厦门市城镇土地基准地价（2023年版）

**一、厦门市城镇基准地价级别划分**

**（一）居住用地土地级别划分**

| 行政区 | 级别 | 级别范围 |
| --- | --- | --- |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 同益码头—湖滨北路—思明区与湖里区交界线—嘉禾路—园山南路—禾山路—仙岳路—成功大道—枋湖北二路—钟宅路—环岛干道—枋钟路—环岛东路（含海岸线）—五通码头至香山游艇码头海岸线—环岛南路（含椰风寨-黄厝-白石炮台遗址）—演武大桥—鹭江道（含海岸线）—西堤路（含海岸线）—海湾公园—同益码头（不含厦门园林植物园—上李水库西侧—曾厝垵—白石炮台遗址北侧—环岛干道—黄厝隧道云顶岩隧道口—厦门城市职业学院西侧—云顶至尊南侧—金鸡亭小区南侧—东坪安置房两侧—梧村隧道—文屏山庄、双民花园两侧—厦门园林植物园）以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 包含湖里区、思明区（1）、（2）共三个片区 |
| 湖里区：同益码头—湖滨北路—思明区与湖里区交界线—嘉禾路—园山南路—禾山路—仙岳路—成功大道—枋湖北二路—钟宅路—环岛干道—枋钟路—海岸线—厦门高崎机场北侧—成功大道—殿前六路—高殿路—长岸路—海沧大桥—海岸线—同益码头； |
| 思明区（1）：鼓浪屿； |
| 思明区（2）：厦门园林植物园—上李水库西侧—曾厝垵—白石炮台遗址北侧—环岛干道—黄厝隧道云顶岩隧道口—厦门城市职业学院西侧—云顶至尊南侧—金鸡亭小区南侧—东坪安置房两侧—梧村隧道—文屏山庄、双民花园两侧—厦门园林植物园以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 湖里区：海沧大桥—长岸路—高殿路—殿前六路—成功大道—厦门高崎国际机场北侧—海岸线—海沧大桥。 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 建港路—京口岩小区西侧—兴港路—角嵩路—海景东五路—海景北二路—未来橙堡一期西侧—南海三路—海景路—马青路—东方高尔夫别墅西侧—翁角路—霞飞路—新垵北路—新景路—新景西路—灌新路—孚安路—东孚南路—环湾大道—海沧区与集美区交界线—新阳大桥—海岸线—建港路以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 海沧区Ⅰ级地外围，嵩屿码头—海岸线—厦漳交界线—沧江路—三都路—角嵩路—三都路西侧300米处—马青路—海新路—东新路—孚莲路—海翔大道—海沧区与集美区交界线—新阳大桥—海岸线—嵩屿码头以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 海沧区Ⅱ级地外围，沈海高速—东孚大道—海沧区与集美区交界线—新阳大桥—海岸线—厦漳交界线—沈海高速以内所包围的区域。 |
| Ⅳ级 | 海沧区Ⅲ级地外围，海沧区范围以内所包围的区域。 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 集美大道—同集南路—天马路—集美区与同安区交界线—海岸线—杏前路—海岸线—集美区与海沧区交界线—海翔大道—新源路—广兴北路—杏前路—杏林北路—杏锦路—海翔大道—集美大道以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 集美区Ⅰ级地外围，铁路—天水路—圣岩路—沙厦高速—铁路—福州大学厦门工艺美术学院北侧—海翔大道—天马路—福泽路—集美区与同安区交界线—海岸线—集美区与海沧区交界线—铁路以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 集美区Ⅱ级地外围，环美北路—后溪大道—集美区与同安区交界线—海岸线—杏前路—海岸线—集美区与海沧区交界线—环美北路以内所包围的区域。 |
| Ⅳ级 | 集美区Ⅲ级地外围，集美区范围以内所包围的区域。 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）环城南路—岳东路—环城东路—环城北路—芸溪路—华诚三路—凤祥路—凤祥西路—古山路—环城西路—环城南路以内所包围的区域； |
| （2）滨海西大道—西溪—厦门方特南侧—同龙路—滨海东大道—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—滨海西大道以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 同安区Ⅰ级地外围，同集中路—同集北路—苏颂大道—珠厝路—梧侣路—双富南路—二环南路—同盛路—集安路—同辉路—同辉北路—凤岭路—凤岭小区西侧—水晶芸溪祥府西侧—溪声路—坑仔口路—同安大道—同安东路—沈海高速—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—同集中路以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 同安区Ⅱ级地外围，同安大道—溪声路—莲花溪—汀溪—Y682—汀溪大道（旧）—汀溪中路—西源溪—汀溪—巴厘香泉—大族泉天下—汀溪大道左侧100米—S213—后烧村南侧—后塘村南侧—军村村西侧—布塘村东测—五显路—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—同安大道以内所包围的区域。 |
| Ⅳ级 | 同安区Ⅲ级地外围，同安区范围以内所包围的区域。 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 翔安大道—蓬莱路—浦滨路—金泉路—翔安东路—九溪小区外围—首开龙湖璟宸府、首开领翔上郡东侧—祥福路—翔安东路—海翔大道—翔安大道以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）翔安区Ⅰ级地外围，鑫海码头—翔安西路—翔安北路—Y416—巷北路—舫山北二路—舫山南二路—海翔大道—九溪-海岸线—鑫海码头以内所包围的区域； |
| （2）滨海东大道—海岸线—翔安区与同安区交界线—滨海东大道以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）翔安区Ⅱ级地外围，新圩路—山岬路—龙新路—新霞南路—S209—铁路—翔安区界线—海岸线—翔安区与同安区交界线—新圩路以内所包围的区域； |
| （2）大嶝岛、小嶝岛。 |
| Ⅳ级 | 翔安区Ⅲ级地外围，翔安区范围以内所包围的区域。 |

