

平乐县城镇公共服务项目用地

基准地价评估报告

平乐县国土资源局

广西国泰房地产土地评估有限公司

二〇一八年八月

前　　言

基准地价是政府调控土地市场、实行差别化地价政策的基础，也是促进发展方式转变和产业结构调整升级的重要推手。制定基准地价的目的在于准确、客观、公正地反映当地土地市场地价总体水平和变化趋势，从而为政府加强土地市场的管理，制定灵活的地价政策，征收土地税费等提供科学依据，也为实现土地资源的合理配置，加强经济宏观调控创造了条件。

平乐县国土资源局在县政府、上级国土资源局的指导下，于 2015 年对平乐原有的土地级别及基准地价进行了更新调整，更新后的成果对县城镇土地资产管理起到了重要作用。但在更新后的基准地价体系中没有公共服务项目类用地的基准地价，随着中央提出的供给侧改革，对公共服务项目的供给方式呈现出多样化的形态，现有的基准地价体系已不能满足社会发展的需求。

为顺应时代的发展，更好地发挥地价的杠杆作用，促进土地市场的平稳、健康发展，增强政府宏观调控能力，根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号）的相关内容，国土资源部将完善公共服务项目用地政策，对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地。为配合该项政策的顺利施行，《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号）和《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（桂国土资办〔2017〕342 号）规定，各市、县（区）根据实际，于 2018 年 6 月 30 日前补充制订公共服务项目用地基准地价体系。基于此，平乐县国土资源局于 2018 年编制平乐县城镇公共服务项目基准地价。

平乐县公共服务项目用地基准地价编制工作，得到了有关单位和部门的大力支持与帮助，在此表示衷心的感谢。因公共服务项目用地基准地价属首次编制，无前例可参考，同时工作技术性强，疏漏之处难免，恳请各位领导和专家不吝指正。

平乐县公共服务项目用地基准地价课题组

2018 年 8 月

目 录

平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估结果报告	1
第一章 工作概况	2
第一节 工作背景	2
第二节 工作目的、任务及范围	5
第三节 工作原则与依据	6
第四节 工作程序	8
第二章 工作成果汇总	11
第一节 主要工作成果	11
第二节 平乐县城区公共服务项目用地土地定级与基准地价评估成果	12
第三节 各乡镇公共服务项目用地定级与基准地价评估成果	16
第三章 工作总结	23
第一节 工作体会	23
第二节 工作特点	24
第三节 工作建议	25
平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估技术报告	26
第一章 平乐县概况	27
第一节 平乐县地理区位、城市性质与规模	27
第二节 自然地理条件	30
第三节 平乐县国民经济与社会发展状况	32
第四节 平乐县城市建设概况	36
第五节 平乐县房地产市场发展状况及土地市场状况	38
第六节 平乐县社会发展及发展规划	40
第二章 资料调查收集与整理	44
第一节 资料收集的内容	44
第二节 资料收集的原则与方法	46
第三节 资料的整理	49
第三章 平乐县城镇公共服务项目土地定级	51
第一节 土地定级概述	51
第二节 土地定级的技术思路及技术路线选择	61
第三节 土地定级工作程序	62
第四节 土地定级因素选择和权重确定	63
第五节 土地定级单元划分	71

第六节	城区土地定级因素分析及单元分值计算	73
第七节	城区公共服务项目用地土地级别确定	107
第八节	各乡镇公共服务项目用地土地定级	112
第四章	公共服务项目用地基准地价评估体系研究	124
第一节	公共服务项目概述	124
第二节	公共服务项目用地基准地价体系的构成及价格内涵	127
第三节	公共服务项目用地基准地价评估思路和技术思路	130
第五章	公共服务项目用地基准地价评估	134
第一节	各类用地类型地价差异的确定	134
第二节	地价测算重要参数的确定	143
第三节	地价样点测算与样点整理	154
第四节	城区机关团体、新闻出版、科研用地、文化设施用地基准地价评估	164
第五节	城区教育用地、医疗卫生、社会福利、体育用地基准地价评估	169
第六节	城区公用设施用地等四类用地基准地价评估	174
第七节	各乡镇公共服务项目用地基准地价评估	178
第六章	平乐县城镇公共服务项目用地基准地价修正体系	193
第一节	基准地价修正体系编制概述	193
第二节	级别基准地价修正体系调整	194
第三节	基准地价修正体系的应用	203
第七章	公共服务项目用地基准地价评估成果分析	208
第一节	城区公共服务项目用地基准地价评估成果分析	208
第二节	各乡镇公共服务项目基准地价评估成果分析	221
第八章	基准地价数据库构建	223
第一节	基准地价数据库资料收集	223
第二节	基准地价数据库建立	224
第九章	成果的应用与建议	226
第一节	公共服务项目土地定级及基准地价成果的应用方向	226
第二节	评估成果应用说明及应用建议	227
附件一：	平乐县城区公共服务项目用地基准地价成果及修正系数表	229
附件二：	各乡镇公共服务项目用地基准地价成果及修正系数表	255
附件三：	平乐县公共服务项目用地土地使用年期、容积率修正系数	271

平乐县城镇公共服务项目用地基 准地价评估结果报告

第一章 工作概况

第一节 工作背景

一、平乐县城镇现行基准地价体系简介

平乐县现行基准地价体系评估工作于 2015 年完成，2016 年经平乐县人民政府公布实施。主要包含商服、城镇住宅和工业用地三种土地利用类型的土地级别、基准地价和地价修正体系。两年来，现行基准地价成果对培育平乐县城镇土地市场，显化土地资产价值，加强土地资产管理上发挥了较大作用，为规范和培育房地产、土地市场，加快平乐县土地使用制度的发挥进程，引导房地产、土地市场进入健康、稳定发展的轨道，充分保障政府、房地产投资者以及广大土地使用者的合法权益起到了重要作用。

(一) 基准地价内涵

- 1、估价期日：本次基准地价更新的估价期日为 2015 年 12 月 31 日。
- 2、土地使用年限：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。
- 3、容积率：商服用地标准容积率为 1.0，住宅用地标准容积率为 2.5，工业用地标准容积率为 1.0。
- 5、基准地价对应的土地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

(二) 基准地价成果

表 1-1-1-1 平乐县城区基准地价表

单位：元/m²

土地用途	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	3655	2732	1636	1017
住宅用地	1984	1396	832	483
工业用地	334	247	193	158

表 1-1-1-2 各乡镇商服用地基准地价表

单位：元/m²

序号	乡镇名称	I 级	II 级	III 级
1	二塘镇	2216	1455	985
2	沙子镇	1775	1121	—
3	同安镇	1732	1017	—
4	源头镇	1588	985	—
5	张家镇	1524	976	—
6	阳安乡	1047	843	—
7	青龙乡	1033	840	—
8	桥亭乡	1022	837	—
9	大发瑶族乡	1017	822	—
10	长滩街	906	687	—
11	龙窝街	901	664	—

表 1-1-1-3 各乡镇住宅用地基准地价表

单位：元/m²

序号	乡镇名称	I 级	II 级	III 级
1	二塘镇	1521	1178	655
2	沙子镇	1306	643	—
3	同安镇	1246	628	—
4	源头镇	1208	613	—
5	张家镇	1079	604	—
6	阳安乡	869	585	—
7	青龙乡	849	563	—
8	桥亭乡	835	559	—
9	大发瑶族乡	847	547	—
10	长滩街	834	535	—
11	龙窝街	825	532	—

表 1-1-1-4 各乡镇工业用地基准地价表

单位：元/m²

序号	乡镇名称	I 级	II 级	III 级
1	二塘镇	185	135	105
2	沙子镇	152	112	—
3	同安镇	159	117	—
4	源头镇	151	109	—
5	张家镇	148	107	—
6	阳安乡	150	105	—
7	青龙乡	146	105	—
8	桥亭乡	145	105	—
9	大发瑶族乡	141	105	—
10	长滩街	155	105	—
11	龙窝街	165	108	—

随着社会经济的发展，人们的物质、精神需求日益增长，社会对公共服务产品的需求也越来越大。由政府提供的公共服务项目已不能满足社会的需求，因此需拓宽公共服务项目的供给渠道。土地是一切的根源，在对公共服务项目供给方式实现多元化的同时，我国对公共服务项目用地的供给方式也由单纯的划拨转为划拨、出让、出资入股等多种方式。但现行的基准地价体系中无公共服务项目用地的基准地价，导致政府在土地供应时没有相应的地价依据，在一定程度限制了公共服务产品的有效供给。

二、平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系建立的政策背景

《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）文中写到，根据投融资体制改革要求，对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。因此建立健全

全公共服务项目用地基准地价系统，实现地价的社会化服务，不仅是深化土地使用制度改革、加强土地制度管理、推进土地市场建设的必然要求，同时也是贯彻落实关于扩大土地有偿使用范围的重要举措和基础性工作。

平乐县国土资源局按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规[2016]20号)、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发[2017]27号)及《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(桂国土资办[2017]342号)等文件要求，依据相关的法律法规开展这次城镇公共服务项目用地土地级别与基准地价评估工作，以适应新形势下平乐县经济建设和各项改革工作的需要。

三、平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系建立的技术背景

随着社会经济日益增长，土地市场、地价管理和地价评估技术出现了新的变化和需求，特别是《中华人民共和国物权法》的出台，加强了对不动产权利的保护，间接影响着市场与价格的形成机制，党的十七届三中全会以后，土地管理改革也进一步明确了方向和要求，为能与现行法律法规相衔接，规范和指导城镇土地价格评估专业技术，科学揭示土地权益价值，促进土地市场的培育与建设，国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会重新发布了新的《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，并从2014年12月1日开始实施；与此同时，国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会重新发布了新的《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)，自2017年11月1日开始实施。本次评估中采用以上标准和规程进行土地定级和地价评估工作。

四、平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系建立的意义

基准地价作为城镇土地市场的指导性价格，是政府管理和调控土地市场的基本手段，是显化土地资产价值，核算土地资产收益的基本依据，是促进土地集约利用的重要杠杆。基准地价是否合理、是否符合城市发展的客观水平，直接关系到土地市场的建设与管理。平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系的建立对于准确的反映公共服务项目用地的土地市场行情，充分发挥土地价格对于公共服务项目投资建设的调控作用，建立公开、公平、规范有序的土地市场具有十分重要的意义，其主要作用有如下几点：

- 1、有利于培育规范土地市场的发展，促进城市土地合理利用；
- 2、有利于加强城镇土地资产的管理；
- 3、有利于完善科学的地价体系，指导规范土地估价行为。

第二节 工作目的、任务及范围

一、工作目的

开展平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系评估工作目的是在于全面掌握平乐县城镇的公共服务项目用地土地质量和利用情况，科学管理和合理利用土地推进公共服务项目的有效供给，提高公共服务项目用地使用效率，建立科学合理的基准地价体系，从而推动平乐县土地使用制度改革向纵深发展。也为平乐县推行公共服务项目用地招标拍卖挂牌、整理储备、基准地价公示制度和基准地价平衡与更新制度奠定基础。

二、工作任务

1、评估土地级别和基准地价

科学划分并建立土地级别体系。在土地级别划分的基础上，利用地价区段基准地价成果测算和确定调查区级别基准地价，评估区域基准地价体系。

2、确定地价修正体系

地价修正体系包括①期日修正指数；②土地开发程度差异修正值；③使用年期修正指数；④容积率修正系数；⑤各类公共服务项目用地基准地价评估宗地地价修正体系。

三、工作范围

按照《城镇土地分等定级规程》要求，根据平乐县城镇社会和经济发展的现状及规划状况，结合平乐县国土资源局的意见，确定本次平乐县城区公共服务项目用地土地定级与基准地价评估工作的范围，与现行的平乐城区商住工基准地价评估范围保持一致，县城区定级范围主要为平乐县城建成区、近期规划建设区范围内土地（包括南洲新区、同乐新区、福兴），土地总面积约 16.92 平方公里。大致空间范围分为五大部分：第一部分为老县城区上关区和下关区，东至月城街县交警大队、县水泥厂，南至桂江，西至茶江，北至接龙桥廉租房小区——枫木塘小区——大拱冲、玖号公馆——云盘岭、石枧岭、太平岭南侧；第二部分为南洲新区规划范围；第三部分为同乐新区规划范围；第四部分为马渭片区；第五部分为福兴。

各乡镇定级以各乡镇土地利用总体规划范围为基础，确定各乡镇的定级范围为建制镇建成区、近期规划建设区范围。各区域定级面积如下表：

序号	区域名称	土地面积 (平方公里)	序号	乡镇名称	土地面积 (平方公里)
1	平乐县城区	16.92	7	阳安乡	0.48
2	二塘镇	10.13	8	青龙乡	0.33
3	沙子镇	1.2	9	桥亭乡	0.35
4	同安镇	1.205	10	大发瑶族乡	0.09
5	源头镇	1.41	11	长滩街	0.25
6	张家镇	2.19			

第三节 工作原则与依据

一、工作原则

城镇土地定级与基准地价评估是一项涉及多学科、多领域的系统工程，其成果将在较长时间内使用，对城镇的建设、经济的发展和房地产市场的规范管理起到一定的调控作用。此项工作应当力争做到客观、公正、科学、合理。因此工作中应遵循以下原则：

- 1、动态与静态相结合的原则；
- 2、定级和估价有机结合的原则；
- 3、规划与现状相结合的原则；
- 4、综合分析与主导因素分析结合的原则；
- 5、定性与定量相结合的原则；
- 6、市场导向原则；
- 7、预期收益原则；
- 8、替代原则；
- 9、供需原则；
- 10、比较研究综合平衡原则。

二、工作依据

1、理论依据

- (1) 马克思主义地租理论；
- (2) 地价理论；
- (3) 区位理论；
- (4) 均质地域理论；
- (5) 城市土地利用分类理论；
- (6) 城市土地利用效用理论。

2、法律、法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年修正版）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年修正版）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)。

3、有关文件及资料依据

- (1)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)；
- (2)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；
- (3)《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》(国土资发[2001]174号)；
- (4)《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号)；
- (5)《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)；
- (6)《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发[2017]27号)；
- (7)《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于进一步规范城镇基准地价成果编制和验收工作的通知》(桂国土资办[2016]460号)；
- (8)《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(桂国土资办[2017]342号)；
- (9)《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 511 号)；
- (10)《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)；
- (11)《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》(桂财税〔2016〕38号)。

4、技术依据

- (1)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)；
- (2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)；
- (3)《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号)；
- (4)《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)。

5、其他依据

- (1)2015 年平乐县城镇土地定级与基准地价更新工作报告及技术报告；
- (2)平乐县国土资源局、县住房和城乡建设局、县国税局、县地税局、县统计局、县交通局等单位提供的 2015—2018 年与本次基准地价评估有关的数据。

