

# 临高县城镇土地定级及基准地价 更新评估成果



临高县人民政府  
二〇一七年

# 海南省国土资源厅

---

公告〔2017〕5号

## 关于发布临高县城镇土地定级及 基准地价成果的公告

临高县以2017年1月1日为基准日的城镇土地定级及基准地价成果已经省人民政府批准，现予以公布，并于公布之日起执行。



(此件主动公开)

---

## 前 言

基准地价是我国城镇地价体系的重要组成部分，是我国政府法定的公示地价之一，也是加强我国经济宏观调控、引导土地市场，调节土地收益分配，实施地价政策的基础地价体系。

临高县上一轮基准地价更新评估工作开展于 2013 年，其成果在地价管理工作中取得良好社会效益和经济效益。但近几年来，随着国际旅游岛的发展及海南省政府办公厅下发《海南省政府关于加强房地产市场调控的通知》等一系列房地产政策的调控，市场价格有了一定的变化，原基准地价已不能反映土地市场的价格水平和变化趋势，临高县日常土地管理工作已受到一定影响。因此，基准地价更新工作的开展已成为当务之急，受临高县人民政府的委托，临高县国土资源局及海南汇德土地房地产评估咨询有限公司在土地市场调查的基础上对临高县各乡镇的基准地价进行更新。

土地定级及基准地价的评估是一项技术复杂、工作量大、涉及面广、政策性强的系统工程，在整个工作过程中，始终得到海南省国土资源厅、临高县人民政府及有关部门及海南省土地估价师与土地登记代理人协会的支持和帮助，在此一并表示衷心的感谢！

## 临高县城镇土地定级及基准地价更新评估

### 一、领导小组名单：

组 长：李 波（县委副书记）

副组长：桂若松（县政府办主任）

王良器（县国土资源局局长）

成 员：王义坚（县财政局局长）

李岳强（县住建局局长）

许 峰（县发改委主任）

林开杰（临高角管委会主任）

李 勇（金牌港管委会主任）

钟吉秀（县国土局副局长）

叶树茂（县物价局局长）

罗国彪（县房产局局长）

### 二、课题组名单：

课题组负责人：孙 峰（县国土资源局副局长）

郭丽霞（海南汇德土地房地产评估咨询有限公司法人及技术总监）

武幼韬（海南汇德土地房地产评估咨询有限公司技术副总监）

课题组成员：王宇松、符玉斌、王梦江、吴君、余占鸿、吴春妮等

## 目 录

<b>第一篇 城市概述.....</b>	<b>1</b>
第一部分 临高县概况.....	1
第二部分 土地定级、基准地价评估区域行政区划情况.....	12
<b>第二篇 城镇土地定级及基准地价成果.....</b>	<b>18</b>
第一部分 商服用地城镇土地定级及基准地价成果.....	19
第二部分 住宅用地城镇土地定级及基准地价成果.....	31
第三部分 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价成果.....	46
第四部分 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价成果.....	50
第五部分 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价成果.....	55
<b>第三篇 基准地价修正体系.....</b>	<b>60</b>
第一部分 商服用地基准地价修正体系.....	61
第二部分 住宅用地基准地价修正体系.....	71
第三部分 工矿仓储用地基准地价修正体系.....	82
第四部分 旅游区商服用地基准地价修正体系.....	89
第五部分 旅游区住宅用地基准地价修正体系.....	96
<b>第四篇 基准地价成果的说明与应用.....</b>	<b>103</b>
<b>第五篇 成果图件.....</b>	<b>110</b>

## 第一篇 城市概述

### 第一部分 临高县概况

#### 一、地理位置

临高县位于海南岛西北部，地处北纬 19° 34'—20° 02'，东经 109° 3'—109° 53'。临高县东邻澄迈县，西南与儋州市接壤，西北濒临北部湾，北临琼州海峡。全境东西宽 34 公里，南北长 47 公里，面积 1317 平方公里。

#### 二、历史沿革

临高县，古名富罗、临机，位于海南岛西北部，东邻澄迈县，西南与儋州市接壤，北濒琼州海峡。早在汉武帝平南越后的元封元年（公元前 110 年），就设立有珠崖、儋耳两郡。此时，临地属儋耳郡。之后，经过朝代变迁中的数次郡制改革，到 713 年（唐玄宗开元元年）始称临高。宋朝时临高曾并入琼州。1131 年至 1162 年（南宋绍兴）初迁于治莫村。临高县历史悠久，人才辈出，在每一个历史时期都留下一批为繁荣临高发展临高做出不可磨灭的贡献的文人学士的足迹。据记载，从南宋名列吏部仕籍戴定实，南宋时临高迁于治莫村的首任县官谢渥及其后代，被贬吉阳军（今三亚市）途经临高的爱国名臣胡铨，元大德年间的洗雷，明代海南著名诗人、被誉为海南四大才子之一的王佐，明朝进士刘大霖，清康熙时期任知县的史流芳和樊庶，晚清时期的王良弼等，他们积极传播推广中原文化和先进的农业技术，注重史治，编史修志，推行教育，为推动临高的经济文化发展作出了重要贡献。

民国时期，临高县隶属广东省琼崖行政公署，南区善后公署，海南特区行政公署。临高县于 1950 年 4 月 21 日解放。1958 年 11 月 30 日临高和澄迈合并为金江县。1961 年 5 月又从金江县分出，恢复临高县，属海南行政公署。1988 年 4 月，海南建省办经济特区，临高县属海南省。临高县人民政府驻地设在临城镇。

自 1988 年海南建省办经济特区 20 年以来，尤其随着海南国际旅游岛建设的不断推进，临高经过各届领导和临高人民的共同建设，临高县已发展成独具特色的海南文化旅游市县之一。

### 三、城市建设

临高县委县政府按照海南建设国际旅游岛的总体要求和产业布局功能区划，立足临高实际，大力实施“生态立县、产业兴县、富民强县和城乡一体化”的发展战略，按照“沿江靠海、城市扩张、中心北移、协调发展”的发展思路，着力优化发展布局，着力优化发展环境，着力优化产业结构，加快推进重点项目建设，完善临高基础设施建设和县内交通路网建设，让更多的临高县居民提升生活品质，为市民提供便利。

#### （一）基础设施建设

道路交通状况：近年来，临高道路交通设施不断完善，功能更加完善。对外交通方面，粤海铁路西环线、环岛高速公路和 225 国道（海榆西线）、西环高铁穿过境内，临高已融入海口 1 小时交通圈；新盈、头咀、调楼、黄龙、抱才等港口可通航货轮直达广州、湛江、海安、北海、海口、三亚等港口；县境内的加来机场扩建工程已竣工交付使用，金牌 3000 吨级车客轮渡码头已建成，武莲港也已形成规模，为临高重点交通运输优良港口。开辟了武莲港至兵马角、武莲港至临高角、武莲港至三亚等三条海上渔业休闲游线路，武莲港与调楼、头咀、美夏、混社等渡口码头形成密布连接的海岸线口岸，流通着海南省渔业第一县的渔船和轮渡船。

内部交通方面：临高县内公路 84 条，总里程 634 公里，形成以县城为中心的通往各乡镇、沿海各港口和各经济开发区的公路网络。临高县域内，新城区一纵七横路网中，金澜路、德澜路、政澜路已是实现功能性通车，其他道路正在加紧建设。2016 年临高县继续完善农村公路路网建设，投入 32 亿元，实施城乡道路建设 446.8 公里，基本形成了辐射全县、四通八达的城乡路网。围绕临高高铁站周边公路干线，建设 20 个农村公交候车亭；完善临城地区街道公交指示牌。优化县城公交线路，开辟 2 条、整合 6 条公交线路，实现县城公交线路与各镇区域线路并网。推进滨海旅游观光公路、碧海大道、市政大道二期、金龙大道、锦绣大道等项目建设。

供水状况：临高县境内大小河流 68 条，其中集雨面积 100 平方公里以上的 4 条。主要河流有文澜江、东江河、马袅河、博厚溪和文科溪。水资源丰富，水质

好，满足工农业生产生活用水。全省最大的松涛水库东干渠流经临高县境内 5 个镇（流长 50 公里）。据有关资料显示，临高县有尧龙水库、跃进水库、波莲水库、洋隆水库、谭牛水库、兰马水库、中小型水库 7 宗，总库容量为 8000 立方米。地下水储藏量约 6 亿立方米，理论可采量 4.3 亿立方米。2016 年临高统筹规划了县城的供水、排水、排污系统，推进供水一体化 PPP 试点项目建设，着力解决了县城及周边区域生产生活用水、排水、排污等系统能力不足问题。大力推进城乡供水一体化规划建设，计划投资 10 亿元、日供水 15 万吨的滨海水厂正在加紧推进。

供电状况：临高县实现了村村户户通电，电力与全省并网。县内现有 110KV 变电所 2 座，35KV 变电所 8 座，500 千瓦以上水电站 8 个，500 千瓦以下水电站 13 个，总装机容量 1.54 万千瓦，年发电量 6500 万千瓦时，另外，“临高县 20 兆瓦光伏并网示范工程”项目顺利竣工并网发电，为临高乃至全省的电力供应起到了巨大的作用。

通讯状况：2012 年临高县人民政府与中国移动海南公司签订“无线临高”战略合作框架协议，这一举措在建设无线城市综合门户等方面提高了临高县城市和社会管理的信息化、智能化水平，为临高市民和游客提供更加便利的惠民服务。2016 年，电信公司城区小区光纤宽带网络覆盖 244 个，覆盖率达 97.2%；行政村光纤宽带网络覆盖 176 个，覆盖率达 100%以上。移动公司 4G 信号城区覆盖率均达到 99.2%以上；4G 信号行政村覆盖率达到 97.44%。电信公司光宽带端口总容量 52630 户，占比 85.4%（包含纯固话数）。电信公司光纤宽带用户 28400 户，接入速率达 50Mbps，用户 18096 户，占比 63.72%。

供气状况：东方 1-1 气田天然气洋浦至海口输气管道穿过临高境内。临高城市天然气供气工程每日可向临高地区供气 1.5-2 万 m<sup>3</sup>，可同时为 6000-8000 居民输送清洁天然气。东方 1-1 气田天然气二期工程竣工后，每日可向临高地区供气 5 万 m<sup>3</sup>，用户量达到 1.2-1.5 万户。截止到 2016 年底，临城镇新城区的燃气管道已铺设至金澜大道，老城区的燃气管道尚未铺设，燃气管道网尚未形成。

排污及环境资源状况：临高县近年来在发展经济的同时，坚持以改善环境质量、优化生态环境为出发点，高标准严格要求落实环境综合整治工作，有效地促进了全县经济建设与环境保护的协调发展，在现有的排污基础上，完善城镇污水



处理设施和管网，加快新盈污水处理厂投入运营，谋划建设加来镇和调楼镇污水处理厂项目。县委县政府投入近 3 亿元，新建 10 个垃圾中转站、1 个污水处理厂，完善各镇村环卫设施，由县级财政负担选聘村级保洁员和垃圾清运车驾驶员，建立“村收集、镇转运、县处理”环境卫生整治常态化机制，城乡环境卫生面貌明显改观。

## （二）公共事业建设

临高县的公共设施系统发展较快，公共设施门类基本齐全：

**医疗卫生：**临高县不断改善就医环境，完成县中医院和县疾控中心搬迁工作，加强乡镇卫生院标准化建设，推进乡镇卫生院业务用房和周转宿舍建设，完善村级卫生室建设。加强基本公共卫生项目资金的使用和管理，稳步推进基本公共卫生服务项目；提升农村合作医疗、城镇居民医保的覆盖率和补助标准。开展“妇幼健康服务年”活动，强化疾病预防控制工作。全县医疗水平逐步提升，人民群众就医环境明显改善。

**基础教育：**教育设施不断加强，2016 年，临高加快发展教育事业，投入约 5 亿元资金，有序推进全县各中小学硬件建设，建成临高实验中学并实现秋季开学；完善临高三中硬件设施建设，扩建临城第四小学，建成博厚、加来、美良、城南、波莲等 5 个公办中心幼儿园；动工建设龙波、马袅、冰廉、美夏、东江、澜江等 6 个公办幼儿园；规划建设澜江实验小学和临高县第四中学。2016 年 6 月，临高县人民政府与西南大学基础教育投资管理有限公司举行合作举办西南大学海南临高实验中学签约仪式，引入西南大学合办临高实验中学，有力促进临高教育理念的更新和教育管理水平的提升，为重振临高教育奠定了坚实基础。

**交通运输：**临高县主干道和支干公路长 713 公里，通车公路 84 条，年货运量达到 236 吨，年客运量为 3.6 万人次；临高县内加来军用机场距县城 21 公里，目前有跑道和一定的基础设施，且位于西线公路和拟建的铁路附近。随着道路路网、码头等交通基础设施的不断完善，临高县城市交通运输稳中加快。

**邮电通信：**临高县邮电通信能力较快增长。截止至 2016 年末，临高县设立邮政局所 15 处，拥有邮政专用车 18 辆，其中汽车 8 辆，摩托车 10 辆；临高县全县

已实现电话交换程控化，移动通信网络覆盖全县。

文化体育：近几年临高县文化体育事业蓬勃发展，文化体育配套也不断完善。加快体育公园、文化艺术中心建设步伐，推进文庙、文化馆及文化公园升级改造。实施文化惠民工程，加快推进社区与农村文体公共服务设施建设；组织开展群众性的文化体育活动和全民健身活动；开展地方文化研究，促进临高文化遗产保护、传承工作。

园林环卫：近几年临高县环境保护和生态建设进一步完善。积极创建“省级卫生县城”，大力开展文明大行动，加强城市管理，加大打击违法违规建筑和治理“脏、乱、差”力度，全年共查处违章建筑 328 宗，处罚未报先建 100 宗，拆除 37 家；拆除报刊亭、铁皮屋和户外广告牌 23 个；取缔占道经营马路市场菜摊位 325 个。加强城市社区管理，实行社区、街道卫生“门前三包”，加强农贸市场卫生整治，社区、街道保持干净整洁。

## 四、城市规划

### （一）城市的近期规划建设策略

临高县位于海南岛西北部，有 114.7 公里的海岸线，有丰富的渔民文化，原生态的自然资源和民间艺术，让临高旅游业发展有着较大的后发优势。

临高在新一轮城市总体规划修编中，临高利用建设国际旅游岛和省里对西部旅游开发的倾斜政策，抓住机遇，乘势作为，跳出小城市低标准的局限，主动融入省会经济圈，按照打造“琼北度假时尚之都”的目标，坚持对老城区做“减法”，对澜江新城做“加法”，寻求差异化互补发展，着力构建“伞”状形的城市空间布局和“一线两区五大板块”的经济发展功能布局，争取早日把临高建设成为省会经济圈内具有独特城市风貌、独特城市文化、独特城市产业和独特城市魅力省会卫星城。

### （二）临高县城区近期规划建设的重点

1、提升主城区品质。通过完善主城区旅游配套功能，改善城市景观环境，提升城市品质，吸引游客进入主城区，使主城区真正成为高品质的现代服务中心。

2、重大基础设施的建设和完善。包括交通设施（道路路网、交通站场、港口、

绕城高速等）、市政基础设施（供水、污水处理等）的建设和完善。

3、新区的拓展。根据建设需要，积极推动“一线两区五大板块”的规划建设活动，“一线”就是以西线高速公路为界线，“两区”是指南部现代生态农业经济区、北部产业经济区，“五大板块”即马袅湾国际旅游区、金牌港工业园区、临高角滨海旅游度假区、新盈调楼渔业产业园区及渔业风情小镇和县城主城区。

### （三）旅游的规划发展策略

根据《临高县旅游发展总体规划》临高将利用特色文化和资源，围绕“南国渔乡，神奇临高”总体形象定位，打造“海南风情渔乡休闲旅游目的地”。

临高旅游目的地体系将通过“一县、三大节庆、三大片区”构建。一县，即创立全国旅游名县；三大节庆，即哩哩美渔歌节、人偶戏节、渔民节；三大片区，即北部滨海旅游度假区、中部文化感悟旅游区、南部乡村特产体验区。同时，发展五条旅游线：渔港休闲游线、乡土文化风情游线、乡村特产美食游线、山水探秘游线、红色滨海旅游线。

临高旅游总体空间布局为“一心、两带、三区”。“一心”即临高旅游集散与服务中心，临城镇作为临高旅游门户、旅游接待与集散中心；“两带”即滨海休闲度假带，包括金牌港、博铺港、临高角、美夏港、抱吴港、调楼镇、黄龙港、新盈镇、新盈港、头咀港；乡村文化风情旅游带，从临高角至临城至 217 省道至 225 省道到和舍镇等沿线城镇；“三区”，即北部滨海旅游度假区、中部文化感悟旅游区、南部乡村特产体验区。

