城步行街向北→至浔北西路，沿浔北西路绕翰林府邸西边界折转北边界向东→至第二实验小学北边界向东至西苑大厦西墙折东→沿西苑大厦北墙转东墙向东南至德化县政府北墙→沿德化县政府北墙向东至文教楼北墙、东墙→沿文教楼东墙接凤池花苑南墙经龙井巷折转往东沿城关幼儿园西墙转北墙向东→顺体育场西侧接县医院西边界线转北、东侧边界线→接县广电局北墙向东→顺浔北路北侧第一排宗地北界线向东至福兴路→折转向北沿福兴路顺苏坂里小区外墙至东侧第一个路口→折转沿路北侧第一排建筑物北墙经福万通大厦向东至浔东北路→折转向北沿浔东北路西侧第一排建筑物西墙至城后路→沿城后路到浔东北路→沿浔东北路、浔东南路到德新街→沿德新街南侧第一排建筑物南墙向西→经风林路、凤塔巷等至埔林巷→折转沿埔林巷东侧第一排建筑物东墙向南至南后街→折转沿南后街南侧第一排宗地向西至浔阳路→过浔阳路至南后街改造片南边界向西至寨头路→过寨头路经隆中小区 13 号楼南墙至接隆中路→折转沿隆中路西侧第一排建筑物西墙折北至南后街→折转沿南后街向西经南门街隆中小区 6、5 号楼南墙接外贸集资楼南墙、南集 1#南墙、瓷都大道旧区改造 3 幢南墙转向沿毕石山挡土墙至瓷都大道旧区改造 4 幢、5 幢、6 幢西墙过小路接创意集团→沿创意集团边界线、瓷都大道东侧第一排建筑物东墙向南至环城南路→折转往西过瓷都大道至龙湖桥→折转沿丁溪东岸向北至丁溪桥所围成的区域。
二级	350526S 0904002	浔东南路→沿德新街南侧程田寺北墙向西→沿德新街南侧第一排建筑物南墙向西→经风林路、凤塔巷等至埔林巷→折转沿埔林巷东侧

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
三级		第一排建筑物东墙向南至南后街→折转沿南后街南侧第一排宗地向西至浔阳路→过浔阳路至南后街改造片南边界向西至寨头路→过寨头路经隆中小区 13 号楼南墙至隆中路→折转沿隆中路西侧第一排建筑物西墙折北至南后街→折转沿南后街向西经南门街隆中小区 6、5 楼南墙接外贸集资楼南墙、南集 1#南墙、瓷都大道旧区改造 3 幢南墙转向沿毕石山挡土墙至瓷都大道旧区改造 4 幢、5 幢、6 幢西墙过小路接创意集团→沿创意集团边界线、瓷都大道东侧第一排建筑物东墙向南至环城南路→折转沿环城南路向东至隆中路→折转沿隆中路东侧第一排建筑物向北到寨头新村→沿寨头路东侧第一排建筑物东墙向南过小路后折转沿小路南侧第一排建筑物向西经三和楼南墙至浔阳路→沿小路向东绕过德化实验小学南边界接气象局北侧围墙向东接小路→向东沿路南侧第一宗地过凤塔巷至安土庙戏台向东接凤林路→过凤林路向东沿程田寺、原德化农械厂南墙向东→沿浔东路南侧第一排建筑物南墙折向东到浔东南路
	350526S 0902003	龙湖桥沿环城南路→过环城南路沿隆中路东侧第一排宗地东边界向南至龙浔路→折转沿隆中路向北至环城南路→折转向西沿环城南路南侧第一排宗地南边界至丁垵科技培训中心大楼东墙、南墙折西过科技园路→沿瓷都大道南侧第一排宗地南边界线向西至德化县人力资源和社会保障局西墙→向北过瓷都大道沿小路至丁溪→沿丁溪南岸向东经龙浔派出所、龙浔镇政府、龙湖公园北至龙湖桥。
	350526S 0901004	自龙湖桥西侧湖前路与龙湖街交叉口向西沿湖前路至宝兜集团、万顺捷集团东南侧湖心三路→沿路向东接龙湖街西侧第一排建筑物南墙向北至与龙鹏街、浔南路交叉口→过龙鹏街沿浔南西路南侧第一排建筑物南墙向西自来水厂东边界折转向北过浔南西路至 346 县道→折向东沿 346 县道到浔南路→折向东沿浔南路南侧第一排建筑物至湖前路→折向南沿湖前路西侧第一排建筑物至湖心三路岔口→折向西绕三角地经湖心一、二路至龙湖街→折向东北沿龙湖街到龙湖桥。
	350526S 0901005	自金凤街与纓溪交叉口折向沿河流到碧桂园·天玺→折向东沿金凤街北侧第一排建筑物往东至德化县三峰工艺有限公司、辉杰陶瓷有限公司东墙→过小路沿路第一排建筑物东墙折转向南至金凤街至诗泰路（X349 路）→折转沿诗泰路向南至城东加油站西墙向东南连至举人路（城后路）→过城后路与诗泰路交界处→沿诗泰路向南至城东路→折转沿城东路向西南经顺美集团至龙东桥东侧路口→折向西北沿浔北路东侧第一排建筑物到龙东小区→折向西沿环城东路到举人路→折向西北沿美伦·山景叠苑北墙、景苑花园东围墙、北围墙至墩路东侧第一排宗地北边界→折向西沿诗墩路东侧第一排宗地至诗墩路→向西过河流沿小路向西至金苑小区南墙→沿金苑小区南墙湘西至东埔路→折向北沿东埔路至金凤街→折向东沿金凤街至金凤街与纓溪交叉口。

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
	350526S 0901006	自瓷都大道与丁溪交叉口沿瓷都大道至德化县人力资源和社会保障局西墙→折向南沿瓷都大道南侧第一排建筑物至隆中路→折向南沿隆中路至龙浔路→折向西沿龙浔路至凤曙路（科技园延伸小路）→折转沿凤曙路向北绕过中国白博物馆北墙接鑫峰陶瓷有限公司南墙→向西绕过华宝工艺厂南墙接电子技术培训学校南墙向西转西墙→沿电子技术培训学校西墙向北至丁 壩 小学南墙转东墙接丁 壩 街→折转沿丁 壩 街南侧第一排宗地向西接济科安置小区南墙、碧桂园御府南墙向西至丁溪→沿丁溪向北至瓷都大道。
	350526S 0901007	过瓷都大道向西至永兴陶瓷厂西墙折转向北沿家乐购购物商店西墙向北经小路接稳定瓷业有限公司东墙至陶瓷研究所西墙→向北绕过山脚线接德化第二实验小学（鹏祥分校）南转西墙经德化第一中学鹏祥分校至新修道路→折转沿路向东至第二个路口→折转沿德事利小区（兴达厂小区）西边界接坪埔小区南边界至自来水厂西侧围墙折北→过路沿浔南西路向东→至陡坎折北至 浔 溪→沿 浔 溪南岸向东至飞凤桥→折向南过飞凤桥至浔南路→折向东南沿浔南路南侧第一排建筑物至龙湖街→继续向东南沿龙湖街西侧第一排建筑物至宝兜集团、万顺捷集团东南侧湖心三路→折向西北沿湖心三路至湖前路→折向西沿互信路至丁溪桥→折向北过丁溪桥折向西沿丁溪至小路跟丁溪交叉口→折向北沿小路到瓷都大道。
	350526S 0901009	纵二路→折向南至隆泰路→折转向东至浔中路→过朝宗路路口→折转向南过朝宗路至诗泰路→至红星国宾一号东侧折转至南侧浔东北路→折转向西兴隆街→折转向北千福路→至诗泰路→折转向西北至举人路→折转向西北至 c787 路→折转向东至浔中路北侧无名道路→折转向东北至纵二路
	350526S 0902012	浔阳路与环城南路交叉口沿环城南路至德化长荣陶瓷有限公司→折转向南沿环城南路南侧第二排宗地南边界线折西至德化五洲陶瓷有限公司东墙向南转南墙→折转向南沿岭南路至宝美职工公寓南边界、西边界→接金锁小学东墙向北转北墙至浔阳路→沿浔阳路往南至龙浔路→霞田文体园东侧→折转向北沿霞田文体园东侧宗地线至环城南路
	350526S 0901013	城后西路-金凤街-凤凰新城北侧道路-学府路-凤凰国际三期西侧-泉州工艺美术职业学院南侧-金凤街西侧水口镇涌口移民小区-万家建材城-金凤街-东埔路-东方住宅小区内部道路-城后东路-城后中路-城后西路
四级	350526S 0901008	自浔中路沿浔中路上北侧第一排宗地向东过城东隧道→自隧道口沿浔中路上北侧第一排建筑物北墙前行约 235 米后沿第三排建筑物西墙转北墙往东南前行 360 米→折转沿建筑物东墙绕至浔中路第二排建筑物北墙经福缘陶瓷有限公司北墙、康荣陶瓷有限公司北墙至接隆泰路→折转沿隆泰北路向北至过兴舍路、苏窑路至双洋路口→折转沿

