

2021德化县城镇标定地价应用方案

德 化 县 人 民 政 府
二 〇 二 二 年 五 月

目 录

第一章 城镇标定地价基本内容	1
一、标定地价定义	1
二、标定地价用途	1
(一) 商服用地	1
(二) 住宅用地	1
(三) 工矿仓储用地	2
三、标定地价应用范围	2
第二章 德化县城镇标定地价	3
一、标定地价覆盖范围	3
二、标定地价内涵	3
(一) 商服用地	3
(二) 住宅(商住)用地	4
(三) 工矿仓储用地	4
三、标定区域范围	5
(一) 商服用地	5
(二) 住宅(商住)用地	5
(三) 工矿仓储用地	8
四、标定地价成果	18
(一) 商服用地	18
(二) 住宅(商住)用地	19
(三) 工矿仓储用地	22
五、标定地价宗地地价修正体系	23
(一) 商服用地宗地地价修正系数体系	23
(二) 住宅(商住)用地宗地地价修正系数体系	29
(三) 工矿仓储用地宗地地价修正系数体系	33
第三章 标定地价应用注意事项	37
一、标定地价使用前提	37
二、标定地价使用说明	37

第一章 城镇标定地价基本内容

一、标定地价定义

标定地价是指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

(一) 商服用地

指主要用于商业、服务业的土地。包括零售、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其它商服用地。其中：

零售商业用地，指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。

批发市场用地，指以批发功能为主的市场用地。

餐饮用地，指饭店、餐厅、酒吧等用地。

旅馆用地，指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。

商务金融用地，指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所； 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。

娱乐用地，指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。

其他商服用地，指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、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，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。

(二) 住宅（商住）用地

指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地。

(三) 工矿仓储用地

指主要用于工业生产、物资存放场所的土地，包括工业用地、仓储用地。

工业用地，是指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。

采矿用地，是指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。

仓储用地，是指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。

三、 标定地价应用范围

标定地价在福建省尚属初次编制，标定地价体系尚未完善，其应用需要更多的政策支撑和实践验证。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、为各市场主体在核算土地资产时提供依据；
- 2、为政府确定国有建设用地使用权转让相关税收提供参考依据；
- 4、为政府确定国有建设用地使用权出让底价、出让最低价提供参考依据；
- 5、为政府核定土地出让金征收标准提供参考依据；
- 6、为中介单位应用标定地价进行宗地评估提供依据。

第二章 德化县城镇标定地价

一、标定地价覆盖范围

本次标定地价评估范围主要界定在德化县城区已建成部分，根据评估基准日的土地利用状况，按商服、住宅（商住）、工矿仓储三个一级类用途分别划定标定区域，各用途标定地价覆盖范围如下：

1、商服用地共划定标定区域11个，设定商服标准宗地11宗，商服标定区域覆盖面积为12.24平方公里。

2、住宅（商住）用地共划定标定区域20个，设定住宅（商住）标准宗地20宗，住宅（商住）标定区域覆盖面积19.06平方公里。

3、工矿仓储用地共划定标定区域17个，设定工矿仓储标准宗地17宗，工矿仓储标定区域覆盖面积32.22平方公里。

二、标定地价内涵

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、权属性质等。

（一）商服用地

1、估价期日：2021年1月1日；

2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

3、价格类型：出让土地使用权价格；

4、土地用途：商服用地，具体二级分类参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

5、容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

6、土地使用年期：40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、权属性质：国有建设用地使用权。

（二）住宅（商住）用地

1、估价期日：2021年1月1日；

2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

3、价格类型：出让土地使用权价格；

4、土地用途：住宅（商住）用地，具体二级分类参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

5、容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

6、土地使用年期：商服40年，住宅70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、权属性质：国有建设用地使用权。

（三）工矿仓储用地

1、估价期日：2021年1月1日；

2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制；

3、价格类型：出让土地使用权价格；

4、土地用途：工矿仓储用地，具体二级分类参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

5、容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

6、土地使用年期：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、权属性质：国有建设用地使用权。

三、标定区域范围

(一) 商服用地

表1 德化县商服用地标定区域范围

编号	范围	级别
350526S50001	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→过龙津桥→沿龙津北路到→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折到东墙→沿德化县政府东墙顺龙井巷北墙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 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。	1
350526S50002	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 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到隆中路→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	2

	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	
350526S50003	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接南三环路（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墘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、龙湖公园北至环城南路。	2
350526S50004	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胡龙桥。	2
350526S50005	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。	3
350526S50006	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墘小学南墙转东墙接丁墘街→折转沿丁墘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。	3
350526S50007	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	3

	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→至陡坎折北至浚溪→沿浚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。	
350526S50008	自浔中路沿浔中北侧第一排宗地向东过城东隧道→自隧道口沿浔中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、苏窰路至双洋路口→折转沿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→折向西沿浔中路至浔中路与城东开发区界线交界处。	4
350526S50009	自城东隧道口沿浔中路至城东安置房东墙→折向北沿城东安置房东墙至浔北东路→折转向南经绿化带至浔北东路→过浔北东路接浚溪→折转沿浚溪向南经诗泰桥后至浚溪转角→折转沿规划桥过浚溪→折转向北过桥沿航宇陶瓷公司东墙、铭志陶瓷有限公司东墙至浔北东路→折转向西沿浔北东路至德化第八中学西侧第一路口→折转向东北沿路至浔北东路北侧第一排建筑物西南侧楼口→折转向西北沿浔北东路北侧第一排建筑物至城东路→折转向东北沿城东路至城东路与诗泰路交叉路→折转向西北沿诗泰路至举人路→折转向东北沿举人路至佳和路→折转向西北沿佳和路延长线至浔中路城东隧道口	4
350526S50010	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→折转向东沿碧桂园御府南墙、接济科安置小区南墙、丁墘街南侧第一排宗地至丁墘小学南墙→折转向南沿电子技术培训学校西墙至华宝工艺厂→折转向东沿华宝工艺厂南墙至鑫峰陶瓷有限公司→折转向南鑫峰陶瓷有限公司南墙至中国白博物馆→绕过中国白博物馆接凤曙路→沿凤曙路向南至龙浔路→折转向西沿龙浔路至墨苑小区→绕过墨苑小区边界接龙浔路→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。	4
350526S50011	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	4