### （四）主城区用地规划布局

根据《临高县城乡总体规划（2013-2030）》临城镇以文澜江为轴线，建设“一江两桥三路四区”，完善两岸的基础设施建设，扩大临城的范围。

临城镇江南片区是集商贸服务、城市居住、文体娱乐、生态公园于一体的临高县城综合片区。临城镇江北片区功能定位为县域产业、技术、文化的传播中心，三产发达，集行政、商贸服务、居住为一体的城市综合区。临城镇文澜新城片区功能定位为临高县的政治、文化、教育、体育、展览中心，临高县城标志性的景观，城市与自然和谐共生的优质生态组团，涵养生态，着眼自然的宜居组团。

## （五）主要城镇（规划区）规划布局

根据省政府对临高县调整乡镇行政区划，将临高县划分为 11 镇：临城镇，波莲镇，东英镇，博厚镇，皇桐镇，多文镇，和舍镇，南宝镇，新盈镇，调楼镇，加来镇。临高县根据各个镇的特色，先后完成马袅湾、金牌港、临高角、渔业产业园区、澜江新城等 10 个镇重点区域总规和 36 个控制性详规编制，将整个县域规划构建成了一个“伞”状城市布局和“一线两区五大板块”的经济发展功能布局。“一线”是以西线高速公路为界线；“两区”是按照自然资源、地理位置等因素把临高划分成北部片区和南部片区，其中北部片区海洋资源丰富，围绕港口建设，发展渔业、工业和旅游业；南部发展农副产品综合加工和热带高效农业；“五大板块”即马袅湾国际休闲社区、金牌港新型临港工业园区、临高角滨海旅游度假区、新盈调楼渔业产业园区和县城主城区。

马袅湾国际休闲社区、临城新城区、金牌开发区、临高角旅游区、调楼新盈渔区是重点开发区域。各重点规划区的规划要点如下：

**马袅湾国际旅游区：**临高县马袅湾国际旅游区距离省会海口 56 公里，属于海口一个小时旅游经济圈，距西线高速路口 6 公里，距洋浦 80 公里。规划区北临琼州海峡，距海岸线约 400 米，总用地面积约为 14.7 公顷，南北进深约为 530 米，东西宽约 470 米。规划区定位将打造一座满足人们养老、度假、休闲等各类生活的集滨海度假、休闲养老于一体的国际旅游区。

**临城新城区：**临高临城新城区即文澜新城，是临高实施“沿江靠海、城市扩张、中心北移、协调发展”思路的一个重要举措。根据《文澜新城总体规划和控制性详规》，文澜新城将兴建文澜文化公园、行政中心、体育场、体育馆、歌剧院、图书馆、公务员公寓、星级酒店等，占地 2300 亩的文澜文化公园，将建设 2 公里长的牌坊，75 根世界历史柱廊和 75 根中国历史柱廊，1 个阿罗哈广场，1 个哩哩美广场，1 个临高古城和 1 个临高规划馆，拓展约三四百亩的水面，建成水上娱乐中心，使之成为我省最大的文化公园、生态公园，成为临高的一张“名片”和标志性建筑。

**金牌港工业开发区：**临高金牌港经济开发区距离临高县城 12 公里，根据《金牌港总体规划》，金牌港开发区规划面积 20.5 平方公里，规划常住人口 3.5 万，

定位为海洋工程、船舶制造等装备制造为主和临港工业为主的现代化工业城。重点发展旅游相关装备制造业、海洋装备制造业、生产性服务业等产业。

**临高角滨海旅游区：**临高角滨海旅游风景区距离海口 94 公里，根据《临高角风景名胜区总体规划》，临高角风景区规划面积 72 平方公里，游客量规模为年 360 万人次，定位为具有高科技、审美和教育启智价值的综合省级风景名胜区。

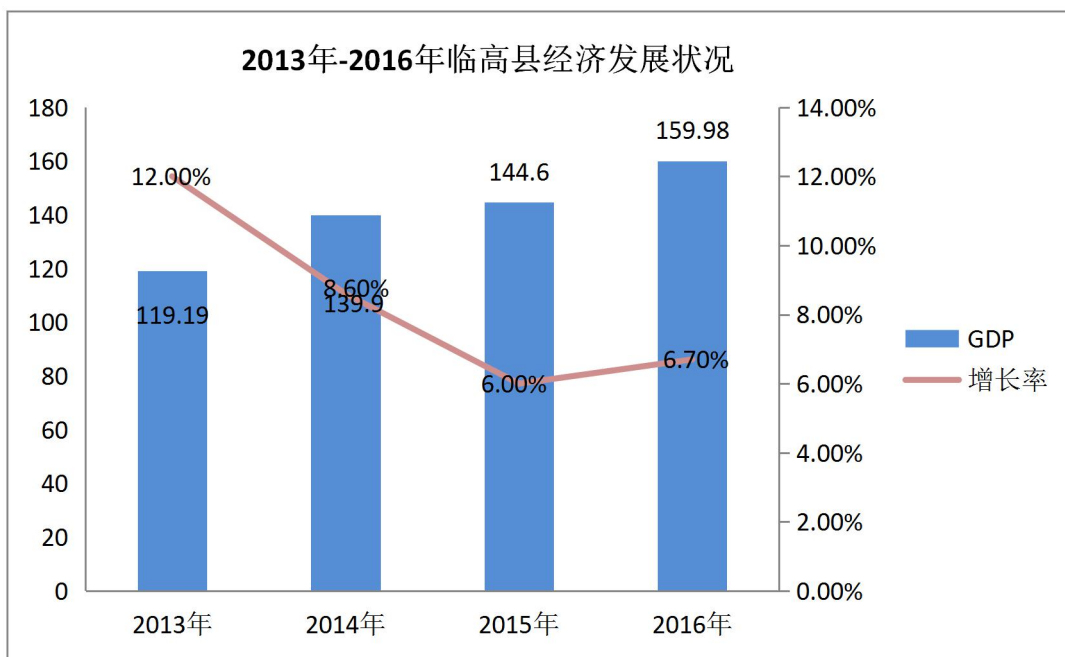
**调楼新盈渔区：**调楼新盈渔区位于临高两大渔业重镇调楼和新盈交汇地带，调楼新盈渔区未来将在发展渔业生产的同时，发展综合休闲渔业旅游产业，力争实现海洋捕捞和海水养殖产量翻一番，初步建成海南国际旅游岛鱼耕文化旅游滨海新城。

临高县规划的“一线两区五大板块”的经济发展功能布局，明确不同经济区域功能定位，大大优化了产业空间布局，能够更好地发挥不同经济专属区域的窗口、示范、辐射和带动作用。热带高效农业、海洋渔业、现代服务业、新型工业几大产业布局错落有致，相得益彰。不仅增强了当地特色资源优势，也提高了产业的内在关联度，有效实现了资源整合。

## **五、产业经济**

### **（一）临高总体经济发展情况**

近几年来，临高县国民经济逐年稳步增长，全县经济运行呈现亮点，三大产业稳中求升，工业规模不断扩大，固定资产投资有所回落，消费品市场较旺盛，地方公共财政预算收入稳步增长，金融机构各项存贷款较大幅度增加。据统计，2016 年临高县实现生产总值 159.98 亿元，同比增长 6.7%，其中固定资产投资 41.73 亿元，下降 48.3%。2013 年至 2016 年临高县生产总值增长情况如下图所示：



从产业比重方面来看，临高县通过近五年的产业调整，产业结构调整较为缓慢，第二产业比重降低，第一、三产业比重有所提升，至2016年第一、二、三产业的比例调整为70.4：6.2：23.4。2013年—2016年临高县三大产业经济发展情况如下：

临高县 2013-2016 年产业经济发展情况

年份	第一产业增加值 (亿元)	同比增长 (%)	第二产业增加值 (亿元)	同比增长 (%)	第三产业增加值 (亿元)	同比增长 (%)
2013 年	81.22	6.5%	10.94	24.8%	27.02	25.7%
2014 年	96.39	6.1%	8.78	14.2%	34.73	14.2%
2015 年	101.62	5.4%	9.18	7.4%	33.79	7.4%
2016 年	112.70	5.8%	9.98	9.1%	37.30	8.8%

临高县 2013-2016 年三大产业经济比重

年份	第一产业 (%)	第二产业 (%)	第三产业 (%)
2013 年	68.14	9.18	22.68
2014 年	68.90	6.28	24.82
2015 年	70.28	6.35	23.37
2016 年	70.4	6.2	23.4

2016 年临高县经济整体继续保持前几年平稳增长势头，这一切得力于临高县房地产销售、地方财政收入和支出、工业等合力拉动，全县经济平稳增长。受国家去库存及海南两个暂停政策的影响，临高县房地产投资额为 8.80 亿元，同比下降了 6.6%，房屋销售面积为 17.9 万平方米，同比增长了 40.4%，房屋销售额 9.66 亿元，同比增长 65.3%；工业增加值为 1137 万元，增长 20.1%；总体经济运行总体状况良好。2016 年临高申请将龙波湾中铁综合开发项目、教育产业发展项目、文化综合项目等 12 个项目列为 2016 年省重点项目；全力推进 34 个县级重点项目，全年计划完成投资 30.72 亿元。积极参加各类招商活动，紧紧围绕全域旅游、现代休闲农业、旅游地产、服务贸易等产业，充分发挥该县区位与产业优势，有针对性地推介该县重点招商项目，着力引进一批投资规模大、产业带动强、效果明显的项目。借助“高铁时代”带来的重大机遇，2016 年临高将大力发展乡村旅游，着力打造特色旅游珍珠链，推进全域旅游发展。重点打造文澜文化公园、临高角解放公园、新盈彩桥红树林国家湿地公园等一批具有核心竞争力的标志性旅游项目，启动和舍镇水晶湖（溪尾村）滨水康养旅游度假片区、博厚镇爱琴海（乐豪村）度假区等休闲旅游建设，推进大雅村、文彩村等 11 个村庄的乡村旅游扶贫规划工作。加快推进新盈渔家风情小镇、调楼渔业风情小镇、博厚乡村旅游花卉小镇、加来冬季瓜菜小镇、多文桑蚕小镇等 5 个特色产业小镇建设。

## （二）2016 年临高产业经济发展情况

2016 年临高县三次产业结构由 2015 年的 70.28：6.35：23.37 调整为 70.4：6.2：23.4，第三产业比重微有上升，产业结构优化调整较为缓慢。

第一产业增加值增长 5.8%。积极采取项目引领、龙头带动、合作社拉动方式，着力提升优化传统产业，大力培育新兴产业，促进了农业增效、农民增收。

农业方面，大力推进设施农业和品牌农业建设，冬季瓜菜种植 14.2 万亩，常年瓜菜种植 5334 亩，大棚设施 1197 亩。推出了多文空心菜、风雅酸菜、临高乳猪等一系列农业品牌。种植木瓜 5000 亩、南药 5000 亩、花卉 7500 亩；海洋渔业方面，海洋捕捞产量 49.67 万吨，海水养殖产量 4.74 万吨，淡水养殖产量 9528 吨，深水网箱养殖 3042 口，海洋底播养殖、罗非鱼和对虾养殖均比上年有所发展；畜牧业方面，规模以上养猪场发展到 96 家，畜牧养殖专业户发展到 310 户，初步形成了 8 个养殖专业村。

第二产业增加值增长 9.1%。2016 年完成武莲渔港项目建设，使之具备满足 1000 艘渔船停靠、交易、补给等功能；加强新盈中心渔港建设，完成主体工程建设；启动了黄龙渔港规划建设。推动金牌港经济转型发展，重点加强与海南港航控股合作，努力把金牌港建设成为设施完善、管理规范的现代化港口。研究出台扶持园区发展的政策，力争引进一批大项目、大企业落地建设，重点促成新加坡林虾集团工厂化水产养殖加工基地落户，加快推动金牌港智慧海洋小镇建设，打造宜居宜业、产城融合的新兴产业经济综合体。支持园区现有工业项目加快建设、优化重组、改造升级，促进临港工业提质增效。支持调楼等沿海区域现有的渔业机械维修厂、织网厂等实行现代经营模式，进一步发展壮大海洋捕捞和海水养殖配套工业。

第三产业增加值增长 8.8%。2016 年，临高计划建成金牌海鲜公园、金牌湾小渔村并开张营业；博厚镇美伴村、和舍镇溪尾村被列为全省首批乡村旅游示范点，启动规划建设易博园大酒店、易经文化园、文庙广场等一批特色旅游项目。开辟武连港至兵马角、武莲港至临高角、武莲港至三亚等 3 条海上渔业休闲路线，形成以岭昌屿、后水湾、红树林为主景区，集海钓、赶海、观光等为一体的特殊旅游片区。新盈渔业休闲风情小镇、博厚农业观光休闲小镇正在规划建设中。

## 六、科技进步和社会发展

科技取得一定的进步。加重点推广土壤改良、现代化设施育苗、动植物病虫害绿色防控等 50 项新技术和 60 个新品种。强化科技队伍建设，从农业大专院校招聘优秀毕业生充实到各科技部门和基层农业科技服务中心，同时对全县现有的农业科技人员进行知识更新和技术培训，提高其服务能力。实施农村能人培训工



程，每个自然村培养具有开拓创新、能带领农民致富的能人 3-5 人，为农民致富奔小康提供人才支撑。

教育基础建设取得新进展，2016 年，临高加快发展教育事业，投入约 5 亿元资金，有序推进全县各中小学硬件建设，建成临高实验中学并实现秋季开学；完善临高三中硬件设施建设，扩建临城第四小学，建成博厚、加来、美良、城南、波莲等 5 个公办中心幼儿园；动工建设龙波、马袅、冰廉、美夏、东江、澜江等 6 个公办幼儿园；规划建设澜江实验小学和临高县第四中学。2016 年 6 月，临高县人民政府与西南大学基础教育投资管理有限公司举行合作举办西南大学海南临高实验中学签约仪式，引入西南大学合办临高实验中学，有力促进临高教育理念的更新和教育管理水平的提升，为重振临高教育奠定了坚实基础。

医疗卫生事业不断进步，环境事业进一步加强。2016 年临高不断改善就医环境，完成县中医院和县疾控中心搬迁工作，加强乡镇卫生院标准化建设，推进乡镇卫生院业务用房和周转宿舍建设，完善村级卫生室建设。加强基本公共卫生项目资金的使用和管理，稳步推进基本公共卫生服务项目；提升农村合作医疗、城镇居民医保的覆盖率和补助标准。开展“妇幼健康服务年”活动，强化疾病预防控制工作。全县医疗水平逐步提升，人民群众就医环境明显改善。

社会保障体系建设步伐加快。进一步完善大中专毕业生、城镇退役士兵、失地农民就业创业扶持机制，加大就业创业技能培训和就业援助力度。提高新农合和城镇居民医保财政补助标准、企业退休人员基本养老金和城乡低保标准。全面实施城乡居民养老保险制度合并和养老资格论证工作，实现参保率达到 95%以上。统一提高全县城乡居民基础养老金标准，由目前的农村居民每人每月 120 元，城镇居民每人每月 130 元统一提高到每人每月 140 元。加大对弱势群体的帮扶救助力度，规范城乡低保、五保管理，切实保障低收入群体基本生活。以县中医院为“一站式”医疗救助平台，进一步拓宽困难群众医疗救助通道。积极推进高山岭公墓建设，完成儿童福利院、社会养老院和残疾托养中心建设。

## 第二部分 土地定级、基准地价评估区域行政区划情况

### 一、临高县行政区划简介

临高县是海南省西北部的一个县，历史悠久。2006年，根据省政府对临高县调整乡镇行政区划，将临高县划分为11镇：临城镇，新盈镇，调楼镇，加来镇，多文镇，和舍镇，博厚镇，皇桐镇，波莲镇，南宝镇，东英镇；2个国营农场：国营加来农场、国营红华农场；临高角片区、水城片区、龙波湾东区、龙波湾西区，马袅湾国际旅游度假区，金牌港工业开发区。11个镇内共有17个社区，2个居委会，160个行政村。临高县东邻澄迈县，西南与儋州市接壤，北濒琼州海峡，全境东西宽34公里，南北长47公里，面积1317平方公里。县人民政府驻地设在临城镇。2012年年末全县户籍人口约50万人，有黎、壮、苗等6个少数民族。