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		双洋路向东南至德裕路→折转沿德裕路向东南路经优扬工艺品有限公司至接浔中路→过朝宗路路口→折转向南过朝宗路至诗泰路→至红星国宾一号东侧折转至南侧浔东北路→折转向西兴隆街→折转向北千福路→至诗泰路→向西至城东路→折向南至德化第八中学北侧道路→至浚溪→沿浚溪向北至浔中路→浔中路至浔中路与城东开发区界线交界处。
	350526S0901010	自瓷都大道中石化加油站沿瓷都大道至丁溪→折转向南沿丁溪至碧桂园御府南墙→折转向东环绕福建石冻王健康产业园→至龙浔路，沿龙浔路向西绕过荣昌小区（罗昌洋）边界接龙浔路→折转沿龙浔路第一排宗地至魁榜安置小区边界后沿龙浔路向西延伸接瓷都大道中石化加油站。
	350526S0902011	自瓷都大道家乐购物西墙沿瓷都大道至中石化加油站→过瓷都大道接对面中石油加油站→沿双旗山公寓西边界小路向北→绕过华夏科技有限公司西墙、德辉彩印包装有限公司西墙→向北沿已建成厂区和公寓西墙绕过鹏祥花园西墙→向北经冠福现代家用股份有限公司西墙至土坂村新建安置小区南墙至浔南西路土坂村段→折转沿浔南西路北侧第一排建筑物向西绕过土坂村老年人活动中心至浚溪支流→折转沿支流至惠龙桥→经惠龙桥过浚溪→沿浚溪北岸向西绕过金峰陶瓷有限公司西墙转北墙接浔北西路→沿浔北西路西侧第一排宗地向北、向东→绕过炭湖坂大厦至世科路口→折转向西沿世科路至浔北路→折转向东南沿浔北路至飞凤桥→折转向西南过飞凤桥至浚溪→折转向西沿浚溪至陡坎折向北至浔南西路→折向西沿浔南西路至自来水厂→折转向南沿坪埔小区南边界接德事利小区（兴达厂小区）西边界至第二路口→折转向西沿新建道路至德化第一中学→折转向南经德化第一中学鹏祥分校向南绕过山脚线接德化第二实验小学（鹏祥分校）至新修道路→折转向南沿陶瓷研究所西墙经小路至家乐购购物商店→折转向南沿家乐购购物商店西墙至瓷都大道。

（二）居住用地（含商住混合用地）

表 2-3 德化县居住用地（含商住混合用地）标定区域汇总表

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
一级	350526H0701001	龙津桥→经龙津桥过浚溪接龙津路→沿龙津路东侧向西、北至接城后路→折转顺浔北路北侧驾云亭公园南边界线小路接浔中镇政府西墙转北墙→折转向北沿福兴路西侧顺苏坂里小区外墙至第一个路口→折转沿路北侧第一排建筑物

土地 级别	标定区域编号	标定区域范围
		向东至浔东北路→折转向北沿浔东路西侧第一排建筑物西墙接城后路→沿城后路向东接浔东北路→沿浔东北路向南→浚溪→折转向西沿浚溪至龙津桥
	350526H0701002	城后路→过城后路沿瓷国公馆西侧小路向北经东埔聚兴小区接德化县行政服务中心前道路→折转沿尚思巷向东至诗墩路→过诗墩路沿景苑花苑北墙.东墙折转向南经美伦山景叠苑西墙向东接城后路→折转向西沿举人路(城后路)南侧至阳光星城北墙小路向东后转向南过环城东路至浚溪→折转向溪沿浚溪至浔东北路→折转向北沿浔东北路至城后路
	350526H0701003	浔东南路→沿浚溪向东至龙潭桥→过桥至宝美街沿街西侧往南至宝美花苑→折转沿宝美花苑东墙转南墙向西至宝美街南侧第二排宗地折转向北→经双龙瓷业有限公司东墙、第二瓷厂东墙转北墙沿居民点边界向北至小路→沿小路向南延伸至与程洋路交叉的三叉口→折转向南沿小路接宝山路→折转向西南沿宝山路过与浔东南路交叉口至浔东南路→浔东南路
	350526H0701004	丁溪向北至浚溪→沿浚溪向东至浔东南路→折转沿浔东南路向南接德新街→折转沿德新街南侧第一排宗地向西过凤林路、凤塔巷等至埔林巷→折转沿埔林巷东侧第一排宗地向南至南后街→折转沿德化县基督教堂东墙转南墙、沿德化实验小学北墙转西墙向西至浔阳路与寨头路交叉口→过浔阳路至南后街改造片沿东、南边界向西过寨头路至隆中路→折转向南沿隆中路至环城南路→折转向西沿环城南路至龙湖桥→丁溪
	350526H0701005	浚溪向东至丁溪→折转向南沿丁溪至龙湖桥→折转沿龙湖街向西至湖心三路岔口→折转沿湖心三路向东北绕三角地接鹏湖街→沿鹏湖街向北过湖中街→沿鹏湖街折转向东北接浔南路(陶瓷街)→折转沿浔南路南侧第一排宗地南边界向西→过龙津路接浔南西路→向西沿浔南西路南侧第一排宗地南边界至与龙湖街交叉口→过交叉口至浔南西路北侧折转往东至中国农业银行→折转沿中国农业银行东墙向北至浚溪→浚溪
二级	350526H0701006	龙津桥→龙津桥西侧沿浚溪北岸向西至云印江山西墙→浔北西路→后转沿浔北路北侧第一排宗地北边界向东南至侨联酒店外墙后→沿龙津路西侧第一排宗地西墙向北接德化一中→绕德化一中西墙、北墙边界经文庙、柏山书画院前小路向东偏北接凤凰.尚书苑西墙→折转向北绕过凤凰·尚书苑接冠益·凤凰国际北墙转西墙至学府路→折转沿学府路

土地 级别	标定区域编号	标定区域范围
		向东接凤凰山庄→沿凤凰山庄沿街第一排建筑物北墙向东→过金凤街沿城后西路向东接城后路→沿城后路北侧第一排建筑物向东接城后东路→折转向北沿城后东路西侧经瓷都技校至德化榕胜瓷艺厂北墙前小路→沿小路向东至聚兴小区西墙→折转向南沿聚兴小区西墙至城后路→过城后路沿浔东路西侧第一排建筑物西墙至学校南侧路口→折转向西沿路北侧第一排建筑物西至第一路口→折转向南沿福兴路西侧顺苏坂里小区外墙→折转顺浔北路北侧驾云亭公园南边界线小路接浔中镇政府西墙转北墙→沿龙津路东侧向东、南至接城后路→折转沿城后路接浔北路→折转沿浔北路接龙津桥→龙津桥
	350526H0701007	聚兴小区→沿聚兴小区北墙侧道路向西经浔中派出所向北沿伏山美地南墙转西墙至金凤街→折转沿金凤街向北后向东至东埔路→沿东埔路向南折回至金苑小区南墙前小路→沿小路向西至诗墩路→沿诗墩路东侧向南至景苑花园→景苑花园东北角沿美伦·山景叠院北墙→接王厝山改造安置房小区北墙转东墙至举人路(城后路)→折转沿举人路往西接景苑花园→折转向北沿景苑花园东侧道路→折转向西沿景苑花园北侧至诗墩路→折转向南沿诗墩路至尚思巷→折转向西沿尚思巷至聚兴小区
	350526H0701008	龙湖桥→龙湖桥西起沿龙湖街向西至湖心三路岔口→折转沿湖心三路向东北绕三角地接鹏湖街→沿鹏湖街向北过湖中街→沿鹏湖街折转向东北接浔南路(陶瓷街)→折转沿浔南路南侧第一排宗地南边界向西→过龙津路接浔南西路→向西沿浔南西路南侧第一排宗地南边界至与龙湖街交叉口→过交叉口至浔南西路北侧折转往东至中国农业银行→折转沿中国农业银行东墙向北至浚溪→折转浚溪南岸向西→折转过飞凤桥向南过浔南西路接坪埔小区西墙转南墙→接兴达厂小区、德事利小区西墙转南墙→折转向北至龙鹏街、浔西南路交叉口→折转沿龙湖街西侧第一排宗地向南至湖中街延伸段西侧第一排宗地→接湖中街延伸段→折转接金交颐园北边界西边界→向南过丁溪沿丁溪南侧向西至成煌陶瓷有限公司西墙侧间小路→折转向南沿小路过瓷都大道接碧桂园·御府东墙→折转向东经德化县环境保护局南墙、德化县人力资源和社会保障局南墙、地税大楼南墙、海丝广场南墙→接瓷都大道南侧第一排宗地南边界→经龙湖汽车站南墙至科技园路→折转向北沿科技园路至龙湖桥
	350526H0701018	龙湖桥→向东沿环城南路至隆中路→折转向北沿隆中路至金龙中心城→折转向东沿中心城南侧道路至浔阳路→过浔阳路折转沿德化县基督教堂东墙转南墙、瓷都世纪城 8 号楼南墙向东至南后街→折转向东沿德新街南侧第一排宗地向东过风林路、凤塔巷等至埔林巷→折转沿埔林巷东侧第