**（二）商业服务业用地（商业）土地级别划分**

| 行政区 | 级别 | 级别范围 |
| --- | --- | --- |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 镇海路—新华路—先锋营街—故宫路—厦禾路—海岸线—镇海路以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）思明区Ⅰ级地外围，同益码头—湖滨北路—狐尾山麓东南侧、观音山小区—体育路—厦门文化馆西侧、厦门科技馆西侧—仙岳路—SM城市广场外围—兴山路—江头西路—吕岭路—莲秀路（安保大厦东侧）—香莲路—嘉莲路—莲花北路—盈翠西路—莲花南路—玉荷路—明发商业广场东侧—铁路—万寿路—文园路—虎园路—白鹿路—鸿山公园—寿山路—海岸线—同益码头以内所包围的区域； |
| （2）钢琴码头—锦祥路—鼓新路—安海路—永春路—泉州路—鼓声路—海岸线（美华浴场、港仔后浴场、大德记浴场、复鼎浴场）—钢琴码头； |
| Ⅲ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）思明区Ⅱ级地外围，同益码头—海岸线—白石炮台遗址—曾山南侧—曾山西侧—万石山风景区界线南侧—芙蓉隧道—厦大校园路—厦门园林植物园界限南侧—文屏路231号—文屏山庄、双民花园东侧—梧村隧道—森景华庭、森海丽景、山水庭院、东坪山庄、东坪花园、东坪山安置房外围—大厝山路68号—梧村隧道—文兴隧道—文兴西路—前埔南路—前埔南区外围—文兴东路—环岛干道—五缘湾道—金山路—枋湖路—成功大道—园山南路—嘉禾路—思明区与湖里区交界线—仙岳路—海沧大桥—海岸线—同益码头以内所包围的区域; |
| （2）钢琴码头—锦祥路—鼓新路—安海路—永春路—泉州路—鼓声路—海岸线—钢琴码头。 |
| Ⅳ级 | 海沧大桥—海岸线—长岸路—高殿路—殿前六路—成功大道—枋湖北二路—海天广场、红星美凯龙外围—环岛干道—环岛东路—海岸线—白石炮台遗址­—曾山东侧­—环岛干道—前埔南路—岩前路—厦门医学高等专科学院外围—柯厝村外围—源泉山庄外围—云顶岩界限—西林东路—文兴西路—前埔南路—前埔南区外围—文兴东路—环岛干道—五缘湾道—金山路—枋湖路—成功大道—园山南路—嘉禾路—思明区与湖里区交界线—仙岳路—海沧大桥 |
| Ⅴ级 | 包含（1）、（2）共二个片区 |
| （1）云顶岩隧道—云顶岩界限—源泉山庄外围—柯厝村外围—厦门医学高等专科学院外围—岩前路—前埔南路—环岛干道—云顶岩隧道； |
| （2）长岸路—海岸线—花屿东路—环岛东路——海天广场、红星美凯龙外围—环岛干道—枋湖北二路—成功大道—殿前六路—高殿路—长岸路。 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 海沧大道以东海岸线—角嵩路—海景东五路—南海三路—兴港路—马青路—海虹路—海沧大道以东海岸线。 |
| Ⅱ级 | 包含海沧区（1）、（2）共二个片区 |
| （1）兴港片区：海沧大道以东海岸线—建港路—京口岩小区西侧—污水处理厂西侧—石甲路—海景东路—未来橙堡一期西侧—南海三路—海景路—马青路一级用地西、南侧区域； |
| （2）马銮湾片区：马銮湾海岸线—新阳大桥—丹东线—翁角路—霞飞路— 新垵北路—新景路—新景西路—灌新路—芸景实验小学—马銮湾海岸线； |
| Ⅲ级 | 海沧区Ⅰ、Ⅱ级地外围，嵩屿码头—海岸线—厦漳交界线—沧江路—三都路—角嵩路—三都路西侧200米处—马青路—海新路—翁角路—东孚南路—环湾大道—海沧区与集美区交界线。 |
| Ⅳ级 | 海沧区Ⅲ级地外围西侧、北侧，厦漳交界线—沈海高速路—海沧区与集美区交界线—环湾大道—东孚南路—翁角路—海新路—马青路—三都路西侧200米处—角嵩路—三都路—沧江路—厦漳交界线。 |