#### （一）临城镇

临城镇位于临高县的中部，文澜江的中下游，东濒北部湾，西至加来农场，北接博厚镇，南邻波莲镇，是临高县政治、经济、文化中心。全镇面积166.4平方公里，海岸线10公里。临城镇具有集沿海、平原、小丘陵地理的多样化土地资源，可耕作土地面积达74177亩。2016年全镇总人口达101985人，其中城镇人口21325人，农村人口80660人。临城镇域内文澜江东西岸的平原地带，以盛产水稻、番薯、糖蔗、瓜菜等农产品为主，是全县的重要粮仓和工业原料产地。近年来，以高位池养虾为主的海水养殖得到较快发展，成为临城镇经济发展的新亮点。临城镇下辖6个社区：跃进社区、城内社区、东风社区、胜利社区、临山社区、美台社区；33个行政村：多璉村、美当村、兰秦村、学田村、兰河村、金龙村、大波村、宫花村、南江村、楼台村、仙还村、发豪村、龙贯村、禄道村、美梅村、罗万村、头星村、兰罗村、文新村、调俗村、吾鲁村、杨梅村、抱瑞村、群玉村、文潭村、邦浪村、奇地村、昌拱村、德老村、西田村、洋甘村、龙跃村、文书村。

#### （二）新盈镇

新盈镇位于海南省西北部，地处琼州海峡之滨，后水湾内，濒临北部湾，西

与越南隔海相望。全镇有土地面积 58.56 平方公里，海岸线长约 10 公里。新盈镇下辖仓米、南堂、和贵、彩桥等 14 个行政村。2016 年全镇总人口 59775 人，其中城镇人口 17711 人，农村人口 42064 人。新盈镇后水湾渔业资源丰富，素有“海南海上筏钓第一湾”之称号。现已形成以岭昌屿、后水湾、红树林为连片景区的特色旅游产业链，集海钓、筏钓、拉网、赶海、观光等为一体的海洋休闲产业得到了长足发展。新盈镇下辖 1 个社区：新兴社区；14 个行政村：头咀村、龙兰村、洋所村、良爱村、彩桥村、仓米村、南堂村、抱蛟村、郎英村、和贵村、昆社村、安全村、新盈村、龙昆村。

### （三）调楼镇

调楼镇位于临高县的西北部，北邻北部湾，南接加来镇，东毗东英镇，西邻新盈镇，离海口约 89 公里，大体呈西北-东南向带状展布。全镇有土地面积 50.91 平方公里，海岸线长 10 余公里。调楼镇下辖东春、东里、博贤、武闹等 16 个行政村。2016 年全镇总人口 53466 人，其中城镇人口 17266 人，农村人口 36200 人。调楼镇以盛产水稻、番薯、糖蔗、瓜菜等农产品为主，是全县的重要粮仓和工业原料产地。调楼镇下辖 2 个社区：调楼社区、青龙社区；1 个居委会：龙楼居委会；16 个行政村：武莲村、抱才村、黄龙村、黄龙上村、美良村、罗堂村、沙潭村、武闹村、群道村、博贤村、东春村、拔色村、抱社村、东里村、隆道村、龙田村。

### （四）加来镇

加来镇位于临高县的南部与文澜江的中游，距临高县城约 21 公里，离海口约 89 公里。加来镇北接临城镇、南界和舍镇与儋州市的和庆镇，东毗多文镇，西邻南宝镇。全镇有土地面积 121.47 平方公里。加来镇下辖 1 个居委会：加来居委会；6 个行政村：贤郎村、美汉村、美巢村、美龙村、龙灵村、向前大村。2016 年全镇总人口 34992 人，其中城镇人口 24754 人，农村人口 10238 人。加来镇现行采用“稻-稻-菜”的耕作制，冬季成片种植无公害反季节瓜菜，建起了一个具有相当规模的西线瓜菜批发市场，产品运销省内外，为加来镇的经济的发展做出了积极的贡献。

### （五）多文镇

多文镇位于海南临高县东南部，距临高县城约 22 公里，东邻皇桐镇，南连和舍镇、澄迈县中兴镇，西接加来镇与临城镇，北毗博厚镇。海榆西线、粤海铁路横贯本镇，是琼西的交通要道。全镇土地面积 235.14 平方公里。多文镇下辖东江、兰合、国营红华农场、头神等 13 个行政村和 1 个多文社区。2016 年全镇总人口 21877 人，其中城镇人口 3074 人，农村人口 18803 人。多文镇出产的特产主要有甘蔗、花生、香蕉、多文头神空心菜、凤雅酸菜、临高乳猪和东江鸡。多文镇下辖 1 个社区：多文社区；13 个行政村：多郎村、兰合村、头神村、美巢村、抱利村、凤雅村、罗忱村、和舍村、头龙村、东江村、美文村、博郎村、美山村。

### （六）和舍镇

和舍镇位于临高县的最南端，南界儋州市和庆镇和澄迈县中兴镇，北接加来镇和多文镇，素有“临高南大门”、“岛西金三角”之称。国道海榆西线及粤海铁路西环线穿越境内，距临高县城 43 公里，交通便利。全镇有土地面积 139.10 平方公里。和舍镇下辖先光、布佛、布大、抱堂、新风、罗忱、茶胡等 10 个行政村。2016 年全镇总人口 23656 人，其中城镇人口 1310 人，农村人口 22346 人。近年来，和舍镇的粮食、经济作物、养殖等产业已成为区域性主导产业，初步实现了规模化，专业化的生产格局。和舍镇下辖 1 个社区：和舍社区；10 个行政村：布大村、抱堂村、新风村、茶胡村、先光村、布佛村、罗爷村、铺仔村、群儒村、罗忱村。

### （七）博厚镇

博厚镇位于临高县的东北部，东邻澄迈县桥头镇和福山镇，南接多文镇，西依临城镇，北邻北部湾与琼州海峡。全镇有土地面积 184.20 平方公里，海岸线长约 30 公里。博厚镇下辖乐豪、五尧、加六、南贤、博北等 20 个行政村及 2 个社区。2016 年全镇总人口 43501 人，其中城镇人口 3781 人，农村人口 39720 人。博厚镇盛产临高乳猪、沙虫、膏蟹、鱿鱼、对虾等，以水稻、林业、畜牧业、甘蔗业为本镇的传统支柱产业。博厚镇下辖 2 个社区：博厚社区、马袅社区；20 个行政村：抱珍村、武新村、美所村、南贤村、博西村、博北村、龙干村、头国村、加六村、红牌村、得禄村、五尧村、头稍村、和丰村、道灶村、昌富村、亲贤村、洋大村、乐豪村、大雅村。

### （八）皇桐镇

皇桐镇地处临高县东部，东部与澄迈县福山镇交界，东南部与澄迈县中兴镇毗邻，北邻博厚镇，西接多文镇，距临高县城约 20 公里。全镇有土地面积 127.62 平方公里。皇桐镇下辖中林、古风、和伍、居仁等 16 个行政村和 2 个社区。2016 年全镇总人口 21460 人，其中城镇人口 2340 人，农村人口 19120 人。皇桐镇产业以农业为主，盛产水稻、瓜菜、甘蔗、水果、橡胶等，物产丰富。皇桐镇下辖 2 个社区：皇桐社区、龙波社区；16 个行政村：洋黄村、头文村、中林村、龙波村、和正村、群城村、潭楼村、文贤村、和伍村、金波村、古风村、美香村、武维村、富雄村、居仁村、美本村。

### （九）波莲镇

波莲镇位于临高县的西北部，与临城、新盈、调楼、东英、南宝 5 个镇接邻；距临城 6 公里，距新盈港 13 公里；全镇有土地面积 118.87 平方公里，下辖和绵、抱美、乾彩、古柳等 12 个行政村及 1 个社区。2016 年全镇总人口 34558 人，其中城镇人口 2630 人，农村人口 31928 人。自 2005 年以来，该镇积极引导农民调整产业结构，大力发展水稻制种、反季节瓜菜、热带水果、甘蔗、橡胶、浆纸林等特色农业，如今，水稻制种、冬季瓜菜、热带水果、橡胶林木和浆纸林已成为波莲镇产业经济发展的五大支柱产业。波莲镇下辖 1 个社区：波莲社区；12 个行政村：和棉村、抱美村、乾彩村、古柳村、冰廉村、武来村、古柏村、太坡村、美珠村、多贤村、带群村、红星村。

### （十）南宝镇

南宝镇位于临高县西南部，距县城 30 余公里，西邻儋州市那大镇和东成镇，东界临高县加来镇，北接波莲镇和临城镇。文澜江穿越南宝镇的东部边缘地区，自南向北流入琼州海峡，为本镇带了丰富的水源条件，全镇有土地面积 8242.67 公顷。南宝镇下辖南宝、博廉、古道、好贤、松明、松梅、武郎和郎基 8 个行政村。2016 年全镇总人口 16202 人，其中城镇人口 862 人，农村人口 15340 人。镇内盛产水稻、蕃薯、橡胶和香蕉。通过产业结构优化与调整，冬季瓜菜、橡胶、香蕉逐步成为全镇的三大主导产业。南宝镇下辖 8 个行政村：武郎村、南宝村、郎基村、松明村、松梅村、博廉村、古道村、好贤村等。

### （十一）东英镇

东英镇位于临高县北部，北邻北部湾和琼州海峡，南接临城镇和波莲镇，东邻博厚镇，西毗调楼镇，水陆交通便利。全镇土地面积 8939.81 公顷，海岸线长约 20 余公里。东英镇下辖美鳌、高定、高秀、伴康等 12 个行政村和 1 个社区。2016 年全镇总人口 26080 人，其中城镇人口 1060 人，农村人口 25020 人。东英镇农村经济以农业和渔业为主，盛产水稻，甘蔗为优势产业，近年香蕉、橡胶、胡椒等也正在发展壮大，形成新的亮点。东英镇下辖 1 个社区：东英社区；12 个行政村：灵山村、文连村、和新村、兰刘村、高秀村、高定村、伴康村、居留村、美鳌村、波浪村、美夏村、博纵村。

### （十二）临高角滨海旅游区

临高角滨海旅游度假区位于临高县西北部沿海，北临琼州海峡、西临动英镇、南临临城镇、东临博厚镇，距临城 10 公里，距海口约 75 公里。区域分为临高角片区、水城片区、龙波湾东西、龙波湾西区；临高角滨海旅游区总面积共计 72 平方公里，其中核心景区总面积合计为 9 平方公里，包括临高角革命历史主题园区与河口生态公园（6.75 平方公里）、百仞滩滨江公园（3.3 平方公里）。2016 年临高角滨海旅游区有墟 1 个、村庄 35 个，居住人口约 2.2 万人。

### （十三）马袅湾国际旅游度假区

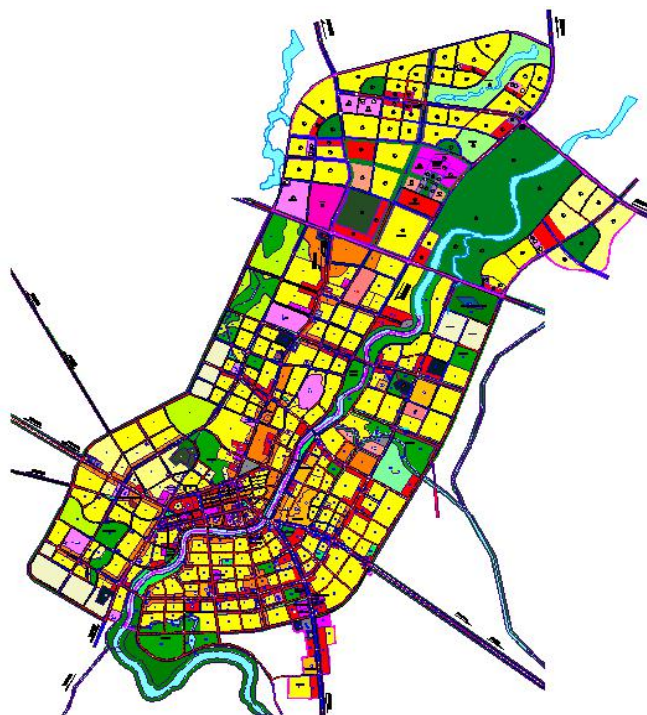
马袅湾国际旅游度假区地处海南省临高县原马袅乡海湾，马袅湾北邻琼州海峡，南临和伍企业场，东与澄迈县边界接壤，西至博西昌堂农场。规划范围主要包括马袅湾、马袅盐场、马袅湾范围内的海岸湿地、原马袅乡纵深范围内的丘陵用地，规划面积为 31.51 平方公里。2016 年马袅湾规划区内共有一个镇，15 个自然村，总人口约 8985 人，约 2567 户。

### （十四）金牌港工业开发区

金牌港工业开发区位于临高县金牌乡和马袅半岛地区，西起文澜江和白燕滩水电站，东至临高县马袅镇与澄迈县交界处，北从海岸带起，南至西线高速；东距海口 70 公里，西去临城镇 14 公里，临高角 15 公里；南距西线高速公路约 10 公里。2016 年开发区规划用地范围约 20.50 平方公里，规划区范围内总共有 5 个村委会，24 个自然村，共有人口约 9104 人。

## 二、工作范围

本项工作涉及城区范围参考了《临高县土地利用总体规划》（2006-2020）、《临高县城乡总体规划（2013-2030）》及临城镇控制性详细规划等成果，城区大致空间范围：东起文澜河水域东部，南起龙门村，西起晋阳村，北至规划中的金澜路，临城镇城区土地定级与基准地价更新评估范围图如下：



临城镇城区土地定级与基准地价更新评估范围图

此外：位于临城镇城区以外的新盈镇，调楼镇，加来镇，多文镇，和舍镇，博厚镇，皇桐镇，波莲镇，南宝镇，东英镇，原临城镇美台办事处，原皇桐镇龙波办事处，原东英镇美夏办事处，原多文镇东江办事处，金牌港工业开发区，临高角片区，临高角水城片区，龙波湾东区，龙波湾西区，马袅湾国际旅游度假区，美台路口两侧等 21 个区域也属于此次土地定级和基准地价更新评估的范围。

## 第二篇 城镇土地定级及基准地价成果

### 第一部分 商服用地城镇土地定级及基准地价成果

**商服用地基准地价内涵：**设定商服用地基准地价的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，土地使用年限按照商服用地法定最高出让年限为 40 年，平均容积率为 2.0，基础设施开发程度为同区域同级别平均开发程度下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以元/m<sup>2</sup>表示。商服用地城镇土地定级及基准地价评估成果详见表 1。



表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 C1	见图 1, 金澜路	路线价	商服	1239.00	82.60	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C2	见图 1, 临昌路 B 段(文澜大道-金澜路)	路线价	商服	1246.00	83.07	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C3	见图 1, 临昌路 A 段(礼贯北路-文澜大道)	路线价	商服	1450.00	96.67	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C4	见图 1, 市政大道 B 段(文澜大道-金澜路)	路线价	商服	1373.00	91.53	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C5	见图 1, 市政大道 A 段(礼贯北路-文澜大道)	路线价	商服	1442.00	96.13	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C6	见图 1, 文澜大道 A 段(临昌路-市政大道)	路线价	商服	1366.00	91.07	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C7	见图 1, 文澜大道 B 段(市政大道-八号外环路规划路)	路线价	商服	1265.00	84.33	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C8	见图 1, 礼贯北路	路线价	商服	1763.00	117.53	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C9	见图 1, 礼贯南路	路线价	商服	1695.00	113.00	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C10	见图 1, 行政路(文明东路-礼贯北路)	路线价	商服	2050.00	136.67	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C11	见图 1, 高山路(临新路-临兴大道规划路)	路线价	商服	1969.00	131.27	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C12	见图 1, 临新路(临兴大道规划路-高山路)	路线价	商服	1999.00	133.27	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C13	见图 1, 文明西路(高山路-行政路)	路线价	商服	2587.00	172.47	I	高配置五通一平	15.30

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 C14	见图 1, 文明东路(新镇路-礼贯北路)	路线价	商服	2196.00	146.40	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C15	见图 1, 红旗路 A 段(中镇路-新镇路)	路线价	商服	2654.00	176.93	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C16	见图 1, 红旗路 B 段(新镇路-江北路)	路线价	商服	1979.00	131.93	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C17	见图 1, 跃进路(临新路-文兰路)	路线价	商服	2887.00	192.47	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C18	见图 1, 中镇路(文明西路-江北路)	路线价	商服	2600.00	173.33	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C19	见图 1, 工镇街(文明西路-江北路)	路线价	商服	2627.00	175.13	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C20	见图 1, 新镇街(文明西路-江北)	路线价	商服	2681.00	178.73	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C21	见图 1, 兰西路	路线价	商服	2721.00	181.40	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C22	解放路 A 段(临新路-中镇路)	路线价	商服	2735.00	182.33	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C23	解放路 B 段(中镇路-兰西路)	路线价	商服	3028.00	201.87	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C24	见图 1, 江北路 A 段(临新路-中镇路)	路线价	商服	2112.00	140.80	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C25	见图 1, 江北路 B 段(中镇路-兰西路)	路线价	商服	2186.00	145.73	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C26	见图 1, 江北路 C 段(兰西路-礼贯北路)	路线价	商服	2155.00	143.67	II	高配置五通一平	15.30