第四节 工作程序

此次平乐县城镇公共服务项目用地土地定级与基准地价评估工作大体分几个步骤，各步骤如下框图 1-1-4-1 所示：

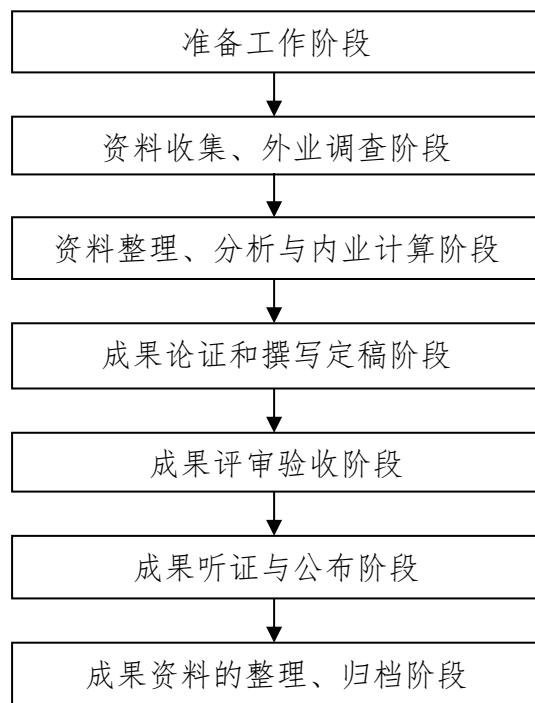


图 1-1-4-1 平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估工作流程图

具体工作开展过程如下：

一、准备工作阶段(2018年3月20日-2018年3月25日)

为保质保量完成该项工作，着重抓好以下几方面的准备工作：

- 1、成立基准地价课题小组，落实人员和经费，组织技术培训和理论探讨。
- 2、制定工作方案和技术路线，制定详细的工作计划。
- 3、学习定级软件。
- 4、准备工作底图、调查表格及其它资料。工作底图是开展工作的基本条件，以满足资料调查、内业处理及成果图件编绘等工作的需要，制定调查表格是为资料调查和收集作准备。

二、资料收集、外业调查阶段（2018年3月26日-2018年4月10日）

资料收集及调查是本次平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估工作的基础和关键，基础资料是否全面、准确、可靠直接影响到成果的质量。为此，首先制定调查方案，落实调查人员，合理分工，专人负责；其次，对调查人员进行培训和实地指导，讲解调查表格的填写方法与注意事项；第三，组织调查人员通过多种途径调查和收集各类资料。

资料收集和调查主要采取三种方法：一是由有关部门直接提供；二是发放调查表格由有关部门和人员填写；三是课题组人员实地调查收集。在平乐县各个与基准地价评估工作相关单位的支持下，向各相关部门收集了定级估价所需资料及外业调查资料。

三、资料整理、分析与内业计算阶段（2018年4月7日-2018年4月26日）

对调查资料进行分析、处理是土地定级评定工作的核心，为提高效益，保证成果的可靠，严格按《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》的技术要求，利用计算机完成整个内业处理工作。

1、根据既定的土地定级估价技术路线，评定土地定级因素对土地质量的影响，初步划分土地级别。

2、将调查收集到的资料进行归类、整理和检验，将合格的资料数据录入计算机，建立定级估价资料数据库。分析处理各类地价调查资料，采用不同的方法，测算样点地价，在样点地价分布状态检验和异常值剔除后，根据地价的空间分布规律调整、修订定级初步结果，确定最终土地级别，评估级别基准地价。

3、土地级别评定成果的基础上，以级别为控制，根据划分出的土地均质区域、样点地价的空间分布规律，建立可行的测算数学模型，分别评估出各类公共服务项目用地的级别基准地价。

4、建立基准地价修正系数体系。根据不同公共服务项目用地的利用特点，微观区位等条件，确定修正系数，建立各类用地基准地价修正体系及指标说明表。

四、成果论证和撰写定稿阶段（2018年4月27日-2018年5月8日）

1、成果的论证：成果初步形成后，平乐县国土资源局组织各部门对成果进行了论证，并提出了相关修改意见，课题组根据相关部门的意见修改完善后，形成平乐县城镇公共服务项目用地基准地价初步成果。

2、报告的撰写。主要完成《平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估报告》的编写。报告主要阐述了城镇的地理位置、自然条件、社会经济条件、简述了土地定级估价调整更新的原则和技术路线、资料的收集和调查、土地级别的划分、基准地价的更新、宗地地价的评估各类公共服务项目用地的修正体系和成果的应用等。

3、编制各类图件。编制城镇公共服务项目用地土地级别与基准地价图及地价样点分布图。

五、成果评审验收阶段（2018年6月24日通过县级评审，6月29日通过市级评审，7月27日通过区厅评审）

根据《国土资源听证规定》，为了切实维护群众的合法权益，保证评估结果的客观、公正和前瞻性，平乐县需在技术承担单位提交初步成果后组织召开平乐县城镇

公共服务项目用地基准地价评估工作成果论证会。会后课题组需根据论证会意见对报告进行了修改。

在通过县级评审和听证后，之后需准备验收资料，由桂林市国土资源局向自治区国土资源厅申请评审验收，经自治区国土资源厅组织有关专家对成果进行检查，验收通过后，课题组根据评审、验收时专家提出的意见，再次修改并完善成果。

六、公布阶段（尚未实施）

成果验收后将最终修改后的结果报自治区国土资源厅备案，并报平乐县人民政府审核批准，形成土地管理的政策性文件和技术性文件向社会公布实施。

七、成果资料的整理、归档阶段（尚未实施）

土地级别与基准地价评估形成的成果资料是十分珍贵的，它不仅是本次基准地价评估研究的基础，也是日常地价评估、地价管理的重要资料。因此，课题组需非常重视成果资料的整理归档工作，在基准地价成果公布实施后将基准地价成果资料进行分类整理，分册装订归档，为加强成果资料的管理奠定基础。

第二章 工作成果汇总

第一节 主要工作成果

此次平乐县城镇土地级别与基准地价评估工作成果包括文字报告、表格、图件和数据库成果，主要内容有：

一、文字成果（WORD 文档格式）

平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估报告；

二、表格成果（EXCEL 格式）

- 1、平乐县城镇公共服务项目用地土地定级因素因子权重值结果表；
- 2、平乐县城镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地基准地价修正系数表及说明表；
- 3、平乐县城镇教育、体育、医疗卫生、社会福利用地基准地价修正系数表及说明表；
- 4、平乐县城镇公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地基准地价修正系数表及说明表。

三、成果图件（JPG 格式）

平乐县城镇公共服务项目用地级别基准地价图。

四、数据库资料（MDB 格式）

平乐县城镇公共服务项目用地基准地价数据库。

第二节 平乐县城区公共服务项目用地土地定级与基准地价评估成果

一、平乐县城区公共服务项目用地土地级别范围

表 1-2-2-1 平乐县城区公共服务项目用地级别范围表

土地级别	级别范围说明
I 级	<p>第一部分：东至水文站，南至桂江，西至工商局圆盘，北至东泉街、新安街以北一、二排建筑用地范围内区域；</p> <p>第二部分：正北街、黄浦街沿街两侧第一排建筑用地范围。</p> <p>第三部分：马河开发区区域。</p>
II 级	<p>第一部分：东至鑫隆苑，南至晶典时代楼盘，西至平乐镇派出所、水岸名都，北含绕城公路两侧华申鑫城二期住宅小区；</p> <p>第二部分：新安街以北，原平乐县烤烟厂以南，除 I 级范围外部分区域；</p> <p>第三部分：黄埔街、正北街（建设局圆盘至茶江大桥段）东侧除 I 级土地外的部分区域；</p> <p>第四部分：建设局圆盘以西至茶江、桂江二桥头部分，沿正北街、正西街、华升小区及中华街分布；</p> <p>第五部分：南洲新区近桂江二桥部分，东至桂江及山体，南至三江和韵楼盘，西至南洲新区已建成道路终点处，北至桂江，下洲；</p> <p>第六部分：同乐新区近茶江、茶江大桥、高速公路出口部分，东至同乐村，南至茶江，西至冬瓜岭西侧，北至规划中同乐汽车站。</p>
III 级	<p>第一部分：马渭片区土地；</p> <p>第二部分：主要沿月城街两侧分布区域，东至三鑫实业工业用地，南至月字岩，西至鑫隆苑，北至石枧岭、太平岭；</p> <p>第三部分：沿新安街以北至云盘岭山体除 I 、 II 级范围外区域；</p> <p>第四部分：黄浦街以东至山体除 I 、 II 级范围外区域；</p> <p>第五部分：新安街与东泉街联接处除 I 级以外的区域；</p> <p>第六部分：看守所以东部分；</p> <p>第七部分：沿罗汉街、正西街、双十街分布的区域；</p> <p>第八部分：沿大街、半边街、盐仓街、新兴街分布的区域；</p> <p>第九部分：南洲新区 II 级区域西面向西延伸 200 米的区域；</p> <p>第十部分：同乐新区 II 级区域外围部分区域。</p>
IV 级	定级范围内除 I 、 II 、 III 级以外区域。

具体分布范围以级别图为准。

二、平乐县城区公共服务项目用地基准地价评估成果

(一) 基准地价内涵

1、基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照不同用途分别评估，并由政府确定的，在某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。各类用地的定义如下：

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0801	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。
		0802	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。
		0803	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。
		0804	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。
		0805	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。
		0806	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。
		0807	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。
		0808	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，以及水上运动的水域部分等用地，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。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供水、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。不包含该类设施的办公用房。
10	交通运输用地			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。
		1005	交通服务场站用地	指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。
		1008	港口码头用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。

2、估价期日：本次基准地价评估的估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

3、土地使用年限：按法定最高出让年限设定，各类用地均为 50 年。

4、容积率：平乐县城区各类公共服务项目用地容积率表

土地用途分类	二级类	标准容积率
公共服务项目 一类	机关团体用地	1.2
	新闻出版用地	1.2
	科研用地	1.2
	文化设施用地	1.2
公共服务项目 二类	教育用地	0.8
	医疗卫生用地	0.8
	社会福利用地	0.8
	体育用地	0.8
公共服务项目 三类	公用设施用地	0.5
	公园与绿地	不作设定
	交通服务场站用地	0.5
	港口码头用地	0.5

5、基准地价对应的土地开发程度：

本次评估设定公共服务项目用地对应的开发程度均为：宗地红线外“五通”（道路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

(二) 平乐县城区公共服务项目用地基准地价成果

表 2-2-2-2 平乐县城区公共服务项目用地级别基准地价表

单位：元/m²

级别 地价		I 级	II 级	III 级	IV 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	1062	656	401	225
	新闻出版用地	1062	656	401	225
	科研用地	1062	656	401	225
	文化设施用地	956	590	361	203
公共服务项目 二类	教育用地	1069	663	417	232
	医疗卫生用地	1069	663	417	232
	社会福利用地	962	596	375	202
	体育用地	962	596	375	202
公共服务项目 三类	公用设施用地	501	346	232	168
	公园与绿地	495	326	222	168
	交通服务场站用地	687	476	261	168
	港口码头用地	434	284	212	168

(三) 基准地价修正体系

基准地价是城市各级别、各土地利用类型土地使用权单位面积平均价格，其级别内具体宗地地价围绕基准地价上下波动。根据宗地地价影响因素，建立修正指标体系，对基准地价修正就可评估计算出宗地的地价。根据编制基准地价修正因素说明表及基准地价修正系数表的办法，编制出各类型、各级别的基准地价修正因素说明表及基准地价修正系数表。

平乐县城区公共服务项目用地基准地价修正体系详见：《附件一：平乐县城区公共服务项目用地基准地价修正系数表》。

平乐县城区公共服务项目用地基准地价容积率等修正系数详见：《附件三：平乐县公共服务项目用地土地使用年期、容积率修正系数》。

第三节 各乡镇公共服务项目用地定级与基准地价评估成果

一、各乡镇公共服务项目用地土地级别范围

表 2-3-1 平乐县各乡镇公共服务项目用地级别范围表

序号	乡镇名称	土地级别	土地级别范围说明
1	二塘镇	I 级	第一部分为汽车站沿广源街两侧、中心商业街两侧、二塘农贸市场及建新街口至大东街路口段两侧；第二部分为汽车站沿桂隆街至茶苑街路口段两侧，包括二塘大市场等。
		II 级	第一部分为国土所沿桂隆街至茶苑街到金顺交通运输公司段两侧、建新街、中心商业街、中兴街两侧（除 I 级部分外），包括大商城等；第二部分为国土所沿桂隆街至高速公路入口处两侧路边第一排房屋。
		III 级	除 I 、 II 级以外的其余部分；
2	沙子镇	I 级	新兴街（沙子大桥——沙子村委）、河西街（以四季家私城为界）公路两侧建筑用地，中兴街以北、新兴街以南区域，包含沙子商贸城、沙子农贸市场、沙子镇政府。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
3	同安镇	I 级	新街（派出所——高头街路口）段公路两侧第一排建筑用地、同安市场、大同街与新街交汇处。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
4	源头镇	I 级	693 乡道（国道 323 路口——东凤街路口）段公路两侧第一排建筑用地、源头新市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
5	张家镇	I 级	和平街（卫生院——县道 150 线）段公路两侧第一排建筑用地、东镇街两侧第一排建设用地、农贸市场、商贸城。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
6	阳安乡	I 级	阳安街（乐安街路口——卫生院向北 300 米）段公路两侧第一排建设用地、阳安市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
7	青龙乡	I 级	青龙街（青龙幼儿园——乡道 150 路口向南 130 米）段公路两侧第一排建设用地、青龙农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
8	桥亭乡	I 级	桥亭街（县道 150 线路口——供销社）段公路两侧第一排建筑用地、701 乡道（供销社——信用社）段、农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
9	大发瑶族乡	I 级	大发街（乡政府——江边三叉路口）段公路两边第一排建设用地、农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
10	长滩街	I 级	长滩街（邮政所向西 200 米——邮政所向东 300 米）段公路第一排建设用地。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。

具体分布范围以级别图为准。

二、各乡镇公共服务项目用地基准地价成果

（一）各乡镇公共服务项目用地基准地价内涵

1、基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发

利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照不同用途分别评估，并由政府确定的，在某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

2、估价期日：本次基准地价评估的估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

3、土地使用年限：按法定最高出让年限设定，各类公共服务项目用地土地使用年限均为 50 年。

4、容积率：

表 1-2-3-2 平乐县各乡镇公共服务项目用地容积率表

土地用途分类	二级类	标准容积率
公共服务项目 一类	机关团体用地	1.2
	新闻出版用地	1.2
	科研用地	1.2
	文化设施用地	1.2
公共服务项目 二类	教育用地	0.8
	医疗卫生用地	0.8
	社会福利用地	0.8
	体育用地	0.8
公共服务项目 三类	公用设施用地	0.5
	公园与绿地	不作设定
	交通服务场站用地	0.5

5、基准地价对应的土地开发程度：

本次评估设定公共服务项目用地对应的开发程度均为：宗地红线外“五通”（道路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

(二) 各乡镇公共服务项目用地基准地价成果

表 1-2-3-3 平乐县二塘镇公共服务项目用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地用途 \ 地价	级别	I 级	II 级	III 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	555	307	198
	新闻出版用地	555	307	198
	科研用地	555	307	201
	文化设施用地	472	261	171
公共服务项目 二类	教育用地	560	311	201
	医疗卫生用地	560	311	201
	社会福利用地	465	256	156
	体育用地	465	256	156
公共服务项目 三类	公用设施用地	296	183	139
	公园与绿地	290	178	139
	交通服务场站用地	389	190	139

表 2-3-4 平乐县沙子镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	级别 地价	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	334	184
	新闻出版用地	334	184
	科研用地	334	184
	文化设施用地	281	170
公共服务项目 二类	教育用地	342	192
	医疗卫生用地	342	192
	社会福利用地	274	163
	体育用地	274	163
公共服务项目 三类	公用设施用地	203	151
	公园与绿地	179	136
	交通服务场站用地	198	144