| Ⅴ级 | 海沧区Ⅳ级地外围西北区域，即沈海高速路西北侧区域。 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 包含集美区（1）、（2）共二个片区 |
| （1）集美老城区：海岸线—银江路—海凤路—海岸线所围区域； |
| （2）杏林片区：杏滨路以南海岸线—杏林南路—光华路—南浦路—岑尾路—日新路—日东路—日东二路—杏林西路—永明路—董任路—锦园2号院西侧—杏锦路—杏前路—杏林大桥—海岸线。 |
| Ⅱ级 | 一级地外围，集美区与海沧区交界线—海翔大道—厦沙高速路—杏林湾路—天马路同集中路—集美区与同安区交界线。 |
| Ⅲ级 | 集美区Ⅱ级地外围，集美区与海沧区交界线—铁路—圣岩路—豪岩隧道一集美与同安交界线东南区域。 |
| Ⅳ级 | 集美区与海沧区交界线—灌口大道—环美北路—集美与同安交界线东南区域。 |
| Ⅴ级 | 集美区Ⅳ级地外围，集美区范围以内所包围的区域。 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 环城北路—东溪—银湖中路—环城北路 |
| Ⅱ级 | 包含同安区（1）、（2）共二个片区 |
| （1）同安区Ⅰ级地外围，环城西路—同安人力资源市场外围—古山路—凤祥西路—凤祥路—华诚三路—芸溪路—芸溪路大溪地三期西南侧—芸溪路—古庄路—古庄新城西侧道路—新丰路—阳光清境南侧—朝元路—二环北路—金日路—同安一中东北侧—轮山路—梅山公园北侧—梅山路—环城东路—岳东路—环城南路—环城西路 |
| （2）滨海西大道—西洲路—智谷西一路—泰康之家·鹭园、融信铂悦湾、后吴公寓西侧—滨海西大道—同龙路—龙西路—同龙三路—滨洲五路—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—滨海西大道以内所包围的区域 |
| Ⅲ级 | 同安区Ⅱ级地外围，同集中路—同集北路—苏颂大道—同盛路—新民大道—同辉北路—凤岭路—凤岭小区西侧—水晶芸溪祥府西侧—溪声路—坑仔口路—同安大道—同安东路—滨海东大道—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—同集中路以内所包围的区域。 |
| Ⅳ级 | 同安区Ⅲ级地外围，同安大道—溪声路—莲花溪—汀溪—Y682—汀溪大道（旧）—汀溪中路—西源溪—汀溪—巴厘香泉—大族泉天下—汀溪大道左侧100米—S213—后烧村南侧—后塘村南侧—军村村西侧—布塘村东测—五显路—同安区与翔安区交界线—海岸线—同安区与集美区交界线—同安大道以内所包围的区域。 |
| Ⅴ级 | 同安区Ⅳ级地外围，同安区范围以内所包围的区域。 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 翔安大道—民安大道—巷北路—舫山南二路—翔安北路—翔安大道以内所包围的区域。 |
| Ⅱ级 | 翔安大道—海翔大道—翔安东路—文贤路—洪钟大道—金泉路—浦滨路—蓬莱路—翔安大道以内所包围的区域。 |
| Ⅲ级 | 包含翔安区（1）、（2）共二个片区 |
| （1）翔安Ⅱ级地外围，新圩路—山岬路—龙新路—新霞南路—S209—铁路—翔安区界线—滨海东大道—溪东路—翔安南路—九溪—民安大道—沈海高速—民安大道—翔安区与同安区交界线—新圩路以内所包围的区域； |
| （2）翔安Ⅱ级地外围，翔安西路—翔安南路—海岸线—滨海东大道—翔安区与同安区交界线—民安大道—翔安西路以内所包围的区域。 |
| Ⅳ级 | 包含翔安区（1）、（2）共二个片区 |
| （1）翔安Ⅱ级地外围，新圩路—山岬路—龙新路—新霞南路—S209—铁路—翔安区界线—滨海东大道—溪东路—翔安南路—九溪—民安大道—沈海高速—民安大道—翔安区与同安区交界线—新圩路以内所包围的区域； |
| （2）翔安Ⅱ级地外围，翔安西路—翔安南路—海岸线—滨海东大道—翔安区与同安区交界线—民安大道—翔安西路以内所包围的区域。 |
| Ⅴ级 | 翔安区Ⅳ级地外围，翔安区范围以内所包围的区域。 |