	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浔溪→折转向西沿浔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)住宅（商住）用地

表2 德化县住宅（商住）用地标定区域范围

编号	范围	级别
350526Z70001	浔溪→龙津北路→沿龙津路西侧向北绕翰林府邸西墙折转北墙向东→经第二实验小学至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转到东墙→沿德化县政府东墙顺龙井巷北墙折转往东接城关幼儿园西墙转北墙向东→顺体育场西侧至县医院西侧、北侧边界线至急诊楼、停车场接县广电局北墙向东→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至福兴路→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至城后路→沿城后路向东接浔东北路→沿浔东北路向南→浔溪	1
350526Z70002	东埔路→沿东埔路向北至与尚思小学南墙小路交叉口→折转沿尚思小学南墙小路向东至诗墩路→折转向南沿诗墩路至与城后路交叉口→折转向东沿举人路南侧至瓷都阳光星城北墙小路向东后转向南过环城东路至浔溪北岸→沿浔溪北岸向东至龙潭桥→沿浔溪向西至浔东北路→沿浔东北路向北接东埔路→东埔路	1
350526Z70003	浔东南路→沿浔溪向东至龙潭桥→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→沿小路由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	1
350526Z70004	丁溪向北至浔溪→浔溪向东至浔东南路→浔东南路向南接德新街→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	1

350526Z70005	<p>浚溪向东至丁溪→折转向南沿丁溪至龙湖桥→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→浚溪</p>	1
350526Z70006	<p>龙津桥→龙津北路→沿龙津路西侧向北绕翰林府邸西墙折转北墙向东→经第二实验小学至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转到东墙→沿德化县政府东墙顺龙井巷北墙折转往东接城关幼儿园西墙转北墙向东→顺体育场西侧至县医院西侧、北侧边界线至急诊楼、停车场接县广电局北墙向东→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至福兴路→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向东至浔东路→折转向北沿浔东路西侧第一排建筑物西墙至城后路→折转沿城后路向西至城后东路→折转向北沿城后东路至城后路北侧第一排建筑物东墙接北墙→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沿街第一排建筑物北墙转西墙→折转沿学府路向西至冠益·凤凰国际西墙转南墙→折转向南绕凤凰·尚书苑→向西偏南经文庙、柏山书画院前小路绕德化一中西墙、北墙边界→向南沿龙津路西侧第一排宗地西墙至侨联酒店外墙后→折转沿浔北路北侧第一排宗地北边界向西北至德化永德信陶瓷有限公司东墙→折转沿浚溪北岸向东南至龙津桥</p>	2
350526Z70007	<p>东埔路→沿东埔路向北至与尚思小学南墙小路交叉口→折转沿尚思小学南墙小路向东至诗墩路→折转向南沿诗墩路至与城后路交叉口→折转向东沿举人路北侧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→折转向北沿东埔路至金凤街→折转向西沿金凤街至优山美地西墙转南墙→折转沿小路由南接聚兴小区西墙→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→折转向东沿城后路至东埔路</p>	2
350526Z70008	<p>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</p>	2

	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	
350526Z70009	学府路→接昌达陶瓷有限公司南墙边界线→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沿街第一排建筑物北墙转西墙至学府路→学府路	3
350526Z70010	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→折转向北沿东埔路至金凤街→折转向西沿金凤街至北环路连接线	3
350526Z70011	举人路→诗泰路→城东街→至顺美集团→折转沿顺美集团南墙接隆泰化工有限公司北墙→接裕正·山水花园北墙转东墙至小溪→折转沿小溪向南接浚溪→折转沿浚溪北侧向西经新隆泰化工有限公司、德化第八中学→向北沿浚溪至龙东桥→过龙东桥沿环城东路向北至宝龙花园→沿宝龙花园北墙向西北接龙东小区北墙→接瓷都阳光星城北墙小路至举人路→举人路	3
350526Z70012	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→折转沿诗泰路向西至举人路→举人路	3
350526Z70013	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→沿浔阳路向西北接裕正·城市花园南墙转西墙→折转过浔阳路接德化圣光工艺有限公司南墙转西墙向北至环城南路→沿环城南路第一排宗地南边界接霞田文体园项目西边界东50米处→折转向北至环城南路→向东至浔阳路路口→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	3

	<p>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</p>	
350526Z70014	<p>霞田文体园→霞田文体园项目东边界东 50 米处→折转向南沿隆中路东侧第一排宗地东边界接南三环路（龙浔路）→折转沿南三环路向西至凤曙路（科技园延伸小路）→折转沿凤曙路向北经中国白博物馆北墙向西经鑫峰陶瓷有限公司南墙、华宝工艺厂南墙、电子技术培训学校南墙转西墙向北至丁墘小学东墙接丁墘街→折转沿丁墘街南侧第一排宗地向西绕过环宇创业园东墙转南墙接碧桂园·御府南墙至丁溪→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、东边界向东→过隆中路→沿环城南路南侧第一排宗地向东至霞田文体园东边界→霞田文体园</p>	3
350526Z70015	<p>瓷都大道→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义路口→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</p>	3
350526Z70016	<p>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</p>	4

