

附件

贵港市中心城区土地定级与基准地价更新成果

一、基准地价内涵界定

（一）基准地价基准条件。

本次基准地价土地用途包括商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四大类。其中，公共管理与公共服务用地这一大类用途，按城市发展需要、土地利用方向、地价影响因素及地价相似性等特点，再分为三类：一类包括机关团体、新闻出版、医疗卫生用地；二类包括科研、教育、社会福利、文化设施、体育、公用设施用地；三类包括公园与绿地。

不同类别用途价格对应的基准条件为：

1. 估价期日：2023年1月1日。

2. 土地使用年限：按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、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

3. 土地开发程度：土地开发程度达到“五通一平”标准，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地内场地平整。

4. 土地利用状况：商服用地平均容积率为1.0，住宅用地平均容积率为3.0，工矿仓储用地平均容积率为1.0，公共管理与公共服务一类用地平均容积率为2.0、二类为1.5、三类为0.5。

5. 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。

表 1 基准地价内涵表

用途 地价内涵	商服 用地	住宅 用地	工矿仓储 用地	公共管理与公共服务用地		
				一类	二类	三类
估价期日	2023 年 1 月 1 日					
土地权利状况	无他项权利限制下的出让国有建设用地使用权价格					
土地使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年	50 年
土地开发程度	五通一平					
平均容积率	1.0	3.0	1.0	2.0	1.5	0.5
地价表现形式	地面地价					

（二）基准地价内涵说明。

1. 基准地价为政府定期制定公布、按各土地利用类型现状条件评估的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地法定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。基准地价具体内涵构成为国有土地所有权收益；土地外部间接投资开发贡献的地租（纯收益）的资本化部分；土地内部直接投资开发所贡献的地租（纯收益）的资本化部分。

2. 土地用途说明。

根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017），结合贵港

市实际情况，所得出的基准地价土地用途内涵界定如下。

(1) 商服用地：指主要用于商业、服务业的土地。《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)二级类用地中包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地。各用途定义如下：

①零售商业用地：指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地。

②批发市场用地：指以批发功能为主的市场用地。

③餐饮用地：指饭店、餐厅、酒吧等用地。

④旅馆用地：指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。

⑤商务金融用地：指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。

⑥娱乐用地：指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。

⑦其他商服用地：指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车维修网点、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点等用地，以及居住小区及小区级以下配套的服

务设施等用地。

(2)住宅用地：指主要用于人们居住的房基地及其附属设施的土地，其中城镇住宅用地是指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。

(3)工矿仓储用地：包括《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)二级类用地中工业用地、采矿用地和仓储用地。各用途定义如下：

①工业用地，指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。

②采矿用地，指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。

③仓储用地，指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。

(4)公共管理与公共服务用地：指《土地利用现状分类》(GB/T21010—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。各用途定义如下：

①机关团体用地，指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。

②新闻出版用地，指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。

③教育用地，指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专

业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。

④科研用地，指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。

⑤医疗卫生用地，指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。

⑥社会福利用地，指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。

⑦文化设施用地，指图书、展览等公共文化活动设施用地，包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。

⑧体育用地，指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。

⑨公用设施用地，指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地；

⑩公园与绿地用地，指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

二、贵港市中心城区土地级别与基准地价成果

土地级别划分包括工作区范围内商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四种用途土地级别以及相应的基准地价成果。

（一）土地级别成果。

表 2 贵港市中心城区土地级别面积统计表

土地级别用途		土地级别面积（公顷）					合计
		一级	二级	三级	四级	五级	
商服用地	面积	422.64	931.83	1823.20	3155.36	10522.03	16855.06
	占比	2.51%	5.53%	10.82%	18.72%	62.43%	100.00%
住宅用地	面积	508.20	2126.57	2227.58	4132.75	7859.96	16855.06
	占比	3.02%	12.62%	13.22%	24.52%	46.63%	100.00%
工矿仓储用地	面积	438.15	1027.02	1633.25	3528.52	10228.12	16855.06
	占比	2.60%	6.09%	9.69%	20.93%	60.68%	100.00%
公共管理与公共服务用地	面积	453.71	1907.63	2499.39	5410.27	6584.06	16855.06
	占比	2.69%	11.32%	14.83%	32.10%	39.06%	100.00%