表 2-3-5 平乐县同安镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	级别 地价	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	310	172
	新闻出版用地	310	172
	科研用地	310	172
	文化设施用地	265	163
公共服务项目 二类	教育用地	326	187
	医疗卫生用地	326	187
	社会福利用地	262	159
	体育用地	262	159
公共服务项目 三类	公用设施用地	191	147
	公园与绿地	187	142
	交通服务场站用地	207	150

表 2-3-6 平乐县源头镇公共服务项目用地基准地价表

单位: 元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	301	168
	新闻出版用地	301	168
	科研用地	301	168
	文化设施用地	257	160
公共服务项目 二类	教育用地	316	183
	医疗卫生用地	316	183
	社会福利用地	253	158
	体育用地	253	158
公共服务项目 三类	公用设施用地	181	137
	公园与绿地	178	132
	交通服务场站用地	197	140

表 2-3-7 平乐县张家镇公共服务项目用地基准地价表

单位: 元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	297	165
	新闻出版用地	297	165
	科研用地	297	165
	文化设施用地	255	160
公共服务项目 二类	教育用地	312	180
	医疗卫生用地	312	180
	社会福利用地	250	156
	体育用地	250	156
公共服务项目 三类	公用设施用地	178	134
	公园与绿地	174	134
	交通服务场站用地	193	134

表 2-3-8 平乐县阳安乡公共服务项目用地基准地价表

单位: 元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	217	145
	新闻出版用地	217	145
	科研用地	217	145
	文化设施用地	186	140
公共服务项目 二类	教育用地	227	174
	医疗卫生用地	227	174
	社会福利用地	184	148
	体育用地	184	148
公共服务项目 三类	公用设施用地	175	132
	公园与绿地	173	132
	交通服务场站用地	195	132

表 2-3-9 平乐县青龙乡公共服务项目用地基准地价表

单位: 元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	214	145
	新闻出版用地	214	145
	科研用地	214	145
	文化设施用地	182	140
公共服务项目 二类	教育用地	222	168
	医疗卫生用地	222	168
	社会福利用地	179	146
	体育用地	179	146
公共服务项目 三类	公用设施用地	175	132
	公园与绿地	172	132
	交通服务场站用地	180	132

表 2-3-10 平乐县桥亭乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

级别 地价 土地用途		I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	211	140
	新闻出版用地	211	140
	科研用地	211	140
	文化设施用地	179	140
公共服务项目 二类	教育用地	219	167
	医疗卫生用地	219	167
	社会福利用地	176	145
	体育用地	176	145
公共服务项目 三类	公用设施用地	170	132
	公园与绿地	168	132
	交通服务场站用地	172	132

表 2-3-11 平乐县大发瑶族乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

级别 地价 土地用途		I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	205	140
	新闻出版用地	205	140
	科研用地	205	140
	文化设施用地	176	140
公共服务项目 二类	教育用地	218	145
	医疗卫生用地	218	145
	社会福利用地	173	140
	体育用地	173	140
公共服务项目 三类	公用设施用地	169	132
	公园与绿地	166	132
	交通服务场站用地	170	132

表 2-3-12 平乐县长滩街公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途 地价 斜线	级别	I 级	II 级
	II 级		
公共服务项目 一类	机关团体用地	192	140
	新闻出版用地	192	140
	科研用地	192	140
	文化设施用地	180	140
公共服务项目 二类	教育用地	205	140
	医疗卫生用地	205	140
	社会福利用地	180	140
	体育用地	180	140
公共服务项目 三类	公用设施用地	169	132
	公园与绿地	166	132
	交通服务场站用地	170	132

(三) 基准地价修正体系

各乡镇公共服务项目用地基准地价修正体系详见：《附件二：各乡镇公共服务项目用地基准地价修正系数表》。

各乡镇公共服务项目用地基准地价容积率等修正系数详见：《附件三：平乐县公共服务项目用地土地使用年期、容积率修正系数》。

第三章 工作总结

第一节 工作体会

平乐县城镇公共服务项目用地土地定级和基准地价评估工作，在上级部门关怀和社会各方面的大力支持下，经过全体工作人员的共同努力，得以圆满完成。总结这几个月的工作，遇到了不少困难，但也摸索到了不少经验，主要工作体会如下：

一、领导重视和各部门的支持配合是搞好土地定级估价工作的保证

在平乐县城镇公共服务项目用地土地定级估价过程中，平乐县政府高度重视，除了在平乐县国土资源局内部得到有关科室的配合外，还得到了各有关部门的大力支持和积极配合，提高了工作质量和工作进度。正是由于领导的重视和各部门的大力支持、密切配合，使得工作小组能克服各种困难，顺利完成平乐县城镇公共服务项目用地土地定级估价和基准地价评估工作。

二、建立强有力的工作班子是搞好土地定级估价的基础

土地定级估价工作是一项法律政策性强、涉及面广、技术要求高、工作量大的综合工作，没有一支技术过硬的强有力的工作队伍，是难以保质、保量、及时完成的。为此及时组成了一支精干的队伍，其成员由平乐县国土资源局和广西国泰房地产土地评估有限公司的有关人员组成。从工作班子的人员组成来说，既有熟悉土地定级估价的行家，又有熟悉具体情况的业务人员，为完成此项工作创造了有利的条件。在工作开展前，大家分工明确、各尽其责，为顺利完成整个工作奠定了良好基础。

三、严格遵循《规程》是搞好土地定级估价的关键

国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18507-2014）是土地定级估价的纲领性文件，必须认真严格执行。在工作中首先组织项目组成员认真学习了两个《规程》，掌握《规程》的技术标准、技术程序和技术要求。在此基础上，编制工作方案。在项目实施过程中，严格执行《规程》的技术规定，保证了平乐土地定级估价项目的严密性、科学性。

四、广泛、全面的调查是搞好土地定级估价工作的前提

首先制定了详细的工作方案和计划，结合平乐县的实际情况，设计了调查问卷和各种调查表格，并对调查人员进行了认真培训，使土地定级估价调查工作有针对性、有条不紊地开展。同时在调查过程中充分发挥调查人员的主观能动性，通过多种渠道和方式，大大提高了调查资料的真实性和可用性，保证了土地定级估价工作的质量和进度。

五、先进的技术手段是搞好定级工作的保证

土地定级估价工作是一项极其复杂的工作，涉及的内容多、学科多，数据量大和处理难度大，没有先进的技术手段，很难保证工作的精度与速度。在此次工作中，充分利用了现代计算机技术和地理信息系统技术，使评估的精度和工作的效率大大提高。

六、广泛征询各方面意见是提高土地定级估价成果实用性的有效途径

在取得土地定级估价初步成果的基础上，采用多种形式广泛征询了各方面的意见，并将初步成果上报市政府审查。通过多种方法的征询，有进一步核查调查数据和内业处理数据与图件，完善了土地定级估价成果，保证了工作成果质量，使该项成果更符合实际、更为实用。

第二节 工作特点

一、工作底图编制全面，现势性强

在平乐县城镇公共服务项目用地土地级别与基准地价评估工作中，工作底图是开展后续工作的基础。工作人员根据工作需要，将图件转入有 GIS 系统支持的数据库，编制成数字图件。并结合平乐县现状，实地踏勘，添加已建成的道路、注记等，删除不必要的点、线等要素，按要素图层进行整修，实现了工作底图的编制和底图系统的建设。

二、及时掌握新政策，做好与城市建设发展的结合

在基准地价调整过程中，时刻关注国家及省的有关政策的变化，尤其是国家针对公共服务项目的有关优惠政策以及关于公共服务项目用地地价方面的优惠政策，对基准地价做出适当调整。

三、建立较为实用的地价评估体系

借鉴以往工作经验，建立了比较实用的地价评估体系，为平乐县今后土地资产管理工作打下良好基础。工作中广泛征求专家意见，采用特尔菲法建立了公共服务项目用地各细分用途的区域因素修正体系和个别因素修正体系。影响因素选择全面、充分，因素权重科学、合理，使制订的基准地价更符合实际。

四、广泛论证意见，成果论证充分

本次平乐县城镇公共服务项目用地土地级别与基准地价评估工作经过多次论证和调整。在初步成果形成后，进行了两轮的论证调整，在邀请县国土资源局及其他部门有关专家进行初步审查基础上，进行了修改。提交区国土资源厅验收后，还将进行进一步的修改完善。

第三节 工作建议

一、强化成果应用，促进土地市场建设

开展城市土地价格基础调查，及时更新基准地价，对经济发展中出现的新业态地价及时建立地价体系，加强地价管理的基础性工作，是规划和整顿土地市场秩序的基本依据。今后工作中应充分利用本次评估成果，以此作为政府管理和调控土地市场的基本手段，以显化土地资产价值，促进土地集约利用，同时引导社会经济的发展方向。

二、建立地价定期更新制度

城市基准地价是政府调控土地市场供求关系，制定地价管理政策，指导土地交易，征收土地税费的重要依据，也是地价管理的重要基础，应定期进行更新和维护工作。

三、深入探索，城镇地价管理手段的创新

土地市场建设的核心是地价管理，地价管理首先要有科学合理的地价标准和地价体系。因此，今后应进一步加强学习，深入理论研究与实践探索，进一步搞清、理顺不同土地类型的地价关系，地价形成机制及其相互作用，丰富地价体系，规划地价内涵；加强地价管理制度建设的探索，通过地价制度建设和制度创新，整顿和规范土地市场秩序，发挥土地资源对土地市场配置基础作用。

四、成果应用方向

1、为征收土地使用税费提供依据。城区土地定级结果可以反映城区土地区域条件的不同和土地质量的差异，也能说明土地收益的高低，是土地使用税费征收的基础。因而科学的定级结果是征收土地使用税费的依据。

2、土地定级可为城市规划布局提供依据。城市开发、利用、规划、建设是一项综合性强、涉及面广的工作，城市的合理规划要考虑土地质量的差异，优劣程度，根据土地区位特性来确定最合理的利用方式。土地定级成果可为城镇规划、土地利用总体规划、土地计划等的制定提供依据，进而达到合理配置城镇土地，最大限度发挥土地资产经济、社会、环境的综合效益。

3、有利于优化土地利用结构，提高土地利用效率。在具体应用该项成果时，国土资源管理部门可根据土地级别，将经济效益好的企业单位安排到更优级别土地上，并尽可能提高优等土地的利用效率。城市规划部门同样应遵循最佳利用原则，合理安排城市内各功能用地结构，减少不合理的用地现象。

平乐县城镇公共服务项目用地基 准地价评估技术报告

第一章 平乐县概况

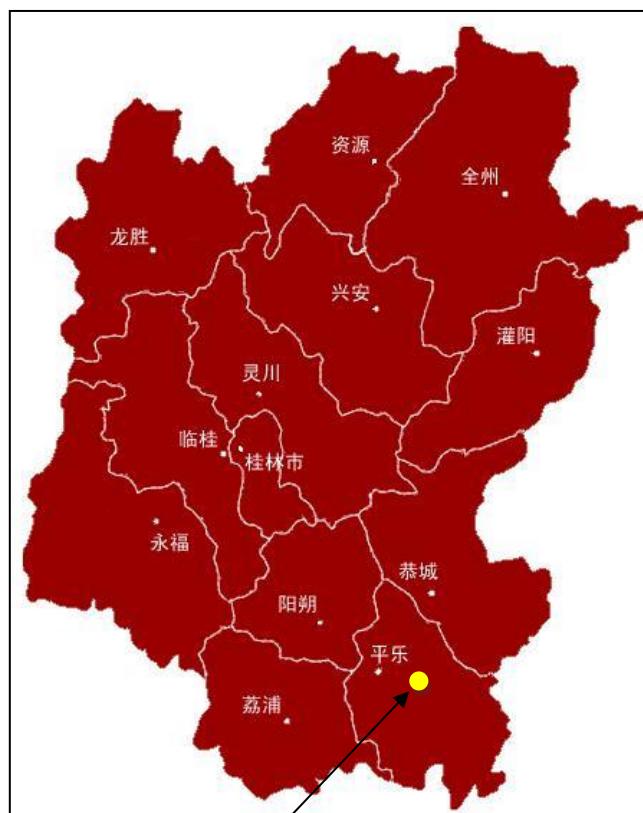
第一节 平乐县地理区位、城市性质与规模

平乐县位于广西壮族自治区东北部，桂林市南部、桂江上游，东临钟山县，南接昭平县，西靠荔浦县，西北毗邻平乐县，东北与恭城县交界。平面地理坐标介于东经 $110^{\circ} 033' 18'' \sim 111^{\circ} 02' 32''$ ，北纬 $24^{\circ} 15' 24'' \sim 24^{\circ} 53' 46''$ 。县城平乐镇位于漓江、茶江（恭城河）、荔江（荔浦河）三江汇流处，距广西首府南宁约 439 公里，距桂林市约 98 公里。





平乐县在广西的位置



平乐县在桂林市的位置

二、城市性质与规模

(一) 城市性质

平乐县是以发展轻化工及农副产品工业、旅游业为主的城镇。平乐县物产丰富，品牌响亮。是“中国沙田柚之乡”、“绿色食品水果生产基地县”，广西“无公害蔬菜生产示范县”，“全国安全优质农产品十大基地县”，同时也是。根据《平乐县城总体规划（2010—2030）》，平乐县今后将充分利用“桂林国家旅游综合改革试验区”的辐射优势，借助相邻的阳朔、荔浦、恭城丰富的游客资源，实现联合促销，优势互补、协调发展、市场共赢的目标，将全县旅游资源纳入统一开发和建设，把旅游产业真正定位为今后经济发展的朝阳产业和新的增长支撑点，提升旅游业在全县经济发展中的地位。

(二) 城市规模

1、行政区划

平乐县历史悠久，始于三国时设县，为历代州府之地，唐为乐州，后称昭州，元时为平乐府，明、清沿名。新中国成立后曾设平乐专署，1958年专署撤至梧州，平乐划归桂林地区管辖，桂林地、市合并后，平乐成为桂林市辖县至今。

平乐县辖区内总面积 1893.2 平方公里，下设 134 个村委会，2267 个村民小组。其中 2005 年 8 月撤销福兴乡、长滩乡，整建制并入平乐镇。现辖有 10 个乡镇，分别为平乐镇、沙子镇、二塘镇、张家镇、同安镇、源头镇、阳安乡、青龙乡、桥亭乡、大发瑶族乡。

2、人口规模

至 2016 年底，平乐县总人口数为 46.1 万人，其中少数民族人口约 9.8 万人，居住着汉、壮、瑶、回等 15 个民族。总人口中，11.48 万人为城镇居民，城镇化率达到 24.9%。平乐县中心区域所在平乐镇的城区人口 6.5 万。

第二节 自然地理条件

一、地质地貌

平乐县境内地貌为中低山、丘陵和岩溶一体。东、南及西南山脉环绕，属南岭之一的都庞岭分支。东部山脉呈南北走向。主峰石榴界为境内最高点，海拔 1372.1 米。山脉下为一南北走向的平原，并由东南向西北倾斜，形成东南高，西北低的地貌形态。西南部山脉向南蜿蜒。

主峰龙河岭，海拔 1149.6 米。北部和中部为峰丛，峰林谷地，洼地和溶蚀平原等岩溶区及丘陵区。莲花山山脉自二塘镇南部的谢家向西南延伸。莲花山主峰海拔 953.4 米。大发乡黄龙的滩底村附近的河面为最低点，海拔 72 米。境内地貌按形态可分为丘陵、平原、台地、山地等类型

