

附件

北海市铁山港（临海）工业区域城镇土地定级与 基准地价更新成果

一、工作范围

本次铁山港（临海）工业区域城镇土地定级与基准地价更新成果评估范围为铁山港（临海）工业区规划范围内所有土地（扣除划定为永久基本农田的部分）。具体范围包括兴港镇下辖 2 个社区和 11 个行政村，分别是石头埠社区、南乐社区、粟山村、杨屋村、谢家村、富屋村、彬池村、小马头村、斑鸠埕村、陂头村、川江村、彬定村、婆围村；营盘镇下辖 2 个行政村，分别是彬塘村、黄稍村。总面积约 120 平方千米。

二、基准地价内涵

（一）估价期日：2025 年 6 月 30 日。

（二）基本用途：商业服务业用地（简称商服用地）、住宅用地、公共管理与公共服务用地（简称公服用地）和工业用地。商服用地指《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）二级类用地中的零售商业用地，即以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。住宅用地指《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）二级类用地中城镇住宅用地，即城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。工业用地指《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）二级类用地中工业用地，即工业生产、产品加工制

造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。公服用地指《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)二级类用地中用于机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、公用设施、公园与绿地的土地。

(三) 土地使用年限: 各类用地出让土地使用权的法定最高年限, 即商服用地 40 年, 住宅用地 70 年, 公服用地 50 年, 工业用地 50 年。

(四) 土地利用状况: 商服用地容积率 1.0, 住宅用地容积率 2.5, 工业用地容积率 1.5, 公服用地容积率 1.5。

(五) 单位地价形式: 商服、住宅和公服采用楼面地价; 工业用地采用地面地价。

(六) 土地开发程度: 达到“五通一平”标准, 即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯, 宗地内场地平整。

(七) 土地权利状况: 无他项权利限制下的出让国有建设用地土地使用权价格。

具体内涵如下表格。

表 1 基准地价内涵表

土地用途	设定容积率	使用年限	单位地价形式	土地开发程度	估价基准期日
商服	1.0	40 年	楼面地价	五通一平	2025 年 6 月 30 日
住宅	2.5	70 年	楼面地价	五通一平	2025 年 6 月 30 日
公服	1.5	50 年	楼面地价	五通一平	2025 年 6 月 30 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2025 年 6 月 30 日

三、基准地价水平

表 2 铁山港(临海)工业区级别基准地价水平表

用途价格 区域级别	商服		住宅		公服		工业	
	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	地面价	地面价
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	1137	75.80	621	103.5	544	54.4	746	49.7
2 级	958	63.87	508	84.67	525	52.5	333	22.2

备注：1. 商服设定容积率为 1，住宅用地设定为 2.5，公服用地和工业用地设定容积率为 1.5；
2. 单位为万元/亩的地面价仅用于换算参考，便于日常地价管理、成果应用。

四、土地级别及范围描述

本次北海市铁山港（临海）工业区土地级别更新工作按照综合定级进行，评估范围划分为 2 个级别，各级别所包含区片的范围描述见下表 3。

表 3 铁山港(临海)工业区级别范围描述

级别	边界描述
I 级	第一部分位于北暮和啄罗作业区，自金港大道和海丝大道路交叉口起，向北沿营闸路至与海港路交叉口处；向东沿曙光路至北暮和啄罗作业区海边；向南沿北暮和啄罗作业区海边至国家管网集团北海液化天然气有限公司；向西沿北暮和啄罗作业区海边至啄罗口；向北沿海丝大道至与金港大道交叉口处的围合区域。第二部分位于石头埠南区，自扬帆大道与启航路交叉口处起，向北沿启航路至正德丰沙石厂；向东沿广西投资集团北海发电有限公司办公楼-石头埠南区海边；向南沿石头埠南区海边至临港路与前沿路交叉口处；向西沿石头埠南区海边至信义玻璃有限公司办公楼；向北沿启航路至与扬帆大道交叉口处的围合区域。

II 级	<p>级别 II 范围为评估范围内除 I 级地以外的区域，自石化大道与向海大道交叉口处起，向东沿向海大道至铁山港口岸联检楼，向北沿营盘路至港森木业，向东沿广西南洋船舶有限公司-石头埠北区海边；向南沿石头埠北区海边至 I 级区范围边界；向西沿 I 级区范围边界至南康江入海口处；向北沿评估范围边界-石化大道与港中路交叉口处-石化大道与向海大道交叉口处的围合区域。</p>
------	--

五、基准地价修正体系

基准地价建立在级别价基础上，若要评定具体宗地地价，必须进行一系列修正。铁山港（临海）工业区各类型用地基准地价修正因素体系如下表 4-1 所示。待估案例设定细分用途与基准地价基本用途的衔接及修正系数表见表 4-2 所示。