表3 贵港市中心城区土地级别边界说明表

用途类型	土地级别	级别范围说明	面积 (公顷)
商服用地	一级	东至解放路、和平路，西至金田路、中山路，南至人民东路，北至布山大道。	422.64
	二级	分为两片，一级地外围，第一片分布在郁江以北，东至东湖小学、东湖公园，西至达开路、建设路(西段)，南至郁江，北至郁林路；第二片分布在郁江以南，东至中山南路，西至港南路，南至廉石路，北至滨江公园。	931.83
	三级	分为两片，二级地外围，第一片分布在郁江以北，东至拥军一路、同济大道，西至体育中心一带、西江园路，南至郁江，北至郁林路以北、北环路以南；第二片分布在郁江以南，东至南江路，西至西南大道，南至江南大道，北至郁江。	1823.2
	四级	分为两片，三级地外围，第一片分布在郁江以北，共四个区域，区域一东至中山路，西至西环城路，南至达开高级中学，北至西环城路；区域二东至修正大道，西至西环城路，南至西环城路，北至西南大道；区域三东至和平北路，西至民主路、中山路，南至金港大道东段，北至北环路；区域四东至登龙桥路、同济大道，西至同济大道、公园路，南至郁江北岸，北至金港大道；第二片分布在郁江以南，东至杜冲江，西至郁江南岸，南至南山路和中山路交汇处、白石岭小学一带，北至郁江南岸。	3155.36
	五级	定级范围内，除一、二、三、四级土地以外的区域。	10522.03
住宅用地	一级	东至解放路、东湖公园，西至民生路，南至建设路，北至桂林路。	508.2
	二级	分为两片，一级地外围，第一片分布在郁江以北，东至圣湖路、登龙桥路，西至迎宾大道以西体育中心一带，南至郁江，北至郁林路；第二片分布在郁江以南，东至和平南路，西至西南大道，南至江南大道，北至郁江以南。	2126.57
	三级	分为两片，二级地外围，第一片分布在郁江以北，共两个区域，区域一东至中山路、鲤鱼江，西至贵港市教育局附近、西江园路，南至达开路、郁江，北至北环路；区域二东至进港公路，西至和平路、中山路、同济大道，南至郁江，北至北环路以南；第二片分布在郁江以南，东至园博园棚户区一带，西至郁江，南至江南中学以南、南山路和中山路交汇处，北至郁江。	2227.58

用途类型	土地级别	级别范围说明	面积 (公顷)
	四级	分为两片，三级地外围，第一片分布在郁江以北，共两个区域，区域一东至中山路、西南大道，西至西环路，南至郁江、西环路，北至西环路；区域二东至金港大道东段、旺岭新村，西至解放路、中山路、进港公路，南至郁江，北至北环路；第二片分布在郁江以南，共两个区域，区域一东至同济大道，西至郁江，南至南环路，北至南山路和中山路交汇处、江南大道；区域二东至城东大道，西至南六路，南至江二路，北至郁江。	4132.75
	五级	定级范围内，除一、二、三、四级土地以外的区域。	7859.96
工矿 仓储 用地	一级	东至解放路、东湖公园，西至金田路，南至郁江，北至文华街、黎湛铁路。	438.15
	二级	分为两片，一级地外围，第一片分布在郁江以北，东至圣湖路、登龙桥路，西至达开路、建设路，南至郁江，北至桂林路；第二片分布在郁江以南，东至和平南路，西至港南路，南至南江路，北至滨江公园。	1027.02
	三级	分为两片，二级地外围，第一片分布在郁江以北，东至和平北路、登龙桥路，西至体育中心一带、西南大道，南至郁江，北至郁林路；第二片分布在郁江以南，东至杜冲江西侧一带，西至西南大道，南至江南大道，北至郁江。	1633.25
	四级	分为两片，三级地外围，第一片分布在郁江以北，东至金港大道、港口路，西至西江园路、西环城路，南至郁江，北至贵港一德中学一带；第二片分布在郁江以南，东至航运新村路附近，西至郁江，南至南山路和中山路交汇处，北至郁江、江南大道。	3528.52
	五级	定级范围内，除一、二、三、四级土地以外的区域。	10228.12
公共 管理与 公共 服务 用地	一级	东至和平北路、东湖公园，南至人民路，西至南井巷、中山路、金田路，北至布山路、金港大道。	453.71
	二级	分为两片，一级地外围，第一片分布在郁江以北，东至登龙桥路，南至郁江，西至西南大道、迎宾路、西江园路、育才中学，北至桂林路、郁林路、解放路、荷城路。第二片分布在郁江以南，东至中山路，南至廉石路，西至博奥路，北至滨江路。	1907.63