**（三）商业服务业用地（办公）土地区段划分**

|  |  |
| --- | --- |
| 行政区 | 区段范围 |
| 岛内（思明区、湖里区） | A1：钢琴码头—锦祥路—鼓新路—安海路—永春路—泉州路—鼓声路—海岸线（美华浴场、港仔后海滨浴场、大德记浴场、复鼎海滨浴场）—钢琴码头；  A2：鼓浪屿除A1以外的其他区域；  B1: 厦禾路—故宫路—先锋营街—新华路—镇海路—海岸线—厦禾路；  B2：厦禾路—后埭溪路—铁路—虎园路—钟鼓山隧道洞口—万石山风景区界线（警备区一带、鸿山公园、五老峰一侧）—芙蓉隧道—厦大校园路—厦大白城校门—海岸线—镇海路—新华路—先锋营街—故宫路—厦禾路；  B3：铁路—金榜南三里东侧—领秀城、文屏山庄、双民花园东侧—文屏路231号—文屏路—万石山风景区界限—铁路；  C1：湖滨南路—天湖路—白鹭洲路—湖滨南路—湖明路—槟榔路—莲岳路—莲花南路—铁路—东坪山路—成功大道（梧村隧道）—领秀城东侧—铁路—后埭溪路—厦禾路—湖滨西路—湖滨南路；  C2：思明区与湖里区交界线—狐尾山麓东南侧、观音山小区—体育路—湖滨东路—湖滨北路—莲岳路—槟榔路—湖明路—湖滨南路—白鹭洲路—天湖路—湖滨南路—湖滨西路—厦禾路—海岸线—思明区与湖里区交界线；  C3：嘉禾路—莲岳路—湖滨北路—湖滨东路—体育路—观音山小区外侧—狐尾山麓东南侧—思明区与湖里区交界线—嘉禾路；  C4：海沧大桥—仙岳路—思明区与湖里区交界线—海岸线—海沧大桥；  D1：嘉禾路—SM一期北侧—兴山路—仙岳路—成功大道—莲花南路—嘉禾路；  D2：（1）枋湖南路—金尚路—吕岭路—成功大道—枋湖南路；  （2）铁路—莲前西路北侧200米处—环岛干道—文兴东路—前埔南区外侧—前埔南路—文兴西路—前埔西路—莲前路南侧200米处—东浦路（红星安华小区东侧）—浦南花园东侧—万石山风景区界线（梧村山—东坪山路二侧）—东坪山路—铁路；  D3：枋湖北二路—云顶北路—仙岳路—金泰路—吕岭路—环岛干道—莲前路北侧200米处—铁路—成功大道—吕岭路—金尚路—枋湖南路—铁路—枋湖北二路；  D4：枋湖北二路—钟宅路—环岛干道—吕岭路—金泰路—仙岳路—云顶北路—枋湖北二路；  D5：前埔南路—文兴西路—前埔西路—莲前路南侧200米处—浦南花园东侧—文兴隧道—云顶岩东北侧—源泉山庄西侧—柯厝路—前埔南路；  E1：长岸路—南山西路—南山路—嘉禾路—SM一期北侧—兴山路—仙岳路—成功大道—铁路—成功大道—殿前六路—高殿路—长岸路；  E2：东渡路—长岸路—南山西路—南山路—嘉禾路—思明区与湖里区交界线—仙岳路—东渡路；  E3：枋钟路—环岛干道—钟宅路—枋湖北二路—铁路—嘉禾路—成功大道—枋钟路；  E4：海沧大桥—东渡路—长岸路—高殿路—殿前六路—成功大道—枋钟路—海岸线—海沧大桥；  F1：文兴东路—会展南路—海岸线—白石炮台遗址—环岛南路—绿波花园西侧—环岛干道（金山寨隧道—黄厝隧道）—云顶南路—云顶庄园北侧—城市职业学院西侧—柯厝路—前埔南区外侧—文兴东路；  F2：会展南路—环岛干道—枋钟路—环岛东路—海岸线—会展南路；  F3：白石炮台遗址—海岸线—湖里山炮台—白城人行天桥—厦大白城校门—厦大校园路—万石山风景区界线南侧—上李山西侧—曾山西侧、南侧—白石炮台遗址。 |
| 海沧区 | H1：海岸线—海沧隧道—海沧大道—岩坑水库—新娘山东南侧—蔡尖尾山南侧—青年水库—中沧东路—南海路—南海三路—未来橙堡一期西侧—海景北二路—海景东三路—海景东五路—京口岩小区西侧—建港路—海岸线；  H2：海岸线—海沧区与集美区交界线—海翔大道—孚莲路—后祥路—海新路—新景西路—新景路—新阳北路—霞阳南路—霞光北路—霞光路—翁角路—新娘山山脊北侧—岩坑水库—海沧大道—海沧隧道—海岸线；  H3：沿着蔡尖尾山脊南侧—厦漳交界线—厦蓉高速连接线向东—角嵩路—南海路—中沧东路—青年水库—蔡尖尾山脊南侧；  H4：嵩鼓码头—建港路—京口岩小区西侧—海景东五路—海景东三路—海景北二路—未来橙堡一期西侧—南海三路—南海路—角嵩路—厦蓉高速连接线向东—厦漳交界线—海岸线；  H5：蔡尖尾山脊北侧—厦蓉高速—东新路—孚莲路—后祥路—海新路—新景西路—新景路—新阳北路—霞阳南路—霞光路—翁角路—新阳大桥延长段—蔡尖尾山脊北侧；  H6：铁路—漳厦交界线—厦蓉高速—东新路—孚莲路—铁路；  H7：厦漳交界线—铁路—孚莲路—海翔大道—海沧区集美区交界线—厦漳交界线。 |
