

关于《晋江市 2022 年基准地价》的 起草说明

一、制定的背景和依据

（一）制定的必要性

1、适应市场动态变化

土地市场受经济、政策、基础设施等因素影响，地价水平会随时间波动。定期更新基准地价可确保其与市场实际接轨，避免因滞后性影响土地资源分配效率。近年来，晋江市通过低效用地再开发、园区标准化建设及、优化区域基础设施等，全域土地开发强度显著提升，土地利用条件持续优化，亟需通过基准地价更新精准反映土地价值。

2、落实政策与法规要求

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《福建省国土资源厅关于进一步规范基准地价更新和公布工作的通知》（闽国土资综〔2014〕203号）和《福建省自然资源厅办公室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）等有关文件的要求基准地价原则上每两年更新一次（以评估基准日为起算点）。当前晋江市执行的基准地价评估基准日为 2019 年 1 月 1 日，按照要求需启动基准地价更新工作。

3、支撑土地管理与宏观调控

基准地价是政府调控土地市场的重要工具，我国经济转型升级与深化改革进程对土地要素市场化配置提出更高要求，地

价政策需与国家宏观经济调控导向保持一致，并适应经济发展方式转型的客观需求。科学调整土地级别及基准地价，对构建规范化土地市场秩序、优化土地资源配效能、防范国有资产流失风险具有重要实践价值。

（二）制定依据

1、法规文件依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- （4）《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；
- （5）《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
- （6）《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）；
- （7）国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- （8）《福建省国土资源厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（闽国土资综〔2018〕353号）；
- （9）《福建省自然资源厅关于印发〈若干产业项目用地管理分类目录（2020本）的通知〉》（闽自然资发〔2020〕51号）；

(10) 《自然资源部办公厅关于印发国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)的通知》(自然资办发〔2020〕51号)；

(11) 《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号)；

(12) 《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》(闽自然资发〔2022〕2号)。

2、行业标准及技术标准

(1) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)；

(2) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/18508-2014)；

(4) 《标定地价规程》(TD/T1052-2017)；

(5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)；

(6) 《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021)；

(7) 《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)；

3、其他资料

(1) 晋江市2021年土地利用现状调查资料；

(2) 晋江市国土空间总体规划(2020-2035)资料；

(3) 晋江市人口、社会、经济、交通方面统计资料；

(4) 晋江市各乡镇统计资料；

(5) 2019-2021年晋江市房地产市场信息资料，主要包括

租赁、买卖、商品房销售、土地出让、转让、征地拆迁补偿、房地产开发、出租、抵押，以及企业改制等市场交易的地价和房价资料；

(6) 2019年晋江市基准地价成果资料；

(7) 其他相关资料。

二、制定过程

根据《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》（闽自然资发〔2022〕2号）文件要求，本轮基准地价修编评估期日全省统一为2022年1月1日，我市于2022年5月启动修编，分五个阶段（准备工作、资料收集、外业调查、内业测算、成果整理等）开展修编工作形成初步成果，经自然资源局内部多轮论证后形成征求意见稿，按程序于2023年11月召开听证会，2024年10月完成部门及镇街意见征集，并逐步完善成果。2024年4月-5月，修编工作成果报经市委市政府初步同意，现拟呈报市政府常务会研究确定。

三、主要内容

（一）土地级别范围调整

1、商业服务业用地、居住用地

①市区土地级别范围调整

(1) 将池店南片区（机场连接线以东、九十九溪以西以北、中海锦城小区以南的区域）由二级区调整为一级区。

主要考虑区域现状已完成开发建设，达到一级区的标准。

区域内主要包括：中海锦城、福捷上悦府、钱塘雅苑、宝龙世家、融创江南府、保利上城东区、中海悦江府等小区以及晋江山姆会员店、晋江一中池店校区等。

(2) 将梅岭中片区（晋宁路以东、双龙路以南、世纪大道以西、桂华路以北的区域）由二级区调整为一级区。该区域已按照一级区标准完成土地征收工作。

(3) 将田园风光项目启动区（池店南高渠以西，沈海高速以北，九十九溪以南、以东的区域）由三级区调整为二级区。该区域已按照二级区标准完成土地征收工作。

(4) 将池店凤池西路以北与清濛开发区相邻的区域由三级区调整为二级区。主要考虑该区域已纳入清濛开发区规划范围，调整为二级区有利于开展后续征地补偿工作。

其余区域保持不变。

② 乡镇土地级别范围调整

乡镇土地级别范围保持不变。

调整后的基准地价详见附表 1

2、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、其他类型用地

① 市区土地级别范围调整

(1) 将规划的部分池店中片区（泉安路以西、龙泉路以北、池峰路南延以东、池峰路以南）由二级区调整为一级区。主要考虑该片区周边基础设施和公共服务设施完善，调整为一级区