	→（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	
350526Z70017	浔中路→城东隧道口沿浔中路（北三环路）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→浔中路	4
350526Z70018	浔中路→折转沿城东安置房东墙→折转向南经绿化带至浔北东路→过浔北东路接浚溪→折转沿浚溪北岸向南经诗泰桥后至浚溪转角→沿浚溪向西过隆泰路至小溪→（以下为Ⅲ、Ⅳ级共同边界）折转沿小溪向北接裕正·山水花园东墙转北墙→接隆泰化工有限公司北墙→折转沿顺美集团南墙至城东街→诗泰路→折转朝宗路向北过兴学街→浔中路	4
350526Z70019	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向西至德化第一中学（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	4
350526Z70020	城东隧道口沿浔中路（北三环路）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→沿浔中路向西至城东安置房东墙→折转沿城东安置房东墙→折转向南经绿化带过浔北东路至浚溪→折转向东沿浚溪至城东三期项目范围线→折转向北沿城东三期项目范围线至国道 787→折转向西南沿国道 787 至城东隧道口	5

(三) 工矿仓储用地

表3 德化县工矿仓储用地标定区域范围

编号	范围	级别
350526G60001	浚溪接大樟树→过浚北西路（世科路）沿浚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→沿城后路过浚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→折转像西延浚溪至大樟树	1
350526G60002	浚东路与浚溪交叉口→折转向东沿浚溪至宝泰路→折转向南过宝泰路沿宝灵官西墙、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、南墙至浚东路延伸段→过浚东路沿浚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浚东路→过浚东路经宝兜陶瓷厂、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→沿宝霞路过山路→沿龙浚中心小学与龙浚中心幼儿园间小路向南至浚东路→折转向北沿浚东路至浚溪	1
350526G60003	浚东路与浚溪交叉口沿浚东路至环集楼→折转向西过浚东路沿浚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→朝西过风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浚阳路→沿浚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→折转沿环城南路南侧第一排宗地南边界过隆中路向西至丁乾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凳瀛桥→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浚南路→过浚南路沿小路至浚溪→折转向东沿浚溪至浚东路	1
350526G60004	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	2

	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→折转线西南沿巨人路至纓溪→折转向北沿纓溪至百德·畔山一号东墙→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	
350526G60005	宝霞路口向东北沿举人路至佳和路口→折转向西北沿佳和路延长线至浔中路→折转向东沿浔中路向东至通往雷峰的公路→经城东隧道接盛隆稽坊有限公司西墙转北至东墙向南接浔东路→沿浔中路北侧第二排建筑物北墙向南后向东至浔中路与隆泰路交叉口→折转往北沿隆泰北路至苏密路→折转沿苏密路北侧第一排宗地向东至接嘉新街→折转向南沿嘉新街至浔中路→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→折转向西延浚溪至宝霞路延长线→折转向西北沿宝霞路至巨人路	2
350526G60006	自苏密路与嘉新街交叉口折转沿嘉新街至接德裕路→折转沿德裕路向北接双洋路→折转沿双洋路向西北接新秀路→折转沿新秀路接瓷源路→折转沿瓷源路过环岛接浔中路→折转沿浔中路至接浔北东路→折转向西延浔中路至嘉新街→折转向北沿嘉新街至苏密路口	2
350526G60007	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→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→折转向东沿环城南路至福建省德化县煌明瓷厂东墙	2
350526G60008	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南三环路（龙浔路）→过南三环路至三岔路口接宝美中小企业项目区东、南边界→向西沿新建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→至德化听涛县陶瓷工艺厂南墙转西墙向北→至龙民陶瓷研究所西墙后往北过南三环路→沿通往金锁社区的浔阳路西侧第一排宗地往北→经波丽	2

	<p>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浚溪→折转向东沿浚溪至隆泰路</p>	
350526G60009	<p>隆中路南延伸段顺民营科技园边界向南至德化宴扬陶瓷厂东墙向南→经福盛工艺品有限公司东墙转南墙接鑫峰陶瓷有限公司东墙转南墙→沿科技园东、南边界线向西绕过电子技术培训学院至小溪→沿小溪向北绕过云波陶瓷工艺厂、德化县科技和知识产权局至接丁墘路→折转沿丁墘路南侧第一排宗地南边界向西→沿丁墘小学南墙向西沿规划路向西南至接丁溪→过丁溪沿丁溪（绣溪段）至接龙浔路→沿龙浔路向西至瓷都大道→折转向东沿丁溪至瓷都大道→折转向东沿瓷都大道至龙湖汽车站→折转向南沿龙湖汽车站至科技园路→折转向东沿科技园路至丁墘科技培训中心大楼→折转向东沿丁墘科技培训中心大楼南墙至隆中路</p>	2
350526G60010	<p>龙湖桥与瓷都大道交叉口沿瓷都大道至万达瓷艺城→折转向北沿瓷艺城西侧界线、小路至福坪路→折转向西沿福坪路至泉州市陶瓷技术研究所→折转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→沿浚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→过浚溪向南至小路沿小路由南至浔南西路→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→折转向东沿浚溪至龙湖桥</p>	2
350526G60011	<p>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→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→折转向南沿小路至福坪路→折转向东沿福坪路至万达瓷艺城西侧小路→折转向南沿万达瓷艺城西侧小路至瓷都大道→过瓷都大道至先达瓷厂→</p>	2