| 集美区 | 集美区：  J1杏：杏林大桥沿海岸线至新阳大桥—西滨路—海翔大道—杏前路—杏林大桥；  J1集：海凤路—浔江北路—浔江路—海岸线—厦门大桥—海岸线—沙厦高速连接线—万达商业街—同集南路—海凤路；  J2：（1）集美大道—沙厦高速连接线（含园博园、杏林湾水库）—集杏海堤—杏前路—杏林北路—杏锦路—沈海高速—集美大道；  （2）集美区与同安区交界线—海岸线—浔江路—浔江北路—海凤路—同集南路—集美区与同安区交界线；  J3：（1）厦沙高速—厦沙高速连接线—圣岩路—天水路—沈海高速—集美大道—厦沙高速；  （2）西滨路—海岸线—集美区与海沧区交界线—海翔大道—西滨路；  J4：沈海高速—杏锦路—杏林北路—杏前路—海翔大道—灌口南路—沈海高速；  J5：集美区与同安区交界线—同集中路—同集南路—万达商业街—高速公路连接线—沙厦高速—沈海高速公路至大帽山隧道口—福州大学厦门工艺美术学院东侧—海翔大道—天马路—天马山福泽园北部—天马水库—集美区与同安区交界线；  J6：沈海高速—天水路—苎溪路—后溪大道—环美北路—灌口大道—东孚大道—集美区与海沧区交界线—海翔大道—灌口南路—沈海高速；  J7：除J1—J6以外的其它区域。 |
| 同安区 | T1：环城北路—环城东路—东桥—东溪—东西溪—银湖桥—银湖中路—环城西路—环城北路；  T2：同安大道—坑仔口路—西溪—汀溪—田洋石门里—东山大学里—大学山—大轮山—同安第一中学东、北侧—轮山路—环城北路—新西桥—环城西路—银湖中路—银湖大桥—东溪—东桥—环城东路—环城南路—双溪大桥—滨海西大道—阳翟二路—霞辉路—双富路—霞煌路—双祥路—新民大道—同源北路—凤岭路—凤岗小学—同安区第三实验小学东侧—保利时光印象西侧—溪声路—同安大道；  T3：环城南路—洪塘路—同安东路—苏颂大道—同集北路—阳翟二路—滨海西大道—环城南路；  T4：同安大道—溪声路—保利时光印象西侧—同安区第三实验小学东侧—凤岗小学—凤岭路—同源北路—新民大道—双祥路—霞煌路—双富路—霞辉路—同集北路—苏颂大道—翔安区与同安区交界线—沈海高速—西柯街—西洲路—海翔大道—同集中路—集美区与同安区交界线—沈海高速—同安大道；  T5：西柯街—沈海高速—同安区与翔安区交界线—丙洲大桥—丙洲岛东侧岸线—环东海域岸线—集美区与同安区交界线—同集中路—海翔大道—西洲路—西柯街；  T6：（1）汀溪—汀溪西路—路下村—西源溪—X421—翠丰温泉度假村西侧—巴厘香泉、大唐水云间北侧—大族泉天下东侧—汀溪大道东侧200米处—泰禾汀溪院子东侧—大学山北侧—东山大学里—田洋石门里—汀溪  （2）大轮山—同安第一中学东、北侧—轮山路—环城东路—洪塘路—同安东路—苏颂大道—翔安区与同安区交界线—同翔大道—五显路—同安东路及延伸段—五显北路—潘厝、宋宅、新店仔、刘厝村—大学山—大轮山；  T7：除T1—T6以外的其它区域。 |
| 翔安区 | X1：翔安大道—民安大道—巷西路—巷北路—舫山北二路—翔安北路—春波路—翔安大道；  X2：大嶝岛、小嶝岛；  X3：海翔大道—翔安大道—翔安南路—翔安大桥—海岸线—同安区与翔安区交界处—滨海东大道—翔安北路—翔安西路—海翔大道；  X4：海翔大道—丙田溪—九溪—翔安南路—泉厦交界线—海岸线—翔安大桥—翔安南路—翔安大道—海翔大道；  X5：滨海东大道—翔安北路—翔安西路—海翔大道—九溪—翔安机场高速—沈海高速—同安区与翔安区交界线—滨海东大道(X1除外)；  X6：（1）翔安南路—九溪—翔安机场高速—泉厦交界线—翔安南路；  （2）沈海高速—同安区与翔安区交界线—新曦西路—新圩路—山岬路—龙新路—新霞南路—S209—沈海高速；  X7：除X1—X6以外的其他区域。 |