有利于片区开发建设。

(2) 将集成电路科学园规划片区(原规划机场南连接线以东、二重环湾快速路以北、盛华路以西、十五号路以南的区域)土地级别由三级区调整为二级区。主要考虑集成电路科学园规划片区位于市区,配套完善,因此将整个园区土地级别全部调整为二级区。其余区域保持不变。

② 乡镇土地级别范围调整

乡镇土地级别范围保持不变。

调整后的基准地价详见附表 2

(二) 土地级别地价调整

1、商业服务业用地

① 市区土地级别地价调整

市区商业服务业用地基准地价未作调整,延续上轮标准。

② 乡镇土地级别地价调整

乡镇可分割销售商业服务业用地、不可分割销售商业服务业用地、加油加气站用地基准地价未作调整,延续上轮标准。为保证乡镇商贸性物流用地、旅馆用地和企业总部用地不低于同级别调整后的工矿用地基准地价,故适当调高乡镇商贸性物流用地、旅馆用地和企业总部用地的基准地价水平。具体如下:

(1) 商贸性物流用地:乡镇一级区不调整,末级区由 36.17 万元/亩调整为 38.33 万元/亩;

(2) 旅馆用地和企业总部用地:乡镇(安海镇除外)一级

区由 38.83 万元/亩调整为 44 万元/亩，二级区由 31.83 万元/亩调整为 38.33 万元/亩；**安海镇**一级区由 47.5 万元/亩调整为 53.83 万元/亩，二级区由 38.83 万元/亩调整为 44 万元/亩，三级区由 31.83 万元/亩调整为 38.33 万元/亩。

2、居住用地

全市居住用地基准地价未作调整，延续上轮标准以保障土地征收政策平稳衔接。

3、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、其他类型用地

据统计，2021 年以来我市补充耕地费用平均成本约为 18.75 万元/亩，较上轮增加约 12 万元/亩；同时，根据《耕地占用税法实施条例》和税务工作要求，耕地占用税申报主体由项目业主调整为本级人民政府，成本较上轮增加约 1.64 万元/亩。上述两项合计成本约增加 13.64 万元/亩（详见附表 5）。综合考虑用地成本，为确保出让价格不低于用地成本，工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、其他类型用地基准地价根据用地成本同步上调。