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		一排宗地至浔东路→折转向北沿浔东路至宝山路→折转向东沿宝山路至第二瓷厂西墙→折转向南沿龙浔中心小学与龙浔中心幼儿园间小路向南至浔东路→过浔东路沿浔东路南侧第一排建筑物南墙接程田寺格→向西沿程田寺、原德化农械厂南墙向西接凤林路→折转沿凤林路经凤翅至佳美集资楼北墙后小路→折转沿小路向西至接浔阳路→沿浔阳路向南至环城南路→沿环城南路向西至霞田文体园西边界→沿环城南路南侧第一排宗地向西至接隆中路→沿隆中路向南至新建道路折转沿新建道路至隆中路右侧第一排宗地外围后折转向北至接环城南路→沿环城南路南侧第一排宗地南边界经规划的王厝山安置地东、南边界向西→继续沿环城南路南侧第一排宗地南边界向西至科技园路→折转向北沿科技园路至环城南路→龙湖桥
三级	350526H0701009	北环路连接线→沿金凤街西侧第一宗地北界线向东北经宏远达陶瓷西墙过新寨通过北三环道路→继续沿金凤街北侧第一排宗地由东北折向东→过诗墩路→至德化县三峰工艺有限公司、辉杰陶瓷有限公司东墙→过小路沿路第一排建筑物西墙接北墙、北墙接东墙→折转向南至金凤街→沿金凤街向东接诗泰路→沿诗泰路至城东加油站西墙接举人路→折转向西南沿举人路→折转至王厝山改造安置房小区东墙转北墙→接美伦·山景叠院北墙→接景苑花园北墙至诗墩路→过诗墩路向北→折转接金苑小区南墙前小路向北至东埔路→折转向西沿伏山美地北侧→折转东北侧向前接碧桂园云玺南侧→折转向北沿东埔路至金凤街→折转向西沿金凤街至北环路连接线
	350526H0701010	举人路→浔中路→过隆泰路至朝宗路路口→折转向南沿朝宗路过兴学街接诗泰路→折转沿诗泰路向东至红星国宾小区东墙、南墙至景盛花园西墙、南墙至浔北东路→过浔北东路折转沿浔溪至隆泰路→折转向北沿隆泰路接景盛花园→折转向西沿景盛花园南、西侧道路至诗泰路→折转向西沿诗泰路至举人路→举人路
	350526H0701011	宝泰路→过宝泰路沿世盛瓷厂东、南墙向南→沿山脚向南接佳艺瓷厂东墙、南墙向西→沿山脚向西南至双达陶瓷有限公司南墙向西→过通往三班的公路（X346）→折转沿（X346）经金牛水泥公司北墙、德化电信仓库北墙→折转向北至环城南路南侧第二排宗地处→向西沿环城南路第二排宗地接岭南路→过岭南路接宝美职工公寓南边界转西边界旁小路向北接金锁小学北墙至浔阳路→折转向北沿浔阳路至佳美集资楼北墙后小路→折转沿小路经凤翅至凤林路→折转向东沿程田寺、原德化农械厂南墙→接浔东路南侧第一排建筑物南墙→过浔东路向北沿龙浔中心小学与龙浔中心幼儿园间小路至宝山路→经必达陶瓷公司北侧无名小路

土地 级别	标定区域编号	标定区域范围
		向东→折转接宁昌大酒店西墙、旺旺幼儿园西墙→沿宝美街西侧第一排建筑物西墙向南→折转沿后井路向西→折转向南接宝美公租房西墙、佳美集团公司西墙、绕祖龙宫东侧福安楼→向南经小路至宝利瓷厂西墙、宝兜瓷厂西墙→沿环城东路(宝美街)西侧第一排宗地西边界向南→接宝兜陶瓷厂1-5幢宗地边界线至十字路口→折转沿浔东路东侧过浔东路→接丰裕二手车行北墙→折转接浔东路西侧第一排建筑物西墙向南→折转环城南路北侧第一排建筑物北墙转西墙至环城南路→折转向西沿环城南路至德化长荣企业西墙→折转向东沿环城南路南侧第一排建筑物南墙→折转接浔东路西侧第一排宗地西边界向南过浔东路→沿环城东路(宝美街)东侧第一排宗地东边界向北→接宝泰路
	350526H0701012	环城南路→折转向南沿浔阳路至龙浔路→折转沿龙浔路向西至纵十二路→沿纵十二路折转向北至丁垵小学南墙→折转沿丁垵小学南墙道路向西经庠柄小区、济科小区、碧桂园南墙至丁溪→沿丁溪(绣溪)向西绕过三中霞溪分校至规划路→折转沿规划路向北至瓷都大道→沿瓷都大道向东至德化县疾控中心西墙→折转沿西墙接南墙→折转向东经德化县环境保护局南墙、德化县人力资源和社会保障局南墙、地税大楼南墙、海丝广场南墙→接瓷都大道南侧第一排宗地南边界→经龙湖汽车站南墙至科技园路→过科技园路沿环城南路南侧第一排宗地南边界向东→继续沿环城南路南侧第一排宗地南边界经规划的王厝山安置地南、东边界→折转向南沿美的云玺台西侧、南侧边界至隆中路→过隆中路→沿环城南路南侧第一排宗地向东至环城南路→环城南路
	350526H0701013	瓷都大道→沿瓷都大道向西至永兴陶瓷厂西墙折转向北沿家乐购购物商店西墙向北经小路接稳定瓷业有限公司东墙至陶瓷研究所西墙→向北绕过山脚线接德化第二实验小学(鹏祥分校)、德化第一中学(鹏祥分校)西墙至新修道路→折转沿小路前行至岔路口后向东北至山脚→沿山脚线向东绕至德事利小区、坪埔小区外围、德化县自来水公司南墙转西墙向北接浔南西路→折转沿浔南西路向东至三叉路口→折转向北经陡坎沿河边小路接浚溪→折转沿浚溪南岸向东接飞凤桥→折转过飞凤桥向南过浔南西路接坪埔小区西墙转南墙→接兴达厂小区、德事利小区西墙转南墙→折转向北至龙鹏街、浔西南路交叉口→折转沿龙湖街西侧第一排宗地向南至湖中街延伸段西侧第一排宗地→接湖中街延伸段→折转接金交颐园北边界西边界→向南过丁溪沿丁溪南侧向西至成煌陶瓷有限公司西墙侧间小路→折转向南沿小路至瓷都大道→瓷都大道

土地 级别	标定区域编号	标定区域范围
	350526Z0701001	举人路→诗泰路→城东街→过城东街沿诗泰路至景盛花园→折转向南沿路至景盛花园南墙→折转向东沿景盛花园南墙道路至隆泰路→折转向南沿隆泰路至浚溪→折转向西沿浚溪至浔北东路→折转向西沿浔北东路至宝龙花园→沿宝龙花园东侧至瓷都阳光星城→折转沿瓷都阳光星城东侧至举人路→举人路
	350526Z0701003	凤凰国际三期北侧道路→接凤凰山庄西墙转北墙→过看守所小路接涌溪水库居民安置区北边界线、西边界线折转向东接金凤街→沿金凤街西侧第一宗地北界线向东北经宏远达陶瓷西墙过新寨通过北三环道路→折转向南至金凤街→折转向西沿金凤街向南至优山美地西墙转南墙→折转沿小路向南接聚兴小区西墙→折转向西接德化榕胜瓷艺厂北墙前小路至城后东路→折转向南沿城后东路至城后路→折转向西沿城后路北侧第一排建筑物北墙→沿城后路北侧第一排建筑物北墙过城后中路向南至城后西路→折转沿城后西路向西→过金凤街沿凤凰山庄南墙→凤凰国际三期北侧道路
四级	350526H0701014	北环路纓溪大桥→折转沿北三环路向东至百德·畔山云海西墙→绕百德·畔山云海北墙、东墙回转至北三环路→沿北三环路北侧第一排宗地向东过城东隧道→自隧道口沿浔中路（北三环路）至举人路→（以下为Ⅲ、Ⅳ级共同边界）折转沿举人路至诗泰路→折转向北沿诗泰路→折转沿金凤街向西至益盛彩印公司西墙→折转沿西墙至小路→沿小路向西过德化县三峰工艺有限公司、辉杰陶瓷有限公司东墙→过诗墩路→继续沿金凤街北侧第一排宗地由西折向西北沿小路→接北环路纓溪大桥
	350526H0701015	浔中路→沿浔中路向东南接隆泰路→折转沿隆泰路向北至接苏窑路→折转沿苏窑路向东沿嘉德新苑北墙转南墙接浔中路→过浔中路至浚溪→沿浚溪向南至兴学街→折转向西沿兴学街至朝宗路→折转向北沿朝宗路至浔中路→浔中路
	350526H0701016	兴学街→兴学街向南经绿化带接浚溪→折转沿浚溪北岸向南经新隆桥后沿浚溪南岸向东至陶源中路→折转沿陶源中路向南至陶源路→折转沿陶源路向西至隆泰路→向西经陶源新居南墙转西墙至接宝泰路→过宝泰路至浚溪→折转向东沿浚溪至隆泰路→折转向东沿浔东北路至景盛花园东侧至红星国宾小区东侧→沿红星国宾小区东侧至诗泰路→折转向西沿诗泰路至朝宗路→折转向北沿朝宗路至兴学街→兴学街
	350526H0701017	瓷都大道→瓷都大道向西至中石油加油站→折转沿双旗山公寓西边界小路向北→绕过华夏科技有限公司西墙、德辉