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 C27	见图 1, 江南路	路线价	商服	2102.00	140.13	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C28	见图 1, 江南东路	路线价	商服	2165.00	144.33	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C29	见图 1, 新桥南路 A 段(江南路-二环路)	路线价	商服	1929.00	128.60	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C30	见图 1, 新桥南路 B 段(二环路-八号外环路)	路线价	商服	1380.00	92.00	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C31	见图 1, 临美路 A 段(江南路-二环路)	路线价	商服	2611.00	174.07	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 C32	见图 1, 临美路 A 段(规划路-二环路)	路线价	商服	1919.00	127.93	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C33	见图 1, 临美路 B 段(二环路-八号外环路)	路线价	商服	1421.00	94.73	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C34	见图 1, 临海路 A 段(江南东路-二环路)	路线价	商服	2240.00	149.33	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C35	见图 1, 临海路 B 段(二环路-八号外环路)	路线价	商服	1407.00	93.80	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 C36	见图 1, 二环路 A 段(滨江南路-新桥南路)	路线价	商服	1620.00	108.00	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C37	见图 1, 二环路 B 段(新桥南路-礼贯南路)	路线价	商服	1899.00	126.60	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 C38	见图 1	区片价	商服	827.00	55.13	IV	高配置五通一平	13.30
临城镇 C39	见图 1	区片价	商服	789.00	52.60	IV	高配置五通一平	13.30

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或 路线价	土地 用途	基准地价		土地 级别	土地状况	基础设施 开发费(万 元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/ 亩			
临城镇 C40	见图 1	区片价	商服	1010.00	67.33	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C41	见图 1	区片价	商服	1021.00	68.07	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C42	见图 1	区片价	商服	801.00	53.40	IV	高配置五 通一平	13.30
临城镇 C43	见图 1	区片价	商服	797.00	53.13	IV	高配置五 通一平	13.30
临城镇 C44	见图 1	区片价	商服	840.00	56.00	IV	高配置五 通一平	13.30
临城镇 C45	见图 1	区片价	商服	1078.00	71.87	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C46	见图 1	区片价	商服	1120.00	74.67	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C47	见图 1	区片价	商服	1109.00	73.93	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C48	见图 1	区片价	商服	941.00	62.73	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C49	见图 1	区片价	商服	1088.00	72.53	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C50	见图 1	区片价	商服	1131.00	75.40	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C51	见图 1	区片价	商服	1104.00	73.60	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C52	见图 1	区片价	商服	950.00	63.33	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C53	见图 1	区片价	商服	1005.00	67.00	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C54	见图 1	区片价	商服	1308.00	87.20	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C55	见图 1	区片价	商服	1480.00	98.67	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C56	见图 1	区片价	商服	1474.00	98.27	II	高配置五 通一平	15.30

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或 路线价	土地 用途	基准地价		土地 级别	土地状况	基础设施 开发费(万 元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/ 亩			
临城镇 C57	见图 1	区片价	商服	1390.00	92.67	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C58	见图 1	区片价	商服	1031.00	68.73	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C59	见图 1	区片价	商服	1438.00	95.87	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C60	见图 1	区片价	商服	1725.00	115.00	I	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C61	见图 1	区片价	商服	1650.00	110.00	I	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C62	见图 1	区片价	商服	1502.00	100.13	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C63	见图 1	区片价	商服	1041.00	69.40	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C64	见图 1	区片价	商服	1625.00	108.33	I	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C65	见图 1	区片价	商服	1488.00	99.20	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C66	见图 1	区片价	商服	1036.00	69.07	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C67	见图 1	区片价	商服	985.00	65.67	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C68	见图 1	区片价	商服	1281.00	85.40	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C69	见图 1	区片价	商服	1026.00	68.40	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C70	见图 1	区片价	商服	1000.00	66.67	III	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C71	见图 1	区片价	商服	1362.00	90.80	II	高配置五 通一平	15.30
临城镇 C72	见图 1	区片价	商服	785.00	52.33	IV	高配置五 通一平	13.30
临城镇 C73	见图 1	区片价	商服	990.00	66.00	III	高配置五 通一平	15.30
新盈镇 C1	人民路 A 段	路线价	商服	1076.00	71.73	II	中配置五 通一平	9.90

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
新盈镇 C2	人民路 B 段	路线价	商服	1362.00	90.80	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C3	规划大街 A 段	路线价	商服	1329.00	88.60	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C4	规划大街 B 段	路线价	商服	1055.00	70.33	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C5	规划大街 C 段	路线价	商服	1045.00	69.67	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C6	立新西街 A 段	路线价	商服	1024.00	68.27	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C7	立新西街 B 段	路线价	商服	1288.00	85.87	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C8	立新西街 C 段	路线价	商服	1355.00	90.33	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C9	文明路 A 段	路线价	商服	1315.00	87.67	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C10	文明路 B 段	路线价	商服	1066.00	71.07	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C11	文明路 C 段	路线价	商服	1009.00	67.27	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C12	跃进路 A 段	路线价	商服	1342.00	89.47	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C13	跃进路 B 段	路线价	商服	993.00	66.20	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C14	团结街	路线价	商服	973.00	64.87	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C15	红民街	路线价	商服	934.00	62.27	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C16	东风路	路线价	商服	914.00	60.93	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C17	红民北街	路线价	商服	1302.00	86.80	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C18	见图 4	区片价	商服	1088.00	72.53	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C19	见图 4	区片价	商服	1077.00	71.80	I	中配置五通一平	9.90

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
新盈镇 C20	见图 4	区片价	商服	1099.00	73.27	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C21	见图 4	区片价	商服	881.00	58.73	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C22	见图 4	区片价	商服	873.00	58.20	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C23	见图 4	区片价	商服	781.00	52.07	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C24	见图 4	区片价	商服	752.00	50.13	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C25	见图 4	区片价	商服	801.00	53.40	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C26	见图 4	区片价	商服	822.00	54.80	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 C27	见图 4	区片价	商服	847.00	56.47	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C1	博兴路	路线价	商服	987.00	65.80	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C2	金海大道 A 段	路线价	商服	949.00	63.27	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C3	金海大道 B 段	路线价	商服	735.00	49.00	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C4	疏港大道	路线价	商服	707.00	47.13	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C5	美新路 A 段	路线价	商服	911.00	60.73	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C6	美新路 B 段	路线价	商服	672.00	44.80	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C7	康达路	路线价	商服	651.00	43.40	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C8	规划路, 见图 5	路线价	商服	625.00	41.67	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C9	见图 5	区片价	商服	590.00	39.33	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 C10	见图 5	区片价	商服	695.00	46.33	I	中配置五通一平	9.90

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
加来镇 C1	前进路 A 段	路线价	商服	779.00	51.93	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C2	前进路 B 段	路线价	商服	929.00	61.93	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 C3	镇西路	路线价	商服	771.00	51.40	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C4	见图 6	路线价	商服	748.00	49.87	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C5	见图 6	路线价	商服	709.00	47.27	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C6	见图 6	路线价	商服	733.00	48.87	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C7	见图 6	区片价	商服	647.00	43.13	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C8	见图 6	区片价	商服	758.00	50.53	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 C9	见图 6	区片价	商服	788.00	52.53	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 C10	见图 6	区片价	商服	773.00	51.53	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 C11	见图 6	区片价	商服	641.00	42.73	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C12	见图 6	区片价	商服	628.00	41.87	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 C13	见图 6	区片价	商服	615.00	41.00	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 C1	中平街	路线价	商服	730.00	48.67	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 C2	规划路, 见图 7	路线价	商服	685.00	45.67	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 C3	南和街	路线价	商服	702.00	46.80	II	中配置五通一平	9.90



表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
多文镇 C4	东升街	路线价	商服	667.00	44.47	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 C5	海榆西线 A 段	路线价	商服	660.00	44.00	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 C6	海榆西线 B 段	路线价	商服	864.00	57.60	I	中配置五通一平	9.90
多文镇 C7	海榆西线 C 段	路线价	商服	821.00	54.73	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C1	永新街 A 段	路线价	商服	666.00	44.40	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C2	永新街 B 段	路线价	商服	863.00	57.53	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C3	南和一街 A 段	路线价	商服	764.00	50.93	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C4	南和一街 B 段	路线价	商服	633.00	42.20	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C5	昌盛街	路线价	商服	813.00	54.20	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C6	国防路	路线价	商服	838.00	55.87	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 C7	见图 8	区片价	商服	643.00	42.87	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C1	临海路 A 段	路线价	商服	799.00	53.27	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C2	临海路 B 段	路线价	商服	839.00	55.93	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C3	临海路 C 段	路线价	商服	681.00	45.40	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C4	见图 9	路线价	商服	649.00	43.27	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C5	见图 9	路线价	商服	617.00	41.13	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C6	见图 9	区片价	商服	505.00	33.67	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 C7	见图 9	区片价	商服	578.00	38.53	I	中配置五通一平	9.90

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或路线价	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费(万元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
皇桐镇 C1	临海路 A 段	路线价	商服	742.00	49.47	I	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 C2	临海路 B 段	路线价	商服	626.00	41.73	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 C3	见图 10	路线价	商服	816.00	54.40	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C1	波新路 A 段(波莲东路-昆带路)	路线价	商服	804.00	53.60	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C2	波新路 B 段(昆带路-北一横路)	路线价	商服	689.00	45.93	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C3	莲宝路(新波路-学前路)	路线价	商服	742.00	49.47	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C4	波显路	路线价	商服	619.00	41.27	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C5	见图 11	区片价	商服	651.00	43.40	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 C6	见图 11	区片价	商服	716.00	47.73	I	中配置五通一平	8.70
南宝镇 C1	南宝街	路线价	商服	795.00	53.00	I	中配置五通一平	9.90
南宝镇 C2	南松路 A 段	路线价	商服	708.00	47.20	I	中配置五通一平	9.90
南宝镇 C3	南松路 B 段	路线价	商服	568.00	37.87	II	中配置五通一平	9.90
东英镇 C1	见图 13	路线价	商服	624.00	41.60	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 C2	见图 13	路线价	商服	748.00	49.87	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 C3	见图 13	路线价	商服	611.00	40.73	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 C4	见图 13	路线价	商服	575.00	38.33	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 C5	见图 13	路线价	商服	651.00	43.40	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 C6	见图 13	路线价	商服	582.00	38.80	II	中配置五通一平	8.70

表 1 商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	区片或 路线价	土地 用途	基准地价		土地 级别	土地状况	基础设施 开发费(万 元/亩)
				元/m <sup>2</sup>	万元/ 亩			
东英镇 C7	见图 13	路线价	商服	595.00	39.67	II	中配置五 通一平	8.70
东英镇 C8	见图 13	区片价	商服	560.00	37.33	I	中配置五 通一平	8.70
原美台办 事处 C1	见图 14	路线价	商服	755.00	50.33	II	中配置五 通一平	8.70
原皇桐镇 龙波办事 处 C1	解放路	路线价	商服	742.00	49.47	I	中配置五 通一平	8.70
原东英镇 美夏办事 处 C1	中心街	路线价	商服	716.00	47.73	I	中配置五 通一平	8.70
原多文镇 东江办事 处 C1	东政街	路线价	商服	716.00	47.73	I	中配置五 通一平	8.70
金牌港 C9	见图 18	区片价	商服	903.00	60.20	I	中配置五 通一平	9.90

注：“五通一平”为通路、通电、通水、排水、通讯及土地平整。（下同）

## 第二部分 住宅用地城镇土地定级及基准地价成果

**住宅用地基准地价内涵：**设定住宅用地基准地价的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，土地使用年限按照住宅用地法定最高出让年限为 70 年，平均容积率为 1.5，基础设施开发程度为同区域同级别平均开发程度下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以元/m<sup>2</sup>表示。住宅用地城镇土地定级及基准地价评估成果详见表 2。

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 R1	见图 2	住宅	889.00	59.27	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R2	见图 2	住宅	872.00	58.13	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R3	见图 2	住宅	1059.00	70.60	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R4	见图 2	住宅	1114.00	74.27	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R5	见图 2	住宅	988.00	65.87	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R6	见图 2	住宅	771.00	51.40	IV	高配置五通一平	13.30
临城镇 R7	见图 2	住宅	762.00	50.80	IV	高配置五通一平	13.30
临城镇 R8	见图 2	住宅	922.00	61.47	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R9	见图 2	住宅	1137.00	75.80	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R10	见图 2	住宅	1162.00	77.47	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R11	见图 2	住宅	1160.00	77.33	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R12	见图 2	住宅	1168.00	77.87	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R13	见图 2	住宅	936.00	62.40	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R14	见图 2	住宅	795.00	53.00	IV	高配置五通一平	13.30
临城镇 R15	见图 2	住宅	1043.00	69.53	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R16	见图 2	住宅	1048.00	69.87	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R17	见图 2	住宅	1054.00	70.27	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R18	见图 2	住宅	862.00	57.47	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R19	见图 2	住宅	1037.00	69.13	II	高配置五通一平	15.30

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 R20	见图 2	住宅	853.00	56.87	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R21	见图 2	住宅	1011.00	67.40	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R22	见图 2	住宅	1262.00	84.13	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R23	见图 2	住宅	1314.00	87.60	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R24	见图 2	住宅	1307.00	87.13	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R25	见图 2	住宅	1287.00	85.80	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R26	见图 2	住宅	1347.00	89.80	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R27	见图 2	住宅	1243.00	82.87	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R28	见图 2	住宅	1360.00	90.67	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R29	见图 2	住宅	1373.00	91.53	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R30	见图 2	住宅	1367.00	91.13	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R31	见图 2	住宅	1320.00	88.00	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R32	见图 2	住宅	1268.00	84.53	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R33	见图 2	住宅	1294.00	86.27	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R34	见图 2	住宅	1300.00	86.67	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R35	见图 2	住宅	1256.00	83.73	I	高配置五通一平	15.30
临城镇 R36	见图 2	住宅	1167.00	77.80	II	高配置五通一平	15.30
临城镇 R37	见图 2	住宅	983.00	65.53	III	高配置五通一平	15.30
临城镇 R38	见图 2	住宅	759.00	50.60	IV	高配置五通一平	13.30

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 R39	见图 2	住宅	964.00	64.27	III	高配置五通一平	15.30
新盈镇 R28	见图 4	住宅	585.00	39.00	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R29	见图 4	住宅	937.00	62.47	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R30	见图 4	住宅	627.00	41.80	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R31	见图 4	住宅	813.00	54.20	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R32	见图 4	住宅	573.00	38.20	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R33	见图 4	住宅	621.00	41.40	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R34	见图 4	住宅	612.00	40.80	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R35	见图 4	住宅	961.00	64.07	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R36	见图 4	住宅	980.00	65.33	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R37	见图 4	住宅	1020.00	68.00	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R38	见图 4	住宅	923.00	61.53	I	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R39	见图 4	住宅	829.00	55.27	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R40	见图 4	住宅	789.00	52.60	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R41	见图 4	住宅	773.00	51.53	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R42	见图 4	住宅	801.00	53.40	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R43	见图 4	住宅	781.00	52.07	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R44	见图 4	住宅	735.00	49.00	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R45	见图 4	住宅	720.00	48.00	II	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
新盈镇 R46	见图 4	住宅	765.00	51.00	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R47	见图 4	住宅	754.00	50.27	II	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R48	见图 4	住宅	567.00	37.80	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R49	见图 4	住宅	597.00	39.80	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R50	见图 4	住宅	591.00	39.40	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R51	见图 4	住宅	556.00	37.07	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R52	见图 4	住宅	561.00	37.40	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R53	见图 4	住宅	545.00	36.33	III	中配置五通一平	9.90
新盈镇 R54	见图 4	住宅	914.00	60.93	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R11	见图 5	住宅	652.00	43.47	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R12	见图 5	住宅	811.00	54.07	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R13	见图 5	住宅	795.00	53.00	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R14	见图 5	住宅	839.00	55.93	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R15	见图 5	住宅	702.00	46.80	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R16	见图 5	住宅	614.00	40.93	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R17	见图 5	住宅	764.00	50.93	I	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R18	见图 5	住宅	599.00	39.93	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R19	见图 5	住宅	646.00	43.07	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R20	见图 5	住宅	624.00	41.60	II	中配置五通一平	9.90