用途类型	土地级别	级别范围说明	面积 (公顷)
	三级	分为两片，二级地外围，第一片分布在郁江以北，东至同济大道、登龙桥路，西至西环路、西江园路、贵港市教育局一带，南至郁江、西南大道，北至中山北路、贵港一德中学一带。第二片分布在郁江以南，东至和平南路、园博园棚户区一带，西至贵港市创新中学一带，南至贵港市机电工程学校，北至郁江。	2499.39
	四级	分为两片，三级地外围，第一片分布在郁江以北，东至旺岭新村、港北高中一带，西至西江职教园区、西环路，南至郁江，北至北环路。第二片分布在郁江以南，东至城东大道，西至郁江，南至南环路、城南大道，北至郁江。	5410.27
	五级	定级范围内，除一、二、三、四级土地以外的区域。	6584.06

(二) 基准地价成果。

表 4 贵港市中心城区土地级别基准地价更新成果

用途及价格		土地级别	一级	二级	三级	四级	五级
商服用地	元/m ²	3870	2372	1608	1052	664	
	万元/亩	258.00	158.13	107.20	70.13	44.27	
住宅用地	元/m ²	3058	2159	1467	896	660	
	万元/亩	203.87	143.93	97.80	59.73	44.00	
工矿仓储用地	元/m ²	688	505	336	252	186	
	万元/亩	45.87	33.67	22.40	16.80	12.40	
公共管理与公共服务用地一类	元/m ²	1140	910	686	542	450	
	万元/亩	76.00	60.67	45.73	36.13	30.00	
公共管理与公共服务用地二类	元/m ²	845	713	587	468	408	
	万元/亩	56.33	47.53	39.13	31.20	27.20	
公共管理与公共服务用地三类	元/m ²	680	530	397	316	270	
	万元/亩	45.33	35.33	26.47	21.07	18.00	
备注	商服用地基准地价为使用年限 40 年、容积率 1.0 等设定地价内涵条件下的地面地价； 住宅用地基准地价为使用年限 70 年，容积率 3.0 等设定地价内涵条件下的地面地价； 工矿仓储用地基准地价为使用年限 50 年，容积率 1.0 等设定地价内涵条件下的地面地价； 公服用地一类（机关团体、新闻出版、医疗卫生用地）基准地价为使用年限 50 年、容积率 2.0 等设定地价内涵条件下的地面地价； 公服用地二类（科研、教育、社会福利、文化设施、体育、公用设施用地）基准地价为使用年限 50 年，容积率 1.5 等设定地价内涵条件下的地面地价； 公服用地三类（公园与绿地）为使用年限 50 年、容积率 0.5 等设定地价内涵条件下的地面地价。						

表5 贵港市中心城区其他建设用地地价修正系数表

一级类	二级类	定义	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地。	商服用地	1.00
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车维修网点、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下配套的服务设施等用地。	商服用地	0.85
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	商服用地	0.80
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐设施用地。	商服用地	0.70
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	商服用地	0.80
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地（若修正后价格低于住宅用地基准地价，则取住宅用地基准地价）。	商服用地	0.70
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	商服用地	0.65
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工矿仓储用地	1.00
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场、砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	工矿仓储用地	1.00
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	工矿仓储用地	1.20