**注：当级别范围描述与图件不一致时，以图件为准。**

**（四）工矿用地、仓储用地土地级别划分**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 行政区 | 级别 | 级别范围 |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 行政区内全域范围 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 行政区内全域范围 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 行政区内全域范围 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 行政区内全域范围 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 行政区内全域范围 |

二、厦门市城镇土地基准地价表（元/平方米）

**（一）居住用地（商品住宅、租赁住宅）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **行政区** | **级别** | **居住用地(商品住宅)** | **居住用地(租赁住宅)** |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 19400 | 4200 |
| Ⅱ级 | 15200 | 3600 |
| Ⅲ级 | 12500 | 3500 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 12000 | 2800 |
| Ⅱ级 | 9500 | 2200 |
| Ⅲ级 | 7500 | 1700 |
| Ⅳ级 | 6000 | 1450 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 12000 | 2800 |
| Ⅱ级 | 9500 | 2100 |
| Ⅲ级 | 7500 | 1500 |
| Ⅳ级 | 6000 | 1200 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 9200 | 2000 |
| Ⅱ级 | 7800 | 1600 |
| Ⅲ级 | 6700 | 1450 |
| Ⅳ级 | 5800 | 1000 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 9500 | 2000 |
| Ⅱ级 | 8000 | 1600 |
| Ⅲ级 | 6800 | 1300 |
| Ⅳ级 | 5800 | 1000 |

**（二）商业服务业用地(商业****)**

| 行政区 | 级别 | 商业服务业用地(商业) |
| --- | --- | --- |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 16500 |
| Ⅱ级 | 11500 |
| Ⅲ级 | 8500 |
| Ⅳ级 | 6600 |
| Ⅴ级 | 5600 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 6800 |
| Ⅱ级 | 5200 |
| Ⅲ级 | 4100 |
| Ⅳ级 | 3200 |
| Ⅴ级 | 2600 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 6800 |
| Ⅱ级 | 5200 |
| Ⅲ级 | 4100 |
| Ⅳ级 | 3000 |
| Ⅴ级 | 2000 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 6000 |
| Ⅱ级 | 4200 |
| Ⅲ级 | 3300 |
| Ⅳ级 | 2600 |
| Ⅴ级 | 1900 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 5600 |
| Ⅱ级 | 4000 |
| Ⅲ级 | 3000 |
| Ⅳ级 | 2400 |
| Ⅴ级 | 1900 |

**（三）商业服务业用地(办公)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 地价区段 | A1 | | A2 | | B1 | | B2 | | B3 | | C1 | | C2 | |
| 岛内（思明区、湖里区） | 办公用地 | 3600 | | 2400 | | 4100 | | 3900 | | 3200 | | 4300 | | 4500 | |
| 地价区段 | C3 | | C4 | | D1 | | D2 | | D3 | | D4 | | D5 | |
| 办公 | 3700 | | 3700 | | 4400 | | 3100 | | 2700 | | 2850 | | 2250 | |
| 地价区段 | E1 | | E2 | | E3 | | E4 | | F1 | | F2 | | F3 | |
| 办公用地 | 2600 | | 2200 | | 2500 | | 2700 | | 2900 | | 3000 | | 3100 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 海沧区 | 地价区段 | H1 | | H2 | | H3 | | H4 | | H5 | | H6 | | H7 | |
| 办公用地 | 2350 | | 1950 | | 1400 | | 1350 | | 1600 | | 1200 | | 1050 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 集美区 | 地价区段 | J1集 | J1杏 | | J2 | | J3 | | J4 | | J5 | | J6 | | J7 |
| 办公用地 | 2350 | 2350 | | 2100 | | 1900 | | 1500 | | 1550 | | 1100 | | 900 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同安区 | 地价区段 | T1 | | T2 | | T3 | | T4 | | T5 | | T6 | | T7 | |
| 办公用地 | 1550 | | 1250 | | 1000 | | 1200 | | 1500 | | 900 | | 750 | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 翔安区 | 地价区段 | X1 | | X2 | | X3 | | X4 | | X5 | | X6 | | X7 | |
| 办公用地 | 1600 | | 1300 | | 1300 | | 1500 | | 1100 | | 900 | | 750 | |