①市区土地级别地价调整

市区一级区由 61 万元/亩调整为 64 万元/亩，二级区由 41 万元/亩调整为 49 万元/亩，三级区由 28 万元/亩调整为 39 万元/亩。

②乡镇土地级别地价调整

(1) 乡镇（安海镇、综合保税区除外）一级区由 31 万元/亩调整为 41 万元/亩，二级区由 26 万元/亩调整为 36 万元/亩。

(2) 安海镇一级区由 38 万元/亩调整为 47 万元/亩，二级区由 31 万元/亩调整为 41 万元/亩，三级区由 26 万元/亩调整为 36 万元/亩。

(3) 综合保税区由 22 万元/亩调整为 30 万元/亩。

具体调整情况详见附表 3-5。

调整后的基准地价详见附表 6-17，与周边县市区基准地价对比见附表 18。

附表 1

晋江市商业服务业用地、居住用地基准地价级别范围表

区域	级别	范 围
市区	I	①泉安路→和平路→内沟河→鞋都路→机场旁规划路→和平路→高岑路→机场生活区范围线→和平国际广场范围线→高霞新天地范围线→金星花园范围线→和平中路→兰峰城市花园范围线→和平路→社马路→晋光路→晋江市政府北侧山体→世纪大道→部队用地→象山社区界线→部队用地→实验中学→凯旋国际范围线→梅岭路→中航城天悦范围线→聚兴小区范围线→中奥名雅居、裕福康城、永隆国际社区范围线→长兴路→格林春天范围线→迎宾路→奥林春天范围线→奥林春天东北侧道路→梅岭路→嘉华路→世纪大道→桂华路→晋宁路→环湖路→人工湖改造范围线→沈海高速→新店安置房项目范围线→绿洲路→机场连接线→中航锦城北区北侧规划路→中航锦城东区东侧村道→河沟→九十九溪→泉安路
		②泉安路→池峰路→南天裕景、新加坡城范围线→中骏蓝湾悦庭东南侧道路→晋江界线→鞋都路→江浦路→九十九溪→世贸一品范围线→刺桐大桥引路→江湾路→南低渠→泉安路
	II	南高渠→池店行政界线→凤池西路→南高渠→田园风光范围线→沈海高速→西园、罗山行政界线→世纪大道→科创范围线→新塘行政界线→晋新路→鹏青路→晋江沿岸→晋江行政界线→南高渠（包括池店在泉州经济技术开发区清濛园区内的飞地）
	III	I、II级区以外的其他区域
安海	I	南环路→安东路→镇界→规划路→兴安路→装备制造基地界线→北环路→南环路
	II	北环路→村路→规划路→安海行政界线→规划路→安海行政界线→南环路→北环路
	III	I、II级区以外的其他区域
磁灶	I	经十一路→西环路→经十路→纵二路→经十八路→规划路→经二十一路→纬十二路→北环路→西环路--经十六路→纬一路--经十一路
	II	I级区以外的其它区域
内坑	I	①吉安北路→通货大道→溪南岸→疏解大道→沈海高速→东环路（锦兴路）→齐新路→村路→吉安北路 ②溪安路→镇界→吉安北路→溪安路
	II	I级区以外的其它区域
紫帽	I	紫帽片区规划范围和紫星村已征地范围
	II	I级区以外的其它区域
东石	I	东升路→村路→晋江海滩→东升路

	II	I 级区以外的其它区域
永和	I	群华西路→盛欣化纤旁小路→大深路→锦石街→永和村路→侨成商业小区→华宝商住小区→重华中心小学前道路→学苑路→共富路→永和中学→学苑路→锦石街→群华西路
	II	永河镇内高铁新区规划范围、I 级区以外的其它区域
英林	I	英林村、钞井村、斗林自然村行政区域范围
	II	I 级区以外的其它区域
金井	I	东环路→308 省道→沿海大通道→322 县道→东环路
	II	I 级区以外的其它区域
龙湖	I	龙翔路→靖海路→规划东外环→规划前坑一路→大深路→规划西环路→石厦村村界→规划靖海路→规划路→龙翔路
	II	I 级区以外的其它区域
深沪	I	大深公路→湖漏溪→沿海岸线→工业区道路→沪江路→大深公路
	II	I 级区以外的其它区域

附表 2

晋江市工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、其他 类型用地基准地价级别范围表

区域	级别	范 围
市区	I	① 双龙路→世纪大道→嘉华路→梅岭路→长兴路→世纪大道→13 号规划路→泉安南路→福兴路→华泰国际新城范围线→兰峰城市花园范围线→和平路→规划和平路东延段→鞋都路→内沟河→和平路→双龙路
		② 324 国道→池峰路→池峰路南延段→规划龙泉路→泉安路→324 国道
	II	① 泉州大桥→晋江南岸→陈埭镇行政界线→村道→梧桐溪→福兴路—晋华集成电路范围线→规划福盛路—规划机场连接线--社马路→晋光路→西园行政界线→沈海高速公路→南高渠→324 国道→池峰路→泉安路→泉州大桥
		② 塘市居、南塘居行政区域范围
		③ 科创红线范围
	III	I、II 级区以外的其他区域
安海	I	南环路→安平开发区→兴安路→北环路→北环工业区范围→北环路→南环路
	II	北环路→村道→北环工业区界线→安海行政界线→规划路→安海行政界线→安平开发区→安平东道→南环路→北环路
	III	I、II 级区以外的其它区域
磁灶	I	延泽街→经十路→纵二路→火车站连接线→惠风世纪城范围线 →经十六路→大埔西路→陶城西路→延泽街
	II	I 级区和泉州综合保税区围网内以外的其它区域
	III	泉州综合保税区围网内区域
内坑	I	沈海高速→锦兴路→齐新路→规划路→吉安北路→通货大道→溪南岸→疏解大道→火车站连接线→锦丰路→规划路→沈海高速
	II	I 级区以外的其它区域
紫帽	I	对山路→324 国道东侧 100 米控制线范围→紫帽镇行政界线—泉州综合保税区围网→兴紫大道→对山路
	II	I 级区和泉州综合保税区围网内以外的其它区域
	III	泉州综合保税区围网内区域