	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	
350526G60012	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	3
350526G60013	隆泰路与苏密路交叉口沿隆泰北路规划线向东北→经汇美楼西墙沿 355 国道过鑫泓顺售楼处、琨臻文创园→经深垄折转向东南沿规划道路弧状延展→至与浚北东路延长线交叉口→过浚北东路向南至浚溪→折转沿浚溪向西接浚中路规划延长线→折转沿浚中路西侧第一排宗地向西、向北至浚北东路与浚中路交叉口→折转向西沿训中了至嘉新街→折转向北沿嘉新街至苏密路→折转向西沿苏密路北侧第一宗地至隆泰路	3
350526G60014	德化尚窟坊陶瓷有限公司南墙转西墙→至德化昕涛县陶瓷工艺厂南墙转西墙向北→至龙民陶瓷研究所西墙后往北过南三环路→沿通往金锁社区的浚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接隆中路东侧第一宗地东边界线至隆中路→过隆中路顺民营科技园边界向南至德化宴扬陶瓷厂东墙向南→经福盛工艺品有限公司东墙转南墙接鑫峰陶瓷有限公司东墙转南墙→沿科技园东、南边界线向西绕过电子技术培训学院至小溪→沿小溪向北绕过云波陶瓷工艺厂、德化县科技和知识产权局至接丁墘路→折转沿丁墘路南侧第一排宗地南边界向西→沿丁墘小学南墙→折转向南沿规划路东侧第一排宗地东边界线至龙浚路→折转向东沿龙浚路至曙小区西边界→折转向南沿曙小区南边界→折转向东沿规划红线→折转向南 150 米→折转沿规划红线向东 250 米→折转向北沿新建厂房和宝美新规划园区红线向东 50 米后至德化尚窟坊陶瓷有限公司	3
350526G60015	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	3

	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浚南西路→折转向西北沿浚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。	
350526G60016	百德·畔山云海西侧界线西转北墙→过城东隧道继续沿距北三环路（浚中路）200 米线过往鹤仙山路至规划路→折转沿规划路向东北方向 200 米至第二个路口→折转沿新规划路向东南至下一个规划路口→折转沿新规划路向东北至第六个规划路口（规划古洋片绿化带处）→过十字路口继续向东经 10 个规划路口→折转向南沿规划路延伸至城东新区规划二期建设东边界线、南边界线→过浚溪向西延伸接规划路→沿规划路向南、向西接国道 355→沿国道 355 至隆泰路→折转向北沿隆泰路至浚溪→折转向东沿浚溪至诗泰路→折转向西北沿诗泰路至浚东北路→折转向北沿浚东北路至浚中路→折转向东南沿浚中路西侧第一宗地至浚溪→折转向东沿浚溪至规划路→折转向北沿规划路至隆泰路→折转先西南沿隆泰路至浚中路→折转向西沿浚中路上北侧第一宗地至举人路延长线→折转向西南沿举人路至浚中路→折转向西北沿浚中路至百德·畔山云海	4
350526G60017	厦沙高速沿双旗山公寓西侧 200 米山脚线至瓷都大道→过瓷都大道沿丁溪至龙浚路→折转向西沿龙浚路至规划路→折转向北沿规划路至丁溪→折转向东沿丁溪至规划路沿规划路向东至丁墘小学沿丁墘小学南墙→折转向南沿规划路东侧第一排宗地东边界线至龙浚路→折转向东沿龙浚路至曙小区西边界→折转向南沿曙小区南边界→折转向东沿规划红线→折转向南 150 米→折转沿规划红线向东 250 米→折转向北沿新建厂房和宝美新规划园区红线向东 50 米后至德化尚窟坊陶瓷有限公司→折转向东绕德化尚窟坊陶瓷有限公司南墙至宝美中小企业项目区西边界→折转向东沿项目区南边界至浚东南路→折转向北沿浚东南路至华兴陶瓷有限公司→折转向东沿浚东路东侧第一排宗地至双达陶瓷有限公司→折转向北沿规划路、锯木厂东墙、佳艺瓷厂东墙接环城东路（宝美街）东侧第二排宗地至宝灵官→折转向东南沿浚溪南岸第一排宗地至乐陶小学→折转向北沿乐陶小学北墙至隆泰路折转向南沿隆泰路至国道 355→沿国道 355 过隆泰路、观音岐隧道至德化县供销社再生资源交易中心东墙向南绕过已建厂房东墙转南墙接评估范围边界线→沿评估边界线 100 米后折转宝美Ⅲ级片区西边界西侧第一排宗地（50 米）向东北至距宝美Ⅱ级片南边界 50 米处→折转沿Ⅱ级边界 50 米处向西接Ⅲ级片→沿Ⅲ级片 50 米线弯过 250 米后沿宝美新规划园区外围规划道路向西至凤曙小区西边界→折转向西沿南三环路（龙浚路）300 米线向西绕过墨苑小区、荣昌小区、魁榜小区接瓷都大道→过瓷都大道向西北延展至接厦沙高速路→折转沿厦沙高速路	4