**（四）工矿用地（工业）、仓储用地（物流仓储）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **行政区** | **级别** | **工矿用地、仓储用地** |
| 岛内（思明区、湖里区） | Ⅰ级 | 1200 |
| 海沧区 | Ⅰ级 | 530 |
| 集美区 | Ⅰ级 | 530 |
| 同安区 | Ⅰ级 | 380 |
| 翔安区 | Ⅰ级 | 380 |

**（五）其他土地用途基准地价参照标准**

| 土地用途 | 二级类（三级类） | | | 参照基准地价  类型 | 用途价格  修正系数 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商业服务业用地  （酒店） | 0901  商业用地 | | 090104  旅馆用地 | 商业服务业用地  （办公） | 0.7 |
| 商业服务业用地  （软件及研发） | 0902  商务金融用地 | | 软件及研发用地 | 工矿用地  （工业） | 1.5 |
| 商业服务业用地  （娱乐会展） | 0903  娱乐康体用地 | | 演艺娱乐用地 | 工矿用地  （工业） | 1.2 |
| 0904其他商业服务业用地 | | 会展中心用地 |
| 公共管理与公共  服务用地  （软件及研发） | 0802科研用地 | | 软件及研发用地 | 工矿用地  （工业） | 1.5 |
| 公共管理与公共服务用地（医疗教育） | 0804教育用地 | | | 商业服务业用地  （办公） | 0.5 |
| 0806医疗卫生用地 | | |
| 公共管理与公共服务用地（养老服务） | 0807  社会福利用地 | 营利性养老用地 | | 商业服务业用地  （办公） | 0.7 |
| 公共管理与公共服务用地  （文化体育） | 0803文化用地 | | | 工矿用地  （工业） | 1.2 |
| 0805体育用地 | | |
| 交通运输用地  （机场、港口码头） | 1203机场用地 | | | 工矿用地  （工业） | 1.2 |
| 1204港口码头用地 | | |
| 交通运输用地  （停车场） | 1208  交通场站用地 | | 停车场用地 | 工矿用地  （工业） | 0.6 |
| 公用设施用地 | 1301供水用地、1302排水用地、1303供电用地、1304供燃气用地、1305供热用地、1306通信用地、1307邮政用地、1308广播电视设施用地、1309环卫用地、1310消防用地、1311干渠、1312水工设施用地、1313其他公用设施用地 | | | 工矿用地  （工业） | 1.0 |
| 绿地与开敞空间用地 | 1401公园绿地、1402防护绿地、1403广场用地 | | | 工矿用地  （工业） | 1.0 |

三、基准地价内涵

（一）本文基准地价是指厦门市辖区范围内，在正常市场条件下“五通一平”不同级别或不同均质地域的土地，按照居住用地（商品住宅、租赁住宅）、商业服务业用地（商业）、商业服务业用地（办公、酒店）、公共管理与公共服务用地（医疗教育、养老服务）、商业服务业用地（软件及研发、娱乐会展）、公共管理与公共服务用地（文化体育、软件及研发）、工矿用地（工业）、仓储用地（物流仓储）、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地（机场、港口码头、停车场）等用途，在标准容积率条件下,分别评估确定估价期日在2022年1月1日的法定最高年期国有建设用地使用权区域平均价格。本文基准地价价格不含城市基础设施配套费。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土 地 用 途** | **标准容积率** | **地价表现形式** |
| 居住用地（商品住宅、租赁住宅） | 2.5 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地（商业） | － | 首层楼面地价 |
| 商业服务业用地（办公、酒店） | 3.0 | 楼面地价 |
| 公共管理与公共服务用地（医疗教育、养老服务） | 2.0 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地（软件及研发、娱乐会展）、公共管理与公共服务用地（文化体育、软件及研发）、工矿用地（工业）、仓储用地（物流仓储）、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地 | － | 地面地价 |

（二）法定最高使用年限：居住用地70年，商业服务业用地、公共管理与公共服务用地40年，工矿用地、仓储用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地50年，交通运输用地40年（非独立供地的停车场按宗地法定最高年限确定）。