东石	I	东升路→埔头村路→郭岑村路→四居村路→三居村路→二居桥头→排水沟→东石镇行政界线→东升路
	II	I 级区以外的其它区域
永和	I	群华西路→盛欣化纤旁小路→大深路→锦石街→永和村路→侨成商业小区→华宝商住小区→重华中心小学前道路→学苑路→共富路→永和中学→学苑路→锦石街→群华西路
	II	永和镇内高铁新区规划范围、I 级区以外的其它区域
英林	I	龙英路→英林村村界→茄克城路→龙英路
	II	I 级区以外的其它区域
金井	I	东环路→308 省道→沿海大通道→322 县道→东环路
	II	I 级区以外的其它区域
龙湖	I	龙翔路→靖海路→规划东外环→规划前坑一路→大深路→规划西环路→石厦村村界→规划靖海路→规划路→龙翔路
	II	I 级区以外的其它区域
深沪	I	华海路→规划路→沿海岸线→华海路
	II	I 级区以外的其它区域

附表 3

晋江市 2022 年工矿用地、仓储用地基准地价对比表（容积率：1.0）

区域类别	级别	工矿用地、仓储用地		
		2019 年地面价 (万元/亩)	2022 年地面价 (万元/亩)	涨幅 (%)
市区	I	61	64	4.92%
	II	41	49	19.51%
	III	28	39	39.29%
安海	I	38	47	23.68%
	II	31	41	32.26%
	III	26	36	38.46%
内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	31	41	32.26%
	II	26	36	38.46%
磁灶、紫帽	I	31	41	32.26%
	II	26	36	38.46%
	III	22	30	36.36%

附表 4

晋江市 2022 年商贸物流、旅馆、企业总部用地基准地价对比表
(容积率: 2.5)

区域类别	级别	商贸物流用地			旅馆、企业总部用地		
		2019 年地面价 (万元/亩)	2022 年地面价 (万元/亩)	涨幅 (%)	2019 年地面价 (万元/亩)	2022 年地面价 (万元/亩)	涨幅 (%)
市区	I	123.33	123.33	0.00%	108.83	108.83	0.00%
	II	83.67	83.67	0.00%	73.83	73.83	0.00%
	III	47.50	47.50	0.00%	41.83	41.83	0.00%
安海	I	53.83	53.83	0.00%	47.5	53.83	13.33%
	II	44	44.00	0.00%	38.83	44.00	13.31%
	III	36.17	38.33	5.97%	31.83	38.33	20.42%
磁灶、内坑 永和	I	44	44.00	0.00%	38.83	44.00	13.31%
	II	36.17	38.33	5.97%	31.83	38.33	20.42%
龙湖、深沪 东石、英林 金井、紫帽	I	45.33	45.33	0.00%	40	45.33	13.33%
	II	36.17	38.33	5.97%	31.83	38.33	20.42%

附表 5

晋江市乡镇工业用地末级区成本测算

序号	成本构成	具体项目	费用 (万元/亩)	备注
1	土地取得成本	征地区片综合地价	6	《晋江市人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》(晋政规〔2023〕17号)规定,征地区片综合地价标准按6.0万元/亩确定;项目所处区域的区位补助金按1.32万元/亩确定,青苗补偿费按0.2万元/亩确定。
2		区位补助金	1.32	
3		青苗补偿费	0.2	
4	土地前期开发成本	土地前期开发费	5	红线外“五通”(即通路、通电、通讯、通上下水),红线内场地平整的费用。根据调查,土地前期开发费用平均为5万元/亩。
5	按规定收取的相关费用	新增建设用地土地有偿使用费	2.11	《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)规定,我市的收取标准为2.8万/亩,结合2021年以来我市工业用地的报批数据测算,新增建设用地土地有偿使用费为2.11万元/亩。
6		耕地占用税	1.64	《福建省财政厅 国家税务总局福建省税务局关于明确耕地占用税我省适用税额等有关问题的通知》(闽财税〔2019〕24号)规定,晋江市的标准为35元/平方米,除耕地外其他农用地减半征收,根据2021年以来工业用地报批情况,耕地占用税为1.64万元/亩。
7		耕地开垦费	0.26	《福建省人民政府批转省土地局、省财政厅、省物委关于福建省耕地开垦费征收和使用规定的通知》(闽政〔2000〕98号)规定,我市的收取标准为水田1万元/亩,旱地0.8万元/亩。结合2021年以来我市工业用地的报批数据测算,耕地开垦费为0.26万元/亩。
8		被征地人员养老保障金	3	《晋江市人民政府关于进一步明确土地价款征收有关问题的通知》(晋政文〔2009〕49号),被征