二、气候

平乐县地处中亚热带季风气候，冬短夏长，气候温和，日照充足，雨量充沛，适宜水稻、玉米等粮食作物和沙田柚、柑橙、柿子、板栗等水果及甘蔗、黄豆、烤烟、苎麻等经济作物的生长。全县年均气温 19.9℃，年均降雨量在 1355—1865 毫米之间，年均日照时间在 1414—2094 小时之间，无霜期 310 天以上。

三、土地资源

平乐县全县土地总面积 189697.76 公顷，其中农用地 169847.41 公顷，占土地总面积的 89.54%；建设用地面积 8508.81 公顷，占土地总面积的 4.49%，其他土地面积 11341.54，占总面积 5.97%。其中农用地中，耕地面积 32823.15 公顷，占土地总面积的 17.3%，占农用地面积的 19.33%。

四、资源状况

（一）矿产资源

全县矿产资源丰富，已探明的矿资源有锰、铁、钛、花岗岩、硅灰石、方解石、大理石及矿泉水等 20 多种。花岗岩的储量达 20 亿立方米以上，主要品种有桂林红 A、B、C 及黑芝麻花 4 种；锰矿储量排名广西第二；硅灰石储量达 29 万吨，为广西目前发现的唯一硅矿矿藏。仙家温泉水含有 20 多种有益人体健康的元素，日涌水量 1000—2000 吨，是一处理想的医、饮兼用型矿泉水。

（二）水资源

平乐县河流属珠江流域，西江水系，主要过境河流有漓江、恭城河（又名茶江），荔浦河。漓江经阳朔由县西北入境，恭城河、荔浦河分别由恭城、荔浦流来，经县东北、西部入境，三江在县城汇入桂江。县城主要内河为榕津河，分别由同安河、东江、西江 3 条支流汇合而成。主流东江河发源于源头镇的金井、木林的中低山区，由南向北流经阳安、青龙、张家、二塘至沙子汇入恭城河，在沙子地段因受地形地

貌影响折转由北向南流，经福兴、附城于平乐镇注入桂江。为平乐县的主要水能基地。此外尚有小河 26 条，集雨面积在 50 平方公里以上的小河有 14 条，总长 533.33 公里，河网密度 0.28 公里/平方公里。平乐县属典型的喀斯特地貌，平乐县年平均降水量 1357.5 毫米，最高年 1927.3 毫米。漓江、茶江、荔江、榕津河、东江、西江和同安河等 7 条主要河流共长 275.9 公里（其中过境河流漓江、茶江、荔江共长 123.5 公里，流量 117.1 亿立方米）。全县水能理论蕴藏量为 20.48 万千瓦，可开发量为 10.02 万千瓦。境内共有大小水电站 34 座，其中广西重点项目（桂江）巴江口水电站年发电量达 4.3 亿千瓦时。

（三）动植物资源

平乐县全县森林覆盖率 56.79%。绿化程度 91.6%，林木蓄积量 272.61 万立方米，平乐县境内常见的乔灌木树种有 50 余科，百余种。主要有木类 25 种、竹类 13 种、果类 12 种、茶类 7 种、药类 191 种、花草类 96 种。花草类中的草本花类 46 种，木本花类 28 种、观叶类 22 种。乔木树种以松科、壳斗科、樟科、木兰科等为主。灌木多由杂竹、继木、桃金娘、黄荆等组成。

（四）旅游资源

平乐县境内山清水秀，千年古迹与雄浑山光景色融为一体，自然景色得天独厚，构成了丰富的旅游资源。丰富的自然旅游资源，喀斯特地貌发育，气候温暖，雨量适中，形成了良好的自然环境。由于平乐县历史悠久，境内居住着不少民族，因此又创造了众多的人文旅游资源。平乐县主要旅游资源有平乐仙家温泉、冷水石景苑、榕津千年古榕群及千年古街、桂江风景区、漓江风景区、茶江风景区、印山亭、令公庙、金山迎仙洞、粉岩、朝天岩、青龙月亮山、源头月亮山等。平乐县桂江旅游景区开发建设以“三江口旅游景区”的开发为龙头，综合开发桂江生态旅游风景区。其中重点开发建设“三江口主题公园”旅游项目、桂江生态旅游风景区基础设施建设、桂江两岸的绿化彩化工程，配套开发“大发落江生态景区”旅游项目以及平乐县城滨江旅游美食街、水上美食城、船家民俗风情园、新农村示范旅游点等的建设。进一步整合源头仙家温泉、冷水石林、榕津古镇旅游资源。

“三江口主题公园”依托桂林旅游的辐射和阳朔旅游的延伸，在突出山水风光、历史文化和民俗文化（瑶族民俗风情、水上人家民俗风情）的基础上，充分利用“三江口”秀丽的风景和水位抬升后形成宽阔江面的资源优势，开发以“玩水、休闲、美食、民俗体验”为主要功能，融游江观光、浪漫休闲、娱乐、美食、比赛、风情表演、休闲购物、佛教圣地为一体的旅游项目，增强游客的参与性，寓游于乐，使平乐成为名副其实的集吃、住、行、游、购、娱于一体的旅游接待中心，从而并将其打造成为华南地区最大的水上休闲、运动、娱乐主题公园。

第三节 平乐县国民经济与社会发展状况

一、社会经济发展状况

1、平乐县工业发展现状

由于传承了上世纪 50 年代初作为专区的老工业基础，平乐县至 90 年代就已经形成了以纺织、机械制造、轻工、化工、制药以及卷烟、建材为主的工业体系，并拥有了麻纺、卷烟、制糖等一批税收超 1000 万元的自治区级大中型企业和生产植物生长素“三十烷醇”“野牛牌”蚊香等知名品牌。然而，由于种种原因，从上世纪 90 年代中后期起，平乐工业发展长期徘徊不前，一蹶不振。

2016 年以来，新一届县委、县政府以重大项目为推手，以“工业突破年”专项活动为载体，拉开了“重振平乐工业雄风”的大幕，仅一年时间，该县就出台了《关于成立平乐县实施工业突破战略加快工业发展工作领导小组的通知》《关于实施工业突破战略加快工业发展的决定》《平乐县工业企业综合协调服务工作小组管理制度》等 10 多个全县性有关工业发展的文件，从全县工业发展的总体思路、基本原则、发展目标、重点任务和组织保障等方面精心进行设计。同时，先后出台《关于印发平乐县工业发展优惠扶持奖励办法的通知》《平乐县工业发展奖励考核方案》《平乐县重点工业企业重大工业项目“一厂一策”奖励扶持办法》《平乐县电子商务发展扶持奖励办法（试行）》《小微企业返乡农民工入园创业创新发展奖励扶持方案》等一系列工业发展的优惠政策，灵活实施“零地价招商，零租金入驻，入园有奖”和“县内无乡界”招商引资政策，以最大优惠和激励办法，鼓励企业落户平乐创业置业。近几年，平乐县的工业得到了长足的发展。到 2017 年以后，平乐县也开展进行工业产业结构改革，工业产值虽有一定的回落，但全县统筹推进的 118 项投资 1000 万元以上项目完成投资 24.63 亿元，48 项市级层面重大项目完成投资 20.71 亿元。

平乐县 2015—2017 年历年工业经济发展水平如下图：



图 1-3-1 2014—2017 年平乐县工业总产值发展水平图

2、平乐县农业发展现状

近几年，平乐县通过实施粮食增产千亿斤、广西出口食品农产品质量安全示范区、小型农田水利建设等一大批强化农业基础设施重大项目，全县农业基础地位得到进一步巩固。特色农业初具规模，形成了 5 个万亩优势农产品产业带。石崖茶通过有机产品和地理原产地产品标识认证。农业产业结构不断优化，以绿色、有机优质经济作物和特色养殖为主的县域农业得到巩固和提升。农业产业化发展形势良好，以宏源、福慧达、永丰、阳发、裕丰等为主的五大农业龙头企业带动作用日益凸显。以平乐宏源农业发展有限公司为建设单位的平乐农业科技园区成为全市唯一一个自治区级农业科技示范园区。农业增加值由 2010 年的 22.12 亿元增加到 2015 年的 39 亿元，年均增长 5.6%。在 2016 年取得“国家农产品质量安全县”试点单位称号后，平乐县扎实推进“一县两区”工作，计划实施 14 个生态示范乡村，有 10 个生态示范乡村已经开工建设。农业产业发展积极向好，2017 年 1-6 月份，农林牧渔业产值为 13.75 亿元，同比增长 3.6%。

3、旅游业发展状况

“十二五”期间，平乐县围绕漓江（平乐段）—桂江（平乐段）生态特色旅游带和榕津河—茶江特色农业和生态农业旅游带，切实加大旅游开发力度，以阳光 100 漓江小镇、古韵博览园和源头仙家温泉为重点，以新农村建设生态示范村为典型，初步构筑起以休闲养生、观光度假和乡村休闲为特色的旅游格局。至 2017 年底，全年接待游客总人数突破 130 万人次，实现旅游营业收入 14.5 亿元；荣获 2017 年中国—东盟博览会旅游展“最佳展示奖”，沙子镇渡河村评定为 2017 年度广西五星级乡村旅游区，平乐镇广福山庄评定为 2017 年度广西四星级农家乐。印山旅游码头一期、金字岭景区按期完工；浦口旅游综合度假区、沙子古镇旅游景区建设有序推进；平乐—阳朔、平乐—黄龙旅游航线实现常态化运营，年游客接待量超 10 万人。温德姆酒店入驻平乐，三江合国际大酒店、维也纳大酒店实现正式运营，完成 19 个旅游厕所建设，旅游配套设施进一步完善，接待能力大幅提高。《平乐香龙舞》、《盘王神武》、《船家婚礼》三个非物质文化遗产项目传承人成功申报并取得了自治区级传承人的称号。成功策划美食街、水上百姓大舞台、夜游桂江、万人游平乐系列活动，吸引游客 50.4 万人次。

4、经济发展总体状况

总体而言，平乐县经济处于上扬的趋势，从以下图表，我们也可以看出从 2015 —2017 年，平乐县经济发展的情况：

表 1-3-1 平乐县经济发展情况表

统计指标 年份统计	生产总值 (亿元)	固定资产投资 (亿元)	财政收入 (亿元)	城镇居民收 入(元/人)	农民人均收 入(元/人)
2015	101.96	95.71	4.7	25430	9810
2016	110.13	105.11	4.96	28892	11546
2017	111.02	120.87	5.26	31348	12701

二、平乐县社会发展状况

1、交通

作为桂林市的南大门，广西出入粤、湘两省的交通要塞之地，平乐交通四通八达，国道 323 线和省道 305 线纵贯全县南北，是桂林、柳州、广州三地间的交通枢纽；桂（林）至梧（州）高速公路横贯平乐县境内 4 个乡镇 50 多公里，分别设平乐县城、二塘镇、同安镇三个出入口；规划的贵（阳）至广（州）高速铁路也经过平乐县的沙子、二塘、同安等镇。由漓江、茶江、荔江三江汇合而成的桂江素有“黄金水道”之称，是桂北地区唯一货运港口，可直达梧州、广州黄埔港，成为沟通珠江——漓江水系的内陆航道。已完工的桂江二桥位于漓江、荔江、茶江三江汇合处下游 400 米处，是整个南洲新区开发建设的关键，是连接新老城区、国道 323 线和桂梧高速公路两大公路主线的公路桥和交通咽喉。

近几年来，平乐县加大了交通投入，截止 2017 年底，全县完成交通基础设施投资 30959 万元，其中贺州至巴马高速（钟山至昭平段）公路建设项目总投资 85529 亿元，2017 年清除表土工作已完成 90%、涵洞完成 30%，桥梁完成基础工程，隧道进洞 400 米，路基工程完成 15%；桂江二桥至潮水公路建设项目总投资 8015 万元，2017 10 月已累计完成投资 2204 万元，已完成招标工作，施工单位及监理单位已进场，完成征地 260 亩，完成清表土 20%，开展桥涵施工前工作，完成投资 2204 万元。印山旅游码头工程建设项目总投资 7642 万元，2017 年计划投资 2185 万元；同乐汽车站工程建设项目总投资 7131 万元，目前，已完工并投入使用。

除以上工程外，S202 阳朔至平乐二级公路改建工程完成工程可行性研究报告编制，完成环境影响评估编制及批复，用地预审批复，水土保持报告通过评审及批复，完成安全性报告编制及批复；S502 线平乐县沙子至福兴二级公路改建工程完成工程可行性报告的编制及行业评审，正在做用地预审等工作；平乐至昭平（长滩—黄龙）二级公路改建工程压矿评估、项目选址意见书已批复；水土保持已报批，工可、环境评价、用地预审、地质灾害评估已完成并批复，社会稳定风险评估已完成。已落实设计单位，开展设计工作。

2、通信

平乐县固定电话、移动电话均已覆盖全县，各通讯服务公司推出的光纤宽带业务也将平乐县与整个互联网世界联结起来。此外，全国名大快递公司也纷纷入驻了平乐县。至此，平乐县实现了与世界 130 多个国家和地区无障碍沟通和物资传递。

3、电力

平乐县属全国农村小水电中级电气化县，平乐县电网供电总容量：196 兆伏安。全县电网由 110kV、35kV、10kV 输配电线线路及 110kV、35kV 变电站组成。其中有 110

千伏变电站 3 座，变电容量 119 兆伏安，35 千伏变电站 9 座，变电容量 77 兆伏安，10kV 输电线路 51 条，2014 年总供电 27360 万度。农村电网已全面改造，供电保证率 99% 以上。

2017 年，平乐县电网发展步伐不断加快，公司全力推进电网建设，完成电网建设投资 9742.93 万元，改造 110kV 变电站 1 座，35kV 变电站 7 座，新建和改造配电台区 273 个，低压线路 433.976km，改造户表 210 户。新建 110kV 线路 1 条，35kV 线路 2 条，新建抄表自动化主站 1 个，总表改造 330 个台区，旧表改造 29000 户，使县域网架进一步向智能化发展，为地方经济发展夯实基础。

4、教育、科研

平乐县科技、教育、文化等事业稳步发展。全县有普通高中 3 所，中等职业中学 2 所，初级中学 10 所，普通小学 103 所，幼儿园 28 所，在校生 45885 人。

5、医疗卫生

2010 年以来，平乐县卫生事业不断发展，医疗保障水平不断提高，至 2017 年年底，全县共有各类医院 19 个，床位数 1413 张，卫生技术人员 1885 人，其中二级甲等医院二所，一级甲等医院五所，一级乙等医院六所，综合医院一所。

6、供水

平乐县城供水系统由两部分组成，其中平乐城区、南洲新区、同乐新区、嘉乐功能区、二塘镇区及二塘工业集中区由平乐县自来水公司负责，其余地区由各地私营企业供水。平乐县自来水公司现用净水厂设计日供水能力 10000 立方米，全年供水量为 410 万立方米，售水量为 360 万立方米，出厂水质合格率 98.5%。主供水管径为 DN500，DN100 以上供水管道约长 98.7 公里。用水户约有 13000 户，年供水保证率约为 96%。2014 年平乐县供水公司在同乐新区高速路旁新建一座日供水能力 30000 立方米的净水厂，占地 33.86 亩，建设 DN700 主供水管道采用机械加压的供水形式向全城供水，2015 年建成投入运行。同时 2015 年还投入 2.5 亿元，铺设城镇污水管网 40 多公里，建成县城污水处理厂 1 座、乡镇污水处理厂 2 座。