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		彩印包装有限公司西墙→向北沿已建成厂区和公寓西墙绕过鹏祥花园西墙→向北经冠福现代家用股份有限公司西墙至土坂村新建安置小区南墙至浔南西路土坂村段→折转沿浔南西路北侧第一排建筑物向西绕过土坂村老年人活动中心至浚溪支流→折转沿支流至浚溪交汇处→折转向西北至道路 S215→沿浚溪北岸向西绕过金峰陶瓷有限公司西墙转北墙接浔北西路→沿浔北西路西侧第一排宗地向北、向东→绕过炭湖坂大厦至世科路→经世科路至浔北路→折转沿浔北路至飞凤桥→过飞凤桥折转沿浚溪向西→折转向南经 346 县道三叉路口→折转沿 346 县道向西至德化县自来水公司西墙→折转沿德化县自来水公司西墙转南墙、坪埔小区外围、德事利小区→折转沿山脚线向西南至岔路口继续沿小路由西至德化第一中学(鹏祥分校)西墙→折转向南经德化第一中学(鹏祥分校)西墙、德化第二实验小学(鹏祥分校)接山脚线→向南接陶瓷研究所西墙至稳定瓷业有限公司东墙→向南经小路接家乐购购物商店东墙至瓷都大道→瓷都大道
	350526Z0701002	举人路→折转向北沿县道 349 至畔山云海→折转沿 X349 县道向东北至第一个丁字交叉口→右转沿电商物流园边界道路向东接 G355 国道(隆泰路)→折转沿 G355 国道向北至双洋路口→折转沿双洋路向东至德裕路接嘉新街→折转沿嘉新街接新裕巷→折转向北沿新裕巷接双洋路→沿双洋路至东城路→折转沿东城路向西南至接浔中路→折转沿浔中路往西至苏密路→折转向北沿苏密路至隆泰路→折转向南沿隆泰路至浔中路→折转向西沿浔中路至举人路→折转向西南沿举人路至县道 349

(三) 工矿用地

表 2-4 德化县工矿用地标定区域汇总表

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
一级	350526G1001001	浚溪接大樟树→过浔北西路(世科路)沿浔北西路北侧第一宗地北边界线向东至侨联酒店西墙转北墙朝东沿第一排建筑物接德化一中西墙后向南接龙津路→沿龙津路接城后路→过城后路绕凤凰新城 4 号楼西墙转北墙接金凤街折转向南至城后西路→向东沿城后西路至城后路→沿城后路北侧第一排宗地向东至纓溪(百德·畔山一号东墙)折转向南至城后路→沿城后路过浔东路至瓷都阳光星城东墙转南墙外小路接环城东路至浚溪→折转向西延浚溪至大樟树

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
	350526G1001002	浔东路与浐溪交叉口→折转向东沿浐溪至宝泰路→折转向南过宝泰路沿宝灵宫西墙、世盛陶瓷有限公司东墙向南→经宏月楼东墙、祥晖瓷厂东墙、电信局仓库东墙向南至佳艺瓷厂北墙折转向东绕过佳昌陶瓷厂东墙.南墙至浔东路延伸段→过浔东路沿浔东路西侧第一宗地西边界线折北至环城南路南侧第一宗地南边界线折西至福建省德化县煌明瓷厂东墙折北→过环城南路接环城南路北侧第一宗地西边界、北界线折东经豪达陶瓷分厂北墙至浔东路→过浔东路经宝兜陶瓷厂、阳光便利超市西墙沿环城东路西侧第一排宗地向北→经佳美集团公司西墙至接后井路→沿后井路向东至小路接红太阳托儿所南墙转东墙→折转沿小路由北至宁昌陶瓷厂西墙→沿宝美街西侧第二排建筑物西墙向西→沿苏克斌瓷厂南围墙、宝美街南侧第二排建筑物南墙向西至小路→沿小路至宝霞路→沿宝霞路过宝山路→沿龙浔中心小学与龙浔中心幼儿园间小路由南至浔东路→折转向北沿浔东路至浐溪
	350526G1001003	浔东路与浐溪交叉口沿浔东路至环集楼→折转向西过浔东路沿浔东路南侧第一排建筑物南墙折向西接南后街南侧第一宗地南界线向西过凤林路→朝西过凤塔巷至安土庙戏台南侧向西接小路→沿小路由西接气象局南侧围墙向西接浔阳路→沿浔阳路向南接西侧小路→沿小路由西→至寨头新村6号楼南墙向西→至街心亭南墙→沿隆中路东侧第一排宗地东边界向南至环城南路→折转沿环城南路南侧第一排宗地南边界过隆中路向西至丁垵科技培训中心大楼南墙折西过科技园路→沿龙湖汽车站南墙转西墙向北接瓷都大道→折转沿瓷都大道向东至龙湖桥→过龙湖桥沿湖前路向西至鹭瀛桥→折转沿万顺捷集团西侧第一工业路向东北接龙湖街→折转沿龙湖街西侧第一排宗地向西北接龙津路→折转沿龙津路向东至瓷城花园东墙→折转向北沿瓷城花园东墙至浔南路→过浔南路沿小路至浐溪→折转向东沿浐溪至浔东路
二级	350526G1001004	学府路→折转沿学府路北经凤凰山庄西侧、北侧边界线向北经昌达陶瓷有限公司西墙、坤恒工艺品有限公司西墙向东→过通往看守所小路接涌溪水库居民安置区北边界线、东边界线折南→接金凤街北侧第一宗地北界线向东→过通往浔中路的新建道路后折转向北接纓溪大桥至浔中路折转向东→沿浔中路向东至佳和路延长线→折转向东南沿佳和路延长线至举人路→折转向西南沿举人路至纓溪→折转向北沿纓溪至百德·畔山一号

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		东墙→折转向西沿城后路北侧第一排宗地至城后西路→折转向西延城后西路至金凤街→过金凤街向西绕凤凰新城4号楼西墙至学府路
	350526G1001005	宝霞路口向东北沿举人路至县道344路口→折转向西北沿县道344至浔中路→折转向东沿浔中路至举人路→折转向北沿举人路至山脚→折转向东沿浔中路北侧第二排建筑物北墙向南后向东至隆泰路→折转往北沿隆泰北路至城东百盛花苑北侧道路→折转沿苏窑路北侧第一排宗地向东至接嘉新街→折转向南沿苏窑路至浔中路→折转向东至三岔口→折转向西南沿浔东路至诗泰路→折转向东南沿诗泰路至浚溪→折转向西沿浚溪至宝霞路延长线→折转向西北沿宝霞路至举人路
	350526G1001006	双洋路与隆泰路交叉口→折转沿隆泰北路向东至接明秀路→沿明秀路向东向南至接新秀路→折转沿新秀路接瓷源路→折转沿瓷源路经环岛接浔中路→沿浔中路至苏窑路→折转向北沿苏窑路至嘉新街→折转向西北沿嘉新街至新景图玻璃西侧道路→折转向北沿道路至双洋路→折转向西北沿双洋路至隆泰路
	350526G1001007	环城南路福建省德化县煌明瓷厂东墙折北→过环城南路接环城南路北侧第一宗地西边界、北界线折东经豪达陶瓷分厂北墙至浔东路→过浔东路经宝兜陶瓷厂、阳光便利超市西墙沿环城东路西侧第一排宗地向北→经佳美集团公司西墙至接后井路→沿后井路向东至小路接红太阳托儿所南墙转东墙→折转沿小路向北至宁昌陶瓷厂西墙→沿宝美街西侧第二排建筑物西墙向西→沿苏克斌瓷厂南围墙、宝美街南侧第二排建筑物南墙向西至小路→沿小路至宝霞路→沿宝霞路经宝山路→沿龙浔中心小学与龙浔中心幼儿园间小路向南至浔东路→过浔东路沿浔东路南侧第一排建筑物南墙折向西接南后街南侧第一宗地南界线向西过凤林路→朝西过凤塔巷至安土庙戏台南侧向西接小路→沿小路向西接气象局南侧围墙向西接浔阳路→沿浔阳路向南接西侧小路→沿小路向西→至寨头新村6号楼南墙向西→至街心亭南墙→沿隆中路东侧第一排宗地东边界向南至环城南路→折转向东沿环城南路至福建省德化县煌明瓷厂东墙
	350526G1001008	浚溪与隆泰路交叉口折转过新隆桥至乐陶小学北墙→折转向西沿浚溪南岸第一排宗地至火电厂及附属设施