表 4-1 基准地价修正体系说明表

用地类型 修正类型	用地类型				说明
	商 业	住 宅	公 服	工 业	
细分用途修正	✓	✓	✓	✓	细分用途与基准地价基本用途的衔接表 4-2
容积率修正	✓	✓	✓	×	商、住、公系数不同；
楼层修正	✓	✓	✓	×	商、住和公不同；对于住宅整宗地评估时候不需要、商服用地仅用于计算容积率为 1 时地价及楼层分配
使用年期	✓	✓	✓	✓	商、住、公、工不同
交易日期	✓	✓	✓	✓	根据未来地价指数变化。商、住、公、工可不同
基础设施配套	✓	✓	✓	✓	商住公工采用一套系数；需根据宗地所处区域选择
宗地面积	✓	✓	✓	✓	商住公工都需用；结合用途理解条件优劣
宗地形状	✓	✓	✓	✓	商住公工都需用；结合用途理解条件优劣
建筑朝向	✓	✓	✓	×	仅用于具体建筑单元的分摊地价评估
通风采光	×	✓	✓	×	仅用于具体建筑单元的分摊地价评估

用地类型 修正类型	商 业	住 宅	公 服	工 业	说明
局部环境	×	✓	✓	×	仅用于具体建筑单元的分摊地价评估
临街修正	✓	×	×	×	仅商服用地评估
宗地宽深比	✓	×	×	×	仅商服用地评估
临街深度修正	✓	×	×	×	仅商服路线价评估
建筑密度修正	×	✓	×	✓	仅商服用地评估
临海修正	×	✓	×	✓	对临海 300 米以内住宅用地给予 10%-20%的修正系数；对临海工业用地，使用特殊开发程度修正。
其他修正	根据宗地特殊性可以自行加修正系数；例如住宅用地的小区附近有高压变电站；某个商服门面被树等物体遮掩等个别情况，自定系数进行定价；修正幅度应在 ± 20% 以内。				

表 4-2 细分用途与基准地价基本用途衔接表

分类 名称	地类代码	地类名称	地类说明	修正 基准	修正系数
商业 服务 业用 地		一般商服用地	除了以下列出的商服用地	商服	1
	0902	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、 物流管理中心等综合性办公用地	商服	0.85
	090102	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	商服	0.9
	090104	旅馆用地(五星)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能 的度假村等用地	商服	0.7
	090104	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能 的度假村等用地	商服	0.9

分类名称	地类代码	地类名称	地类说明	修正基准	修正系数
	090105	公用设施营业网点用地	零售加油、加气、充换电站等公用设施营业网点用地	商服	1级、2级 分别为: 3.45、 3.74
仓储用地	1101	物流仓储用地	用于物资存储、中转、配送等设施用地, 包括附属设施、道路、停车场等用地	工业	1.2
居住用地	0701	城镇住宅用地	一般住宅	住宅	1
			租赁型商品房用地	住宅	0.65
公共管理与公共服务用地		一般公服用地	除了以下列出的公服用地	公服	1.0
	0802	科研用地	科研机构及其科研设施用地及新兴业态用地	公服	0.9
	0804	教育用地	高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等地	公服	0.9
	0805	体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地	公服	0.9
公用设施用地		一般公用设施用地	除了以下列出的公用设施用地	公服	1.0
	1306	通信用地	通信铁塔、基站、卫星地球站、中继站等设施用地	公服	0.9
	1308	广播电视设施用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地	公服	0.9
	1309	环卫用地	垃圾处理以及公厕等设施用地	公服	0.9
	1310	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	公服	0.9

分类名称	地类代码	地类名称	地类说明	修正基准	修正系数
绿地空间	1401	公园绿地	包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	公服	0.7
特殊用地		一般特殊用地	除了下列的所有特殊用地	公服	1.0
	1506	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	公服	2.00
	1504	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地	公服	0.9
交通用地	1208	交通场站用地	包括对外交通场站、公共交通场站和社会停车场用地	公服	0.9
	1204	港口码头用地	包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地	公服	0.9

该用途衔接表依据不同用途土地能产生的经济收益、社会职能和地方政府的产业政策等因素，经过调查和分析，并在借鉴其他城市成果的基础上制定。其中公共管理与公共服务用地的价格默认为有一定营利性的供地，在国有土地使用权出让条件下的地价水平，对于纯公益性供地，建议在符合供地政策前提下划拨供地，若坚持要出让方式供地，按相应类型营利性地价的 9 折测算。

六、铁山港（临海）工业区土地级别基准地价图