第四节 平乐县城市建设概况

一、平乐县城区建设现状

平乐县城区由于山地河流分割，以寡婆井为界分为上关和下关两个区域。上关区由黄浦路商业区、正北街、中华街、马河开发区、罗汉街、正西街、双十街、大街、东泉街、盐仓街、大拱冲、枫木塘住宅小区及茶江桥以西的蒋家村组成。下关区由新安街、滨江道开发区、工业品市场开发区、商业中心市场，新安农贸市场、木材巷、安良街、月城街及桂江桥南的马渭区，再加上近年来已初具建设规模的南洲新区、同乐新区、嘉乐功能区组成。

近年来平乐县城区的商业、住宅区基本仍保持前几年现状，但有沿桂江边发展的趋势。由县供销联社路口至桂江桥底沿江滨江路商业街，与县城商业中心、新安农贸市场、平乐县旧汽车客运站周围商业区构成的平乐镇最大商业中心区，其中以新安街（上关圆盘至县供销联社路口全段）为县城最繁华商业区段。目前，马河农贸市场因拥有较大面积和摊位数成为平乐县城区最大的农贸市场，其附近黄埔路以及以马河农贸市场为中心的商、住混合小区，为上关区的繁华地段，地价水平已与新安街接近。

2016年9月开始，县城新区作为新一轮城镇建设的主战场，掀起了建设热潮。主要工作有：南洲新区重点推进了昭州大道建设工程、昭州东路（桂江二桥头经隧道至323国道）建设工程、创业大厦建设工程和市民广场建设等12个重点项目建设，至2017年上半年昭州大饭店、昭州商业体项目已完工；同乐新区开展同乐大道工程建设和月城嘉乐综合功能区月城嘉乐大道工程建设，新安街环城路工程建设，于2017年底已实现通车。除此以外，平乐县还开通了福禄岭隧道，加快茶江桥匝道改造升级、南洲新区滨江道、同乐新区迎福路等主次干道、县城绕城线、桂江二桥至潮水公路等项目建设，实现了旧城与新区的有机链接。与此同时，平乐县还充分利用好国家、自治区棚户区改造政策机遇，发挥开发性金融和商业银行的支持作用，推动了政府购买棚户区改造服务，重点以实施南洲新区、新安街片区、县城老街的棚户区（城中村）改造工程，同时抓好三江口沿江道路、三江口“绿化、美化、亮化”、街道和新安街—东泉街—黄浦路—茶江桥头主要街道的环境综合整治。通过创建“广西森林县城”，建成生态宜居县城。

二、平乐县各乡镇建设

平乐县以村镇建设为重点，以完善功能和改善乡村人居环境为突破口，加快推进试点建设，通过开展百镇示范工程、新型城镇化示范乡镇、农村危房改造、农村

改厕改厨等项目建设，使新型城镇化发展水平得到了全面提升、农村人居环境进一步改善，村镇建设步伐明显加快，其主要工作在以下几个方面：

1、百镇示范工程

平乐县先后开展了沙子镇、二塘镇百镇建设等项目建设工作。通过高标准规划、高质量建设和规范化管理，项目建设成效明显。二塘镇百镇建设示范工程全面完成，开展了广源街道路改造建设、桂隆街街道改造建设、二塘镇体育馆等5个项目建设，完成总投资约3976万元。沙子镇百镇建设示范工程全面完成，完成立面改造、管线下地、人行道改造等7个项目建设，完成总投资2570万元。通过项目建设，两个乡镇的民生进一步得到保障和改善，基础设施和公共服务设施建设不断完善，产业化发展不断优化，经济社会功能和辐射带动能力大幅度提升，使平乐县城镇化和城乡经济社会一体化进程加快推进。

2、新型城镇化示范乡镇建设

张家镇新型城镇化示范乡镇建设共实施立面改造、污水工程、人行道建设等项目22个，计划总投资1.42亿元。自2016年10月被列为桂林市第三批新型城镇化示范乡镇以来，县委、县人民政府从实际出发，提前谋划，加快推进新型城镇化建设。截至2017年11月23日，所有项目已经全部开工，开工率达到100%；竣工项目9个；在建项目13个，完成项目投资额11583万元，投资完成率为81.43%。

3、农村危房改造

农村危房改造是一项民生工程，也是“脱贫攻坚”的重要组成部分。农村危房改造项目已开工建设1081户，竣工1021户，其中建档立卡贫困户开工建设762户，竣工762户。信息系统录入和“一户一档”整理归纳工作同步开展。

4、农村改厕改厨

截止2017年11月底，全县农村改厕开工13180户，开工率85%，竣工11630户，竣工率75%；改厨开工13200户，开工率85.2%，竣工11650户，竣工率75.2%。

第五节 平乐县房地产市场发展状况及土地市场状况

平乐县地处广西北面、位于桂林市西南，是广西出入粤、湘两省的交通要塞之地，在原陆路不通的情况下，从内陆城市出发，乘船可直达广州、香港，船只中途会在此停留，装卸货物，至今平乐县仍有几处货运码头。但随着陆上交通及空中运输能力的提高，平乐的河流又均是内陆河，吨级以上船只无法通行，水路渐渐不再是平乐县主要的交通方式。因平乐县外来人口较少，其房地产市场发展相对比较平稳。从 2011-2013 年开始是平乐县房地产市场开发的高峰期，自 2013 年底至目前，市场渐渐回落，出现供大于求的情况。

一、平乐县房地产市场发展状况

(一) 房地产开发现状

平乐县房地产项目大多数集中在城区，各乡镇的房地产开发项目主要围绕农贸市场改造项目展开，开发规模不大，主要以当地居民刚需和改善型需求为主。2014 年开始，平乐县经济发展进入新常态，对平乐县房地产市场造成了一定的影响，至 2017 年上半年，平乐县新开盘的楼盘数量较少，重大项目有昭州新城二期项目和三江合国际项目，主要是以存量房销售为主，从 2017 年下半年起，平乐县房地产市场逐渐开始复苏，房地产开发项目也从南洲新区转移到了同乐新区。自 2015 年-2018 年 3 月底，平乐县共销售各类商品房 32.57 万平方米，总销售套数为 2890 套，成交金额为 116348.05 万元。尚有 7.91 万平方米的存量住宅、3.71 万平方米存量商业及 1.2 万平方米的存量其他用房。从房地产整体形势上来看，在经过长达三年的低迷期后终于有所回升，商品房销售面积止住连续三年下滑势头，保持 40%以上增长，排名全市前列。

(二) 商品房价格现状

近几年，平乐县房地产价格随着土地取得费用及工程建设成本的增加，价格逐年上涨，但因平乐房地产需求以刚需为主，整体幅度不大，2015 年，平乐县住宅均价为 2800 元/平方米，售价变化幅度约在 2250—3800 元/平方米之间，其中沿桂江的楼盘风景优美，地理位置较好，因此售价较高；枫木塘、第二纸箱厂一带则因背靠山坡，离主要商圈较远，地理位置相对较差而售价较低。至 2018 年 3 月底，平乐县住宅商品房售价已超过 3000 元/平方米，其中个别区位及基础、公用设施条件较好的楼盘售价已达到 4000 以上。在新成交的商业楼盘中，单价普遍达到 7000 元/平方米以上，部分区位较好的商业楼盘单价已达 13000 元/平方米。

(三) 房地产需求方面分析

平乐县的房地产需求主要是以下两种为主：

- 1、进城经商者和外出打工族的安居住性需求。随着城镇化的不断推进及农村富余

劳动力的转移，不少农民进城先租房，积累一定资金后，购买小面积居室或二手房，以稳定和改善生活；

2、外出打工人员赚钱后回乡购房，这是欠发达地区大部分外出打工人员的中远期目标，为此各开发商还针对返乡购房人员实行了较大力度的优惠政策。

除此以外，居民改善居住条件的房升级性需求也是购买房地产的原因之一。收入水平的提高使居民住房消费能力逐步提高，消费观念与时俱进，对住房的要求也由过去的居家过日子向追求高质量生活转变，住房升级需求强烈。另外，随着平乐县旅游产业的不断发展，平乐县也出现了部分以投资为目的房地产需求，房地产开发商也适时推出了酒店式公寓投资项目以顺应投资客的这种需要。

二、平乐县土地市场状况

与平乐县房地产市场相对应的土地市场，因受政府宏观调控的影响，发展轨迹与房地产市场有一定的关联，但不完全一致。在土地出让市场，主要是以原划拨住宅用地补交土地出让金为主，大宗地的数量较少。近三年平乐县出让的大宗地情况如下表：

表 1-5-1 2015—2017 年平乐县土地出让宗数情况统计表

土地用途 统计年份	商服用地	住宅用地	工业用地	其他用地	合计
2015 年	2	1	2	0	5
2016 年	1	1	1	0	3
2017 年	0	2	8	2	12
合计	3	4	11	2	20

表 1-5-2 2015—2017 年平乐县土地出让面积情况统计表

出让土地面积 统计年份	商服用地面积 (公顷)	住宅用地面积 (公顷)	工业用地面积 (公顷)	其他用地面积 (公顷)
2015	4.525599	2.200127	1.424	0
2016	1.845026	1.256104	13.0433	0
2017	0	1.109662	15.88382	3.08295
合计(公顷)	6.370625	4.565893	30.35112	3.08295

从以上数据看出，平乐县的土地交易市场在 2015 年—2017 年期间均不太活跃，3 年共成交 20 宗地，总成交总面积为 44.370588 公顷，在成交地块中，以工业用地的数量和面积为最大。由此可见，平乐县土地一级市场的情况与整个中国经济发展的态势是相符的。2017 年平乐县出让的两宗其他用地均为教育用地，其成交地价均为同区域成交住宅用地的 40% 左右。除此以外，2016 年平乐县共交易 5 宗公共服务项目用地，其中 4 宗为无偿划拨，1 宗为有偿划拨，划拨单价为 420 元/m²；2017 年共交易 9 宗公共服务项目用地，其中 8 宗为无偿划拨，1 宗为有偿划拨，划拨单价为 41 元/m²。

第六节 平乐县社会发展及发展规划

一、平乐县社会发展方向

2010年—2030年，平乐县城市社会发展方向主要在以下几方面：

1、实施工业强县战略，着力突破工业经济。重点抓好工业项目建设，大力发展战略性新兴产业，不断完善园区道路、供电、供水、通讯、污水垃圾处理等配套基础设施，扶持壮大现有企业。继续坚持“壮三提二强五”方向，实施“抓大活小上新”工程，积极解决企业招工难、融资难等问题，安排扶持工业发展基金1000万元，帮助企业走出困境。按照“在建项目抓进度、签约项目抓开工”的原则，集中精力抓好工业项目建设。精心培育新进规模企业。竭尽全力抓好一批潜力大、条件成熟的企业扶持工作，努力把他们培育成为规模以上企业。

2、加强基础设施建设，着力推进新型城镇化，做大做强县城。推动平灌高速、桂贺天然气管道、西江（桂江）航道提级改造等跨区域的重大项目列入区、市重点项目的大盘子。加快县城新区路网、新安街环城路、工业园区基础设施建设、阳光壹佰漓江古韵博览园等36个续建项目，重点抓好南洲新区、同乐新区、月城嘉乐综合功能区、新安街改造4大板块建设，同时，高水平、高标准启动新区绿化、亮化、美化等形象工程建设。同时发展小城镇。抢抓中央、区、市加快推进小城镇建设的重大机遇，认真兑现小城镇开发建设各项优惠政策，通过向上争取资金、市场化运作等方式，加快沙子、二塘、同安、源头等重点中心镇和特色镇建设，特别是抓好二塘镇作为广西综合改革重点镇建设。培养高速公路沿线带二塘、同安为产业强镇。重点实施乡镇街道、污水垃圾处理、供水、电网改造、教育、文化、卫生、养老等公共服务设施和市政基础设施建设，对重要交通节点、重点路段和区域进行改造建设，进一步提升城镇形象和品位。

3、切实加强城乡管理。强力推进“拆违”“控违”专项整治行动，遏制占用基本农田、未批先建、少批多建等无序建房势头。继续开展农村环境连片整治，强力推进以“清洁家园、清洁水源、清洁田园”为主要内容的“美丽平乐·清洁城乡”活动，启动“生态家园”建设，确保城乡环境更加优美、整洁、舒适。

4、加大旅游开发力度，着力打响平乐旅游品牌。以建设桂林国际旅游胜地为契机，以桂江水生态旅游为主题，加大招商引资力度，想方设法引进大企业、大集团参与三江口、桂江水上旅游开发。完善旅游基础设施建设。加快现代服务业发展。鼓励发展村镇银行、创业投资企业、融资性担保机构和小额贷款公司等创新型金融机构，增强金融对实体经济的服务功能。

5、筑牢特色农业基础，着力发展现代农业。推进农业农村改革。围绕“三功能

区”建设要求，推进绿色农产品生产示范区、有机农业生产示范区、特色农业产业示范区建设，开展农村土地确权、登记、颁证试点工作，积极稳妥有序推进土地集中流转，鼓励土地承包经营权向农业龙头企业、专业大户、家庭农场、农民合作社流转，推动农用地“小块并大块”。

6、千方百计保障和改善民生，着力提高群众幸福指数，持续加大民生投入，让发展成果更多更公平地惠及全县人民。健全社会保障体系。繁荣文化卫生等社会事业。强化物价调控监管。

二、城市发展规划

平乐县今后的发展规划如下：

中心城区的空间结构以桂江、茶江为轴带，表现为南北功能分异、轴带拓展、多点散布的多中心组团式结构。组团之间通过生态用地有机分离，并通过快速交通体系有机联系在一起。

随着旅游产业的不断发展和城市综合实力的增强，平乐中心城市规模将进一步扩大，其增长模式也将发生改变，中心城市职能和旅游服务职能将进一步分化发展。基于核心旅游吸引物的空间格局和交通区位条件，三江口将成为旅游产业空间的发展重点，老城区依托现状基础设施进一步发展和完善，南洲新区将成为未来的行政中心。

中心城区将形成“城市西拓、组团格局、轴带发展”的空间发展新格局。

1、城市西拓——优化结构、增强实力

未来平乐县中心城区的城市职能主要沿桂江向西部拓展，包括西南部南洲新区和西北部的同乐新区，该片区的建设将强化中心城区的经济实力和综合竞争力。其次向东南方向完善新安街区及马渭组团。