表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
调楼镇 R21	见图 5	住宅	666.00	44.40	II	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R22	见图 5	住宅	552.00	36.80	III	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R23	见图 5	住宅	536.00	35.73	III	中配置五通一平	9.90
调楼镇 R24	见图 5	住宅	515.00	34.33	III	中配置五通一平	9.90
加来镇 R14	见图 6	住宅	641.00	42.73	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R15	见图 6	住宅	597.00	39.80	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R16	见图 6	住宅	560.00	37.33	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R17	见图 6	住宅	516.00	34.40	III	中配置五通一平	9.90
加来镇 R18	见图 6	住宅	785.00	52.33	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 R19	见图 6	住宅	758.00	50.53	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 R20	见图 6	住宅	609.00	40.60	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R21	见图 6	住宅	829.00	55.27	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 R22	见图 6	住宅	573.00	38.20	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R23	见图 6	住宅	625.00	41.67	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R24	见图 6	住宅	738.00	49.20	I	中配置五通一平	9.90
加来镇 R25	见图 6	住宅	670.00	44.67	II	中配置五通一平	9.90
加来镇 R26	见图 6	住宅	582.00	38.80	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R8	见图 7	住宅	516.00	34.40	III	中配置五通一平	9.90
多文镇 R9	见图 7	住宅	527.00	35.13	III	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
多文镇 R10	见图 7	住宅	600.00	40.00	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R11	见图 7	住宅	652.00	43.47	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R12	见图 7	住宅	540.00	36.00	III	中配置五通一平	9.90
多文镇 R13	见图 7	住宅	699.00	46.60	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R14	见图 7	住宅	685.00	45.67	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R15	见图 7	住宅	642.00	42.80	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R16	见图 7	住宅	785.00	52.33	I	中配置五通一平	9.90
多文镇 R17	见图 7	住宅	817.00	54.47	I	中配置五通一平	9.90
多文镇 R18	见图 7	住宅	665.00	44.33	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R19	见图 7	住宅	678.00	45.20	II	中配置五通一平	9.90
多文镇 R20	见图 7	住宅	762.00	50.80	I	中配置五通一平	9.90
多文镇 R21	见图 7	住宅	626.00	41.73	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R8	见图 8	住宅	485.00	32.33	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R9	见图 8	住宅	653.00	43.53	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R10	见图 8	住宅	643.00	42.87	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R11	见图 8	住宅	488.00	32.53	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R12	见图 8	住宅	498.00	33.20	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R13	见图 8	住宅	606.00	40.40	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R14	见图 8	住宅	731.00	48.73	I	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
和舍镇 R15	见图 8	住宅	780.00	52.00	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R16	见图 8	住宅	668.00	44.53	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R17	见图 8	住宅	508.00	33.87	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R18	见图 8	住宅	631.00	42.07	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R19	见图 8	住宅	624.00	41.60	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R20	见图 8	住宅	603.00	40.20	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R21	见图 8	住宅	600.00	40.00	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R22	见图 8	住宅	753.00	50.20	I	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R23	见图 8	住宅	594.00	39.60	II	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R24	见图 8	住宅	529.00	35.27	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R25	见图 8	住宅	490.00	32.67	III	中配置五通一平	9.90
和舍镇 R26	见图 8	住宅	513.00	34.20	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R8	见图 9	住宅	587.00	39.13	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R9	见图 9	住宅	722.00	48.13	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R10	见图 9	住宅	758.00	50.53	I	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R11	见图 9	住宅	623.00	41.53	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R12	见图 9	住宅	642.00	42.80	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R13	见图 9	住宅	632.00	42.13	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R14	见图 9	住宅	578.00	38.53	II	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
博厚镇 R15	见图 9	住宅	516.00	34.40	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R16	见图 9	住宅	608.00	40.53	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R17	见图 9	住宅	599.00	39.93	II	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R18	见图 9	住宅	526.00	35.07	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R19	见图 9	住宅	523.00	34.87	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R20	见图 9	住宅	513.00	34.20	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R21	见图 9	住宅	508.00	33.87	III	中配置五通一平	9.90
博厚镇 R22	见图 9	住宅	503.00	33.53	III	中配置五通一平	9.90
皇桐镇 R4	见图 10	住宅	479.00	31.93	III	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R5	见图 10	住宅	587.00	39.13	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R6	见图 10	住宅	638.00	42.53	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R7	见图 10	住宅	671.00	44.73	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R8	见图 10	住宅	532.00	35.47	III	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R9	见图 10	住宅	685.00	45.67	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R10	见图 10	住宅	502.00	33.47	III	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R11	见图 10	住宅	479.00	31.93	III	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R12	见图 10	住宅	741.00	49.40	I	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R13	见图 10	住宅	622.00	41.47	II	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R14	见图 10	住宅	543.00	36.20	III	中配置五通一平	8.70

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
皇桐镇 R15	见图 10	住宅	543.00	36.20	III	中配置五通一平	8.70
皇桐镇 R16	见图 10	住宅	494.00	32.93	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R7	见图 11	住宅	494.00	32.93	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R8	见图 11	住宅	520.00	34.67	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R9	见图 11	住宅	665.00	44.33	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R10	见图 11	住宅	735.00	49.00	I	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R11	见图 11	住宅	600.00	40.00	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R12	见图 11	住宅	652.00	43.47	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R13	见图 11	住宅	619.00	41.27	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R14	见图 11	住宅	597.00	39.80	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R15	见图 11	住宅	626.00	41.73	II	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R16	见图 11	住宅	542.00	36.13	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R17	见图 11	住宅	536.00	35.73	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R18	见图 11	住宅	483.00	32.20	III	中配置五通一平	8.70
波莲镇 R19	见图 11	住宅	488.00	32.53	III	中配置五通一平	8.70
南宝镇 R4	见图 12	住宅	463.00	30.87	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R5	见图 12	住宅	493.00	32.87	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R6	见图 12	住宅	628.00	41.87	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R7	见图 12	住宅	503.00	33.53	III	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
南宝镇 R8	见图 12	住宅	638.00	42.53	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R9	见图 12	住宅	600.00	40.00	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R10	见图 12	住宅	483.00	32.20	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R11	见图 12	住宅	458.00	30.53	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R12	见图 12	住宅	576.00	38.40	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R13	见图 12	住宅	753.00	50.20	I	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R14	见图 12	住宅	657.00	43.80	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R15	见图 12	住宅	616.00	41.07	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R16	见图 12	住宅	567.00	37.80	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R17	见图 12	住宅	564.00	37.60	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R18	见图 12	住宅	468.00	31.20	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R19	见图 12	住宅	683.00	45.53	II	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R20	见图 12	住宅	478.00	31.87	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R21	见图 12	住宅	516.00	34.40	III	中配置五通一平	9.90
南宝镇 R22	见图 12	住宅	473.00	31.53	III	中配置五通一平	9.90
东英镇 R9	见图 13	住宅	533.00	35.53	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 R10	见图 13	住宅	536.00	35.73	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 R11	见图 13	住宅	514.00	34.27	II	中配置五通一平	8.70

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
东英镇 R12	见图 13	住宅	670.00	44.67	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 R13	见图 13	住宅	647.00	43.13	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 R14	见图 13	住宅	708.00	47.20	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 R15	见图 13	住宅	637.00	42.47	I	中配置五通一平	8.70
东英镇 R16	见图 13	住宅	503.00	33.53	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 R17	见图 13	住宅	493.00	32.87	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 R18	见图 13	住宅	541.00	36.07	II	中配置五通一平	8.70
东英镇 R19	见图 13	住宅	538.00	35.87	II	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R2	见图 14	住宅	647.00	43.13	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R3	见图 14	住宅	647.00	43.13	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R4	见图 14	住宅	660.00	44.00	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R5	见图 14	住宅	660.00	44.00	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R6	见图 14	住宅	667.00	44.47	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R7	见图 14	住宅	687.00	45.80	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R8	见图 14	住宅	614.00	40.93	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R9	见图 14	住宅	614.00	40.93	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R10	见图 14	住宅	595.00	39.67	V	中配置五通一平	8.70
原美台办事处 R11	见图 14	住宅	595.00	39.67	V	中配置五通一平	8.70

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
原皇桐镇龙波办事处 R2	见图 15	住宅	465.00	31.00	III	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R3	见图 15	住宅	475.00	31.67	III	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R4	见图 15	住宅	534.00	35.60	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R5	见图 15	住宅	529.00	35.27	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R6	见图 15	住宅	518.00	34.53	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R7	见图 15	住宅	507.00	33.80	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R8	见图 15	住宅	601.00	40.07	I	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R9	见图 15	住宅	632.00	42.13	I	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R10	见图 15	住宅	542.00	36.13	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R11	见图 15	住宅	502.00	33.47	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R12	见图 15	住宅	562.00	37.47	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R13	见图 15	住宅	494.00	32.93	II	中配置五通一平	8.70
原皇桐镇龙波办事处 R14	见图 15	住宅	455.00	30.33	III	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R2	见图 16	住宅	471.00	31.40	II	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R3	见图 16	住宅	486.00	32.40	II	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R4	见图 16	住宅	532.00	35.47	II	中配置五通一平	8.70



表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
原东英镇美夏办事处 R5	见图 16	住宅	615.00	41.00	I	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R6	见图 16	住宅	514.00	34.27	II	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R7	见图 16	住宅	532.00	35.47	II	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R8	见图 16	住宅	486.00	32.40	II	中配置五通一平	8.70
原东英镇美夏办事处 R9	见图 16	住宅	486.00	32.40	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R2	见图 17	住宅	501.00	33.40	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R3	见图 17	住宅	483.00	32.20	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R4	见图 17	住宅	594.00	39.60	I	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R5	见图 17	住宅	528.00	35.20	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R6	见图 17	住宅	455.00	30.33	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R7	见图 17	住宅	539.00	35.93	II	中配置五通一平	8.70
原多文镇东江办事处 R8	见图 17	住宅	512.00	34.13	II	中配置五通一平	8.70
金牌港 R10	见图 18	住宅	791.00	52.73	I	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R1	见图 30	住宅	680.00	45.33	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R2	见图 30	住宅	680.00	45.33	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R3	见图 30	住宅	660.00	44.00	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R4	见图 30	住宅	660.00	44.00	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R5	见图 30	住宅	563.00	37.53	IV	中配置五通一平	9.90

表 2 住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
美台路口两侧 R6	见图 30	住宅	556.00	37.07	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R7	见图 30	住宅	545.00	36.33	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R8	见图 30	住宅	537.00	35.80	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R9	见图 30	住宅	537.00	35.80	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R10	见图 30	住宅	524.00	34.93	IV	中配置五通一平	9.90
美台路口两侧 R11	见图 30	住宅	524.00	34.93	IV	中配置五通一平	9.90

### 第三部分 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价成果

**工矿仓储用地基准地价内涵：**设定工矿仓储用地基准地价的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，土地使用年限按照工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年，基础设施开发程度为同区域同级别平均开发程度下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以元/m<sup>2</sup>表示。工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价评估成果详见表 3。

表 3 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临城镇 M1	见图 3	工业	364.00	24.27	I	高配置五通一平	15.3
临城镇 M2	见图 3	工业	368.00	24.53	I	高配置五通一平	15.3
临城镇 M3	见图 3	工业	332.00	22.13	II	高配置五通一平	14.4
临城镇 M4	见图 3	工业	303.00	20.20	III	高配置五通一平	12.6
临城镇 M5	见图 3	工业	297.00	19.80	III	高配置五通一平	12.6
临城镇 M6	见图 3	工业	345.00	23.00	II	高配置五通一平	14.4
新盈 M55	见图 4	工业	274.00	18.27	I	中配置五通一平	10.8
新盈 M56	见图 4	工业	252.00	16.80	II	中配置五通一平	10.8
新盈 M57	见图 4	工业	274.00	18.27	I	中配置五通一平	10.8
新盈 M58	见图 4	工业	274.00	18.27	I	中配置五通一平	10.8
调楼镇 M25	见图 5	工业	271.00	18.07	I	中配置五通一平	10.8
调楼镇 M26	见图 5	工业	271.00	18.07	I	中配置五通一平	10.8
调楼镇 M27	见图 5	工业	277.00	18.47	I	中配置五通一平	10.8
调楼镇 M28	见图 5	工业	277.00	18.47	I	中配置五通一平	10.8
加来 M27	见图 6	工业	240.00	16.00	I	中配置五通一平	10.8
和舍 M27	见图 8	工业	240.00	16.00	I	中配置五通一平	10.8
博厚镇 M23	见图 9	工业	275.00	18.33	I	中配置五通一平	10.8
博厚镇 M24	见图 9	工业	275.00	18.33	I	中配置五通一平	10.8
博厚镇 M25	见图 9	工业	275.00	18.33	I	中配置五通一平	10.8

表 3 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
东英镇 M20	见图 13	工业	273.00	18.20	I	中配置五通一平	10.8
原皇桐镇龙波办事处 M15	见图 15	工业	271.00	18.07	I	中配置五通一平	10.8
原皇桐镇龙波办事处 M16	见图 15	工业	272.00	18.13	I	中配置五通一平	10.8
金牌港 M1	见图 18	工业	280.00	18.67	I	中配置五通一平	10.8
金牌港 M2	见图 18	工业	280.00	18.67	I	中配置五通一平	10.8
金牌港 M3	见图 18	工业	263.00	17.53	II	中配置五通一平	10.8
金牌港 M4	见图 18	工业	250.00	16.67	II	中配置五通一平	10.8
金牌港 M5	见图 18	工业	263.00	17.53	II	中配置五通一平	10.8
金牌港 M6	见图 18	工业	263.00	17.53	II	中配置五通一平	10.8
金牌港 M7	见图 18	工业	263.00	17.53	II	中配置五通一平	10.8
金牌港 M8	见图 18	工业	280.00	18.67	I	中配置五通一平	10.8
马袅湾国际旅游区 M1	见图 29	工业	288.00	19.20	I	中配置五通一平	10.8
马袅湾国际旅游区 M2	见图 29	工业	277.00	18.47	I	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M12	见图 30	工业	257.00	17.13	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M13	见图 30	工业	265.00	17.67	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M14	见图 30	工业	279.00	18.60	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M15	见图 30	工业	279.00	18.60	II	中配置五通一平	10.8

表 3 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
美台路口两侧 M16	见图 30	工业	265.00	17.67	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M17	见图 30	工业	279.00	18.60	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M18	见图 30	工业	279.00	18.60	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M19	见图 30	工业	279.00	18.60	II	中配置五通一平	10.8
美台路口两侧 M20	见图 30	工业	257.00	17.13	II	中配置五通一平	10.8

## 第四部分 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价成果

**旅游区商服用地基准地价内涵：**设定旅游区商服用地基准地价的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，土地使用年限按照商服用地法定最高出让年限为 40 年，平均容积率为 0.5，基础设施开发程度为同区域同级别平均开发程度下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以元/m<sup>2</sup>表示。旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价评估成果详见表 4。

表 4 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基准设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临高角片区 C1	见图 19	商服	1784.00	118.93	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C2	见图 19	商服	1718.00	114.53	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C3	见图 19	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C4	见图 19	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C5	见图 19	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C6	见图 19	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C7	见图 19	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C8	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C9	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C10	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C11	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C12	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 C13	见图 19	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C1	见图 21	商服	1618.00	107.87	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C2	见图 21	商服	1537.00	102.47	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C3	见图 21	商服	1537.00	102.47	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C4	见图 21	商服	1537.00	102.47	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C5	见图 21	商服	1537.00	102.47	I	中配置五通一平	9.90



表 4 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基准设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临高角水城片区 C6	见图 21	商服	1244.00	82.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C7	见图 21	商服	1244.00	82.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 C8	见图 21	商服	1244.00	82.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C1	见图 23	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C2	见图 23	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C3	见图 23	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C4	见图 23	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C5	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C6	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C7	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C8	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C9	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 C10	见图 23	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C1	见图 25	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C2	见图 25	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C3	见图 25	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C4	见图 25	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C5	见图 25	商服	1652.00	110.13	I	中配置五通一平	9.90

表 4 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基准设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
龙波湾西区 C6	见图 25	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C7	见图 25	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C8	见图 25	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C9	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C10	见图 25	商服	1294.00	86.27	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C11	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C12	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C13	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C14	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C15	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 C16	见图 25	商服	1229.00	81.93	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C1	见图 27	商服	1443.00	96.20	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C2	见图 27	商服	1260.00	84.00	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C3	见图 27	商服	1396.00	93.07	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C4	见图 27	商服	1317.00	87.80	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C5	见图 27	商服	1291.00	86.07	I	中配置五通一平	9.90

表 4 旅游区商服用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基准设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
马袅湾国际旅游区 C6	见图 27	商服	1422.00	94.80	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C7	见图 27	商服	1317.00	87.80	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C8	见图 27	商服	1291.00	86.07	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C9	见图 27	商服	1006.00	67.07	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C10	见图 27	商服	1027.00	68.47	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C11	见图 27	商服	1027.00	68.47	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C12	见图 27	商服	1006.00	67.07	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C13	见图 27	商服	1027.00	68.47	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C14	见图 27	商服	1055.00	70.33	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C15	见图 27	商服	1027.00	68.47	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 C16	见图 27	商服	1055.00	70.33	II	中配置五通一平	9.90