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		用地东.南.西边界至宝灵官南墙→折转向南沿环城东路（宝美街）东侧第二排宗地向南过规划路、锯木厂东墙、佳艺瓷厂东墙至双达陶瓷有限公司东墙转南墙接浔东路南延长线→折转沿浔东路东侧第一排宗地经华兴陶瓷有限公司东墙转南墙接浔东路（355 国道）→继续沿浔东路向南至龙浔路→过龙浔路至三岔路口接宝美中小企业项目区东、南边界→向西沿岭南路绕宝美中小企业项目区南边界→折转至项目区西边界往北→绕德化尚窟坊陶瓷有限公司南墙转西墙→沿小路绕浔尔达公司南墙至浔阳路延长线→顺路沿德化听涛县陶瓷工艺厂西墙向北过龙浔路→沿通往金锁社区的浔阳路西侧第一排宗地往北→经波丽屋陶瓷公司、金锁社区→向北接环城南路南侧第一宗地南边界线折西→沿环城南路南侧第一宗地南边界线向西至丁乾存西侧折转向北至环城南路→折转向东沿环城南路至福建省德化县煌明瓷厂→折转向南沿环能南路南侧第一宗地至浔东南路→过浔东南路沿佳昌陶瓷厂东墙、南墙至佳艺瓷厂北墙→折转向北沿电信局仓库东墙、祥晖瓷厂东墙、宏月楼东墙至世盛陶瓷有限公司东墙→折转向北沿世盛陶瓷有限公司东墙、宝灵官西墙至宝泰路→过宝泰路沿热电厂集资楼东墙至浔溪→折转向东沿浔溪至隆泰路
	350526G1001009	沿丁溪向北至瓷都大道→折转向东至隆中路→折转向南至龙浔路→至第一个路口折转向北至德化第二中学南侧道路→向西至丁溪向北至瓷都大道
	350526G1001010	龙湖桥与瓷都大道交叉口沿瓷都大道至万达瓷艺城→折转向北沿文昌路至自来水厂西侧围墙折东→过路沿路向东至陡坎折北至浔溪→沿浔溪南岸向东至飞凤桥折北→过桥经世科路沿山脚线向东过唐寨山公园南大门折东→沿山脚距平行浔北路 200 米线向东→绕过西华岩、半岭仔居民点西边界线、北边界线折向东接文庙南墙、大成殿南墙和德化一中北边界接凤凰·尚书苑南墙至学府路→折转向东南沿学府路至龙津北路→折转向南沿龙津北路至德化一中→折转向北沿德化一中西墙至侨联酒店→折转向西沿侨联酒店至浔北西路→折转向西沿浔北西路北侧第一宗地北边界线至浔北西路→折转向南至大樟树→过浔溪向南至小路沿小路向南至浔南西路→过浔南西路经丁溪幼儿园至瓷城花园→折转向南沿瓷城花园东墙前小路至龙津南路→折转向西南沿龙津南路至龙湖街→折转向东南沿龙湖街西侧第一排宗地至万顺捷集团西侧第一工业路→折转向西南沿第一工业路至凳瀛桥→折转向东沿浔溪至龙湖桥

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
	350526G1001011	瓷都大道中国石化加油站→过瓷都大道折转向北顺瓷都大道北侧沿鹏祥开发区南边界向西→折转沿鹏祥开发区西边界向北→绕过双旗山职工公寓西墙→沿鹏祥花园一期西墙向北至省道 310→折转向南沿文昌路至瓷都大道→过瓷都大道至先达瓷厂→折转向西南沿先达瓷厂东墙转南墙向北至丁溪（绣溪）→沿丁溪（绣溪段）向西至瓷都大道中国石化加油站
三级	350526G1001012	浚溪与飞凤桥交叉处过飞凤桥经世科路沿山脚线向东过唐寨山公园南大门折东→沿山脚距平行浚北路 200 米线向东→绕过西华岩、半岭仔居民点西边界线、北边界线折向东接文庙南墙、大成殿南墙和德化一中北边界接凤凰·尚书苑南墙至学府路→折转沿学府路向北经凤凰山庄西侧、北侧边界线向北经昌达陶瓷有限公司西墙、坤恒工艺品有限公司西墙向东→过通往看守所小路接涌溪水库居民安置区北边界线、东边界线折南→接金凤街北侧第一宗地北界线向东→过通往北三环路的新建道路后折转向北接纓溪大桥至北三环路→折转向西沿北三环路至前 100 米厂房东墙→折转向南过北三环路沿浚中村新寨山脚线至通往北三环路新建道路→折转向西南沿德化太平鸟工艺品有限公司西墙过陶瓷职业技术学院北墙至学府路→折转向西过学府路→折转向南沿规划建设区外至陶瓷博物馆→继续向南至永德信陶瓷有限公司正北 300 米→折转向西沿距浚北西路北侧 300 米线至浚溪→折转向南沿浚溪至飞凤桥
	350526G1001013	隆泰路与泰兴街交叉口沿泰兴街至顺和街→折转向东沿顺和街至东城路→折转向南沿东城路至龙门街→沿城东三期范围线至海山再生资源利用有限公司→绕过海山再生资源利用有限公司西墙、南墙绕弧形向南→经德化宏兴此图精制有限公司东墙至桐上路→沿桐上路东侧第一排宗地向南至接龙兴路→沿龙兴路东侧第一排宗地过辉风路后折转向南接浚溪→折转沿浚溪向西至浚北东路与宏洋路交叉口→继续沿浚溪向西绕过科越智能机械有限公司西墙向北接 203 省道→过 203 省道折转向北至浚中路→折转向西沿浚中路至苏窑路→折转向北沿苏窑路至嘉新街→折转向北沿嘉新街至双洋路→折转向西北沿双洋路至隆泰路→折转向北沿隆泰路至泰兴街
	350526G1001014	顺瓷都大道北侧沿鹏祥开发区南边界向西→折转沿鹏祥开发区西边界向北→绕过双旗山职工公寓西墙→绕过明英华陶瓷有限公司→绕过德辉彩印包装有限公司→绕过集发轻工机械厂、交安机动车安全检测公司接鹏

土地级别	标定区域编号	标定区域范围
		祥花园南墙向东至环城西路→折转沿环城西路向南→接福坪路→沿福坪路北侧第一排宗地向西至泉州市陶瓷技术研究所正北处→折转向北沿泉州市陶瓷技术研究所西墙与自来水厂西墙连接线向北至自来水厂西侧围墙折东→过路沿路向东至陡坎折北至浚溪→折转向西北沿浚溪至林氏宗祠→折转向西沿林氏宗祠至沿浔南西路→折转向西北沿浔南西路至新建土坂村小区→折转向南穿过小区高速路边界线至距鹏祥花园西墙边界线 100 米沿山脚线、瓷都大道鹏祥工业区外围 100 米线至瓷都大道中石化加油站
	350526G1001015	隆泰北路与泰兴街交叉口沿隆泰北路向东向北至接东兴街向西延长线→折转沿东兴街延长线向东至接泰兴街→折转沿泰兴街西侧第一排宗地（规划路）向北过外围新建道路接古洋片城镇开发边界线→折转沿开发边界线向东至古洋片开发边界折转向南接龙门街→折转向西沿龙门街至东城路→折转向北沿东城路至顺和街→折转向西沿顺和街至泰兴街
	350526G1001016	瓷都大道中石化加油站→丁溪与龙浔路交叉口→沿龙浔路向东南至龙浔路南侧城镇开发边界内范围→至龙浔路→向南转向东经波丽屋陶瓷公司沿浔阳路西侧第一排宗地→折转向南过龙浔路至龙民陶瓷研究所西墙→折转向南沿德化昕涛县陶瓷工艺厂南墙转西墙至德化尚窟坊陶瓷有限公司→折转向东沿 017 乡道西侧绕德化博信陶瓷有限公司南墙向西沿宝美新规划园区红线至凤曙小区南边界、西边界接龙浔路→折转沿龙浔路向西沿延伸至距墨苑小区东边界 100 米→折转过龙浔路接纵十二路→沿纵十二路向北至接丁墘小学南墙外道路→折转沿道路南侧第一排宗地向西接绣溪→过绣溪沿绣溪至接龙浔路→沿龙浔路向西至瓷都大道
四级	350526G1001017	城东四期中小企业创业园区范围内
	350526G1001018	浔东南路-三班紫云社区西侧道路西侧工业园区-岭南路南侧道路-浔东南路
	350526G1001019	三班镇紫云开发区范围内

四、标定地价公示成果

表 2-5 德化县 2024 年度城镇标定地价公示信息表

市县名称：泉州市德化县

地价期日：2024 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/ m ²)		分用途标定地价 (元/ m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
1	350526S090200101	德化县浔东北路（福万通大厦）	商务金融用地	国有出让	461. 21	5. 4	五通一平	40 年	7666	1420	/	/	不可分割商业
2	350526S090400201	德化县龙浔镇瓷都大道 92 号（福建省泉州市创意集团有限公司）	其他商业服务业用地	国有出让	8213. 80	3. 82	五通一平	40 年	2994	785	/	/	不可分割商业
3	350526S090200301	德化县龙浔镇丁乾村（德化县农村信用合作联社）	商务金融用地	国有出让	4737. 00	3. 15	五通一平	40 年	4320	1371	/	/	不可分割商业

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
4	350526S090100401	德化县龙浔镇龙津路南段 27 号（陆升陶瓷酒店）	旅馆用地	国有出让	4257.27	3.86	五通一平	40 年	2990	775	/	/	不可分割商业
5	350526S090100501	德化县浔中镇浔中村王厝山（诗泰路边）（福建省泉州龙鹏集团有限公司）	旅馆用地	国有出让	21765.30	2.48	五通一平	40 年	1536	620	/	/	不可分割商业
6	350526S090100601	德化县龙浔镇丁乾村（中国白大酒店）	旅馆用地	国有出让	6720.90	2	五通一平	40 年	1205	603	/	/	不可分割商业
7	350526S090100701	德化县龙浔镇丁溪村地块一（万达瓷艺城）	零售商业用地	国有出让	69511.25	1.85	五通一平	40 年	2019	1091	/	/	不可分割商业 75%
8	350526S090100801	德化县浔中镇后所村（鑫泓顺瓷都度假山庄酒店）	旅馆用地	国有出让	7184.00	2.2	五通一平	40 年	990	450	/	/	不可分割商业

