

福州四城区基准地价调整

基准地价更接近市场价,也是土地使用权出让金的计收依据

■记者 江海

福州晚报讯 福州四城区基准地价再度进行调整。昨日,福州市人民政府办公厅印发通知,《2022年福州市四城区基准地价更新成果》经市政府研究通过,我市部分类型基准地价进行更新。

调整了部分类型 基准地价

所谓基准地价,是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对于在平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业等用途分别评估,并由政府确定,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

基准地价原则上每两年更新一次。

我市根据四城区土地市场运行情况和土地收储工作实际,充分考虑各行业用地需求,于2022年下半年开展本轮基准地价更新工作,现已形成2022年福州市四城区基准地价更新成果。

据此,我市更新部分类型基准地价:

差异化调整居住用地和商业服务业用地基准地价。根据近年来房地产市场运行情况以及城市配套提升程度,适当上调四级至六级居住用地基准地价和一级至三级商业服务业用地基准地价,其余等级保持不变,提升市场预期,增强企业、购房人投资信心,集聚新区新城人气。

根据《2019年福州市四城区基准地价更新成果》,四级、五级、六级住宅用地基准地价有略微上调,上调幅度为10万元/亩。

保持工矿仓储用地基准地价不变。为深入实施工业园区标准化建设,继续鼓励工业用地通过政府收储、零地增资、合作重组等模式,提高利用效益,为重点产业提供承载空间,推动制造业高质量发展。

略微上调公共管理和公共服务用地基准地价。各地段等级基准地价略微上调,增强社会资本投资民生“补短板”项目信心,提升医卫、慈善、科研、教育等项目的建设品质。

调整部分产业类型用地基准地价修正系数。考虑到部分产业投资规模大,回报周期长,为培育市场,将批发市场用地、会展中心用地的基准地价分别调整为商业服

福州市四城区商业服务业用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	
一级	1050	15750	6300	±17%
二级	805	12075	4830	±17%
三级	620	9300	3720	±17%
四级	475	7125	2850	±17%
五级	370	5550	2220	±17%
六级	265	3975	1590	±17%

福州市四城区居住用地基准地价表

级别	基准地价			修正幅度
	地面价(万元/亩)	地面价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	
一级	900	13500	6750	±15%
二级	700	10500	5250	±15%
三级	540	8100	4050	±15%
四级	430	6450	3225	±15%
五级	330	4950	2475	±15%
六级	250	3750	1875	±15%

务业用地的70%、40%。

增加基准地价类型。为延续城市历史和文脉,推动古厝的活化利用,在本轮基准地价中专门补充了历史文化街区、历史风貌区、历史建筑群等用地的基准地价,按相应用途基准地价的80%确定。根据市政府发布的《关于修订福州城市地下空间开发利用管理办法(试行)部分条款的通知》,新增地铁地下空间使用权的基准地价,暂按相应用途地下三层地下空间使用权基准楼面地价10%确定,并依照我市依法确定的基准地价适时调整。

调整基准地价 有利于强化调控

为什么要更新基准地价呢?相关人士告诉记者,本轮基准地价更新是保持土地市场平稳运行,实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标,落实“十四五”规划关于加快建设现代化国际城市各项部署的具体举措,为我市招商引资、土地收储和供应、全民所有自然资源资产清查核算提供价格指引和支撑,对强化土地市场宏观调控意义重大。

记者了解到,福州市是全国最早开展城市土地定级和基准地价测算的城市之一。1988年,福州市作为全国首批城镇土地定级试点城市,完成了福州市城区土地级别的划分。随着城市建设和基础设施的不断完善,我市多次对原有的土地级别进行调整,并在确定土地级别的基础上,采用剩余法、市场比较法以及成本逼近法等方式确定了福州市城区基准地价,并依此数次对基准地价进行修订更新。

据了解,在土地定级因素的选择上,主管部门是很

讲究的。如鼓楼区是省市行政机关集中地,台江区是商业集中地,仓山区则是文教用地集中区。不同的社会人文景观,会影响土地定级和基准地价。

基准地价提高 房价会涨吗

基准地价提高后,房价也会水涨船高吗?业内人士表示,基准地价只反映了房地产的市场变化及政府对产业的引导功能。调整基准地价,只是更真实地反映土地的市场价,更接近市场价。