调整与优化现状中心城区的城市空间结构，逐步疏解老城人口与职能，保护老城历史风貌，完善城市基础设施。

2、组团格局——三山四水、两城三组团

因借自然山水格局，中心城区总体空间由相对独立的五片城市建设用地形成，构成沿桂江、茶江、荔江六岸有机布局的组团城市。

两城三组团：南洲新城、老城区、同乐新区、新安街组团、马渭组团。

南洲新城：未来将发展成集行政、商贸、文化、娱乐、居住、体育等为一体的新城区。

老城区：对老城区现状公共设施进行整合，形成一个集居住、商贸、文化为一体的老城区。

同乐新区：以居住为主，配套建设商业、文化娱乐、办公等公共设施，发展专业市场和旅游服务基地，是具有独特优良生态环境的生活组团。依托良好的滨水环

境，并结合桂梧高速公路交通优势，积极发展成综合的旅游服务基地。

新安街组团：整合现有用地，未来主要以居住（含高档居住）、商业为主。

马渭组团：完善现状用地，依托 323 国道交通优势发展一类工业为主，形成中心城区工业组团。

两城与三组团之间通过山体绿廊、水系等开放空间相分隔，且有明确的分工定位，景观风貌各具特色且和谐统一。

水系、绿廊穿插于各组团之间，并成为重要的开放空间。保证主要观景点与重要自然景观单元（山体、水体等）的视线廊道。

3、轴带发展

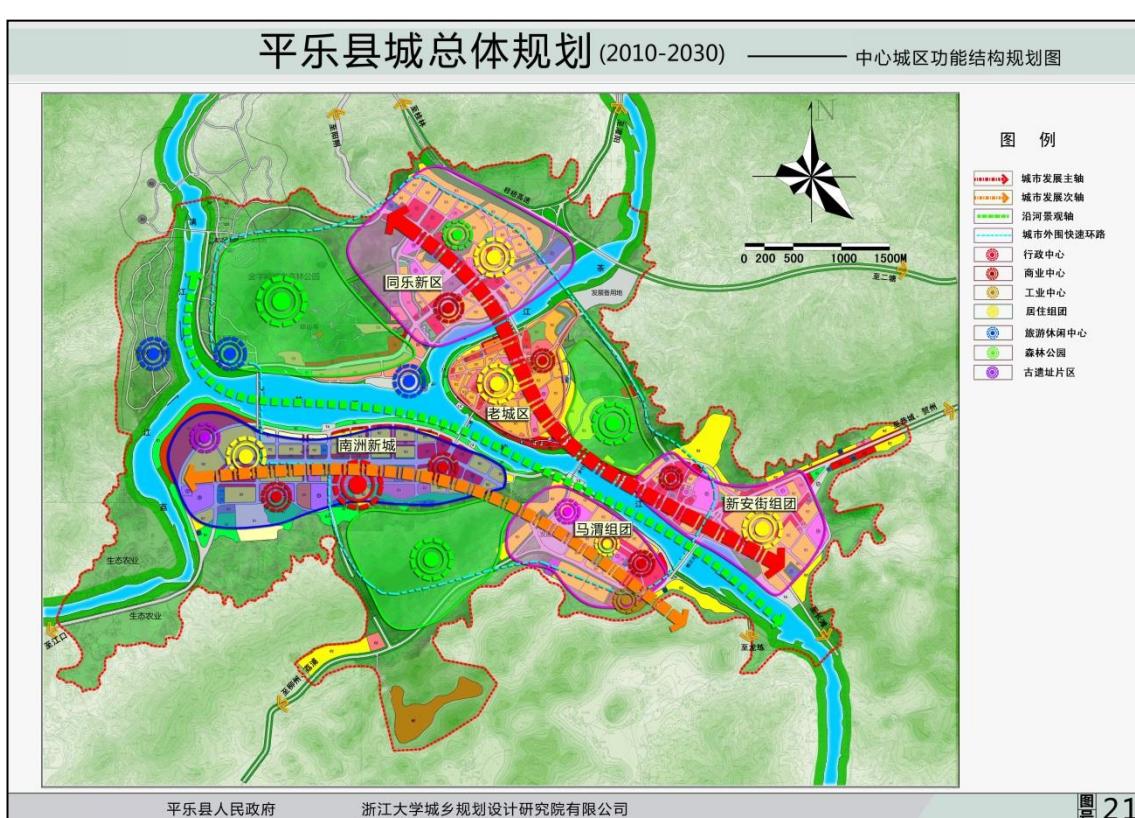
轴带拓展指城市用地与旅游服务设施等沿轴带差异化布局，形成多样化的中心城区职能空间和旅游服务区域。中心城区未来主要沿两条轴带发展。

一条是连接同乐新区、老城区、新安组团的发展轴。通过交通组织，加强组团与组团之间的联系，强化景区与居住区之间的发展分工，融合各组团职能。

一条是连接南洲新城与马渭组团之间的发展轴，加强桂江以南新城区与组团之间的紧密联系。

此外，通过外环路将中心城区两城三组团串联起来，加强各组团之间联系。并顺应轴带发展格局，加强城区与景区之间的用地控制与储备，以备长远发展之需。

“漓江小镇”旅游项目启动，结合三江口文化休闲旅游区及桂江旅游景区带动县城旅游发展。以下为平乐县城市发展的规划情况：



三、平乐县土地利用总体规划

(一) 土地利用总体目标

严格保护耕地，实现耕地占补平衡；统筹安排各类用地，优化用地结构，合理调整用地布局，提高土地节约集约利用水平；协调土地利用与生态环境建设，实现土地可持续利用。具体为：

1、严格保护耕地

加大耕地保护力度，积极推进土地整理复垦开发工作，强化耕地占补平衡管理，改善耕地利用环境，提高耕地质量。

2、优化建设用地结构与布局

优化建设用地结构，重点保障交通、水利、能源等基础设施用地需求。合理地进行建设用地空间布局，着重满足县域中心（平乐镇）、重点镇（二塘镇、同安镇、沙子镇）以及工业集中区（二塘镇、同安镇）发展所需的城镇工矿用地。

3、提高建设用地节约集约利用水平

实施工业向集中区集中、人口向城镇和中心村集中，把工业集中区和城镇、中心村建设好，不断提高土地利用效率。

4、协调土地利用与生态环境建设

在大力发展经济的同时，注意保护生态环境，减少环境污染和生态破坏。

(二) 建设用地保障目标

统筹安排规划期内各类建设用地，有效保障南洲新区、同乐新区、平乐县工业集中区（二塘）、工业走廊以及重点基础设施项目灌阳—平乐高速公路（平乐段）等用地。

(三) 土地利用总体结构规划

规划到 2020 年，全县建设用地总规模不超过 8933.00 公顷，城乡建设用地规模不超过 6952.00 公顷，城镇工矿用地规模不超过 1524.43 公顷，农村居民点用地规模不超过 5427.57 公顷，交通水利等用地规模不超过 1981.00 公顷。新增建设用地规模不超过 941.00 公顷。

规划到 2020 年，农用地规模为 177215.53 公顷，占全县土地总面积的 93.42%，与 2005 年相比增加了 3.88 个百分点；建设用地规模为 8933.00 公顷，占全县土地总面积的 4.71%，与 2005 年相比增加了 0.22 个百分点；其他土地 3549.24 公顷，占全县土地总面积的 1.87%，与 2005 年相比减少了 4.11 个百分点。

第二章 资料调查收集与整理

第一节 资料收集的内容

土地利用是人类通过劳动利用土地资源、资产的特性满足自身需要的过程，是一个自然、社会、经济互相交替、共同影响的过程。社会经济发展水平从全方位影响土地资源、资产利用的广度和深度，而地价的高低是土地利用强度、利用效益的反映，与当地的社会经济发展及政策密切相关。基准地价评估则是根据已有的地价、地租及土地收益资料，综合评估各土地级别的不同区域内不同用途的平均价格，所收集资料的真实性和准确性直接影响基准地价评估结果。因此准确、客观的资料是土地级别与基准地价评估的基础，是决定成果是否合理的前提，是基准地价评估的重要环节。

一、背景资料收集

平乐县公共服务项目用地土地级别与基准地价评估工作所收集的背景资料有：

- 1、平乐县 2015-2017 年的社会经济统计资料，包括行政区域、人口、财政、城市建设投资、经济发展状况、旅游发展状况等。
- 2、平乐县现行的土地利用总体规划、城市规划资料，包括文本、说明、基础资料汇编及其图件。
- 3、平乐县房屋重置价资料及房屋成新度评估标准。
- 4、资金利润率、银行利率、物价指数、保险费率、不动产交易税率等资料。
- 5、土地及房屋征收补偿标准资料。

二、地价资料收集

- 1、2015-2017 年平乐县土地出让、转让信息，调查内容有土地坐落、使用权人、土地用途、土地开发程度、容积率、土地使用年限、成交地价等。
- 2、房地产交易资料，主要包括新开发房屋和二手房屋交易资料调查，调查内容有不动产权坐落、房屋用途、房屋结构、成新度、楼层、建筑面积、占地面积、装修情况、交易价格及交易时点等。
- 3、房地产租赁资料，包括对幼儿园、商服、住宅、办公等房地产租赁资料调查，调查内容有房屋坐落、结构、楼层、成新度、月租金及押金收取情况、装修情况、出租时点及租期等。

三、影响土地价格的因素资料收集

1、影响土地价格的区域因素资料

- (1) 商服繁华程度资料：商服务业中心的位置、数量、范围；商店总数、零售额、利润值、职工数以及商服职能种类数等。
- (2) 交通条件资料：主要收集路网分布、道路名称、级别、类型、道路长度及

宽度等数据和图件；对外交通设施分布、级别、年客运量、服务设施水平等。

(3) 基础设施状况资料：主要收集基础设施数量、类型、分布及投资状况，基础设施的技术水平、收费标准和运营成本等。

(4) 公共服务项目资料：主要收集中小学、医院、银行等设施的分布状况、级别、规模、收费标准和运营成本等。

(5) 环境质量状况资料：主要收集影响环境质量的污染类型、各污染源的分布、污染物种类、数目、范围程度及环境总体质量评价、规划等数据与图件。

2、影响土地价格的个别因素资料

宗地的个别因素条件包括土地宽度、深度、形状、面积、容积率、规划条件、面积、朝向与采光、周围景观条件等。

四、资料来源

1、各类租赁及部分不动产买卖、土地征收资料由课题组通过外业查勘和网上调查的方式收集而得；

2、其余资料由评估涉及的各个部门提供。在现行基准地价评估时收集资料的基础上，各部门及单位提供的资料情况如表 2-1-1：

表 2-1-1 公共服务项目用地基准地价评估资料清单

序号	提供单位资料	资料类型	资料内容
1	国土资源局	文本	城镇土地利用总体规划
		图件	城区土地利用现状图、规划图、影像图、地籍图等图件
		数据	2016 年-2018 年国有土地出让统计表
2	不动产登记局	数据	2017 年不动产转让、抵押情况统计表
		数据	平乐县县直行政机关单位不动产登记情况统计表
3	市容局	数据	(1) 城镇公园基本情况统计表； (2) 城镇加气站基本情况统计表； (3) 城镇停车场基本情况统计表； (4) 污水处理厂基本情况统计表。
4	统计局	数据	2015-2017 平乐县经济发展指标表
5	教育局	数据	平乐县教育机构基本情况统计表
6	卫计局	数据	平乐县医院基本情况统计表
7	住建局	数据	(1) 2015 年至 2018 年平乐县商住小区销售情况汇总表 (2) 2015-2017 年平乐县招投标工程项目情况调查表
		文本及图件	城市总体规划及基础资料汇编文本
8	交通局	图件	城镇最新路网图
		数据	汽车站各班线发班时刻表
		数据	2017 年平乐县城区公交运行线路统计表
9	自来水公司	数据	平乐县自来水供应基本情况表
10	电力公司	数据	电力公司用地基本情况统计表
11	金融系统	数据	各银行网点分布情况调查表
12	征收办	数据	平乐县 2015-2018 年拆迁安置统计表
		文本	平乐县最新征收安置补偿标准
13	地税局	数据	2015-2017 年平乐县不动产交易税收情况统计表

第二节 资料收集的原则与方法

一、资料收集的基本原则

资料调查是城市地价更新评估工作的首要环节，资料调查、收集的详尽、准确与否，直接关系到地价成果的合理性和准确性。为减少资料调查的盲目性，提高资料数据的可靠性和工作的效率，资料调查应遵循以下原则：

1、规范性原则

即保持所有的资料的统一、实用。在调查前，统一调查表格、统计口径和调查方法，以获取规范的资料，即有利于准确测算，又有利于资料的重复利用和比较分析。

2、典型性原则

由于土地估价的资料涉及面广，数量多，而且分布广泛，故在资料收集中，要求所取得的资料同时具有典型性，能代表样本所在区域的特征，并在地域空间上合理分布，尽可能地反映样点所在区域的整体地价水平，以保证基准地价的代表性和一般性。

3、准确性原则

估价资料是基准地价更新的直接依据，其准确与否直接关系到基准地价成果的科学性。因此，在资料收集过程中，要力求准确，去伪存真，以尽可能避免失真资料对更新工作的消极影响。为了保证调查资料的准确、详实，除专业人员进行调查外，对标准宗地样点进行复查，并随机抽查其他部分样点。

4、系统性原则

基准地价成果的综合性特点要求资料收集带有系统性，尽可能全面地收集到各种相关资料，并为获得全面、可靠的基准地价成果创造条件。

5、时效性原则

即要求样点资料为近三年的交易资料，这样可使测算的地价易于进行时间修正，从而保证地价的现实性。因而，调查的重点须放在近期房租、房屋契约、地租、地价等市场资料上，以市场交易为依据。

二、资料收集的方法

1、向有关单位或部门直接索取资料。这类资料主要为背景资料及部分区位因素资料和交易资料，如社会经济统计年鉴、城市规划系列资料、各类图件、有关房地产业税率及有关房地产业发展的政策、法规、文件等资料。通过直接向政府有关主管部门索取，可以有效确保资料的权威性和准确性。

2、通过询问方式或发放调查表格获取资料。询问方式主要是向相关富有经验的房地产中介机构，了解有关城市房地产售价、房地产交易等信息。发放调查表格方式主要是将专门设计的一系列表格分发到各相关企事业单位，由他们按要求在一定时间内填写并收回。

3、实地调查法。针对一些难以直接向有关部门收集的资料，如房地产交易、租赁，商服中心分布、临街铺面宽度、进深、容积率等，主要通过实地调查、测量获取。在实地调查前，应事先划分调查区，确定具有代表性的调查点。在调查中要特别注重资料的准确性和完整性。另外，针对前期资料收集中部分漏缺或不合要求的资料，在估价过程中还应及时进行补充调查。

三、资料调查的组织

1、拟定资料调查、收集计划

为了确保资料调查的准确性和合理性，课题组在资料调查前做了周密细致的计划，针对各个区域的土地质量、利用情况明确调查的范围、类型、调查方法以及人员安排和组织等。

2、印制调查表格

结合公共服务项目用的特征及具体情况，从《城镇土地估价规程》中选择了以下几种表格：《各类公共服务项目基本情况统计表》（表格内容包括：公共服务项目名称、公共服务项目坐落、项目占地面积、项目建筑面积、项目建成年月、项目土地利用类型、项目租赁价格、项目固定资产、项目运营成本等指标）、《表格内容包括门面、办公用房出租租金调查表》（表格内容包括项目名称、项目坐落、项目占地面积、项目建筑面积、建筑结构、建成年月、租金水平等指标）、《房屋买卖价格调查表》（房屋地址、房屋建成年月、房屋建筑面积、房屋占地面积、房屋交易税费等指标）、《征地、征收开发土地资料调查表》（表格内容包括征收土地类型、征收土地坐落、补偿标准、开发费用等指标）、《消费者购买意愿调查表》等。

3、人员培训

调查人员的技能掌握与运用是保证样本调查质量的关键。因此，在进行调查前对参加调查的工作人员进行专业知识培训，使其掌握样本调查与土地估价的思路与方法，切实理解调查表格内每一项内容的含义与填写方法，同时结合实地调查，确保其掌握调查方法和对表格中各项内容标准理解的一致性。