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
9	350526S090100901	德化县城东工业项目区二期（红星家世界）	零售商业用地	国有出让	23591.90	1.01	五通一平	40年	523	520	/	/	不可分割商业 56%
10	350526S090101001	德化县龙浔镇丁乾村（福建省健丰生物科技有限公司）	旅馆用地	国有出让	13352.79	1.99	五通一平	40年	868	437	/	/	不可分割商业
11	350526S090201101	德化县龙浔镇环城西路2号（福建省德化县德商投资有限公司）	商务金融用地	国有出让	3692.16	5.4	五通一平	40年	2028	376	/	/	不可分割商业
12	350526S090201201	德化龙浔镇丁乾村（泉州闽昕商业投资有限公司）	商务金融用地	国有出让	33587.14	1.4	五通一平	40年	833	595	/	/	不可分割商业 66%
13	350526S090101301	德化县浔中镇浔中村（优山美地（一期）首层商业）	零售商业用地	国有出让	689.05	2	五通一平	40年	7995	3998	/	/	可分割商业

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
14	350526H070100101	泉州市德化县第二实验小学西侧（翰林府邸）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	15623.07	7.05	五通一平	40年、70年	37438	5313	5916	5194	配套商服占16.54%
15	350526H070100201	德化县浔中村东埔口（瓷都阳光山庄）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	27831.00	2.5	五通一平	40年、70年	9971	3988	5728	3795	配套商服占10%
16	350526H070100301	德化县龙浔镇宝美街（宝美花苑）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	7900.00	2.4	五通一平	40年、70年	7630	3179	6865	2770	配套商服占10%
17	350526H070100401	德化县南后街路尾巷至隆中路片区（金龙中心城）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	43748.90	2.8	五通一平	40年、70年	13103	4680	3563	5418	配套商服占39.82%

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
18	350526H070100501	德化县龙浔镇丁溪村坪埔（影城华园）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	6384.81	1.72	五通一平	40年、70年	6314	3671	4609	3497	配套商服占15.67%
19	350526H070100601	德化县浔中镇浔中村土厝格（凤凰尚书苑）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	3757.10	5.5	五通一平	40年、70年	19345	3517	3807	3504	配套商服占4.49%
20	350526H070100701	德化县浔中镇浔中村王厝山（美伦山景叠苑）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	51538.10	1.53	五通一平	40年、70年	5659	3698	5519	3496	配套商服占10%
21	350526H070100801	德化县龙浔镇丁溪村（金交颐园）	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	69914.61	2	五通一平	40年、70年	7482	3741	5430	3652	配套商服占5%

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
22	350526H070100901	德化县浔中镇浔中村(金苑小区)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	8333.30	2.44	五通一平	40年、70年	6562	2690	5300	2400	配套商服占10%
23	350526H070101001	德化县城东工业项目区(华骏东方城)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	17863.20	2.5	五通一平	40年、70年	6720	2688	3888	2497	配套商服占13.74%
24	350526H070101101	德化县宝美项目区(臻南公司南侧)(裕正城市花园)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	40621.60	2	五通一平	40年、70年	6222	3111	4383	2987	配套商服占8.90%
25	350526H070101201	德化县龙浔镇丁垵村(碧桂园御府)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	69370.00	2.08	五通一平	40年、70年	7170	3447	5530	3397	配套商服占2.37%

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
26	350526H070101301	德化县龙浔镇丁溪村(阳光丽景湾)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	68942.00	3	五通一平	40年、70年	9304	3101	4403	2988	配套商服占 8%
27	350526H070101401	德化县诗墩华林厂北侧(碧桂园天玺)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	8744.00	2.5	五通一平	40年、70年	6194	2478	4133	2390	配套商服占 5.03%
28	350526H070101501	德化县浔中镇嘉德新苑二期西区南侧(尚东首府)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	28883.00	3	五通一平	40年、70年	7236	2412	3412	2282	配套商服占 11.54%
29	350526H070101601	德化县浔中镇乐陶村(百德康城美墅)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	69715.35	2.8	五通一平	40年、70年	7269	2596	5667	2479	配套商服占 3.68%

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
30	350526H070101701	德化县浔中镇土坂村(鹏翔花园)	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	69361.00	2.2	五通一平	40年、70年	4382	1992	3309	1888	配套商服占7.32%
31	350526H070101801	德化县龙浔镇隆中路西侧(美的·云玺台(一期))	零售商业用地、城镇住宅用地	国有出让	55251.00	2.8	五通一平	40年、70年	10506	3753	4717	3702	配套商服占4.95%
32	350526Z070100101	德化县浔中镇浔中村(裕正山水花园)	城镇住宅用地	国有出让	15517.00	2.3	五通一平	70年	5707	2482	/	/	
33	350526Z070100201	德化县浔中镇城东项目区(力标君悦城)	城镇住宅用地	国有出让	49441.00	1.8	五通一平	70年	2815	1564	/	/	
34	350526Z070100301	德化县浔中镇城后中路19号(金象佳园)	城镇住宅用地	国有出让	2512.75	3.19	五通	70年	7606	2388	/	/	

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面 地价	楼面 地价	商业服 务业用 地楼面 地价	城镇 住宅用 地楼面 地价	
							一 平 五 通						
35	350526G10 0100101	德化县浔中镇城后村 (德化县嘉晟陶瓷文 化艺术研究所)	工业用 地	国有 出让	1363.10	3	一 平 五 通	50 年	696	/	/	/	
36	350526G10 0100201	德化县环城东路 10 号 (福建省德化世盛 陶瓷有限公司)	工业用 地	国有 出让	8297.30	1.65	一 平 五 通	50 年	665	/	/	/	
37	350526G10 0100301	德化县龙津路南段 27 号 (福建省德化 协发光洋陶器有限公 司)	工业用 地	国有 出让	7054.00	2.5	一 平 五 通	50 年	693	/	/	/	
38	350526G10 0100401	德化县诗墩开发区 (德化县辉杰瓷业有 限公司)	工业用 地	国有 出让	3646.70	1.95	一 平 五 通	50 年	627	/	/	/	
39	350526G10 0100501	德化县城东工业项目 区 (一期) (德化东 华陶瓷有限公司)	工业用 地	国有 出让	11733.30	2.51	五 通	50 年	589	/	/	/	

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面地价	楼面地价	商业服务业用地楼面地价	城镇住宅用地楼面地价	
							一平五通一平						
40	350526G100100601	德化县城东工业项目区（三期）（福建省德化县福庆陶瓷有限公司）	工业用地	国有出让	10236.00	2.5	一平五通一平	50年	535	/	/	/	
41	350526G100100701	德化县龙浔镇宝美村塔尖山下（福建省德化县腾艺陶瓷有限公司）	工业用地	国有出让	6680.30	0.15	五通一平	50年	543	/	/	/	
42	350526G100100801	德化县宝美工业项目区（德化县嘉祥陶瓷有限公司等四家公司）	工业用地	国有出让	1750.00	3.61	五通一平	50年	531	/	/	/	
43	350526G100100901	德化县民营科技园区（福建省德化华星陶瓷有限公司）	工业用地	国有出让	2301.30	4.1	五通一平	50年	547	/	/	/	
44	350526G100101001	德化县龙浔镇丁溪村（德化县龙锦陶瓷有限公司）	工业用地	国有出让	3237.50	1.02	五通	50年	574	/	/	/	

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面 地价	楼面 地价	商业服 务业用 地楼面 地价	城镇住 宅用地 楼面 地价	
							一平						
45	350526G100101101	德化县鹏祥开发区 (福建省戴玉堂陶瓷有限公司)	工业用地	国有出让	13680.00	2.56	五通一平	50年	527	/	/	/	
46	350526G100101201	德化县浔中镇浔中村 (泉州坤达礼品有限公司)	工业用地	国有出让	23673.00	1	五通一平	50年	461	/	/	/	
47	350526G100101301	德化县浔中镇城东工业项目区三期(福建省德化县全丰陶瓷有限公司)	工业用地	国有出让	30447.00	2.5	五通一平	50年	433	/	/	/	
48	350526G100101401	德化县鹏祥工业项目区(福建省德化县锦龙陶瓷有限公司)	工业用地	国有出让	21406.00	2.5	五通一平	50年	448	/	/	/	
49	350526G100101501	龙门滩镇城东四期古洋片区(福建省泉州)	工业用地	国有出让	23237.58	3	五通	50年	459	/	/	/	

序号	标准宗地编码	位置和名称	土地用途	权利类型	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价 (元/m ²)		分用途标定地价 (元/m ²)		备注
									地面 地价	楼面 地价	商业服 务业用 地楼面 地价	城镇 住宅用 地楼面 地价	
		市钢智汇物联科技有限公司)					一平						
50	350526G100101601	龙浔镇丁墘村(德化广安天燃气有限公司)	工业用地	国有出让	9391.80	2	五通一平	50年	426	/	/	/	
51	350526G100101701	德化县三班上寮工业园区(泉州市健德建材实业有限公司)	工业用地	国有出让	28234.00	2.2	五通一平	50年	349	/	/	/	
52	350526G100101801	德化县三班镇蔡径村(福建德化东芯博新材料科技有限公司)	工业用地	国有出让	58980.00	3	五通一平	50年	335	/	/	/	
53	350526G100101901	德化县三班镇紫云工业园区二期(德化县碗窑古制瓷土有限公司)	工业用地	国有出让	8562.50	3	五通一平	50年	335	/	/	/	