不少市民关心:基准地价调高后,土地拍卖招标底价也会调高吗?实际上,土地拍卖招标底价并非仅参考基准地价,它还要参考周边土地的成交价,最重要的是由市场来决定成交价。所以,基准地价提高并不意味着市场地价上涨,基准地价的真正意义在于更真实地反映一个城市的土地价值。

不过,市民经济生活确实与基准地价有一定关系。比如,在接受赠与房产等房地产交易中,要补交的“地价”依据就是基准地价。一方面,市民可以通过查询基准地价,了解某区域的地价水平;另一方面,市民在房地产交易或赠与时,通常要向政府补交土地使用权出让金,而出让金计收的依据就是基准地价。

此外,基准地价的调高,也能更好维护土地所有者的权益。基准地价的调整实行“优地高价”,有利于征地补偿。



扫码了解更多关于福州四城区基准地价调整的信息。

福州市“两违”
综合治理

长乐拆除违建简易房



拆违现场。

■记者 徐文宇 通讯员 高敏铃 文/摄

福州晚报讯 为进一步打击辖区内的违法占地和违法建设行为,近日,长乐区吴航街道综合行政执法队队员5人,东关干部5人,出动一台挖掘机,对东关村一处在空中地上圈地搭盖的违建简易棚房进行了拆除。该违建面积100多平方米。

据了解,该违建当事人利用公共空间,私自圈地搭盖简易棚房,在简易棚房内随意堆放物品,严重影响了周边环境及居民生活。

拆违过程中,执法人员按照“先劝导后拆违,边拆违边劝导”的原则,耐心做违建当事人的思想工作。他

们一方面以“坚决拆除违法建设”为原则,做到法律面前人人平等,决不搞法外施恩、“人情标准”;另一方面,讲究工作的方式方法,对当事人进行劝说,加强思想教育。最终,执法人员争取到当事人的理解支持,彻底拆除了违建。

“我们通过此次拆除行动,有效遏制了乱搭乱建现象,维护了辖区的用地秩序,起到了‘拆除一处、震慑一片、教育一方’的效果。”相关负责人表示,下一步,长乐区将继续加大对违法建设的巡查力度,坚持零容忍的态度,确保新建违建零增长,做到“巡查到位、发现及时、处置妥当”,打造“无违片区”,助力美丽乡村建设。

马尾拆除违建出租房



违建“售卖屋”被拆除。



拆违现场。

■记者 马丽清

通讯员 李硕 马尾城管宣 文/摄

福州晚报讯 近日,马尾区罗星街道组织马尾区城管局罗星中队、街道治违办拆除了位于上岐路正荣广场的两处违建“售卖屋”,面积约60平方米。

据悉,这两处违建“售卖屋”是正荣广场的物业管理机构为增加收入,未经

审批擅自在其管理的正荣广场旁边搭建的,用于出租给商户经营小吃店。

马尾区城管局罗星中队执法人员多次上门执法,下发《整改通知书》,约谈商户与物业公司,要求其在期限内自行拆除违建。但因小吃店经营状况良好,该商户不愿意停止经营。商户认为他们已与物业管理机构签订租赁合同,并交了一年的租金,如果停业,损失很大,因此要求物业管理机构退还租金并赔偿损失。

物业公司方面则希望暂缓拆除,表示他们正在向有关部门申请办理相关手续。

城管执法人员向相关部门了解到,这两处“售卖屋”属于违建,有关部门不同意物业公司在广场建设“售卖屋”的申请。

7月下旬,罗星街道组织马尾区城管局罗星中队拆除了这两处违建“售卖屋”。

罗星街道治违办、培英社区、马尾区城管局罗星中队到场拆除了违建。行动中,执法人员告诉当地居民违建的危害性以及治违的相关法律、政策。

罗星中队执法人员表示,他们将继续在罗星街道辖区内严格控制违建,加强巡查,对新增违建坚决予以拆除,确保新增违建零增长,同时积极消除历史遗留违建,让辖区环境更好,更安全,更宜居。