4、划分调查区

把样点图按片区和路段分别安排给各小组，并将采集的样点标注在样点图相应位置上。

5、人员安排与组织

调查分为外业样点调查和资料收集，外业样点调查每三人一组，共分六组；而各部门资料收集由专人负责，到各有关部门收集地价评估所需的资料。

6、资料收集一般要求

(1) 调查资料现场填入相应的调查表格并由填表人签名，位置略图按地形图方向标绘。

(2) 收集到的地租、地价资料，按实地位置标绘到相应的样点图上，并进行统一编号。

(3) 各区域公共服务项目用地样点采取全样本收集的方式，其余用地类型的房地出租、买卖的调查样本遵循各级别区域内样点总数不少于30个的原则。

(4) 采用近三年发生的交易样点数据，并注意修正，样点数据计算精确到小数点后两位。

7、资料整理及建库

在收集完资料后，先进行常规处理，再将收集的资料全部录入计算机数据库，建立样点地价数据库，并对应土地级别图、单元图，将地价样点编号，为基准地价测算做准备。

第三节 资料的整理

一、资料的检查

为了保证调查资料的真实、可靠，在整个调查过程中，建立了一套严格的检查制度。各作业组调查的资料，首先由调查者自检，如有遗漏和不实，及时补充和改正；然后调查者互检，进一步检查并纠正错误；最后由调查组负责人通过抽查方式检查。检查通过后的全部资料还要经过技术组统一复查、评议。此外，还重点检查了房地出租、出售资料。由于目前土地市场尚不规范，在房地产交易过程中，交易双方为少交税费，常有瞒价行为。因此，为了保证房地出租、出售价格的真实性，一方面，按不同地段、用地类型、区位条件对重要样点进行抽查，并对瞒价程度、瞒价类型进行调查；另一方面，对有缺项、数据明显矛盾、租金或售价明显偏低、偏高的样点重新进行调查。如经过检查、判断或重新调查后出现调查表格中关键数据空缺，填写不符合要求或数据明显与实际不符的样点，应将其剔除。

二、资料的补充

为了保证调查资料的全面性、典型性，在资料初步收齐并标图的基础上，由技术组对资料进行全面审查，对未调查的资料和调查面不够广泛且分布过于集中的资料进行补充。因平乐县公共服务项目用地的样点较少，因此补充调查的资料需扩大到其余用地类型。调查中除对公共服务项目用地的样点进行标注外，还需对与公共服务项目用地评估相关的房地出租、出售样点，进行标注。

三、样点资料的汇总

评估工作人员通过不同方法和途径，进行了资料收集与调查，调查中坚持资料来源于市场、反映当前最新房地产市场状况，保证了调查资料的真实性和可靠性。经统计汇总，共收集到各类有效样点 801 个，具体情况如下表 2-3-1：

表 2-3-1 常见用地类型地价样点数量统计表

用地类型	商服	住宅	工业
房屋出租样点(个)	155	60	6
房屋买卖样点(个)	73	127	0
土地出让、转让样点(个)	0	128	2
土地征收样点(个)	36	25	0
自营样点(个)	40	0	35
小计	304	337	43
总计		684	

表 2-3-2 公共服务项目用地类型地价样点数量统计表

用地类型	城区	乡镇	小计
机关团体用地	16	8	24
新闻出版用地	0	1	1
教育用地	24	35	59
医疗卫生用地	5	10	15
社会福利用地	0	1	1
文化设施用地	2	0	2
公用设施用地	4	6	10
公园与绿地	1	0	1
交通服务场站用地	0	2	2
港口码头用地	2	0	2
总计		117	

四、资料的整理归档与验收

对完成检查的调查表格、文字资料按类型进行整理，装订成册，形成档案卷，并按数据处理要求对调查图件进行整饰。对初步整理好的资料，由技术组进行全面验收，验收的重点在于外业资料的全面性、规范性和真实性。

五、样点资料的输入

样点输入工作主要包括两部分：

1、调查表格和数据的输入

将调查表中的样点数据按调查区域、路段统一编号填入样点地价统计表中。根据统计表格的不同形式和内容，建立起相应的平乐县地价样点资料信息库。

根据实际情况需要，结合土地用途、镇区、交易类型的不同，制定统一的编码方案。

地价样点编号按以下序列编排：均质区域编号-交易类型编号-用途编号-样点号。

交易类型编号：1-房屋租赁，2-房屋买卖，3-土地转让，4-土地出让；

用途编号：1-公共服务项目，2-商业（办公），3-住宅；4-工业。样点号以两位数为准，不到两位者在数字前加0。

编号举例：如是一级区域的租赁类型，办公用途，第01号样点，则编号为1-1-2-01。

按照上述编码方案，将数据录入 Excel 软件中，进行便捷的计算、统计和分析。

将样点属性由 Excel 导入 Simple GIS 软件中，绘制样点地价图。

2、工作底图的输入

将样点数据调查过程中绘制的样点草图统一转绘到工作底图上，根据估价的需要，选择重要地图要素进行输入，运用专业绘图软件对图形进行处理，编绘成基准地价成果的工作底图。

第三章 平乐县城镇公共服务项目土地定级

第一节 土地定级概述

随着平乐县经济的全面、快速发展，人民生活水平的不断提高，城区规模不断扩大，为了确保地价的真实性和延续性，此次基准地价的级别调整，是在原编制的土地级别的基础上，利用天津师范大学研制开发的《土地定级及基准地价动态更新系统》，利用计算机系统划分土地定级单元网格，计算各种定级因素因子对土地定级单元影响的作用分值，根据模糊聚类原理确定土地级别，并利用市场地价资料进行土地级别的验证、校核、调整。

一、公共服务项目土地定级的范围

按照《城镇土地分等定级规程》要求，根据平乐县城镇社会和经济发展的现状及规划状况，结合平乐县国土资源局的意见，确定本次平乐县城区公共服务项目用地土地定级与基准地价评估工作的范围，与现行的平乐城区商住工基准地价评估范围保持一致，县城区定级范围主要为平乐县城建成区、近期规划建设区范围内土地（包括南洲新区、同乐新区、福兴），土地总面积约 16.92 平方公里。大致空间范围分为五大部分：第一部分为老县城区上关区和下关区，东至月城街县交警大队、县水泥厂，南至桂江，西至茶江，北至接龙桥廉租房小区——枫木塘小区——大拱冲、玖号公馆——云盘岭、石枧岭、太平岭南侧；第二部分为南洲新区规划范围；第三部分为同乐新区规划范围；第四部分为马渭片区；第五部分为福兴。

各乡镇定级以各乡镇土地利用总体规划范围为基础，确定各乡镇的定级范围为建制镇建成区、近期规划建设区范围。各乡镇定级面积如下表：

序号	区域名称	土地面积 (平方公里)	序号	乡镇名称	土地面积 (平方公里)
1	平乐县城区	16.92	7	阳安乡	0.48
2	二塘镇	10.13	8	青龙乡	0.33
3	沙子镇	1.2	9	桥亭乡	0.35
4	同安镇	1.205	10	大发瑶族乡	0.09
5	源头镇	1.41	11	长滩街	0.25
6	张家镇	2.19			