四、标定地价成果

(一) 商服用地

表4 德化县商服用地标定地价表

标准宗地编号	地块名称	标定地价内涵				标定地价		备注
		评估期日	设定容积率	开发程度	设定用途	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
350526S5000101	福万通大厦	2021.1.1	6.33	五通一平	商务金融用地	13877.50	2192.34	
350526S5000201	福建省泉州市创意集团有限公司	2021.1.1	3.82	五通一平	其他商服用地	2913.00	762.57	不可分割
350526S5000301	德化县农村信用合作联社	2021.1.1	3.50	五通一平	商务金融用地	4744.50	1355.57	
350526S5000401	陆升陶瓷酒店	2021.1.1	3.86	五通一平	其他商服用地	2976.50	771.11	不可分割
350526S5000501	龙鹏大酒店	2021.1.1	2.19	五通一平	旅馆用地	1381.00	630.59	不可分割
350526S5000601	中国白大酒店	2021.1.1	2.00	五通一平	其他商服用地	1172.00	586.00	不可分割占90%
350526S5000701	万达瓷艺城	2021.1.1	1.85	五通一平	零售商业用地	2042.50	1104.05	不可销售占72%
350526S5000801	鑫泓顺瓷都度假山庄酒店	2021.1.1	1.50	五通一平	其他商服用地	650.50	433.67	不可分割
350526S5000901	红星家世界	2021.1.1	2.65	五通一平	零售商业用地	1382.00	521.51	不可分割占56%
350526S5001001	福建石冻王健康产业	2021.1.1	2.00	五通一平	旅馆用地	896.00	448.00	不可分割
350526S5001101	德商大酒店	2021.1.1	4.65	五通一平	其他商服用地	1740.50	374.30	不可分割

(二)住宅(商住)用地

表5 德化县住宅(商住)用地标定地价表

标准宗地 编号	地块名称	标定地价内涵				标定地价		备注
		评估 期日	设定 容积 率	设定 开发 程度	设定用途	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
350526Z7000101	群盛·翰林府邸	2021.1.1	7.05	五通一平	商住混合用地	34189.00	4849.50	配套商服占 16.54% 商服楼面价: 3866.00 住宅楼面价: 5045.00
350526Z7000201	瓷都阳光山庄	2021.1.1	2.50	五通一平	商住混合用地	9654.00	3861.60	配套商服占 10.00% 商服楼面价: 6094.00 住宅楼面价: 3614.00
350526Z7000301	宝美花苑	2021.1.1	2.40	五通一平	商住混合用地	7618.50	3174.38	配套商服占 10.00% 商服楼面价: 6518.00 住宅楼面价: 2803.00
350526Z7000401	金龙中心城	2021.1.1	3.26	五通一平	商住混合用地	14445.00	4430.98	配套商服占 39.82% 商服楼面价: 3765.00 住宅楼面价: 4872.00
350526Z7000501	影城大厦	2021.1.1	5.81	五通一平	商住混合用地	21410.00	3685.03	配套商服占 15.67% 商服楼面价: 4423.00 住宅楼面价: 3548.00
350526Z7000601	凤凰·尚书苑	2021.1.1	5.48	五通一平	商住混合用地	19558.00	3568.98	配套商服占 4.49% 商服楼面价: 3780.00 住宅楼面价: 3559.00
350526Z7000701	美伦·山景叠院	2021.1.1	2.23	五通一平	商住混合用地	8682.50	3893.50	配套商服占 10.00% 商服楼面价: 6083.00 住宅楼面价: 3651.00

2021德化县城镇标定地价应用方案

350526Z7000801	金交颐园	2021.1.1	2.00	五通一平	商住混合用地	7635.00	3817.50	配套商服占 5.00% 商服楼面价: 6408.00 住宅楼面价: 3681.00
350526Z7000901	凤凰国际(三期)	2021.1.1	3.00	五通一平	商住混合用地	9649.50	3216.50	配套商服占 10.00% 商服楼面价: 4830.00 住宅楼面价: 3037.00
350526Z7001001	金苑小区	2021.1.1	2.44	五通一平	商住混合用地	6597.50	2703.89	配套商服占 10.00% 商服楼面价: 5302.00 住宅楼面价: 2416.00
350526Z7001101	裕正山水花园	2021.1.1	2.33	五通一平	城镇住宅用地	5956.50	2556.44	
350526Z7001202	华骏东方城	2021.1.1	2.50	五通一平	商住混合用地	6774.00	2709.60	配套商服占 13.74% 商服楼面价: 3516.00 住宅楼面价: 2581.00
350526Z7001301	裕正城市花园	2021.1.1	2.15	五通一平	商住混合用地	6816.50	3170.47	配套商服占 8.90% 商服楼面价: 4602.00 住宅楼面价: 3031.00
350526Z7001401	碧桂园·御府	2021.1.1	2.20	五通一平	商住混合用地	7491.00	3405.00	配套商服占 2.37% 商服楼面价: 5534.00 住宅楼面价: 3353.00
350526Z7001501	阳光·丽景湾	2021.1.1	3.00	五通一平	商住混合用地	9546.00	3182.00	配套商服占 8.00% 商服楼面价: 4080.00 住宅楼面价: 3104.00
350526Z7001601	碧桂园·天玺	2021.1.1	2.50	五通一平	商住混合用地	6296.50	2518.60	配套商服占 5.03% 商服楼面价: 3993.00 住宅楼面价: 2441.00
350526Z7001701	尚东首府	2021.1.1	3.00	五通一平	商住混合用地	7251.00	2417.00	配套商服占 11.54% 商服楼面价: 3156.00 住宅楼面价: 2321.00

2021德化县城镇标定地价应用方案

350526Z7001801	泉州景盛置业有限公司	2021.1.1	2.09	五通一平	商住混合用地	4741.00	2268.42	配套商服占 6.73% 商服楼面价: 3960.00 住宅楼面价: 2147.00
350526Z7001901	鹏翔花园	2021.1.1	2.20	五通一平	商住混合用地	4664.00	2120.00	配套商服占 7.32% 商服楼面价: 3173.00 住宅楼面价: 2037.00
350526Z7002001	力标·君悦城	2021.1.1	1.80	五通一平	城镇住宅用地	2745.50	1525.28	