## 第五部分 旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价成果

**旅游区住宅用地基准地价内涵：**设定旅游区住宅用地基准地价的估价期日为 2017 年 01 月 01 日，土地使用年限按照住宅用地法定最高年限出让为 70 年，平均容积率为 1.0，基础设施开发程度为同区域同级别平均开发程度下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以元/m<sup>2</sup>表示。旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价评估成果详见表 4。

表 5 旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临高角片区 R1	见图 20	住宅	1925	128.33	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R2	见图 20	住宅	1852	123.47	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R3	见图 20	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R4	见图 20	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R5	见图 20	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R6	见图 20	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R7	见图 20	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R8	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R9	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R10	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R11	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R12	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角片区 R13	见图 20	住宅	1381	92.07	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R1	见图 22	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R2	见图 22	住宅	1745	116.33	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R3	见图 22	住宅	1745	116.33	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R4	见图 22	住宅	1745	116.33	I	中配置五通一平	9.90

表 5 旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
临高角水城片区 R5	见图 22	住宅	1745	116.33	I	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R6	见图 22	住宅	1409	93.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R7	见图 22	住宅	1409	93.93	II	中配置五通一平	9.90
临高角水城片区 R8	见图 22	住宅	1409	93.93	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R1	见图 24	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R2	见图 24	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R3	见图 24	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R4	见图 24	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R5	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R6	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R7	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R8	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R9	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾东区 R10	见图 24	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R1	见图 26	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R2	见图 26	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R3	见图 26	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R4	见图 26	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90

表 5 旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
龙波湾西区 R5	见图 26	住宅	1799	119.93	I	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R6	见图 26	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R7	见图 26	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R8	见图 26	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R9	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R10	见图 26	住宅	1472	98.13	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R11	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R12	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R13	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R14	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R15	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
龙波湾西区 R16	见图 26	住宅	1331	88.73	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R1	见图 28	住宅	1568	104.53	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R2	见图 28	住宅	1461	97.40	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R3	见图 28	住宅	1461	97.40	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R4	见图 28	住宅	1597	106.47	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R5	见图 28	住宅	1431	95.40	I	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R6	见图 28	住宅	1431	95.40	I	中配置五通一平	9.90

表 5 旅游区住宅用地城镇土地定级及基准地价评估结果一览表

单元	单元范围	土地用途	基准地价		土地级别	土地状况	基础设施开发费（万元/亩）
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			
马袅湾国际旅游区 R7	见图 28	住宅	1106	73.73	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R8	见图 28	住宅	1138	75.87	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R9	见图 28	住宅	1138	75.87	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R10	见图 28	住宅	1106	73.73	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R11	见图 28	住宅	1264	84.27	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R12	见图 28	住宅	1138	75.87	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R13	见图 28	住宅	1264	84.27	II	中配置五通一平	9.90
马袅湾国际旅游区 R14	见图 28	住宅	1138	75.87	II	中配置五通一平	9.90



### 第三篇 基准地价修正体系

基准地价、基准地价修正体系及宗地地价三者之间关系如下：

基准地价 → 基准地价修正体系 → 宗地地价

用公式表示为： $P_i = P \times (1+K) \times K_j + D$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

$D$ —土地开发程度修正值

由于土地用途不同，其地价影响因素及其影响程度也不同，因此，必须按用地类型分别建立相应的修正体系。

## 第一部分 商服用地基准地价修正体系

### 一、交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2017年01月01日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$  — 待估宗地期日修正系数

$Q_t$  — 待估宗地估价期日对应的地价指数

$Q$  — 基准地价估价期日对应的地价指数

### 二、宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地土地开发程度在同区域同级别平均开发程度下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用，在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次临高县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按同区域同级别平均开发程度设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表6、7、8，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表9、10取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

高配置五通一平开发费用及构成系数表

表6

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
12.6(70%)   18(100%)	15.3 (85%)	22   30	26	10   14	12	10   18	14	8   10	9	16   22	19	4   6	5

中配置五通一平开发费用及构成系数表

表7

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
7.2(40%)   12.6(70%)	9.9 (55%)	14   22	18	5   10	7.5	5   10	7.5	4   8	6	10   16	13	2   4	3

低配置五通一平开发费用及构成系数表

表8

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
0(0)   7.2(40%)	3.6 (20%)	0   14	7	0   5	3	0   5	3	0   4	2	0   10	5	0   2	1

五通一平开发程度修正系数表

表 9

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10-18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5-10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8-10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(4-8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

六通一平开发程度修正系数表 表 10

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅,形成网络,达到规划设计标准,路面质量较高	(11-19]	有主干道通过,但未形成网络。基本能够通达,路面质量一般	[0-11]	接近主干道,或远离主干道,无法直接通达,路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站,通过地下电缆或架杆明线输送电源,电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路,接电不方便
通讯	(11-16]	通讯方便快捷,电话装机容量充足,达到规划设计标准	(6-11]	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	[0-6]	电缆、电线经过,可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络,达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过,但为形成网络,用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道,或远离煤气管道,无法直接利用
供水	(6-9]	有水厂,供水系统呈循环状或树枝状,供水能满足要求,达到规划设计标准	(4-6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水,用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂,雨污分流,暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	[0-8]	雨污合流,明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整,可以利用	(2-4]	地面基本平整,基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整,才可以利用

### 三、商服用地基准地价区域因素修正体系

#### （一）临城镇商服用地区域因素修正

临城镇商服用地区域因素修正系数指标说明表

表 11

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	≤500	501-800	801-1000	1001-2000	>2000
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距长途汽车站距离 (M)	≤1000	1001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路
基础设施	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	综合环境优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然环境优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距海、河、江的距离	≤300	501-500	501-800	--	--
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较劣	劣
规划利用条件	土地规划利用类型	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地

临城镇商服用地区域因素修正表

表 12

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	3.36%	1.68%	0.00%	-1.82%	-3.64%
交通条件	道路通达度	0.96%	0.48%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	距长途汽车站距离 (M)	0.48%	0.24%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	临路等级	0.55%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.60%
基础设施	本级供电状况	0.60%	0.30%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	本级供水状况	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	本级排水状况	0.51%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	本级通讯状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
环境状况	综合环境优劣度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	自然环境优劣度	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	距海、河、江的距离	0.39%	0.20%	0.00%	-	-
人口状况	区域人口密度	1.20%	0.60%	0.00%	-0.65%	-1.30%
规划利用条件	土地规划利用类型	0.58%	0.29%	0.00%	-0.31%	-0.62%

(二) 其他乡镇(农场)商服用地区域因素修正

其他乡镇(农场)商服用地区域因素修正系数指标说明表

表 13

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离(M)	≤150	151-250	251-450	451-650	>650
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距长途汽车站距离(M)	≤200	201-300	301-400	401-500	>500
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路
基础设施	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	综合环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、河、江的距离	≤300	301-500	501-800	--	--
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较差	劣
规划利用条件	土地规划利用类型	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地

其他乡镇(农场)商服用地区域因素修正表

表 14

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离(M)	3.01%	1.51%	0.00%	-1.65%	-3.29%
交通条件	道路通达度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	距长途汽车站距离(M)	0.43%	0.22%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	临路等级	0.49%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
基础设施	本级供电状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	本级供水状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.25%	-0.51%
	本级排水状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	本级通讯状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
环境状况	综合环境优劣度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	自然环境优劣度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	距海、河、江的距离	0.35%	0.18%	0.00%	-	-
人口状况	区域人口密度	1.08%	0.54%	0.00%	-0.59%	-1.18%
规划利用条件	土地规划利用类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.56%

## 四、商服用地基准地价个别因素修正体系

### （一）使用年期修正

根据规定，商服用地土地使用权法定最高使用年限为40年。按商服用地还原率为6.93%计算商服用地土地使用年期修正系数，计算公式：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

得到商服用地使用年期修正系数表。

商服用地使用年期修正系数表

表 15

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0696	0.1346	0.1955	0.2524	0.3057	0.3554	0.4020	0.4454	0.4862	0.5242
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5599	0.5932	0.6243	0.6534	0.6807	0.7061	0.7299	0.7522	0.7730	0.7925
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8107	0.8277	0.8437	0.8586	0.8725	0.8855	0.8977	0.9091	0.9198	0.9297
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9391	0.9478	0.9559	0.9636	0.9707	0.9774	0.9836	0.9894	0.9949	1

（注：使用年限单位：年）

### （二）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出商服用地容积率修正系数。



商服用地容积率修正系数表

表 16

容积率	≤0.5	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6
修正系数	0.7196	0.7403	0.7818	0.8232	0.8653	0.9074	0.9428
容积率	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3
修正系数	0.9714	1	1.0276	1.0553	1.1144	1.1531	1.1919
容积率	3.2	3.4	3.6	3.8	4	4.2	4.4
修正系数	1.2306	1.2693	1.2993	1.3206	1.3743	1.4125	1.4506
容积率	4.6	4.8	5	≥5.5			
修正系数	1.4888	1.527	1.5652	1.6607			

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub> 为 R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 所对应的容积率修正系数。

### （三）宗地面积状况修正

商服用地宗地面积修正说明表

表 17

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05-1.09	1.01-1.04	1.0	0.99-0.96	0.95-0.91

### （四）宗地形状修正

商服用地宗地形状修正说明表

表 18

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05-1.09	1.01-1.04	1.0	0.99-0.96	0.95-0.91

### （五）地块宽深比修正

对同一地块而言，其临近街面部分价值高，远离街面部分价值低。或者说，同一宽度下，随着地块深度的增加，地块的单位地价逐步降低，当深度达到某一临街深度以后，地块的单位地价维持不变。另一方面，在同一深度下，地块临街

宽度不同，引起铺面宽窄不同，对顾客的吸引力产生差异，而直接影响其营业额。可见，地块的临街深度和宽度都会对地价产生影响，随着深度的增加单位地价要降低，随着宽度增加单位地价要升高。因此，用地块宽度与深度的比率（即宽深比）来反映其对地价的影响，把样点宽深比的众数定为标准宽深比。根据公式：

$$K_k = P_i / P_a$$

式中：K<sub>k</sub>—宽深比修正系数

P<sub>i</sub>—某一宽深比的单位面积土地价格

P<sub>a</sub>—标准宽深比的单位面积土地价格

得到商服用地宽深比修正系数表。

商服用地宽深比修正系数表 表 19

宽深比（宽度/深度）	0.15)	[0.15,0.2)	[0.2,0.25)	[0.25,0.35)	[0.35,0.45)	[0.45,0.55)
修正系数	0.8	0.83	0.85	0.87	0.89	0.92
宽深比（宽度/深度）	[0.55,0.6)	[0.6,0.8)	[0.8,1.0)	[1.0,1.5)	[1.5,2.0)	[2.0
修正系数	0.96	1	1.04	1.09	1.13	1.18

注：“[”表示“≥”，“)”表示“<”。

### （六）宗地临路、临海（河）状况修正

宗地临路、临海（河）修正说明表 表 20

临路、临海（河）状况	修正系数
不临路	0.88
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.08
一面临主干道另一面临次干道	1.15
两面临主干道	1.20
两面临主干道另一面临次干道	1.27
两面临主干道两面临次干道	1.34
一面临海（河）	1.03
一面临次干道另一面临海（河）	1.10
一面临主干道另一面临海（河）	1.13
一面临主干道一面临次干道另一面临海（河）	1.20

- 注：1、在进行临特定路线价宗地地价评定时，原则上不进行临路修正；
- 2、估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 6$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 6$ 米或临规划路按不临路修正。
- 3、临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## 第二部分 住宅用地基准地价修正体系

### 一、交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2017年01月01日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$  — 待估宗地期日修正系数

$Q_t$  — 待估宗地估价期日对应的地价指数

$Q$  — 基准地价估价期日对应的地价指数

### 二、宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点同区域同级别平均开发程度下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用，在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次临高县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按同区域同级别平均开发程度设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表21、22、23，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表24、25取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为 20万元/亩。

高配置五通一平开发费用及构成系数表

表 21

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
12.6(70%)   18(100%)	15.3 (85%)	22   30	26	10   14	12	10   18	14	8   10	9	16   22	19	4   6	5

中配置五通一平开发费用及构成系数表

表 22

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
7.2(40%)   12.6(70%)	9.9 (55%)	14   22	18	5   10	7.5	5   10	7.5	4   8	6	10   16	13	2   4	3

低配置五通一平开发费用及构成系数表

表 23

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
0(0)   7.2(40%)	3.6 (20%)	0   14	7	0   5	3	0   5	3	0   4	2	0   10	5	0   2	1

五通一平开发程度修正系数表

表 24

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10-18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5-10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8-10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(4-8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

六通一平开发程度修正系数表

表 25

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅,形成网络,达到规划设计标准,路面质量较高	(11-19]	有主干道通过,但未形成网络。基本能够通达,路面质量一般	[0-11]	接近主干道,或远离主干道,无法直接通达,路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站,通过地下电缆或架杆明线输送电源,电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路,接电不方便
通讯	(11-16]	通讯方便快捷,电话装机容量充足,达到规划设计标准	(6-11]	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	[0-6]	电缆、电线经过,可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络,达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过,但为形成网络,用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道,或远离煤气管道,无法直接利用
供水	(6-9]	有水厂,供水系统呈循环状或树枝状,供水能满足要求,达到规划设计标准	(4-6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水,用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂,雨污分流,暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	[0-8]	雨污合流,明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整,可以利用	(2-4]	地面基本平整,基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整,才可以利用

## 三、住宅用地基准地价区域因素修正体系

## (一) 临城镇住宅用地区域因素修正

临城镇住宅用地区域因素修正系数指标说明表

表 26

因素	因子层	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	≤600	601-900	901-1200	1201-2500	>2500	
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏	
	距长途汽车站距离 (M)	≤1000	1001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000	
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路	
基本设施	基础设施状况	供电	完善	较完善	一般	较差	差
		供水	完善	较完善	一般	较差	差
		排水	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	距学校距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
		距幼儿园距离 (M)	≤500	501-800	801-1000	1001-2000	>2000
		距医院距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
		距邮电距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
		距文娱设施距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
		距农贸市场距离 (M)	≤500	501-800	801-1000	1001-2000	>2000
环境状况	综合环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	自然环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	距海、河、江的距离	≤300	301-500	501-800	--	--	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
规划或利用条件	土地利用类型	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	



临城镇住宅用地区域因素修正表 表 27

因素	因子层	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	2.39%	1.20%	0.00%	-1.03%	-2.06%	
交通条件	道路通达度	1.74%	0.87%	0.00%	-0.75%	-1.50%	
	距长途汽车站距离 (M)	1.48%	0.74%	0.00%	-0.64%	-1.28%	
	临路等级	1.11%	0.55%	0.00%	-0.48%	-0.96%	
基本设施	基础设施状况	供电	0.93%	0.47%	0.16%	-0.40%	-0.80%
		供水	0.86%	0.43%	0.16%	-0.37%	-0.74%
		排水	0.88%	0.44%	0.16%	-0.38%	-0.76%
		通讯	0.80%	0.40%	0.16%	-0.35%	-0.70%
	公共设施状况	距学校距离 (M)	0.97%	0.49%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		距幼儿园距离 (M)	0.47%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距医院距离 (M)	0.53%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		距邮电距离 (M)	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		距文娱设施距离 (M)	0.47%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		距农贸市场距离 (M)	0.65%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.56%
环境状况	综合环境优劣度	1.17%	0.59%	0.00%	-0.51%	-1.01%	
	自然环境优劣度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.37%	-0.74%	
	距海、河、江的距离	1.07%	0.54%	0.00%	-	-	
人口状况	区域人口密度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.62%	-1.23%	
规划或利用条件	土地规划利用类型	1.16%	0.58%	0.00%	-0.50%	-1.01%	

(二) 其他乡镇住宅用地区域因素修正

其他乡镇住宅用地区域因素修正系数指标说明表

表 28

基本因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	≤100	101-200	201-300	301-500	>500	
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏	
	距长途汽车站距离 (M)	≤200	201-300	301-400	401-500	>500	
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路	
基本设施	基础设施状况	供电	完善	较完善	一般	较差	差
		供水	完善	较完善	一般	较差	差
		排水	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	距学校距离 (M)	≤200	201-400	401-600	601-800	>800
		距幼儿园距离 (M)	≤200	201-400	401-600	601-800	>800
		距医院距离 (M)	≤200	201-400	401-600	601-800	>800
		距邮电距离 (M)	≤200	201-400	401-600	601-800	>800
		距文娱设施距离 (M)	≤200	201-400	401-600	601-800	>800
		距农贸市场距离 (M)	≤100	101-200	201-300	301-500	>500
	环境状况	综合环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣
自然环境优劣度		优	较优	一般	较差	劣	
距海、河、江的距离		≤300	301-500	501-800	--	--	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
规划或利用条件	土地利用类型	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	