				地人员养老保障金为 3 万元/亩。
9		补充耕地	18.75	根据 2021 年以来工业用地的报批数据，耕地占总报批用地面积比重约为 50%，其中水田占耕地面积比重约 25%，旱地占耕地面积比重约为 75%。按照现行的标准，补充耕地指标水田 8 等地约 60 万元/亩，旱地 10 等地约 30 万元/亩。
10	土地出让收益	土地出让收益	0.71	土地出让收益=土地出让收入-土地取得成本-土地前期开发成本-按规定收取的相关费用
合计			38.99	评估测算出的地价通常高于基准地价 8%-10%(约 39 万元/亩)，建议乡镇末级工业用地基准地价调整为 36 万元/亩。

附表 6

市区商业服务业用地路线价表

序号	路段名称	路段范围	路线价 (元/m ²)
A01	阳光路	泉安路-和平路	20550
A02	泉安中路 A	阳光路-莲屿路	16450
A03	塘岸街	泉安路-南山路	16450
A04	泉安中路 B	湖光路—阳光路	13890
A05	东华路	泉安路-新华街	12750
A06	世纪大道	石鼓路—长兴路	11120
A07	湖光路 A	泉安路—和平路	9612
A08	泉安中路 C	莲屿路—市标	9612
A09	新华街 A	崇德路—湖光路	9612
A10	泉安中路 D	双沟环岛—湖光路	9612
A11	长兴路 A	永隆国际小区—泉安中路	9612
A12	江声路	湖光路—阳光路	8780
A13	和平路 A	双沟环岛—阳光广场旁河沟	8780
A14	石泉路	福埔环岛以东	8780
A15	双龙路	世纪大道—和平路	8780
A16	福兴路	福埔环岛以西	8780
A17	鞋都路 A	妈祝桥—双龙路	8780
A18	双龙路	世纪大道以西至双水湾小区	8780
A19	迎宾路 A	梅岭路—市标	8450
A20	湖光路 B	和平路—鞋都路	7550
A21	鞋都路 B	湖光路—妈祝桥	6470
A22	阳光东路	和平路—鞋都路	7550
A23	和平南路	兰峰城市花园	8450
A24	泉安南路 A	福达路—福埔环岛	7550
A25	泉安北路	高架桥路口—泉州大桥	6914

A26	泉安中路 E	市标—崇德路	5975
A27	新华街 B	世纪大道—崇德路	5975
A28	崇德路 A	新华街-迎宾路	5975
A29	泉安南路 B	长兴路—福达路	5975
A30	鞋都路 C	湖光路—阳光东路	5975
A31	鞋都路 D	阳光东路—前进路	5975
A32	迎宾路 B	市标-和平路	5975
A33	泉安中路 F	崇德路—长兴路	5975
A34	长兴路 B	泉安中路—市公安局	5975
A35	梅岭路	嘉华路—长兴路	5975
A36	凤池路	池店红绿灯路口—刺桐大桥	5975
A37	和平路 B	阳光广场旁河沟—世纪公园	5200
A38	崇德路 B	迎宾路-和平路	5200
A39	陈埭街 A	鞋都路—商会大厦	5200
A40	康龙西路	洋埭段	5200
A41	前进路	鞋都路—爱乐广场	5200
A42	涵口东大街	乌边港大桥—康龙西路口	5200
A43	泉安路	双沟桥头-世纪大道	5200
A44	莲屿街 A	泉安中路—莲屿菜市场	4505
A45	陈埭街 B	商会大厦—乌边港大桥	4505
A46	鞋都路 E	双龙路—庵上大桥	4505
A47	鞋都路 F	永信路—前进路	4505
A48	工业路	陈埭街—供电所	3888
A49	湄源南路	陈埭街—湄源南六路	3888
A50	湄源中路	陈埭街—杏圳北路	3888
A51	锦绣街		3367
A52	侨联路	陈埭街—西湖	3367
A53	泉安南路 C	福埔环岛以南	3367
A54	南大街	民族街—青鹏工业路口	2584
A55	莲屿街 B	莲屿菜市场—和平路	2324
A56	群兴路北	安踏路口—桥头	2324
A57	岸兜村街	农村信用社—桥头	2324

