

附件 1

广宁县城镇土地定级与基准地价更新成果

一、评估范围

本次广宁县城镇土地定级与基准地价更新的工作范围为广宁县中心城区，及江屯镇、赤坑镇、北市镇、坑口镇、螺岗镇、潭布镇、石咀镇、古水镇、洲仔镇、宾亨镇、横山镇、五和镇、木格镇、排沙镇等建制镇的城镇规划区域，评估总面积约 263.24 平方公里。

二、基准地价内涵

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，商服、住宅用地城区土地开发程度为“五通一平”，建制镇土地开发程度为“三通一平”，工业和公共服务用地土地开发程度为“三通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。其中，土地法定最高使用年期，商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年，公共服务用地为 50 年；商业路线价设定宗地标准深度为 10 米，标准宽度为 4 米；单位为元/平方米，币种为人民币。

根据广宁县土地市场、房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，广宁县基准地价采用首层楼面地价、平均楼面地价和单位面积地价作为基准地价的三种基本表现形式，

使整个地价形式呈现出立体地价和平面地价共存的新格局，
具体表现形式分别为：

土地用途项目	商服用地		住宅用地	工业用地	公共服务用地
估价期日	2018年1月1日				
土地开发程度	城区	五通一平	五通一平	三通一平	三通一平
	建制镇	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
法定使用年期	40年		70年	50年	50年
设定容积率	2.0		2.0	1.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 单位面积地价、 平均楼面地价		单位面积地 价、平均楼面 地价	单位面积地价	单位面积地价
	商业路线价、 级别价		级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”指宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”指宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整；
②单位面积地价=土地总价/土地总面积，平均楼面地价=土地总地价/总建筑面积。

三、广宁县基准地价成果

（一）商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于30米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于30米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表 3-1 广宁中心城区商业路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
1	新宁南路	中华中路	朝阳西路	13950

2	中华中路	永青路	新宁南路	13230
3	中华东路	南宁南路	环城北路	12570
4	中华西路	百盈大道	永青路	11110
5	新宁北路	中华东路	新兴二巷	11100
6	环城东路②	环城东路	广玉路	10080
7	五一东路	环城西路	广玉路	9230
8	农林路	朝阳西路	新宁南路	8530
9	百盈大道	庄前西路	南东二路	8400
10	文化路	新宁南路	朝阳东路	8290
11	万丰一路	南街河	百盈大道	7720
12	万丰二路	南街河	百盈大道	7660
13	聚宝路	南街桥	畔河湾肉菜市场	7510
14	建筑中路	五一东路	环城东路	6970
15	南东一路	人民路	五一路	6730
16	五一路	环城西路	广玉路	6630
17	环城东路①	十三行桥	沃尔玛购物广场	6490
18	其鉴路	其鉴中学	环城东路	6260
19	广玉路	五一路	明珠新城	6250
20	德胜街	环城西路	南东一路	6010
21	环城北路	东乡派出所	朝阳东路	5890
22	朝阳东路	环城北路	新宁南路	5460
23	环城西路②	南东二路	南街桥	5400
24	城市中心广场 东侧道路	城市中心 广场	百盈花园	5340
25	南东二路	大迳桥	百盈大道	5150
26	朝阳西路	农林路	朝阳东路	4750
27	银岗路	环城北路	银江花园	4360
28	城南大道①	南东三路	广宁县人民法院	4270
29	南东三路	南东四路	大迳桥	4170
30	环城西路①	南街桥	五一东路	4130
31	庄前西路	百盈大道	广宁县中等职业 技术学校	4050
32	和合路	聚宝路	南东二路	3950

33	环城东路③	其鉴北路	环城东路	3810
34	城南大道②	南东三路	人民路	3410
35	人民路	城南大道	南东二路	3320
36	南东四路	南东三路	环城西路	3020

(二) 级别基准地价

表 3-2 广宁县城区级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地	
	平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	1115	2230	148.67	750	1500	100.00	500	33.33	600	40.00
II 级	725	1450	96.67	550	1100	73.33	370	24.67	445	29.67
III 级	500	1000	66.67	390	780	52.00	250	16.67	300	20.00
IV 级	365	730	48.67	290	580	38.67	170	11.33	205	13.67
V 级	260	520	34.67	200	400	26.67	130	8.67	150	10.00

注：商服、住宅用地设定容积率为 2.0，工业、公共服务用地设定容积率为 1.0。

表 3-3 广宁县各镇级别基准地价结果表

单位：元/平方米

用途 区域	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地		
	I 级	II 级	III 级	I 级	II 级	III 级	I 级	II 级	I 级	II 级	III 级
江屯镇	1214	710	488	706	486	324	170	125	360	240	165
古水镇	1190	706	486	692	476	324	170	125	345	235	165
宾亨镇	1160	706	486	680	470	324	170	125	345	235	165
排沙镇	1068	692	482	664	456	322	170	125	325	225	160
五和镇	1062	692	482	660	454	322	170	125	325	225	160
潭布镇	1056	692	482	656	452	322	170	125	323	222	160
木格镇	1020	686	482	654	450	322	170	125	323	222	160
北市镇	1014	686	480	652	446	316	170	125	320	220	158
坑口镇	1008	686	480	648	446	316	170	125	320	220	158

洲仔镇	692	484		488	320		170	125	245	160	
石咀镇	690	484		486	320		158	125	245	160	
赤坑镇	688	482		474	316		158	125	240	158	
螺岗镇	686	482		462	316		158	125	240	158	

注：表内价格为广宁县各镇级别单位面积地价。

四、用地类型修正（详见附件2）

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

五、附则

基准地价公布之后，县人民政府将根据土地市场变化，委托县国土资源局适时对基准地价进行调整更新。