其他乡镇住宅用地区域因素修正表 表 29

基本因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	2.04%	1.02%	0.00%	-0.86%	-1.71%	
交通条件	道路通达度	1.49%	0.74%	0.00%	-0.62%	-1.25%	
	距长途汽车站距离 (M)	1.26%	0.63%	0.00%	-0.53%	-1.06%	
	临路等级	0.95%	0.47%	0.00%	-0.40%	-0.79%	
基本设施	基础设施状况	供电	0.79%	0.40%	0.00%	-0.33%	-0.67%
		供水	0.74%	0.37%	0.00%	-0.31%	-0.62%
		排水	0.75%	0.38%	0.00%	-0.32%	-0.63%
		通讯	0.69%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	公共设施状况	距学校距离 (M)	0.83%	0.41%	0.00%	-0.35%	-0.70%
		距幼儿园距离 (M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		距医院距离 (M)	0.45%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		距邮电距离 (M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		距文娱设施距离 (M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		距农贸市场距离 (M)	0.56%	0.28%	0.00%	-0.23%	-0.47%
环境状况	综合环境优劣度	1.00%	0.50%	0.00%	-0.42%	-0.84%	
	自然环境优劣度	0.73%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
	距海、河、江的距离	0.92%	0.46%	0.00%	-	-	
人口状况	区域人口密度	1.22%	0.61%	0.00%	-0.51%	-1.02%	
规划或利用条件	土地规划利用类型	0.99%	0.50%	0.00%	-0.42%	-0.83%	

#### 四、住宅用地基准地价个别因素修正体系

##### (一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，住宅用地法定最高出让年限为 70 年，按住宅用地还原率为 6.20% 计算住宅用地使用年期修正系数，计算公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

- 式中：R — 土地还原率  
 M — 剩余出让年限  
 N — 土地使用权法定最高出让年限  
 Y — 使用年期修正系数

得到住宅用地使用年期修正系数表。

住宅用地使用年期修正系数表 表 30

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0593	0.1151	0.1676	0.2171	0.2637	0.3076	0.3489	0.3877	0.4244	0.4588
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4913	0.5218	0.5506	0.5778	0.6033	0.6273	0.6499	0.6712	0.6913	0.7102
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7281	0.7448	0.7606	0.7754	0.7894	0.8026	0.8150	0.8266	0.8377	0.8481
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8578	0.8756	0.8756	0.8838	0.8914	0.8986	0.9054	0.9118	0.9178	0.9235
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9288	0.9339	0.9386	0.9431	0.9473	0.9513	0.9549	0.9585	0.9617	0.9649
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9678	0.9706	0.9732	0.9756	0.9779	0.9801	0.9821	0.9841	0.9858	0.9875
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9891	0.9907	0.9921	0.9934	0.9947	0.9958	0.9970	0.9981	0.9990	1

(注：使用年限单位：年)

## (二) 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出住宅用地容积率修正系数。

住宅用地容积率修正系数 表 31

容积率	≤0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8
修正系数	0.8867	0.912	0.9372	0.9623	0.9874	1	1.0096	1.0287
容积率	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3	3.2	3.4
修正系数	1.0478	1.0738	1.0997	1.1276	1.1575	1.1873	1.1976	1.2079
容积率	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.5	5	≥5.5
修正系数	1.228	1.2579	1.2877	1.3079	1.3281	1.3382	1.4868	1.6355

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub> 为 R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 所对应的容积率修正系数。

### （三）宗地面积状况修正

住宅用地宗地面积修正说明表 表 32

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06-1.09	1.01-1.05	1.0	0.99-0.96	0.95-0.92

### （四）宗地形状修正

住宅用地宗地形状修正系数表 表 33

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06-1.10	1.01-1.05	1.0	0.99-0.96	0.95-0.91

## (五) 宗地临路、临海（河）状况修正

宗地临路、临海（河）修正说明表 表 34

临路、临海（河）状况	修正系数
不临路	0.90
一面临支路	0.96
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.07
一面临主干道另一面临次干道	1.09
两面临主干道	1.12
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道两面临次干道	1.16
一面临海（河）	1.07
一面临次干道另一面临海（河）	1.11
一面临主干道另一面临海（河）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临海（河）	1.20

注：1、估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 6$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 6$ 米或临规划路按不临路修正。

2、临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

### 第三部分 工矿仓储用地基准地价修正体系

#### 一、交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2017年01月01日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$  — 待估宗地期日修正系数

$Q_t$  — 待估宗地估价期日对应的地价指数

$Q$  — 基准地价估价期日对应的地价指数

#### 二、宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点土地开发程度下的区域平均土地开发费用条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用，在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次临高县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按同区域同级别平均开发程度设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表 35、36、37，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表 38、39取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为 20万元/亩。

高配置五通一平开发费用及构成系数表 表 35

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
12.6(70%)   18(100%)	15.3 (85%)	22   30	26	10   14	12	10   18	14	8   10	9	16   22	19	4   6	5

中配置五通一平开发费用及构成系数表 表 36

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
7.2(40%)   12.6(70%)	9.9 (55%)	14   22	18	5   10	7.5	5   10	7.5	4   8	6	10   16	13	2   4	3

低配置五通一平开发费用及构成系数表 表 37

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
0(0)   7.2(40%)	3.6 (20%)	0   14	7	0   5	3	0   5	3	0   4	2	0   10	5	0   2	1



五通一平开发程度修正系数表 表 38

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10-18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5-10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8-10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(4-8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

六通一平开发程度修正系数表 表 39

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅,形成网络,达到规划设计标准,路面质量较高	(11-19]	有主干道通过,但未形成网络。基本能够通达,路面质量一般	[0-11]	接近主干道,或远离主干道,无法直接通达,路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站,通过地下电缆或架杆明线输送电源,电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路,接电不方便
通讯	(11-16]	通讯方便快捷,电话装机容量充足,达到规划设计标准	(6-11]	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	[0-6]	电缆、电线经过,可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络,达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过,但为形成网络,用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道,或远离煤气管道,无法直接利用
供水	(6-9]	有水厂,供水系统呈循环状或树枝状,供水能满足要求,达到规划设计标准	(4-6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水,用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂,雨污分流,暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	[0-8]	雨污合流,明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整,可以利用	(2-4]	地面基本平整,基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整,才可以利用

## 三、工矿仓储用地基准地价区域因素修正体系

工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表 表 40

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距干线公路出入口距离 (M)	≤300	301-500	501-800	801-1000	>1000
基本设施	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
产业规模	产业集聚状况	密集区	较密集区	一般	较稀疏区	稀疏区

工矿仓储用地区域因素修正表 表 41

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.84%	0.92%	0.00%	-0.86%	-1.72%
	距干线公路出入口距离 (M)	1.96%	0.98%	0.00%	-0.92%	-1.84%
基本设施	本级供电状况	0.77%	0.39%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	本级供水状况	0.70%	0.35%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	本级排水状况	0.67%	0.34%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	本级通讯状况	0.57%	0.29%	0.00%	-0.27%	-0.53%
产业规模	产业集聚状况	3.64%	1.82%	0.00%	-1.70%	-3.40%

#### 四、工矿仓储用地基准地价个别因素修正体系

##### (一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修

正，工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年，按工矿仓储用地还原率为 5.35% 计算工矿仓储用地使用年期修正系数，计算公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

得到工矿仓储用地使用年期修正系数表。

工矿仓储用地使用年期修正系数表 表 42

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1069	0.1562	0.2032	0.2477	0.2899	0.3301	0.3681	0.4042	0.4386
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4711	0.5021	0.5313	0.5592	0.5856	0.6107	0.6345	0.6571	0.6786	0.6990
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7183	0.7367	0.7540	0.7706	0.7863	0.8012	0.8154	0.8288	0.8415	0.8536
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8650	0.8759	0.8863	0.8961	0.9054	0.9143	0.9227	0.9307	0.9382	0.9455
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9523	0.9588	0.9649	0.9707	0.9762	0.9814	0.9865	0.9913	0.9957	1

（注：使用年限单位：年）

## （二）宗地面积状况修正

宗地面积修正说明表 表 43

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04—1.07	1.01—1.03	1.0	0.99—0.96	0.95—0.92

## （三）宗地形状修正

宗地形状修正说明表 表 44

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.05-1.08	1.01-1.04	1.0	0.99-0.96	0.95-0.92

(四) 宗地开发强度修正

工矿仓储用地宗地开发强度修正系数表 表 45

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	有商业网点,厂房办公楼、住宅楼、文体配套等附属设施	有厂房,办公楼、住宅楼	有厂房,办公用房	有临时厂房,能满足一般的生产需要	尚未开发利用
修正系数	1.15	1.08	1.00	0.96	0.92

(五) 临路状况修正

临路状况修正说明表 表 46

临路、临海(河)状况	修正系数
不临路	0.90
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
二面临次干道或一面临主干道	1.07
一面临主干道另一面临次干道	1.09
两面临主干道	1.13
两面临主干道另一面临次干道	1.18

注: 1、估价按临路现状评估,道路路面宽 $\geq 6$ 米以上道路才作临街修正,临道路路面宽 $< 6$ 米或临规划路按不临路修正。

2、临路修正以现状作为修正,在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## 第四部分 旅游区商服用地基准地价修正体系

### 一、交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2017年01月01日,使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇,可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中:  $K_t$  — 待估宗地期日修正系数

$Q_t$  — 待估宗地估价期日对应的地价指数

$Q$  — 基准地价估价期日对应的地价指数

### 二、宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点同区域同级别平均开发程度下,即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时,因宗地基础设施开发程度个体差异性较大,故进行基础设施开发程度修正,求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下:

土地开发程度费用差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费-基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用,在公式中,设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和,减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次临高县基准地价评估,评估范围内各区段基础设施开发程度按同区域同级别平均开发程度设定,基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成,分高、中、低配置制成表47、48、49,基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表50取值,“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩。

高配置五通一平开发费用及构成系数表 表 47

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
12.6(70%)   18(100%)	15.3 (85%)	22   30	26	10   14	12	10   18	14	8   10	9	16   22	19	4   6	5

中配置五通一平开发费用及构成系数表 表 48

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
7.2(40%)   12.6(70%)	9.9 (55%)	14   22	18	5   10	7.5	5   10	7.5	4   8	6	10   16	13	2   4	3

低配置五通一平开发费用及构成系数表 表 49

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
0(0)   7.2(40%)	3.6 (20%)	0   14	7	0   5	3	0   5	3	0   4	2	0   10	5	0   2	1

五通一平开发程度修正系数表 表 50

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10-18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5-10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8-10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(4-8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用



### 三、旅游区商服用地基准地价区域因素修正体系

旅游区商服用地区域因素修正表 表 51

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣
繁华程度	同类物业集聚程度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距长途汽车站距离 (M)	≤500	501-800	801-1000	1001-2000	>2000
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路
基本设施	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	综合环境优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然环境优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距海、河、江的距离	优	较优	一般		
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

旅游区商服用地区域因素修正系数指标说明表 表 52

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣
繁华程度	同类物业集聚程度	3.85%	1.93%	0.00%	-1.44%	-2.89%
交通条件	道路通达度	2.58%	1.29%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	距长途汽车站距离 (M)	1.80%	0.90%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	临路等级	1.94%	0.97%	0.00%	-0.36%	-0.73%
基本设施	本级供电状况	1.74%	0.87%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	本级供水状况	1.65%	0.82%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	本级排水状况	1.62%	0.81%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	本级通讯状况	1.62%	0.81%	0.00%	-0.30%	-0.61%
环境条件	综合环境优劣度	1.54%	0.77%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	自然环境优劣度	1.23%	0.62%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	距海、河、江的距离	2.16%	1.08%	0.00%	-	-
人口状况	人口密度	3.91%	1.96%	0.00%	-0.73%	-1.47%

#### 四、旅游区商服用地基准地价个别因素修正体系

##### (一) 使用年期修正

根据规定，旅游区商服用地土地使用权法定最高使用年限为40年。按旅游区商服用地还原率为6.93%确定旅游区商服用地土地使用年期修正系数，计算公式：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

得到旅游区商服用地使用年期修正系数表。

旅游区商服用地使用年期修正系数表

表 53

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0696	0.1346	0.1955	0.2524	0.3057	0.3554	0.4020	0.4454	0.4862	0.5242
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5599	0.5932	0.6243	0.6534	0.6807	0.7061	0.7299	0.7522	0.7730	0.7925
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8107	0.8277	0.8437	0.8586	0.8725	0.8855	0.8977	0.9091	0.9198	0.9297
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9391	0.9478	0.9559	0.9636	0.9707	0.9774	0.9836	0.9894	0.9949	1.0000

(注：使用年限单位：年)

##### (二) 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出旅游区商服用地容积率修正系数。

旅游区商服用地容积率修正系数 表 54

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	0.9293	0.9647	1	1.0211	1.0422	1.0633	1.0844
容积率	1	1.2	1.5	1.8	2	2.2	2.5
修正系数	1.1055	1.1266	1.1582	1.1753	1.1867	1.2015	1.2236
容积率	2.8	3	3.2	≥3.5			
修正系数	1.2556	1.2769	1.2976	1.3286			

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub> 为 R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 所对应的容积率修正系数。

### (三) 宗地面积状况修正

旅游区商服用地宗地面积修正说明表 表 55

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05-1.09	1.01-1.04	1.00	0.99-0.96	0.95-0.91

### (四) 宗地形状修正

旅游区商服用地宗地形状修正说明表 表 56

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.05-1.09	1.01-1.04	1	0.99-0.96	0.95-0.91

## (五) 临路、临海（河）状况修正

临路、临海（河）状况修正表 表 57

临路、临海（河）状况	修正系数
不临路	0.88
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
两面临次干道	1.05
一面临主干道	1.10
一面临主干道另一面临次干道	1.15
一面临海（河）	1.20
一面临次干道另一面临海（河）	1.25
一面临主干道另一面临海（河）	1.30

注：1、估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 6$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 6$ 米或临规划路按不临路修正。

2、临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## 第五部分 旅游区住宅用地基准地价修正体系

### 一、交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2017年01月01日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$  — 待估宗地期日修正系数

$Q_t$  — 待估宗地估价期日对应的地价指数

$Q$  — 基准地价估价期日对应的地价指数

### 二、宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点同区域同级别平均开发程度下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用，在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次临高县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按同区域同级别平均开发程度设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表58、59、60，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表61取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18万元/亩。

高配置五通一平开发费用及构成系数表 表 58

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
12.6(70%)   18(100%)	15.3 (85%)	22   30	26	10   14	12	10   18	14	8   10	9	16   22	19	4   6	5

中配置五通一平开发费用及构成系数表 表 59

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
7.2(40%)   12.6(70%)	9.9 (55%)	14   22	18	5   10	7.5	5   10	7.5	4   8	6	10   16	13	2   4	3

低配置五通一平开发费用及构成系数表 表 60

开发费用（万元/亩）（成熟度%）		开发费用构成系数（子项目占完全五通一平开发费的百分比%）											
		通路		通电		通讯		供水		排水		土地平整	
范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值	范围	中间值
0(0)   7.2(40%)	3.0 (20%)	0   14	7	0   5	3	0   5	3	0   4	2	0   10	5	0   2	1

五通一平开发程度修正系数表 表 61

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10-18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5-10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8-10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(4-8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

### 三、旅游区住宅用地基准地价区域因素修正体系

旅游区住宅用地区域因素修正表 表 62

因素	因子层	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	≤900	901-1200	1201-1500	1501-2500	>2500	
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏	
	距长途汽车站距离 (M)	≤1100	1101-3000	3001-4000	4001-5000	>5000	
	临路等级	临繁华主干道	临主干道	临繁华次干道	临次干道	临支路或不临路	
基本设施	基础设施状况	供电	完善	较完善	一般	较差	差
		供水	完善	较完善	一般	较差	差
		排水	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	距学校距离 (M)	≤1000	1001-1300	1301-1500	1501-2000	>2000
		距幼儿园距离 (M)	≤400	401-700	701-1001	1001-2000	>2000
		距医院距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
		距邮电距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000
	距文娱设施距离 (M)	≤800	801-1000	1001-1200	1201-2000	>2000	
	距农贸市场距离 (M)	≤1000	1001-1300	1301-1500	1501-2000	>2000	
环境状况	综合环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	自然环境优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	距海、河、江的距离	优	较优	一般	-	-	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
规划或利用条件	土地利用类型	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	