(三) 工矿仓储用地

表6 德化县工矿仓储用地标定地价表

标准宗地编号	地块名称	标定地价内涵				标定地价 地面地价 (元/m ²)	备注
		评估期日	设定容积率	设定开发程度	设定用途		
350526G6000101	德化县嘉晟陶瓷文化艺术研究所	2021.1.1	3.00	五通一平	工业用地	666.00	
350526G6000201	福建省德化世盛陶瓷有限公司	2021.1.1	1.65	五通一平	工业用地	640.50	
350526G6000301	福建省德化协发光洋陶器有限公司	2021.1.1	2.86	五通一平	工业用地	673.00	
350526G6000401	德化县辉杰瓷业有限公司	2021.1.1	1.95	五通一平	工业用地	606.00	
350526G6000501	德化东华陶瓷有限公司	2021.1.1	4.30	五通一平	工业用地	564.00	
350526G6000601	福建省德化县福庆陶瓷有限公司	2021.1.1	2.35	五通一平	工业用地	498.00	
350526G6000701	福建省德化县腾艺陶瓷有限公司	2021.1.1	0.15	五通一平	工业用地	517.50	
350526G6000801	德化县嘉祥陶瓷有限公司等四家公司	2021.1.1	5.00	五通一平	工业用地	504.00	
350526G6000901	福建省德化华星陶瓷有限公司	2021.1.1	4.10	五通一平	工业用地	523.00	
350526G6001001	德化县龙锦陶瓷有限公司	2021.1.1	1.02	五通一平	工业用地	550.00	
350526G6001101	福建省德化县锦华陶瓷有限公司	2021.1.1	1.48	五通一平	工业用地	495.00	
350526G6001201	泉州坤达礼品有限公司	2021.1.1	0.57	五通一平	工业用地	437.50	
350526G6001301	德化隆丰粮油有限公司	2021.1.1	2.31	五通一平	工业用地	448.00	
350526G6001401	福建省德化铭丰金花纸有限公司	2021.1.1	0.57	五通一平	工业用地	417.50	
350526G6001501	福建冠福实业有限公司	2021.1.1	5.53	五通一平	工业用地	415.00	
350526G6001601	福建省德化县全丰陶瓷有限公司	2021.1.1	0.85	五通一平	工业用地	366.50	
350526G6001701	德化县晟兴资源利用有限公司	2021.1.1	0.24	五通一平	工业用地	375.50	

五、标定地价修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正系数体系

商服用地宗地地价修正体系主要有期日修正、容积率修正、二级类用途修正、用途占比修正、使用年期修正、其他个别因素修正、开发程度修正。商服用地宗地地价评估采用下列公式进行。

$$\text{计算公式: } P_{zs} = (P_{ss} \times K_a \times K_b \times K_c \times K_d \times K_e \times K_f) \times R + D$$

其中: P_{zs} —待估宗地地面单价

P_{ss} —标定地价(楼面地价)

K_a —期日修正系数

K_b —容积率修正系数

K_c —二级用途修正系数

K_d —用途占比修正系数

K_e —使用年期修正系数

K_f —其他个别因素修正系数

R —待估宗地设定容积率

D —开发程度修正值

1、期日修正

本次标定地价的基准日为2021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。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行,期日修正系数可按下式计算:

$$K_a = \frac{K_{ai}}{K_{a0}}$$

其中: K_a —期日修正系数

K_{ai} —宗地估价期日的地价指数

K_{a0} —标定地价估价期日的地价指数

2、容积率修正

容积率不同，地价不同，对于不同的容积率，必须进行容积率修正，容积率修正系数可按下式计算：

$$K_b = \frac{K_{bi}}{K_{b0}}$$

其中： K_b —容积率修正系数

K_{bi} —待估宗地设定容积率对应容积率修正系数

K_{at} —标定地价设定容积率对应修正系数

容积率修正系数见表7。

表7 商服用地楼面地价修正系数表

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。

3、二级类用途修正

本次标准宗地的土地用途根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中的二级类进行设定。具体二级类用途不同，在相同区位条件下的土地级差会有差异，造成地价水平不同，因此必须进行用途修正。二级类用途修正可按下式进行。

$$K_c = \frac{K_{ci}}{K_{c0}}$$

其中： K_c —二级类用途修正系数

K_{ci} —待估宗地二级类用途对应的修正系数

K_{c0} —标准宗地二级类用途对应的修正系数

各二级类用途修正系数见表8。

表8 商服用地二级类用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类别		含义	修正系数
商服用地	可分割销售商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	1.00
		批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	0.95
		餐饮用地 娱乐用地	饭店、餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓等用地（星级酒店除外）	0.90
		商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地（企业总部区除外）	0.85
	其他商服用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、绿地率小于65%的大型游乐等设施用地及其他商服用地	0.80	
	不可分割销售商服用地	指产权不可进行分割的商服用地	0.55	

4、用途占比修正

根据当前德化县商服用地的使用情况分析，部分商服用地上有可分割与不可分割之分，且各占比不一样，因此需进行可分割与不可分割的占比修正。用途占比修正系数可按下式进行。

$$K_d = \frac{P_{s1} \times K_{s1} + P_{s2} \times (1 - K_{s1})}{P_{s1} \times K_{s2} + P_{s2} \times (1 - K_{s2})}$$