注：表中未列出的其他分类用地基准地价评估根据实际情况及评估目的，参照相应的土地分类进行评估。

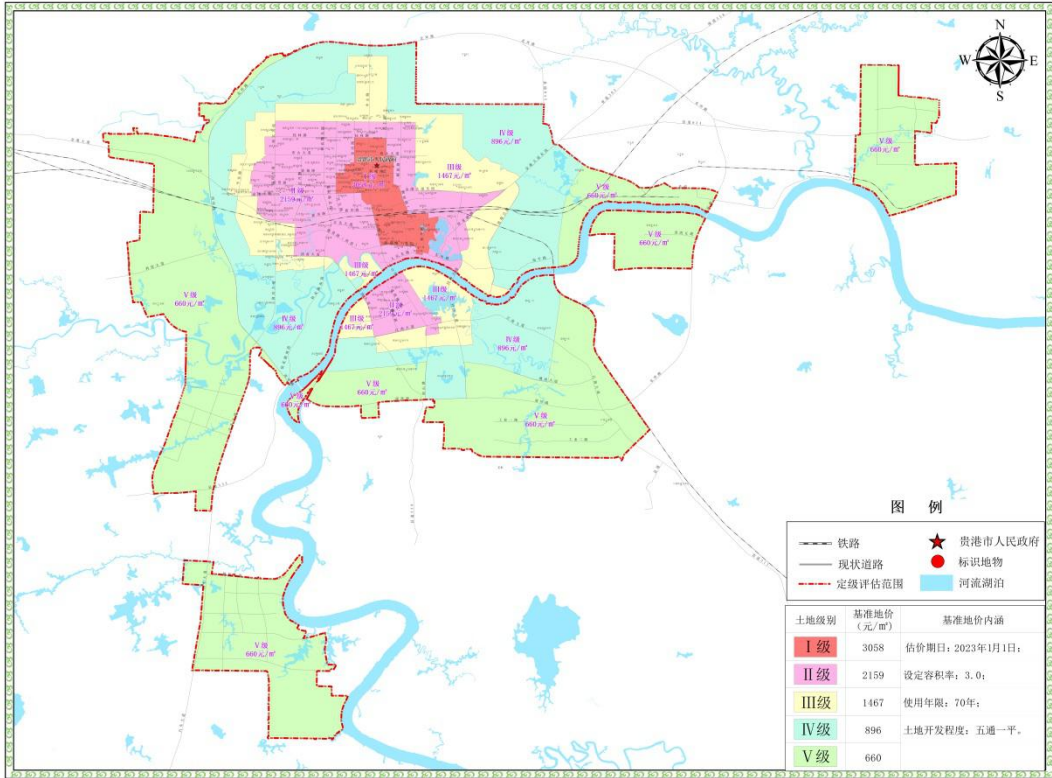
表6 贵港市中心城区商服用地路线价成果表

编号	路名	起止	地面价格 (元/m ²)
1	桂林路	迎宾大道路口—仙衣路口	3060
2	桂林路	仙衣路口—圣湖路口	3189
3	布山路	迎宾大道路口—仙衣路口	3450
4	布山路	仙衣路口—金田路口	3811
5	布山路	金田路口—民主路口	5169
6	布山路	民主路口—圣湖路口	3218
7	荷城路	迎宾大道路口—北苑街路口	4094
8	荷城路	北苑街路口—民主东侧支路口	4973
9	荷城路	民主东侧支路口—圣湖路口	4012
10	金港大道	西环路口—迎宾大道路口	2087
11	金港大道	迎宾大道路口—达开路口	2297
12	金港大道	达开路口—仙衣路口	3015
13	金港大道	仙衣路口—金田路口	4343
14	金港大道	金田路口—解放路口	4468
15	金港大道	解放路口—同济大道路口	3722
16	金港大道	同济大道路口—登龙桥路口	2083
17	江北大道	仙衣路口—石羊塘路口	3575
18	江北大道	石羊塘路口—江北大道铁路交汇处	4812
19	江北大道	江北大道铁路交汇处—解放路口	4397
20	江北大道	解放路口—和平路口	5241
21	江北大道	和平路口—湖畔人家(含)	3456
22	江北大道	湖畔人家—同济大道	2746
23	登龙桥路	江北路口—港口铁路桥	2217
24	登龙桥路	港口铁路桥—金港大道路口	1973
25	建设路	迎宾大道—仙衣路口	2356