四、土地用途

土地用途按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）文件结合厦门市实际应用情况进行确定，具体如下：

| **土地用途** | **二级类（三级类）** | | | | **适用的建筑功能** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **居住用地**  **（商品住宅）** | **0701城镇住宅用地** | **商品住宅用地** | | | 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，含普通住宅、公寓及低密度住宅等用地。 |
| **居住用地**  **（租赁住宅）** | **0701城镇住宅用地** | **租赁住宅用地** | | | 指用于只能出租不能分割销售、需办理整体产权的城镇住宅用地。 |
| **商业服务业用地（商业）** | **0901商业用地** | **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，不含农产品即种植业，畜牧业、渔业初级产品的批发市场用地。 |
| **090103**  **餐饮用地** | | | 指饭店、餐厅、酒吧等用地。 |
| **090105公用设施营业网点用地** | | | 指电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。 |
| **0903娱乐康体用地** | **配套娱乐用地** | | | 指用于电影院、网吧、游戏场、中小型剧场、中小型音乐厅用地。 |
| **0904其他商业服务业用地** | **其他商服用地** | | | 指除旅馆用地、会展中心及以上之外的商业服务业用地，包括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、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点、教育培训等，以及居住小区及小区级以下配套的服务设施用地。 |
| **商业服务业用地（办公）** | **0902商务金融用地** | **办公用地** | | | 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、金融活动场所用地。 |
| **商业服务业用地（软件及研发）** | **0902商务金融用地** | **软件及研发用地** | | | 指用于科技研发用地及科技成果转化等研发类项目用地，包括：软件开发、集成电路设计及嵌入式系统设计等研发设计类项目用地；互联网、云计算、大数据、人工智能、物联网及区块链等信息技术服务类项目用地（其中属于通讯设施、数据中心等以设备存放为主，非研发类用地除外）；动漫游戏、数字出版、数字新媒体等文化创意类项目用地；经市级以上主管部门认定的科技孵化器、重点产业集群创业基地、创业孵化基地，孵化基地项目用地。 |
| **商业服务业用地（酒店）** | **0901**  **商业用地** | **090104**  **旅馆用地** | | | 指宾馆、旅馆、招待所、酒店及为酒店配套的会议中心、展示中心等配套设施用地。 |
| **商业服务业用地（娱乐会展）** | **0903娱乐康体用地** | **演艺娱乐用地** | | | 用指于影视城、大型文化演艺用地、大型音乐厅、大型剧院，以及绿地率小于65%的大型游乐等容积率较低、占地面积大、独立占地的设施用地。 |
| **0904其他商业服务业用地** | **会展中心用地** | | | 指用于独立占地的包括会议、展览及附属建筑的会展中心用地。 |
| **工矿用地**  **（工业）** | **1001**  **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及工业仓储用地；属于通讯设施、数据中心等以设备存放为主，非研发类用地。 |
| **仓储用地**  **（物流仓储）** | **1101**  **物流仓储用地** | | | | 指农副产品和冷链物流类物流用地、仓储型物流用地。 |
| **公共管理与公共服务用地**  **（软件及研发）** | **0802科研用地**  **（软件及研发用地）** | | | | 指属于国家鼓励发展的新产业、新业态项目用地中经市行业主管部门认定属于软件研发设计类科研用地（软件及研发）、科研设施用地。 |
| **公共管理与公共服务用地**  **（医疗教育）** | **0804**  **教育用地** | | | | 指各类营利性教育用地，包括营利性的高等教育、中等教育、学前教育等项目。 |
| **0806**  **医疗卫生用地** | | | | 指营利性的综合医院、专科医院等用地。 |
| **公共管理与公共服务用地**  **（养老服务）** | **0807**  **社会福利用地** | | | **营利性养老用地** | 指营利性养老服务机构等用地。 |
| **公共管理与公共服务用地**  **（文化体育）** | **0803**  **文化用地** | | | | 指营利性图书、展览等用地，含公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆等设施用地。 |
| **0805**  **体育用地** | | | | 指营利性大型体育馆和大型体育训练基地等用地。 |
| **交通运输用地**  **（机场、港口码头）** | **1203机场用地** | | | | 指民用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地。 |
| **1204港口码头用地** | | | | 指人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。 |
| **交通运输用地**  **（停车场）** | **1208**  **交通场站用地** | | **停车场用地** | | 指办理整体产权的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地。 |
| **公用设施用地** | **1301供水用地、1302排水用地、1303供电用地、1304供燃气用地、1305供热用地、1306通信用地、1307邮政用地、1308广播电视设施用地、1309环卫用地、1310消防用地、1311干渠、1312水工设施用地、1313其他公用设施用地** | | | | 指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地。 |
| **绿地与开敞空间用地** | **1401公园绿地、1402防护绿地、1403广场用地** | | | | 指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地。 |