五、标定地价修正体系

1、商业服务业、城镇住宅用地宗地标定地价测算公式

$$P=PS \times A \times B \times C \times D+E$$

式中：

P--待估宗地价格

PS--标定地价

A--待估宗地估价期日地价指数除以标准宗地地价期日地价指

B--待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指

C--待估宗地年期修正指数除以标准宗地年期修正指数

D--待估宗地容积率修正指数除以标准宗地容积率修正指数

E--土地开发程度修正

特殊说明：在实际使用过程中，若涉及商住混合用地标准宗地时，商业部分直接参考商业服务业用地修正体系，城镇住宅用地部分直接参考城镇住宅用地修正体系。

2、工矿用地宗地标定地价测算公式

$$P=PS \times A \times B \times C+E$$

式中：

P--待估宗地价格

PS--标定地价

A--待估宗地估价期日地价指数除以标准宗地地价期日地价指数

B--待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数

C--待估宗地年期修正指数除以标准宗地年期修正指数

E--土地开发程度修正

(二) 修正系数的确定

1、期日修正

本次标定地价的基准日为 2024 年 1 月 1 日，若宗地估价期日与标定地价基准日不一致，必须进行期日修正。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，应根据标定地价估价期日到宗地地价估价期日的地价变动状况，由估价人员综合分析确定修正系数。

2、个别因素修正系数

利用个别因素对宗地地价的影响权重，乘以对应标定区域内的五个修正等级区位条件水平的标定地价总修正幅度，即得该因素在标定区域内的因素修正系数。并根据各类因子对土地的影响方式，编制因素修正系数条件指标表。

各因素修正幅度值的计算公式：

$$K_i = F_n \times W_i$$

式中：K_i--i 因素或因子在 n 档次的修正系数

F_n--i 因素或因子在 n 档次影响地价的修正幅度值

W_i--i 因素或因子对宗地地价的影响权重

表 2-5 商业服务业用地标定地价个别因素修正系数表

影响因子	因子权重	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	0.222	15%	0.0333	0.0166	0	-0.0166	-0.0333
临街道路类型	0.175		0.0263	0.0132	0	-0.0132	-0.0263
距公交站点距离	0.158		0.0237	0.0118	0	-0.0118	-0.0237

影响因子	因子权重	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
临街宽深比	0.139		0.0209	0.0105	0	-0.0105	-0.0209
宗地形状	0.115		0.0172	0.0086	0	-0.0086	-0.0172
宗地面积	0.097		0.0146	0.0073	0	-0.0073	-0.0146
地形地势条件	0.047		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
地质条件	0.047		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
汇总			0.1500	0.0750	0	-0.0750	-0.1500

表 2-6 居住用地标定地价个别因素修正系数表

影响因子	因子权重	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	0.175	10%	0.0175	0.0088	0	-0.0088	-0.0175
临街道路类型	0.147		0.0147	0.0074	0	-0.0074	-0.0147
距公交站点距离	0.181		0.0181	0.0091	0	-0.0091	-0.0181
居住环境	0.211		0.0211	0.0106	0	-0.0106	-0.0211
宗地形状	0.086		0.0086	0.0043	0	-0.0043	-0.0086
宗地面积	0.092		0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
地形地势条件	0.061		0.0061	0.0031	0	-0.0031	-0.0061
地质条件	0.047		0.0047	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
汇总			0.1000	0.0500	0	-0.0500	-0.1000

表 2-7 工矿用地标定地价个别因素修正系数表

影响因子	因子权重	修正幅度	优	较优	一般	较劣	劣
临街道路类型	0.207	6%	0.0124	0.0062	0	-0.0062	-0.0124
距高速路口距离	0.157		0.0094	0.0047	0	-0.0047	-0.0094
产业集聚情况	0.236		0.0142	0.0071	0	-0.0071	-0.0142
宗地形状	0.096		0.0058	0.0029	0	-0.0029	-0.0058
宗地面积	0.096		0.0058	0.0029	0	-0.0029	-0.0058
地形地势条件	0.104		0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0062
地质条件	0.104		0.0062	0.0031	0	-0.0031	-0.0062
汇总			0.0600	0.0300	0	-0.0300	-0.0600

表 2-8 商业服务业用地宗地个别影响因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	距商服中心距离近，商业集聚度高	距商服中心距离较近，	距商服中心距离一般，	距商服中心距离较远，	距商服中心距离远，商业集聚度差

		商业集聚度 高	商业集聚度 一般	商业集聚度 较差	
临街道路 类型	临生活型主 干道，道路 通达性好	临混合型主 干道，道路 通达性较好	临交通型主 干道或生活 型次干道， 道路通达性 一般	临交通型次 干道，道路 通达性较差	临支路或巷 道，道路通 达性差
距公交站 点距离	距公交站点 距离近，公 交便捷度高	距公交站点 距离较近， 公交便捷度 较高	距公交站点 距离一般， 公交便捷度 一般	距公交站点 距离较远， 公交便捷度 较低	距公交站点 距离远，公 交便捷度低
临街宽深 比	>1.2	1.2-1	1-0.8	0.8-0.5	<0.5
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则， 但对土地利 用无影响	不规则，对 土地利用有 一定影响	很不规则， 对土地利用 影响较大
宗地面积	面积适中， 对土地利用 有利	面积较适 中，对土地 利用较有利	对土地利用 略有影响	对土地利用 影响较大	面积过大、 过小，对土 地利用影响 大
地形地势 条件	地形平坦， 完全满足工 程要求	有一定坡 度，较好满 足工程要求	有坡度，但 对工程基本 无负面影响	坡度较大， 对工程有一 定影响	基本不能满 足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用 有影响	对土地利用 有严重影响

2-9 居住用地宗地个别影响因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	距商服中心距离近，商业集聚度高	距商服中心距离较近，商业集聚度高	距商服中心距离一般，商业集聚度一般	距商服中心距离较远，商业集聚度较差	距商服中心距离远，商业集聚度差
临街道类型	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
距公交站点距离	距公交站点距离近，公交便捷度高	距公交站点距离较近，公交便捷度较高	距公交站点距离一般，公交便捷度一般	距公交站点距离较远，公交便捷度较低	距公交站点距离远，公交便捷度低
居住环境	可看江景或湖景	可看山或公园	可看小区景观	无景观	可看陵墓、垃圾站等
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
地形地势条件	地形平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 2-10 工矿用地宗地个别影响因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较差	劣
临街道路类型	临街交通型主干道	临街交通型次干道或混合型主干道	临街交通型次干道或其它类型次干道	临街支干道、支路等	临街小巷或不临街
距高速路口距离	距高速路口近，对外交通便利度高	距高速路口较近，对外交通便利度较高	距高速路口距离一般，对外交通便利度一般	距高速路口较远，对外交通便利度较低	距高速路口远，对外交通便利度低
产业集聚情况	周边工业企业多且集聚形成规模，产业集聚度高	周边工业企业较多且集聚形成一定规模，产业集聚度较高	周边有一定数量工业企业，产业集聚度一般	周边工业企业较少，产业集聚度较低	周边工业企业少且分散，产业集聚度低
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
地形地势条件	地形平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3、容积率修正

标定地价是代表现状容积率水平下的地价，本次通过调查分析具体建设用地出让的容积率指标及城镇总体规划政策对具体建设项目容积率指标确定的规定，并在容积率、密度、楼层等不同条件下的地面地价关系中，综合参考容积率修正系数编制的既有经验，得出容积率修正系数。

表 2-11 商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.0	1.4118	2.4	0.8772	3.7	0.6558	5.0	0.5714
1.1	1.4122	2.5	0.8510	3.8	0.6452	5.1	0.5682

1.2	1.4075	2.6	0.8264	3.9	0.6349	5.2	0.5650
1.4	1.2720	2.7	0.8033	4.0	0.6250	5.3	0.5618
1.5	1.2231	2.8	0.7812	4.1	0.6192	5.4	0.5586
1.6	1.1690	2.9	0.7605	4.2	0.6135	5.5	0.5556
1.7	1.1205	3.0	0.7407	4.3	0.6079	5.6	0.5525
1.8	1.0766	3.1	0.7273	4.4	0.6025	5.7	0.5494
1.9	1.0364	3.2	0.7143	4.5	0.5971	5.8	0.5465
2.0	1.0000	3.3	0.7018	4.6	0.5917	5.9	0.5435
2.1	0.9662	3.4	0.6897	4.7	0.5866	6.0	0.5405
2.2	0.9346	3.5	0.6779	4.8	0.5814		
2.3	0.9050	3.6	0.6667	4.9	0.5763		