旅游区住宅用地区域因素修正系数指标说明表 表 63

基本因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	2.23%	1.11%	0.00%	-0.75%	-1.51%	
交通条件	道路通达度	1.74%	0.87%	0.00%	-0.59%	-1.17%	
	距长途汽车站距离 (M)	1.38%	0.69%	0.00%	-0.46%	-0.93%	
	临路等级	1.33%	0.66%	0.00%	-0.45%	-0.90%	
基本设施	基础设施状况	供电	0.99%	0.50%	0.00%	-0.33%	-0.67%
		供水	0.91%	0.46%	0.00%	-0.31%	-0.62%
		排水	0.91%	0.46%	0.00%	-0.31%	-0.62%
		通讯	0.89%	0.45%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	公共设施状况	距学校距离 (M)	0.90%	0.45%	0.00%	-0.30%	-0.61%
		距幼儿园距离 (M)	0.45%	0.22%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		距医院距离 (M)	0.47%	0.24%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		距邮电距离 (M)	0.30%	0.15%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		距文娱设施距离 (M)	0.41%	0.21%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		距农贸市场距离 (M)	0.50%	0.25%	0.00%	-0.17%	-0.34%
环境状况	综合环境优劣度	1.22%	0.61%	0.00%	-0.41%	-0.82%	
	自然环境优劣度	1.18%	0.59%	0.00%	-0.40%	-0.80%	
	距海、河、江的距离	2.25%	1.13%	0.00%	-	-	
人口状况	区域人口密度	1.48%	0.74%	0.00%	-0.50%	-1.00%	
规划或利用条件	土地规划利用类型	1.31%	0.66%	0.00%	-0.44%	-0.89%	

(注：在旅游区内，如果“公共设施状况”中某一子项所指对象尚未建设的，该子项修正系数取 100%或 0。如旅游区内尚无学校，则“距学校距离”的修正系数取 100%或 0。)

#### 四、旅游住宅用地基准地价个别因素修正体系

##### (一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，住宅用地法定最高出让年限为70年，按住宅用地还原率为6.20%计算住宅地使用年期修正系数，计算公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

得到旅游区住宅用地使用年期修正系数表。

旅游区住宅用地使用年期修正系数表 表 64

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0593	0.1151	0.1676	0.2171	0.2637	0.3076	0.3489	0.3877	0.4244	0.4588
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4913	0.5218	0.5506	0.5778	0.6033	0.6273	0.6499	0.6712	0.6913	0.7102
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7281	0.7448	0.7606	0.7754	0.7894	0.8026	0.8150	0.8266	0.8377	0.8481
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8578	0.8756	0.8756	0.8838	0.8914	0.8986	0.9054	0.9118	0.9178	0.9235
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9288	0.9339	0.9386	0.9431	0.9473	0.9513	0.9549	0.9585	0.9617	0.9649
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9678	0.9706	0.9732	0.9756	0.9779	0.9801	0.9821	0.9841	0.9858	0.9875
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9891	0.9907	0.9921	0.9934	0.9947	0.9958	0.9970	0.9981	0.9990	1.0000

(注：使用年限单位：年)

## (二) 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出住宅用地容积率修正系数。

旅游区住宅用地用地容积率修正系数 表 65

容积率	≤0.2	0.25	0.3	0.5	0.8	1	1.3
修正系数	0.7926	0.8106	0.8286	0.9007	0.9603	1.0000	1.0547
容积率	1.6	1.9	2.2	2.5	2.8	3	≥3.2
修正系数	1.1091	1.1626	1.2085	1.2505	1.2999	1.3329	1.3623

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R1、R2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X1、X2 为 R1、R2 所对应的容积率修正系数。

### (三) 宗地面积状况修正

旅游区住宅用地宗地面积修正说明表 表 66

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06-1.09	1.01-1.05	1.0	0.99-0.96	0.95-0.92

### (四) 宗地形状修正

旅游区住宅用地宗地形状修正说明表 表 67

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.06-1.10	1.01-1.05	1.0	0.99-0.96	0.95-0.91

### (五) 临路、临海（河）状况修正

旅游区住宅用地宗地临路、临海（河）修正说明表 表 68

临路、临海（河）状况	修正系数
不临路	0.90
一面临支路	0.96
一面临次干道	1.00
两面临次干道	1.05
一面临主干道	1.10
一面临主干道另一面临次干道	1.15
一面临海（河）	1.20
一面临次干道另一面临海（河）	1.25
一面临主干道另一面临海（河）	1.30

注：1、估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 6$ 米以上道路才作临路修正，临道路路面宽 $< 6$ 米或临规划路按不临路修正；

2、临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## 第四篇 基准地价成果的说明与应用

### 一、土地定级及基准地价成果的作用

此次临高县城镇土地定级及基准地价评估工作是严格遵循《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》等规程、规范的技术要求，在认真研究和正确认识临高县土地市场发展规律的基础上，制定了符合当前实际且切实可行的工作路线和技术方案，通过开展大量的资料收集、整理、分析、数据测算和阶段成果论证等工作，在相对较短的时间内取得了临高县城镇土地定级及基准地价更新评估的成果。该成果的取得，将在以下方面发挥积极的作用。

#### （一）土地定级及基准地价更新成果将对临高县土地管理工作的新发展起到积极的促进作用

土地定级及基准地价更新成果的取得，是对临高县土地市场发展变化情况的及时把握，充分反映了临高县当前土地利用及城市规划的特点，符合城市地价管理过程中科学性、合理性、有效性、现势性的需求，揭示了城市土地价格分布的内在规律。因此，该成果将成为政府和土地行政管理部门加强土地管理及城市地价管理工作的有力工具。

土地定级及基准地价更新成果的取得将有效调控土地一级市场，进一步完善对土地使用权出让的管理。做好对土地一级市场的调控，加强对土地使用权出让工作的管理力度，有效防止国有土地资产的流失，多年以来一直都是临高县人民政府及其土地行政主管部门的首要工作。但是在一段时间内，由于管理方法和对技术手段的更新跟不上市场的发展，以至于对土地使用权出让实行有效管理造成了一定的负面影响，其中现势性、实用性逐年减弱的土地定级及基准地价成果成了造成这一负面影响的主要因素。因此，以“分用途定级”、“地面地价测算”和“通过先进的计算机软件技术对定级估价成果实行更新”等作为目标的定级估价成果更新，将会在很大程度上使临高县土地使用权出让地价的确定过程及结果更为科学合理，进一步防止国有土地资产流失，达到有效调控土地一级市场，完善土地使用权出让工作的目的。

#### （二）加快城市建设改造步伐，优化城市用地空间结构

对于城市建设工作来说，定级估价更新成果同样具有很大的参考价值。此次

定级估价进一步揭示了临高县土地级别和基准地价的空间分布规律，其成果符合临高县城市建设未来的发展需求。以该成果为依据，编制和实施城市建设规划将能进一步优化城市的空间结构，加快旧城改造进度，在最大程度上做到“优地优用”。

### （三）定级估价更新成果将会对城市地价评估制度的健全起到积极的推动作用

城市土地定级估价工作所形成的系列成果，可以说是城市地价评估实务中的规范性文件，无论是在国有土地批租出让的一级市场，还是在土地使用权可以有条件自由流转的二级市场，它都具有很强的市场导向作用，并且都会成为房地产评估技术操作中的重要参考和标准。经过更新后的定级估价成果将会促进和推动地价评估领域的技术更新和完善工作进程，使土地估价制度建设真正朝着能顺应形势发展的规范化轨道发展。

## 二、主城区、乡镇、农场、旅游区宗地地价的计算公式

本次测算出的基准地价，是商服、住宅、工矿仓储、旅游区商服和旅游区住宅用地等用途的土地在各级别或区片、区段内土地的平均价格，不代表城市中某一宗地的具体价格。因此，评定城镇中某一宗地的具体价格，则需要在基准地价的基础上，分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系，建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系，然后加以修正，才能评估出宗地地价，宗地地价计算公式如下：

### 1. 县城、乡镇、农场、开发区商服用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times (1+K) \times \text{土地用途修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{使用年期修正} \times \text{容积率修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地临街宽深比修正} \times \text{宗地临路、临海（河）状况修正} + \text{基础设施开发程度差异}$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

## 2. 县城、乡镇、农场、开发区住宅用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times (1+K) \times$  土地用途修正系数  $\times$  期日修正系数  $\times$  使用年期修正  $\times$  容积率修正  $\times$  宗地面积状况修正  $\times$  宗地形状修正  $\times$  宗地临路、临海（河）状况修正  $+$  基础设施开发程度差异

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

## 3. 县城、乡镇、农场、开发区工矿仓储用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times (1+K) \times$  土地用途修正系数  $\times$  期日修正系数  $\times$  使用年期修正  $\times$  宗地面积状况修正  $\times$  宗地形状修正  $\times$  宗地开发强度修正  $\times$  宗地临路状况修正  $+$  基础设施开发程度差异

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

## 4. 旅游区商服用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times (1+K) \times$  土地用途修正系数  $\times$  期日修正系数  $\times$  使用年期修正  $\times$  容积率修正  $\times$  宗地面积状况修正  $\times$  宗地形状修正  $\times$  宗地临路、临海（河）状况修正  $+$  基础设施开发程度差异

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ — 第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

### 5. 旅游区住宅用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times (1+K) \times \text{土地用途修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{使用年期修正} \times \text{容积率修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地临路、临海（河）状况修正} + \text{基础设施开发程度差异}$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K$ —待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ — 第  $i$  个待估宗地区域因素修正系数

注：基础设施开发程度差异 = 待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费 - 区域平均基础设施开发程度对应的开发费。

### 三、用途修正

根据中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于 2007 年 8 月 10 日联合发布实施的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）中土地用途的分类，结合城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011），并考虑临高县的实际情况，经征询专家，分别确定以下各类土地用途修正系数：

### 土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	参照用途基准地价及其修正体系	三级类用途修正系数	
商服用地	批发零售用地	零售商业用地	商服用地	110%	
		批发市场用地	商服用地	100%	
		加油加气站用地	商服用地	90%	
		农贸市场用地	商服用地	70%	
	住宿餐饮用地	餐饮用地	商服用地	90%	
		旅馆用地	商服用地	90%	
		产权式酒店用地	商服用地	110%	
	商务金融用地	金融保险用地	商服用地	100%	
		艺术传媒用地	商服用地	90%	
		其他商务用地	商服用地	100%	
	其他商服用地		商服用地	90%	
	住宅用地	城镇住宅用地	住宅用地（含对应服务设施用地）	住宅用地	100%
	工矿仓储用地	工业用地	——	工矿仓储用地	100%
采矿用地		——	工矿仓储用地	90%	
仓储用地		物流仓储用地	工矿仓储用地	90%	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	行政办公用地	工矿仓储用地	100%	
	新闻出版用地	新闻出版用地（政府投资）	工矿仓储用地	100%	
		新闻出版用地（非政府投资）	工矿仓储用地	120%	
	科教用地	<b>政府投资的：</b> 高等院校用地、中等专业学校用地、中小学用地、特殊教育用地、科研用地及其他科教用地	工矿仓储用地	80%	
		<b>非政府投资的：</b> 高等院校用地、中等专业学校用地、中小学用地、特殊教育用地、科研用地及其他科教用地	工矿仓储用地	120%	
		<b>非政府投资的：</b> 科技企业孵化器产业用地、软件开发产业用地、动漫游戏产业用地、云计算产业用地、文化创意和设计服务用地、新材料产业用地、海洋高新技术产业用地	工矿仓储用地	80%	



一级类	二级类	三级类	参照用途基准地价及其修正体系	三级类用途修正系数	
	医卫慈善用地	<b>政府投资的：</b> 医院用地、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地、社会福利用地及其他医卫慈善用地	工矿仓储用地	80%	
		<b>非政府投资的：</b> 医院用地、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地、社会福利用地及其他医卫慈善用地	工矿仓储用地	130%	
	文体娱乐用地	<b>政府投资的：</b> 图书展览用地、文化活动用地、体育场馆用地、体育训练用地、文物古迹用地、其他文体娱乐用地	工矿仓储用地	80%	
		<b>非政府投资的：</b> 图书展览用地、文化活动用地、体育场馆用地、体育训练用地、文物古迹用地、其他文体娱乐用地	工矿仓储用地	120%	
	公共设施用地	供水用地、供电用地、供燃气用地、通信用地、排水用地、环卫用地、消防用地、防洪用地、其他公用设施用地	工矿仓储用地	90%	
	公园与绿地	<b>政府投资的：</b> 公园绿地、其他公园与绿地	工矿仓储用地	80%	
		<b>非政府投资的：</b> 公园绿地、其他公园与绿地	工矿仓储用地	120%	
	风景名胜设施用地	风景名胜设施用地（政府投资）	工矿仓储用地	80%	
		风景名胜设施用地（非政府投资）	工矿仓储用地	120%	
	特殊用地	军事设施用地	——	工矿仓储用地	100%
		使领馆用地	外事用地	工矿仓储用地	100%
		监教场所用地	——	工矿仓储用地	100%
宗教用地		——	工矿仓储用地	100%	
殡葬用地		殡葬用地（政府投资）	工矿仓储用地	90%	
	殡葬用地（非政府投资）	工矿仓储用地	150%		
交通运输用地	铁路用地	城市轨道交通用地	工矿仓储用地	90%	
		其他铁路用地	工矿仓储用地	90%	
	公路用地	——	工矿仓储用地	90%	

一级类	二级类	三级类	参照用途基准地价及其修正体系	三级类用途修正系数
	街巷用地	<b>政府投资：</b> 交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	工矿仓储用地	90%
		<b>非政府投资：</b> 交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	工矿仓储用地	120%
	农村道路	——	工矿仓储用地	80%
	机场用地	跑道及停机坪用地	工矿仓储用地	90%
		航站楼及其配套设施用地	工矿仓储用地	140%
	港口码头用地	港口码头用地	工矿仓储用地	120%
	管道运输用地	——	工矿仓储用地	90%

#### 四、基准地价应用需要说明的问题

（一）主城区的商服路线价里地线深度为 30 米，乡镇、农场、开发区、旅游区的商服路线价里地线深度为 20 米。商服用地基准地价价格体系中商服路线价范围的界定原则上以临街第一宗地为准，里地线深度以内部分界定为路线价，里地线深度以外部分界定为区片价。

（二）商服用地基准地价、住宅用地基准地价、工矿仓储用地原则上按基准地价图、表严格界定基准地价级别、区片、商服路线价格。跨级别、区片、商服路线的宗地地价评估时原则上应参考较高标准的级别、区片和商服路线进行评估，另有规定的除外。

（三）基准地价覆盖范围外的国有建设用地评估，可参照其邻近区片的同类用途末级基准地价及其修正体系。

（四）乡镇基准地价体系中，在商业路段（区片）价内的商住用地和住宅用地参照所在路段（区片）商服用地的基准地价，其修正体系沿用住宅用地修正体系。

（五）乡镇基准地价体系中，在住宅区片内的商服用地，参照所在区片住宅用地的基准地价，其修正体系沿用商服用地修正体系。

## 第五篇 成果图件

### 一、临高县城镇分布图

### 二、土地定级图及基准地价图（图件顺序）

- 1、临城镇商服用地土地级别及基准地价图（图 1）
- 2、临城镇住宅用地土地级别及基准地价图（图 2）
- 3、临城镇工矿仓储用地土地级别及基准地价图（图 3）
- 4、新盈镇土地级别及基准地价图（图 4）
- 5、调楼镇土地级别及基准地价图（图 5）
- 6、加来镇土地级别及基准地价图（图 6）
- 7、多文镇土地级别及基准地价图（图 7）
- 8、和舍镇土地级别及基准地价图（图 8）
- 9、博厚镇土地级别及基准地价图（图 9）
- 10、皇桐镇土地级别及基准地价图（图 10）
- 11、波莲镇土地级别及基准地价图（图 11）
- 12、南宝镇土地级别及基准地价图（图 12）
- 13、东英镇土地级别及基准地价图（图 13）
- 14、原临城镇美台办事处土地级别及基准地价图（图 14）
- 15、原皇桐镇龙波办事处土地级别及基准地价图（图 15）
- 16、原东英镇美夏办事处土地级别及基准地价图（图 16）
- 17、原多文镇东江办事处土地级别及基准地价图（图 17）
- 18、金牌港工业区土地级别及基准地价图（图 18）
- 19、临高角片区商服用地土地级别及基准地价图（图 19）
- 20、临高角片区住宅用地土地级别及基准地价图（图 20）
- 21、临高角水城片区商服用地土地级别及基准地价图（图 21）
- 22、临高角水城片区住宅用地土地级别及基准地价图（图 22）
- 23、龙波湾东区商服用地土地级别及基准地价图（图 23）
- 24、龙波湾东区住宅用地土地级别及基准地价图（图 24）
- 25、龙波湾西区商服用地土地级别及基准地价图（图 25）

- 26、龙波湾西区住宅用地土地级别及基准地价图（图 26）
- 27、马袅湾国际旅游区商服用地土地级别及基准地价图（图 27）
- 28、马袅湾国际旅游区住宅用地土地级别及基准地价图（图 28）
- 29、马袅湾国际旅游区工矿仓储用地土地级别及基准地价图（图 29）
- 30、美台路口两侧土地级别及基准地价图（图 30）