A58	群兴路南	桥头一路口	2324
A59	博览大道		2324

注：市区路线价适用范围为首层临街深度 15 米以内可分割销售的零售商业用地、批发市场用地。

附表 7

晋江市各乡镇商业服务业用地路线价表

镇名	路段编号	路段名称	路段范围	路线价 (元/m ²)
安海	B01	鸿江西路	兴安路—海八路	10650
	B02	成功中路	海八路—松熹路	10650
	B03	鸿江中路	庵前路—海八路	7920
	B04	兴安路	成功西路--鸿江西路	5980
	B05	中山中路	下墟巷—成功西路	5550
	B06	成功东路	松熹路—庵前路	5200
	B07	海八中路	成功中路以北	5200
	B08	飞钱路	鸿江西路—成功中路	5200
	B09	海八南路	成功中路—鸿江路	5200
	B10	恒安路	鸿江西路—成功中路	5200
	B11	龙山东路	鸿江中路—成功中路	5200
	B12	安平北道	安平东道--鸿江西路	4410
	B13	成功西路	兴安路—海八路	4410
	B14	下墟巷	海八南路—中山中路	4410
	B15	鸿江东路	庵前路—陈山路	3367
	B16	安平东道	安平北道--桥头	3367
	B17	龙山中路	东西三路—成功中路	2584
磁灶	B18	延泽街	磁灶居委会—新华都	4313
内坑	B19	吉安中路	五峰公园—内坑中学	4932
	B20	景阳路	吉安路—锦兴路	2584
	B21	324 国道		2324
	B22	吉安北路	潘厝小学—五峰公园	1541
紫帽	B23	324 国道	对山路—加油站	1980
东石	B24	玉和街	仁和路—菜市场	6270
	B25	仁和路 A	玉和街—仁和路转盘	6270
	B26	仙迹路	仁和路—太子酒店	3367
	B27	仁和路 B	石东路—侨声路	2845
	B28	太子街	玉和街—仙迹路	2845

	B29	石东路 A	镇政府—仁和路转盘	1802
	B30	石东路 B	镇政府—侨声路	1802
	B31	仁和路 C	玉和街—卫生院	1802
	B32	仁和路 D	侨声路—加油站	1802
	B33	侨声路	石东路—仁和路	1802
永和	B34	诚信路	锦石街—华宝小区	6330
	B35	锦石街	镇政府—学苑路	3610
	B36	英墩村委会路	英墩村委会--灵石路--社马路	3610
	B37	群华西路		1802
	B38	英墩市场路		1280
英林	B39	新大街 A	龙英路—菜市场（南兴路口）	5975
	B40	龙英路 A	侨联—英山路口	4850
	B41	龙英路 B	英山路口—工业路路口	3610
	B42	英山路 A	龙英路口—长存公园	2980
	B43	新大街 B	菜市场以东	2550
	B44	英山路 B	龙英路口—柒牌集团广告坊	2550
	B45	龙英路 C	隘门—侨联	1802
金井	B46	中兴路中段	金东路口—临海一路路口	5138
	B47	政通路		3367
	B48	龙翔路		2500
	B49	中兴路南段	临海一路路口—光华路路口	1802
	B50	中兴路北段	东环路口—金东路口	1541
龙湖	B51	阳溪东路	文福路—中山街	3874
	B52	新大街	拉链市场大门—镇政府大门	2325
	B53	中山街	中山街桥头—龙湖交警	1327
深沪	B54	市场路	深沪市场向东 200 米	5212
	B55	同心路 1	文化中心—深沪市场	4425
	B56	沪星路	文化中心—泰豪酒店	4425
	B57	同心路 2	侨联向西 150 米	4425
	B58	同心路 3	文化中心—狮峰居委会	2845
	B59	环岛路	海景湾小区—零二台	1802
	B60	沪江路	泰豪酒店—海峡大厦	1802

注：乡镇路线价适用范围为首层临街深度 15 米以内可分割销售的零售商业用地、批发市场用地。

附表 8

晋江市可分割销售商业服务业用地基准地价表（标准容积率 2.5）

区域	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	1760	293.33	2200	366.67	1320	220.00	±25%
	II	1265	210.83	1581	263.50	949	158.17	±25%
	III	690	115.00	863	143.83	518	86.33	±25%
安海	I	1150	191.67	1380	230.00	920	153.33	±20%
	II	805	134.17	966	161.00	644	107.33	±20%
	III	541	90.17	649	108.17	433	72.17	±20%
磁灶、内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	690	115.00	828	138.00	552	92.00	±20%
	II	483	80.50	580	96.67	386	64.33	±20%
紫帽	I	780	130.00	936	156.00	624	104.00	±20%
	II	540	90.00	648	108.00	432	72.00	±20%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 9