编号	路名	起止	地面价格 (元/m ²)
26	建设路	仙衣路口—石羊塘路口	4140
27	建设路	石羊塘路口—小江桥路口	4261
28	建设路	小江桥路口—中山路口	5385
29	建设路	中山路口—解放路口	5757
30	建设路	解放路口—和平路口	6363
31	东风路	和平路口—东风商场(古榕路口)	4962
32	东风路	东风商场(古榕路口)—永明市场	3157
33	东风路	永明市场—同济大道	2538
34	廉石路	港南路口—中山路口	3285
35	江南大道	西南大道路口—港南路口	2227
36	江南大道	港南路口—南山路口	2843
37	江南大道	南山路口—汽车南站前路口	3355
38	江南大道	汽车南站前路口—同济大道路口	2220
39	迎宾大道	西环路口—金港大道路口	2590
40	迎宾大道	金港大道路口—荷城路口	3178
41	迎宾大道	荷城路口—桂林路口	3349
42	民主路	布山路口—金港大道路口	5000
43	仙衣路	桂林路口—布山路口	3664
44	仙衣路	布山路口—金港大道路口	4248
45	仙衣路	金港大道路口—黎湛铁路桥	4515
46	仙衣路	黎湛铁路桥—西南大道路口	3200
47	民生路	荷城路口—金港大道路口	4376
48	金田路	布山路口—金港大道路口	5095
49	石羊塘路	江北路口—建设路口	5873
50	中山路	红星美凯龙—桂林路口	3009
51	中山路	桂林路口—布山路口	4739

编号	路名	起止	地面价格 (元/m ²)
52	中山路	布山路口—金港大道路口	5286
53	中山路	金港大道路口—大铁路立交桥	5185
54	中山路	大铁路立交桥—小铁路	5338
55	中山路	小铁路—建设路口	5782
56	中山路	建设路口—人民路路口(郁江北桥)	5348
57	中山路	郁江南桥头—廉石路口	3033
58	中山路	廉石路口—江南大道路口	3099
59	南山路	江南大道路口—城南大道路口	2317
60	港宝街	金港大道路口—小铁路桥	5955
61	港宝街	小铁路桥—江北路口	6119
62	凤凰二街	江北路口—建设路口	6582
63	凤凰街	江北路口—建设路口	6653
64	凤凰西街	江北路口—建设路口	5779
65	解放路	江北路口—人民路口	6048
66	贵高路	布山路口—金港大道路口	3187
67	贵高路	金港大道路口—高铁站	4534
68	贵高路	高铁站—地洞口	4022
69	和平路	江北大道路口—建设路口	6371
70	和平路	建设路口—人民路口	6582
71	东湖西街	江北路口—古榕路口	5281
72	古榕路	东湖西街路口—东风路口	4987
73	港南路	廉石路口—江南大道路口	3168
74	同济大道	金港大道路口—登龙桥路口	2168
75	同济大道	登龙桥路口—东风路口	2030
76	同济大道	罗泊湾大桥南—江南大道	1946