注：容积率小于 1 时按容积率等于 1.0 的修正系数计算，大于 6.0 时按容积率等于 6.0 的修正系数计算。

表 2-12 居住用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.2500	2.9	0.7815	4.3	0.6587	5.7	0.6527
1.6	1.1868	3.0	0.7666	4.4	0.6551	5.8	0.6558
1.7	1.1313	3.1	0.7530	4.5	0.6521	5.9	0.6593
1.8	1.0823	3.2	0.7405	4.6	0.6496	6.0	0.6634
1.9	1.0388	3.3	0.7291	4.7	0.6475	6.1	0.6686
2.0	1.0000	3.4	0.7186	4.8	0.6460	6.2	0.6715
2.1	0.9651	3.5	0.7090	4.9	0.6449	6.3	0.6742
2.2	0.9337	3.6	0.7003	5.0	0.6443	6.4	0.6758
2.3	0.9054	3.7	0.6924	5.1	0.6441	6.5	0.6762
2.4	0.8797	3.8	0.6852	5.2	0.6444	6.6	0.6759
2.5	0.8562	3.9	0.6786	5.3	0.6451	6.7	0.6752
2.6	0.8349	4.0	0.6728	5.4	0.6463	6.8	0.6739
2.7	0.8156	4.1	0.6675	5.5	0.6480	6.9	0.6722
2.8	0.7978	4.2	0.6628	5.6	0.6512	7.0	0.6705

注：容积率小于 1.5 时按容积率等于 1.5 的修正系数计算，大于 7.0 时按容积率等于 7.0 的修正系数计算。

4、土地开发程度修正

对于具体宗地而言，其开发程度往往与标准宗地设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定的城市基础设施配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况确定其修正值。

5、年期修正

标定地价是各用地类型法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让未达到法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数计算公式如下：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：m--土地实际出让年限或剩余使用年限

n--土地法定最高出让年限

r--土地还原率

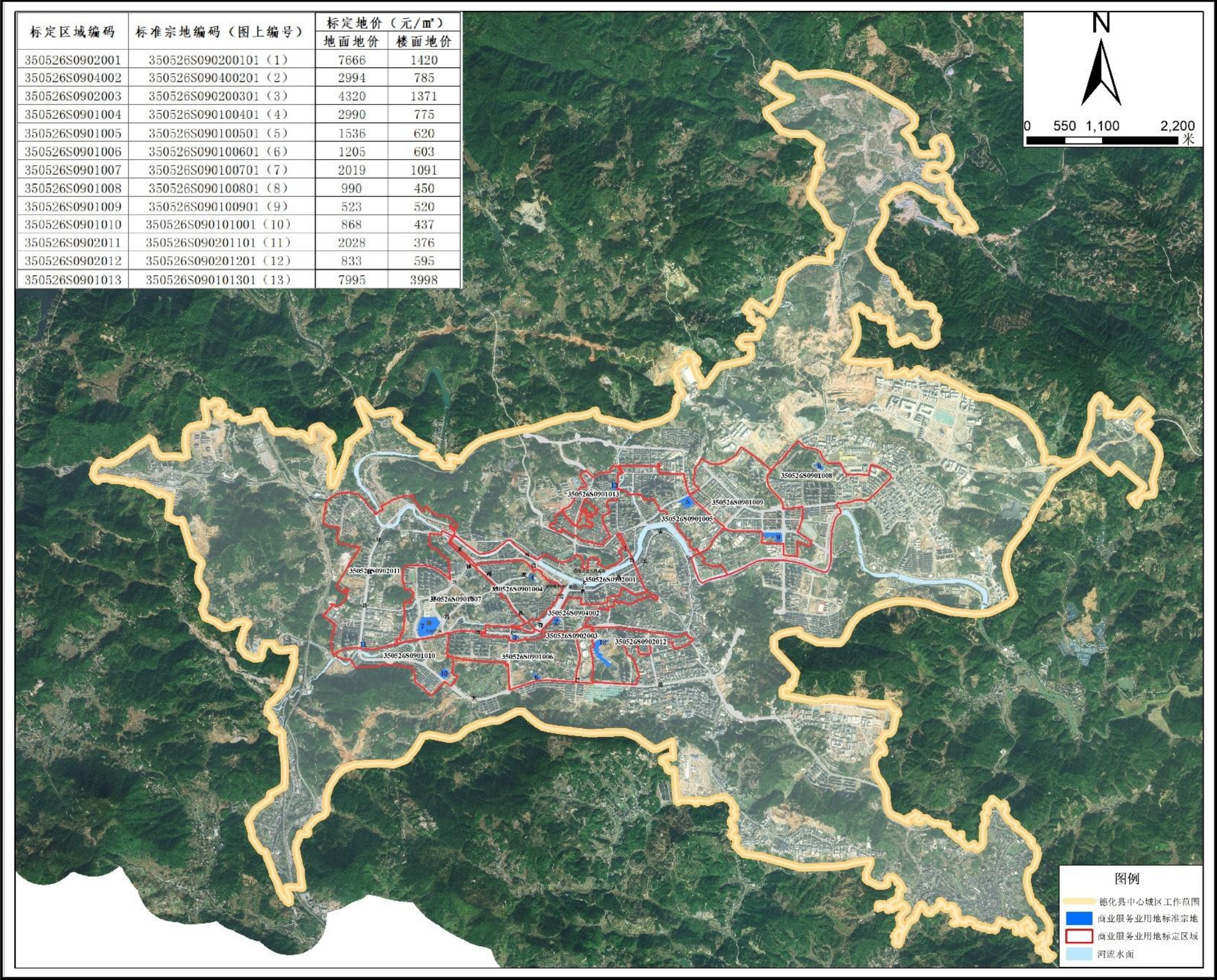
6、估价期日修正

标定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，必须对标定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，可以采取市场调查、比较等方法综合确定。

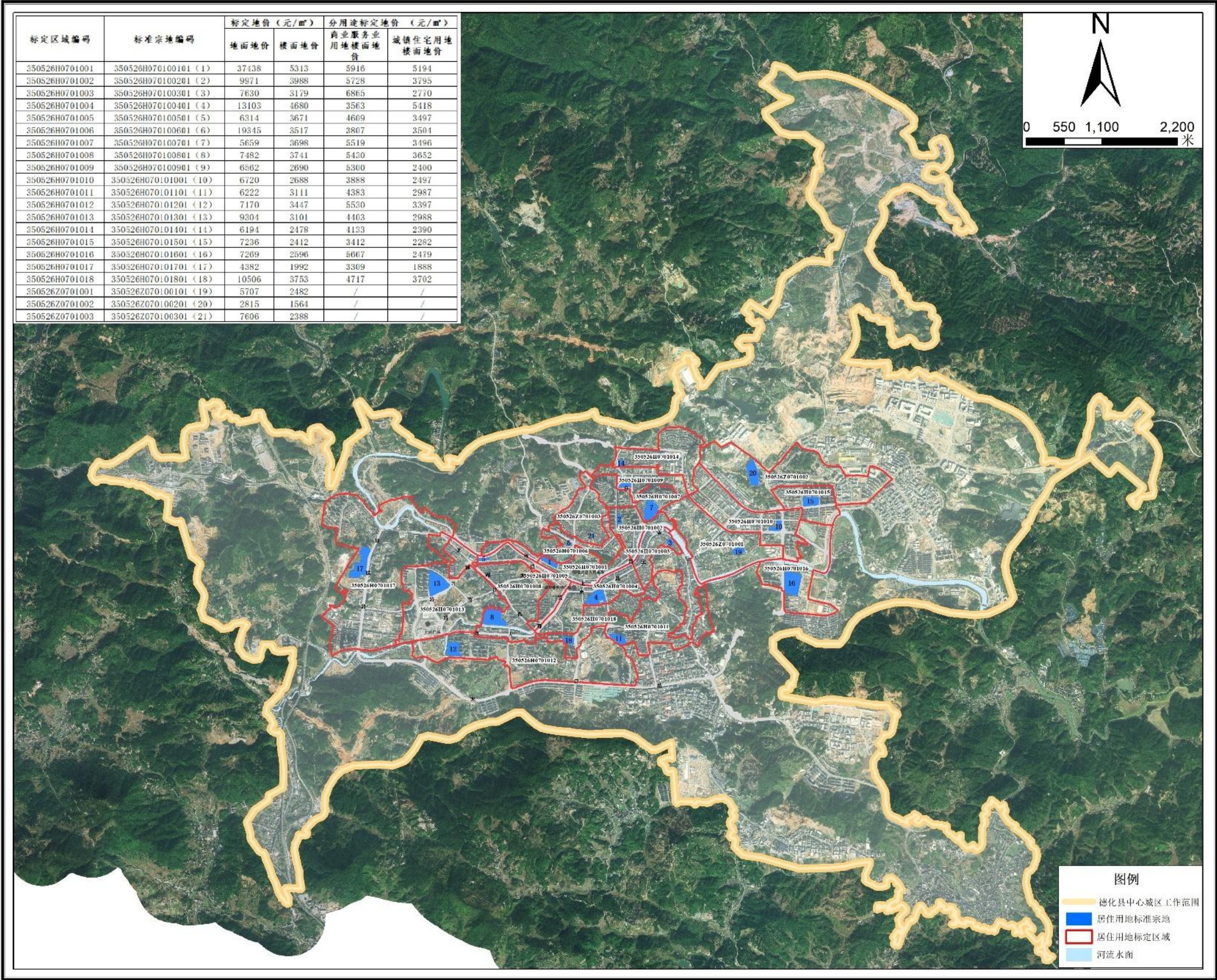
7、商住混合用地修正情况说明

在实际使用过程中，若涉及商住混合用地标准宗地时，商业部分直接参考商业服务业用地修正体系，居住用地部分直接参考居住用地修正体系。

2024年德化县商业服务业用地标定区域与标准宗地布设示意图



2024年德化县居住用地标定区域与标准宗地布设示意图



2024年德化县工矿用地标定区域与标准宗地布设示意图