晋江市不可分割销售商业服务业用地基准地价表（标准容积率 2.5）

区域	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	880	146.67	1100	183.33	660	110.00	±25%
	II	633	105.50	791	131.83	475	79.17	±25%
	III	345	57.50	431	71.83	259	43.17	±25%
安海	I	575	95.83	690	115.00	460	76.67	±20%
	II	403	67.17	484	80.67	322	53.67	±20%
	III	271	45.17	325	54.17	217	36.17	±20%
磁灶、内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	345	57.50	414	69.00	276	46.00	±20%
	II	242	40.33	290	48.33	194	32.33	±20%
紫帽	I	390	65.00	468	78.00	312	52.00	±20%
	II	270	45.00	324	54.00	216	36.00	±20%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 10

晋江市商贸性物流用地基准地价表（标准容积率 2.5）

区域	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	740	123.33	925	154.17	555	92.50	±25%
	II	502	83.67	628	104.67	377	62.83	±25%
	III	285	47.50	356	59.33	214	35.67	±25%
安海	I	323	53.83	355	59.17	291	48.50	±10%
	II	264	44.00	290	48.33	238	39.67	±10%
	III	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%
磁灶、内坑 永和	I	264	44.00	290	48.33	238	39.67	±10%
	II	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%
龙湖、深沪、 东石 英林、金井、 紫帽	I	272	45.33	299	49.83	245	40.83	±10%
	II	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 11

晋江市旅馆用地、企业总部用地基准地价表（标准容积率 2.5）

区域	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	653	108.83	816	136.00	490	81.67	±25%
	II	443	73.83	554	92.33	332	55.33	±25%
	III	251	41.83	314	52.33	188	31.33	±25%
安海	I	323	53.83	355	59.17	291	48.50	±10%
	II	264	44.00	290	48.33	238	39.67	±10%
	III	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%
磁灶、内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	264	44.00	290	48.33	238	39.67	±10%
	II	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%
紫帽	I	272	45.33	299	49.83	245	40.83	±10%
	II	230	38.33	253	42.17	207	34.50	±10%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 12

加油加气站用地基准地价表（标准容积率 2.5）

一级类型	级别	级别价	级别上限	级别下限	修正幅度 (%)
		地面价 (万元/亩)	地面价 (万元/亩)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	366.67	458.34	275.00	±25%
	II	263.50	329.38	197.63	±25%
	III	143.83	179.79	107.87	±25%
安海	I	239.67	287.60	191.74	±20%
	II	167.67	201.20	134.14	±20%
	III	112.67	135.20	90.14	±20%
磁灶、内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	143.83	172.60	115.06	±20%
	II	100.67	120.80	80.54	±20%
紫帽	I	162.50	195.00	130.00	±20%
	II	112.50	135.00	90.00	±20%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 13

晋江市地下商业服务业用地基准地价表

层数	乡镇	级别	级别价	级别上限	级别下限	修正幅度 %	
			楼面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)		
地下一层	市区	I	528	660	396	±25%	
		II	380	475	285	±25%	
		III	207	259	155	±25%	
	安海	I	345	414	276	±20%	
		II	242	290	194	±20%	
		III	162	194	130	±20%	
	磁灶、内坑、永和 龙湖、深沪、东石 英林、金井	I	207	248	166	±20%	
		II	145	174	116	±20%	
	紫帽	I	234	281	187	±20%	
		II	162	194	130	±20%	
	地下二层	市区	I	440	550	330	±25%
			II	316	395	237	±25%
III			173	216	130	±25%	
安海		I	288	346	230	±20%	
		II	201	241	161	±20%	
		III	135	162	108	±20%	
磁灶、内坑、永和 龙湖、深沪、东石 英林、金井		I	173	208	138	±20%	
		II	121	145	97	±20%	
紫帽		I	195	234	156	±20%	
		II	135	162	108	±20%	

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 14

晋江市地下停车场用地基准地价表

层数	区域	级别	级别价	级别上限	级别下限	修正幅度 %
			楼面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	
地下一层	市区	I	20	25	15	±25%
		II	13	16	10	±25%
		III	8	10	6	±25%
	安海	I	13	16	10	±20%
		II	8	10	6	±20%
		III	5	6	4	±20%
	磁灶、内坑、永和 龙湖、深沪、东石 英林、金井、紫帽	I	8	10	6	±20%
		II	5	6	4	±20%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 15