贵港市中心城区住宅用地土地定级与基准地价图

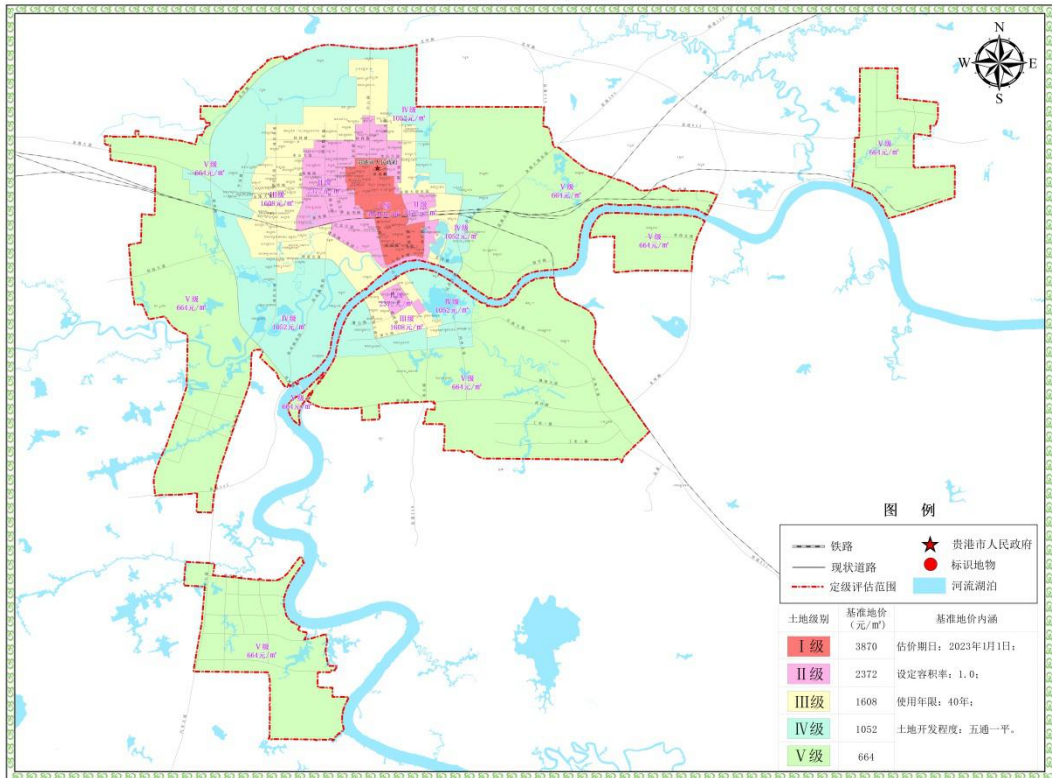


制图时间: 二〇二三年十二月

1:30000

贵港市自然资源局
广西国土资源规划设计集团有限公司 编制

贵港市中心城区商服用地土地定级与基准地价图

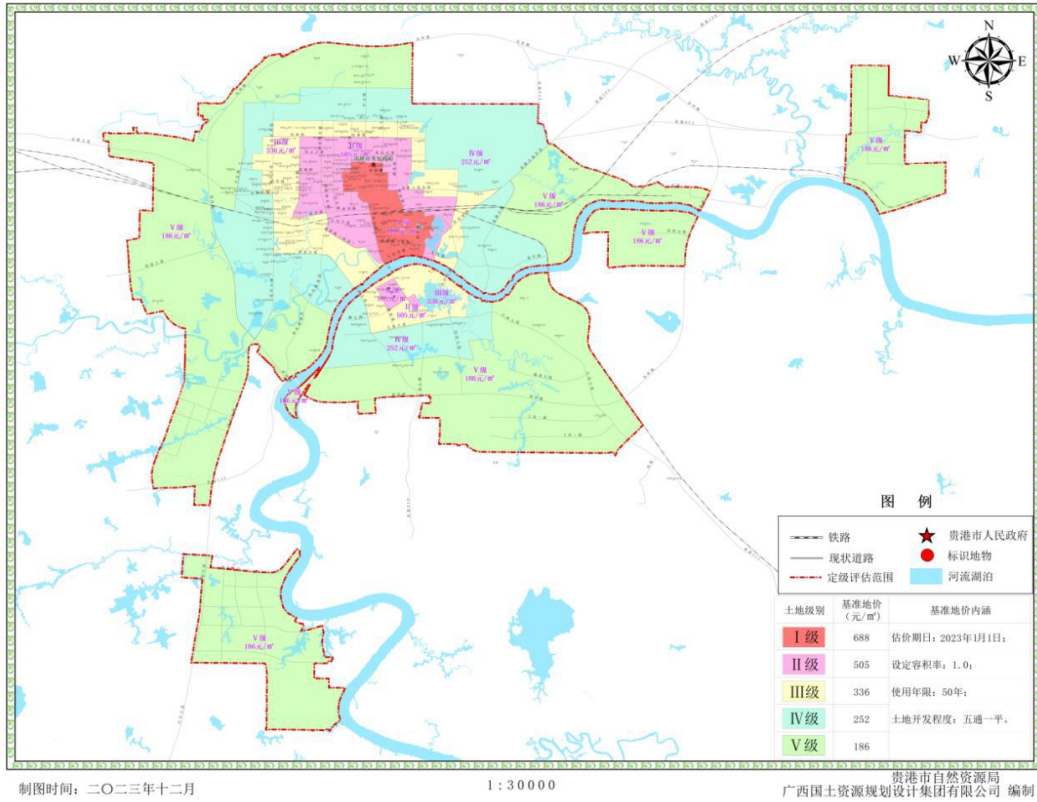


制图时间: 二〇二三年十二月

1:30000

贵港市自然资源局
广西国土资源规划设计集团有限公司 编制

贵港市中心城区工矿仓储用地土地定级与基准地价图



贵港市中心城区公共管理与公共服务用地土地定级与基准地价图