其中： K_d —用途占比修正系数

P_{s1} —待估宗地对应级别可分割销售商服用地基准地价

K_{s1} —待估宗地可分割销售商服用地占比

P_{s2} —待估宗地对应级别不可分割销售商服用地基准地价

K_{s2} —标准宗地可分割销售商服用地占比

5、使用年期修正

标定地价设定的使用年期是法定最高使用年期，即商服40年，待估宗地剩余使用年期不是法定最高使用年期时，应进行使用年期修正，使用年期修正系数按下式计算。

$$K_e = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m1}]}{[1 - 1/(1+r)^{m0}]}$$

其中： K_e —使用年期修正系数
 $m1$ —待估宗地剩余使用年期
 $m0$ —标准宗地法定最高使用年期，即40年
 r —土地还原率

6、其他个别因素修正

商服用地其他个别因素修正，主要有微观区位位置、邻接道路类型、临街宽深比、宗地形状、宗地面积、地形地势条件、地质条件修正。其他个别因素修正系数按下式计算。

$$K_f = \frac{1 + \sum K_{fi}}{1 + \sum K_{f0}}$$

其中： K_f —其他个别因素修正系数；
 K_{fi} —待估宗地对应个别因素修正系数；
 K_{f0} —标准宗地对应个别因素修正系数
 商服用地个别因素修正系数见表9、表10。

表9 商服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	较差	劣
微观区位位置	0.23	15%	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345
邻接道路类型	0.15		0.0225	0.0113	0	-0.0113	-0.0225
临街宽深比	0.18		0.0270	0.0135	0	-0.0135	-0.0270
宗地形状	0.12		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
宗地面积	0.12		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
地形地势条件	0.10		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
地质条件	0.10		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150

表10 商服用地标定地价个别因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较差	劣
微观区位位置	周边商业设施多且集聚形成规模，微观区位条件好	周边商业设施较多且集聚形成一定规模，微观区位条件较好	周边有一定数量商业设施，微观区位条件一般	周边商业设施较少，微观区位条件较差	周边商业设施少且分散，微观区位条件差
邻接道路类型	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
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

7、土地开发程度修正值

待估宗地开发程度与标准宗地开发程度不一致时，应进行开发程度修正，开发程度修正采用定额形式修正，具体见表11。

表11 土地开发程度修正表

现状开发程度	修正额 (元/m ²)
生地	-160
三通	-60
四通	-45
五通	-30
五通一平	0

(二)住宅（商住）用地宗地地价修正系数体系

住宅（商住）用地宗地地价修正体系主要有期日修正、容积率修正、商住占比修正、使用年期修正、其他个别因素修正、开发程度修正。住宅（商住）用地宗地地价评估采用下列公式进行。

$$\text{计算公式: } P_{zs} = (P_{ss} \times K_a \times K_b \times K_d \times K_e \times K_f) \times R + D$$

其中： P_{zs} —待估宗地地面单价
 P_{ss} —标定地价（楼面地价）
 K_a —期日修正系数
 K_b —容积率修正系数
 K_d —商住占比修正系数
 K_e —使用年期修正系数
 K_f —其他个别因素修正系数
 R —待估宗地设定容积率
 D —开发程度修正值

1、期日修正

本次标定地价的基准日为2021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。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行，期日修正系数可按下式计算：

$$K_a = \frac{K_{ai}}{K_{a0}}$$

其中： K_a —期日修正系数
 K_{ai} —宗地估价期日的地价指数
 K_{a0} —标定地价估价期日的地价指数

2、容积率修正

容积率不同，地价不同，对于不同的容积率，必须进行容积率修正，容积率修正系数可按下式计算：

$$K_b = \frac{K_{bi}}{K_{b0}}$$

其中： K_b —容积率修正系数
 K_{bi} —待估宗地设定容积率对应容积率修正系数

K_{at} —标定地价设定容积率对应修正系数

容积率修正系数见表12。

表12 住宅用地楼面地价修正系数表

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。

3、商住占比修正

根据当前德化县住宅用地的使用情况分析，大部分都以商住为主，且各占比不一样，因此需进行商住占比修正。商住占比修正系数可按下式进行。

$$K_d = \frac{P_s \times K_{s1} + P_z \times (1 - K_{s1})}{P_s \times K_{s2} + P_z \times (1 - K_{s2})}$$

其中： K_d —用途占比修正系数

P_s —待估宗地对应可分割销售商服用地级别基准地价

K_{s1} —待估宗地可分割销售商服用地占比

P_z —待估宗地对应住宅用地级别基准地价

K_{s2} —标准宗地可分割销售商服用地占比

5、使用年期修正

标定地价设定的使用年期是法定最高使用年期，即住宅70年，待估宗地剩余使用年期不是法定最高使用年期时，应进行使用年期修正，使用年期修正系数按下式计算。

$$K_e = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m1}]}{[1 - 1/(1+r)^{m0}]}$$

其中： K_e —使用年期修正系数
 $m1$ —待估宗地剩余使用年期
 $m0$ —标准宗地法定最高使用年期，即70年
 r —土地还原率

6、其他个别因素修正

住宅（商住）用地其他个别因素修正，主要有微观区位位置、邻接道路类型、视野景观、宗地形状、宗地面积、地形地势条件、地质条件修正。其他个别因素修正系数按下式计算。

$$K_f = \frac{1 + \sum K_{fi}}{1 + \sum K_{f0}}$$

其中： K_f —其他个别因素修正系数；
 K_{fi} —待估宗地对应个别因素修正系数；
 K_{f0} —标准宗地对应个别因素修正系数

住宅（商住）用地个别因素修正系数见表13、表14。

表13 住宅（商住）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	较差	劣
微观区位位置	0.25	10%	0.0250	0.0125	0	-0.0125	-0.0250
邻接道路类型	0.13		0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
视野景观	0.18		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
宗地形状	0.12		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地面积	0.12		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
地形地势条件	0.10		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
地质条件	0.10		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100