晋江市居住用地基准地价表（标准容积率 2.0）

区域	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度
		楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	(%)
市区	I	1530	204.00	1913	255.07	1148	153.07	±25%
	II	1100	146.67	1375	183.33	825	110.00	±25%
	III	600	80.00	750	100.00	450	60.00	±25%
安海	I	1000	133.33	1200	160	800	106.67	±20%
	II	700	93.33	840	112	560	74.67	±20%
	III	470	62.67	564	75.2	376	50.13	±20%
磁灶、内坑 永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井	I	600	80	720	96	480	64	±20%
	II	420	56	504	67.2	336	44.8	±20%
紫帽	I	825	110	990	132	660	88	±20%
	II	520	69.33	624	83.2	416	55.47	±20%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 16

晋江市工矿用地、仓储用地基准地价表（标准容积率 1.0）

一级类型	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	960	64.00	1152	76.80	768	51.20	±20%
	II	735	49.00	882	58.80	588	39.20	±20%
	III	585	39.00	702	46.80	468	31.20	±20%
安海	I	705	47.00	790	52.67	620	41.33	±12%
	II	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	III	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%
磁灶、紫帽	I	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	II	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%
	III	450	30.00	504	33.60	396	26.40	±12%
永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井 内坑	I	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	II	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 17

晋江市公共管理与公共服务用地、其他类型用地基准地价表（标准容积率 1.0）

一级类型	级别	级别价		级别上限		级别下限		修正幅度 (%)
		地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	地面价 (元/m ²)	地面价 (万元/亩)	
市区	I	960	64.00	1152	76.80	768	51.20	±20%
	II	735	49.00	882	58.80	588	39.20	±20%
	III	585	39.00	702	46.80	468	31.20	±20%
安海	I	705	47.00	790	52.67	620	41.33	±12%
	II	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	III	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%
磁灶、紫帽	I	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	II	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%
	III	450	30.00	504	33.60	396	26.40	±12%
永和、龙湖 深沪、东石 英林、金井 内坑	I	615	41.00	689	45.93	541	36.07	±12%
	II	540	36.00	605	40.33	475	31.67	±12%

注：永和镇内高铁新区规划范围用地基准地价参照市区二级基准地价。

附表 18

与其他地区基准地价对比情况

可分割销售商业服务业用地基准地价对比

级别	晋江市(2022年)	泉州市(2019年)(现行)	洛江区(2019年)(现行)	台商投资区(2019年)(现行)	石狮市2022年	南安市(2022年)
	楼面地价(元/平方米)					
I	1760	4480	2014	1360	1539	1750
II	1265	3048	1347	935	1167	1260
III	690	2088	891	665	808	930
IV		1460	588	456	662	650
V		1095	412			

不可分割销售商业服务业用地基准地价对比

级别	晋江市(2022年)	泉州市(2019年)(现行)	洛江区(2019年)(现行)	台商投资区(2019年)(现行)	石狮市2022年	南安市(2022年)
	楼面地价(元/平方米)					
I	880	2778	1410	660	902	1020
II	633	1951	943	480	641	760
III	345	1336	624	372	485	560
IV		964	412	294	408	408
V		756	288			

居住用地基准地价对比

级别	晋江市(2022年)	泉州市(2019年)(现行)	洛江区(2019年)(现行)	台商投资区(2019年)(现行)	石狮市2022年	南安市(2022年)
	楼面地价(元/平方米)					
I	1530	3225	3087	1350	1478	1500
II	1100	2136	2090	925	1087	990
III	600	1473	1210	660	724	810
IV		948	717	450	551	498
V		660	478			

备注：晋江市住宅用地标准容积率为 2.0，石狮市和南安市标准容积率均为 2.5。

工矿用地基准地价对比

级别	晋江市(2022年)	泉州市(2019年)(现行)	洛江区(2019年)(现行)	台商投资区(2019年)(现行)	石狮市2022年	南安市(2022年)
	地面地价(万元/亩)					
I	64.00	64.47	40.40	30.50	90	48
II	49.00	56.07	35.10	26.50	82	34
III	39.00	48.73	30.50	22.50	55	25
IV		42.40	23.60		39	
V		36.87	20.00			