表14 住宅（商住）用地标定地价个别因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较差	劣
微观区位位置	周边住宅小区多且集聚形成规模，微观区位条件好	周边住宅小区较多且集聚形成一定规模，微观区位条件较好	周边有一定数量住宅小区，微观区位条件一般	周边住宅小区较少，微观区位条件较差	周边住宅小区少且分散，微观区位条件差
邻接道路类型	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
视野景观	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

7、土地开发程度修正值

待估宗地开发程度与标准宗地开发程度不一致时，应进行开发程度修正，开发程度修正采用定额形式修正，具体见表11。

(三) 工矿仓储用地宗地地价修正系数体系

工矿仓储用地宗地地价修正体系主要有期日修正、二级类用途修正、使用年期修正、其他个别因素修正、开发程度修正。工矿仓储用地宗地地价评估采用下列公式进行。

$$\text{计算公式: } P_{zs} = P_{ss} \times K_a \times K_c \times K_e \times K_f + D$$

其中: P_{zs} —待估宗地地面单价

P_{ss} —标定地价(楼面地价)

K_a —期日修正系数

K_c —二级用途修正系数

K_e —使用年期修正系数

K_f —其他个别因素修正系数

D —开发程度修正值

1、期日修正

本次标定地价的基准日为2021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。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行,期日修正系数可按下列式计算:

$$K_a = \frac{K_{ai}}{K_{a0}}$$

其中: K_a —期日修正系数

K_{ai} —宗地估价期日的地价指数

K_{a0} —标定地价估价期日的地价指数

2、二级类用途修正

本次标准宗地土地用途根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中的二级类进行设定。具体二级类用途不同,在相同区位条件下的土地级差会有差异,造成地价水平不同,因此必须进行用途修正。二级类用途修正可按下列式进行。

$$K_c = \frac{K_{ci}}{K_{c0}}$$

其中： K_c —二级类用途修正系数

K_{ci} —待估宗地二级类用途对应的修正系数

K_{c0} —标准宗地二级类用途对应的修正系数

各二级类用途修正系数见表15。

表15 工矿仓储用地二级类用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类别	含义	修正系数
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用	1.00
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	0.45
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等用地。	1.0

3、使用年期修正

标定地价设定的使用年期是法定最高使用年期，即工矿仓储50年，待估宗地剩余使用年期不是法定最高使用年期时，应进行使用年期修正，使用年期修正系数按下式计算。

$$K_e = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m1}]}{[1 - 1/(1+r)^{m0}]}$$

其中： K_e —使用年期修正系数

$m1$ —待估宗地剩余使用年期

$m0$ —标准宗地法定最高使用年期，即40年

r —土地还原率

6、其他个别因素修正

工矿仓储用地其他个别因素修正，主要有微观区位位置、邻接道路类型、宗地形状、宗地面积、地形地势条件、地质条件修正。其他个别因素修正系数按下式计算。

$$K_f = \frac{1 + \sum K_{fi}}{1 + \sum K_{f0}}$$

其中： K_f —其他个别因素修正系数；

K_{fi} —待估宗地对应个别因素修正系数；

K_{f0} —标准宗地对应个别因素修正系数

工矿仓储用地个别因素修正系数见表16、表17。

表16 工矿仓储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
微观区位位置	0.25	6%	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
邻接道路类型	0.20		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
宗地形状	0.15		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
宗地面积	0.13		0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078
地形地势条件	0.15		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
地质条件	0.12		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表17 工矿仓储用地标定地价个别因素说明表

影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
微观区位位置	周边工业企业多且集聚形成规模，微观区位条件好	周边工业企业较多且集聚形成一定规模，微观区位条件较好	周边有一定数量工业企业，微观区位条件一般	周边工业企业较少，微观区位条件较差	周边工业企业少且分散，微观区位条件差
邻接道路类型	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其它类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
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

7、土地开发程度修正值

待估宗地开发程度与标准宗地开发程度不一致时，应进行开发程度修正，工

业用地和仓储用地的开发程度修正采用定额形式修正，具体见表11。采矿用地的开发程度修正采用定额形式修正，具体见表18。

表18 土地开发程度修正表

现状开发程度	修正额（元/m ² ）
生地	0
三通	30
四通	45
五通	60
五通一平	160

第三章 标定地价应用注意事项

一、标定地价使用前提

1、按照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），标定地价评估及公示应以年度为周期开展，每年第一季度完成标准宗地在当年1月1日的标定地价公示工作。因此标定地价的有效期为标定地价估价期日起一年，待估宗地估价期日距标定地价估价期日超过一年的原则上不可采用标定地价修正系数法评估宗地，确需使用的，应对房地产市场状况进行充分论证后方可使用。

2、应用标定地价进行宗地评估的前提是：待估宗地在标定地价公示范围内，并按标定地价修正体系进行修正。标定地价公示范围外的宗地不可采用标定地价进行评估。

二、标定地价使用说明

1、因城市建设的发展，各标定区域范围的文字说明可能存在灭失或者变更的情况，因此各标定区域范围的文字说明只供参考，具体以标定地价图中的标定区域范围为准。

2、标定地价应用中可能存在待估宗地跨多个标定区域的情况，根据待估宗地宗地在各个标定区域内面积大小，以面积大的为准确定所处的标定区域。

3、因本次标定地价是首次编制，标定地价体系尚未完善，其宗地地价修正体系反映评估者根据当前市场总结的一般规律，但无法完全反映地价影响因素的作用机理。建议根据实际情况，经过充分论证后合理调整并采用。