各区域定级范围与城镇规划范围对比如下：

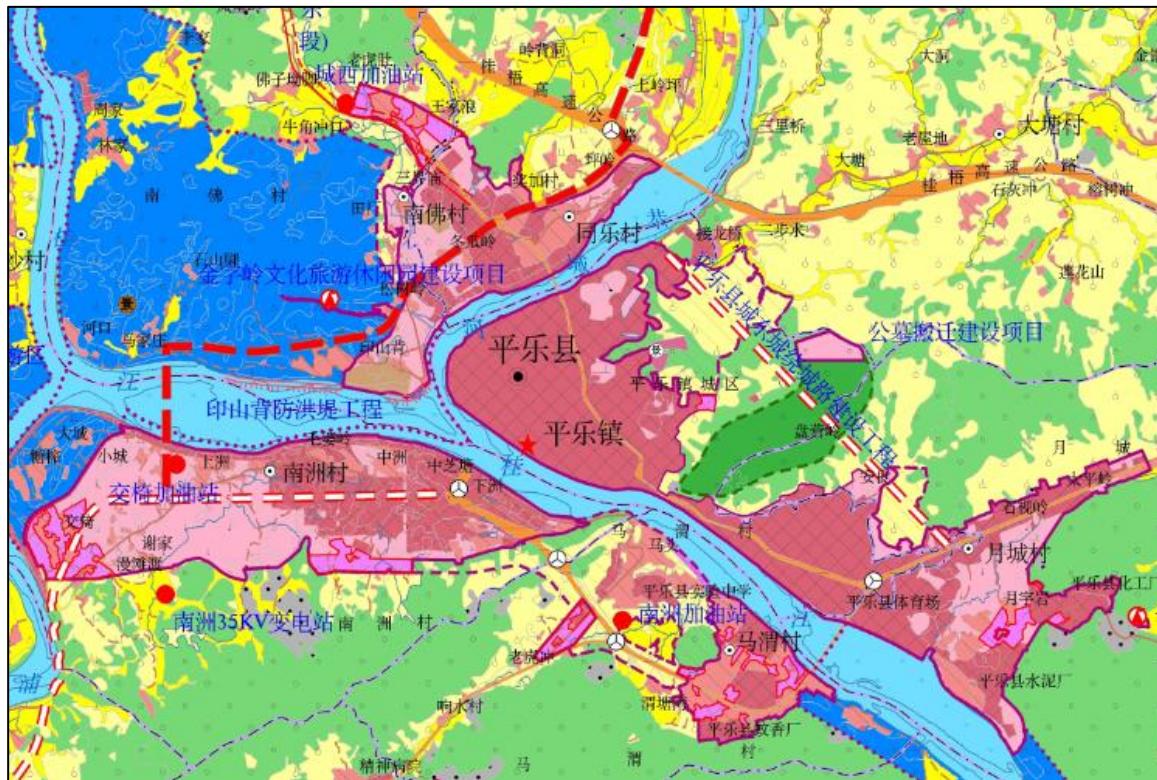


图 2-3-1-1 平乐镇土地利用总体规划范围图（2015年调整稿）

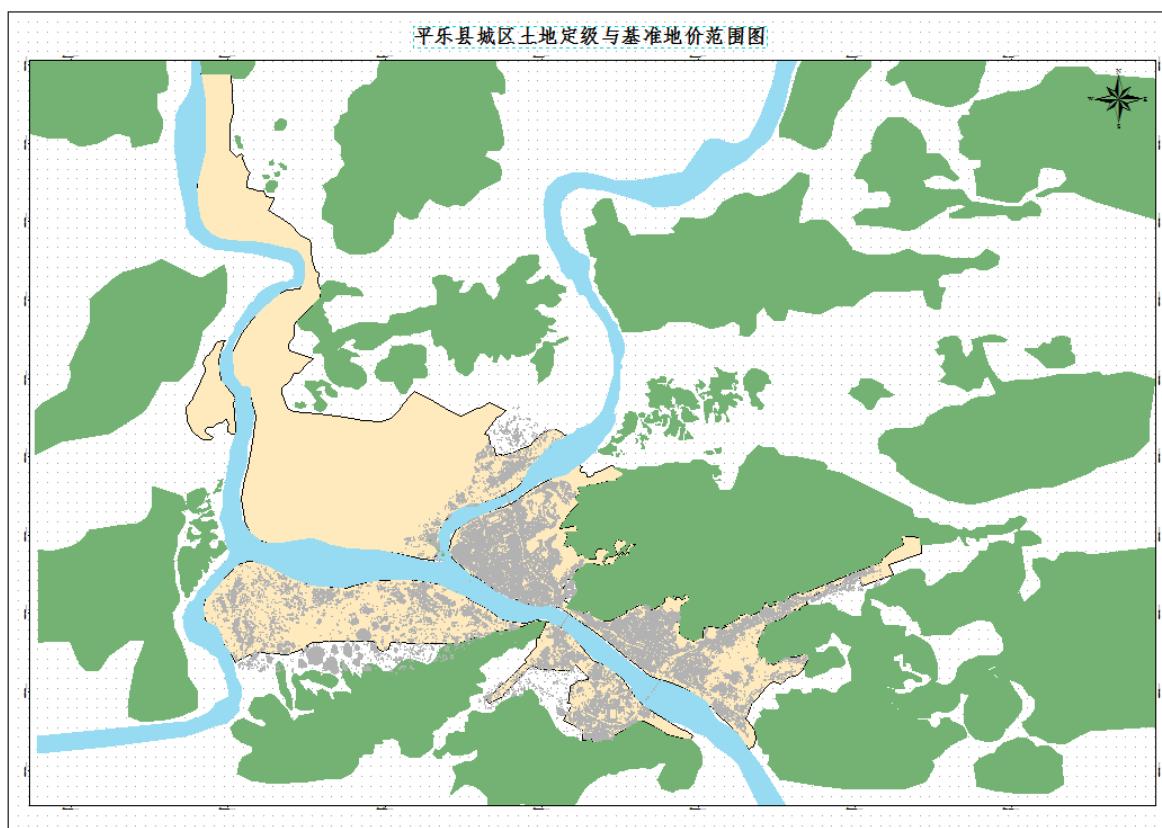


图 2-3-1-2 平乐县城区土地定级范围图

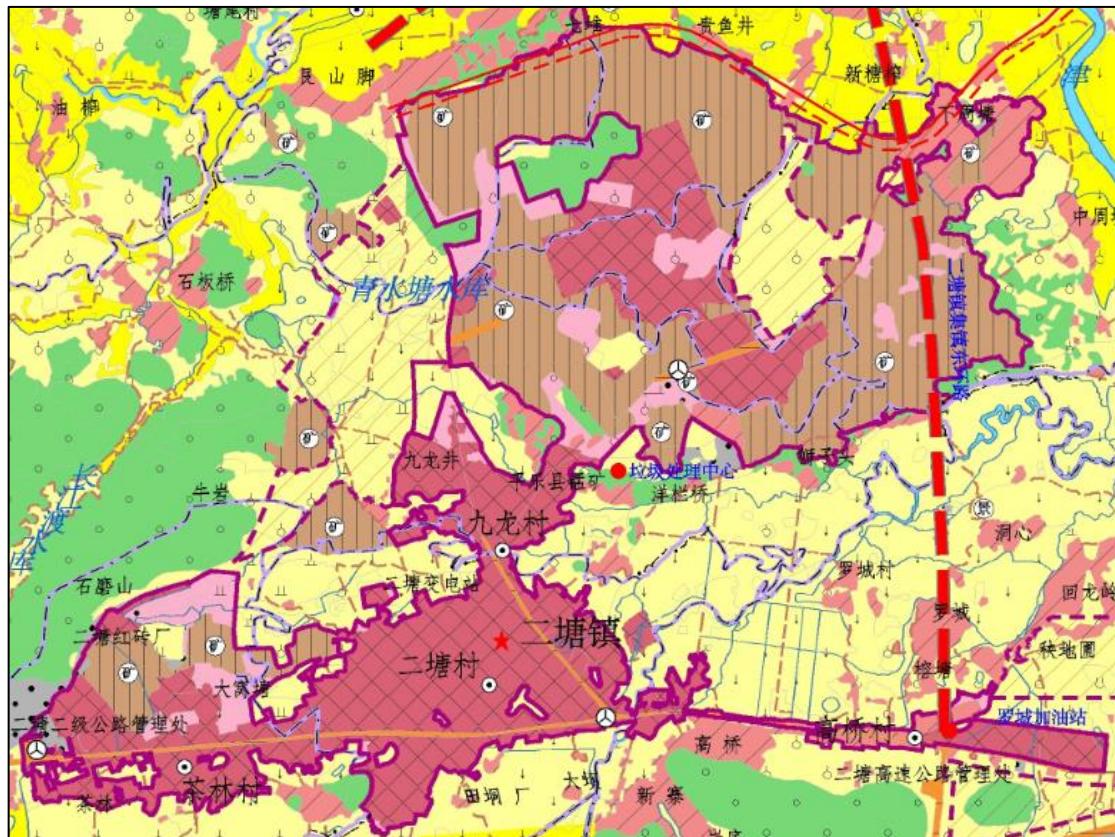


图 2-3-1-3 二塘镇土地利用总体规划范围图（2015 年调整稿）

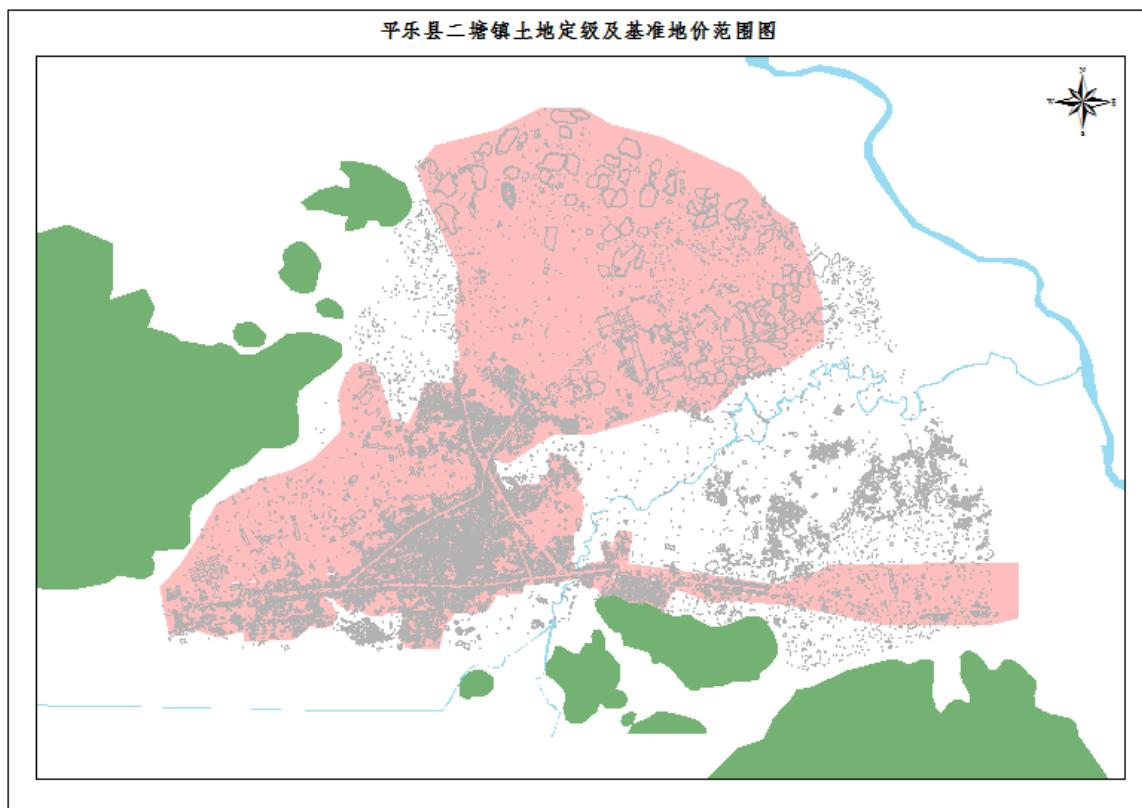


图 2-3-1-4 二塘镇土地定级范围图



图 2-3-1-5 沙子镇土地利用总体规划范围图（2015 年调整稿）

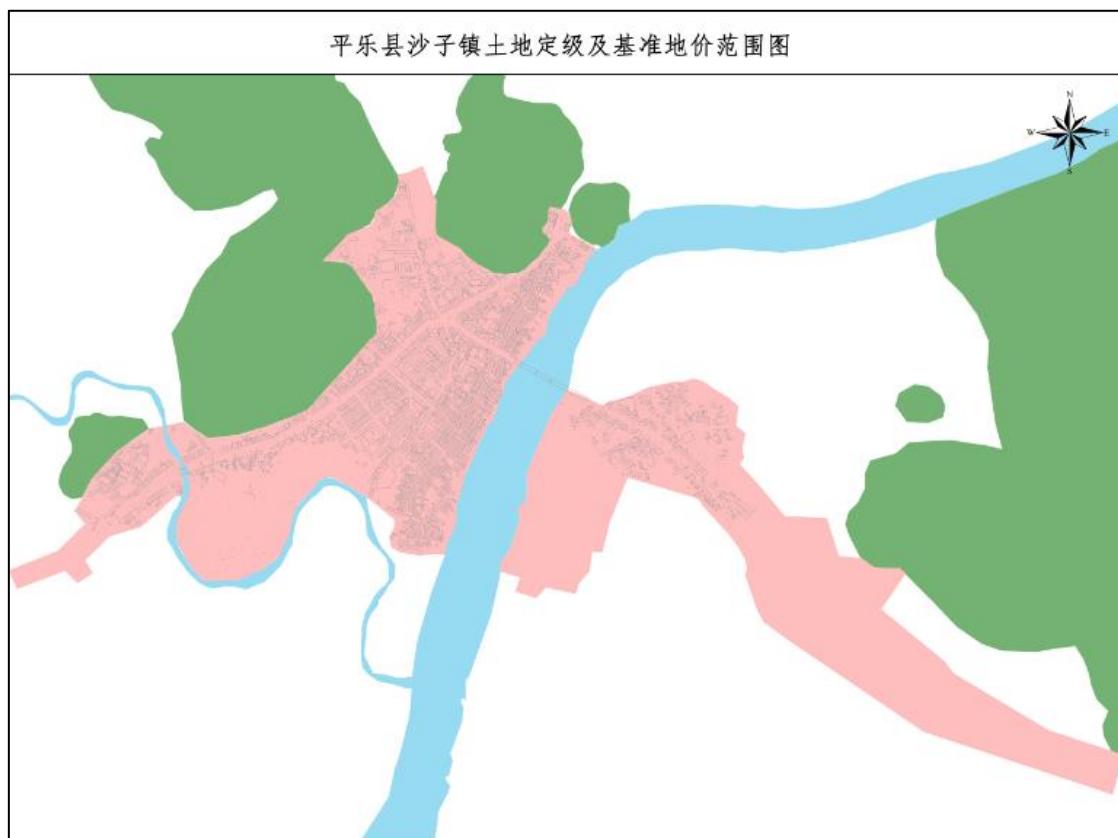


图 2-3-1-6 沙子镇土地定级范围图

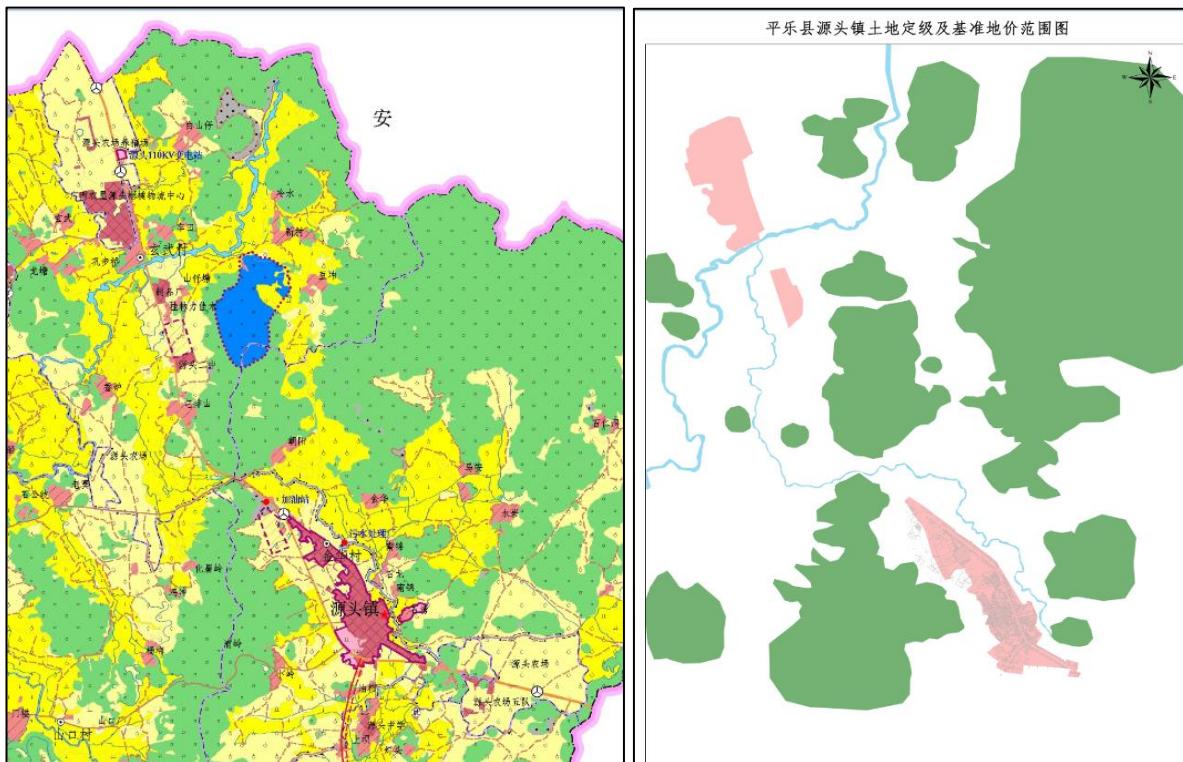


图 2-3-1-7 源头镇土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图

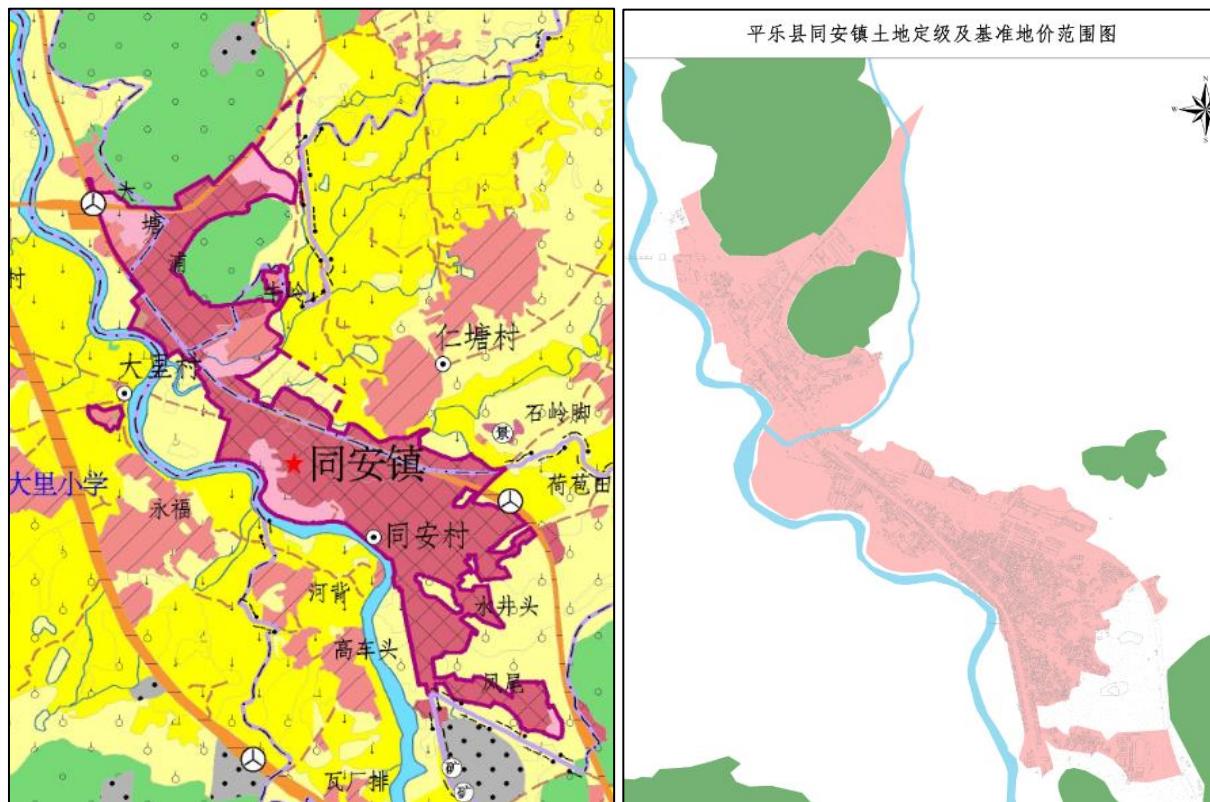


图 2-3-1-8 同安镇土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图

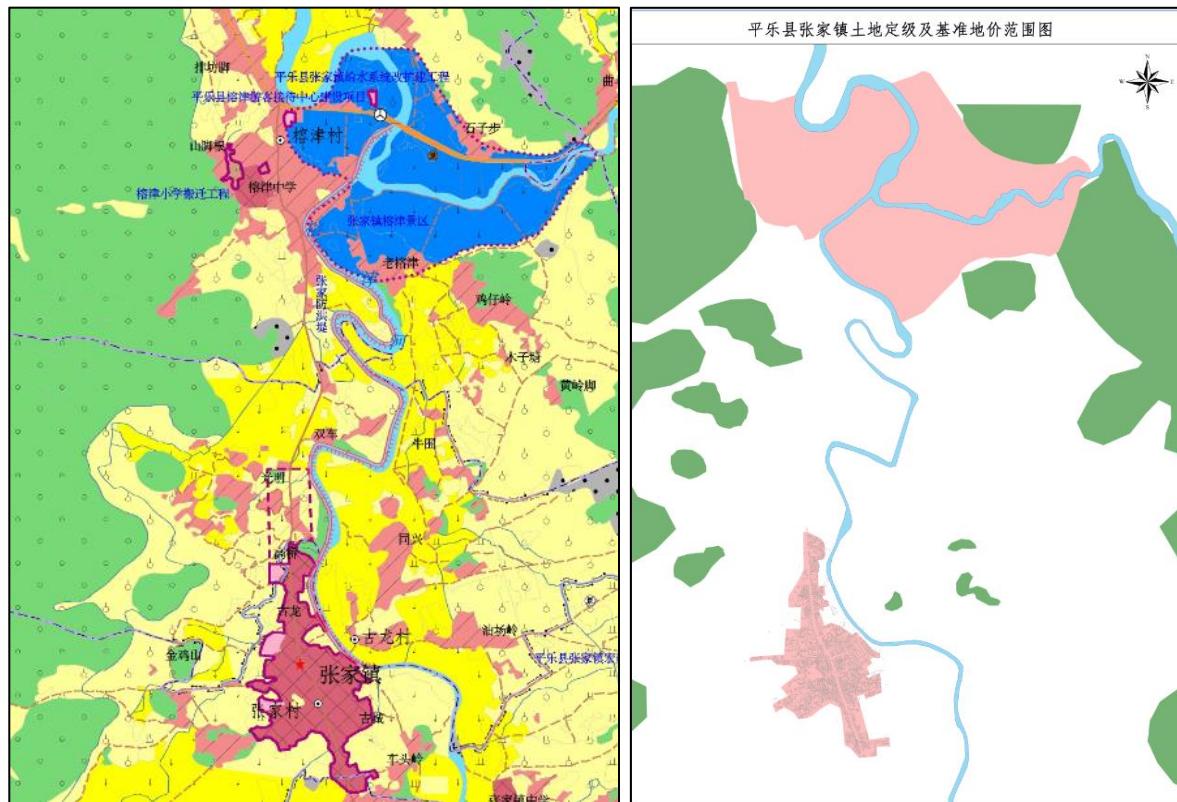


图 2-3-1-9 张家镇土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图

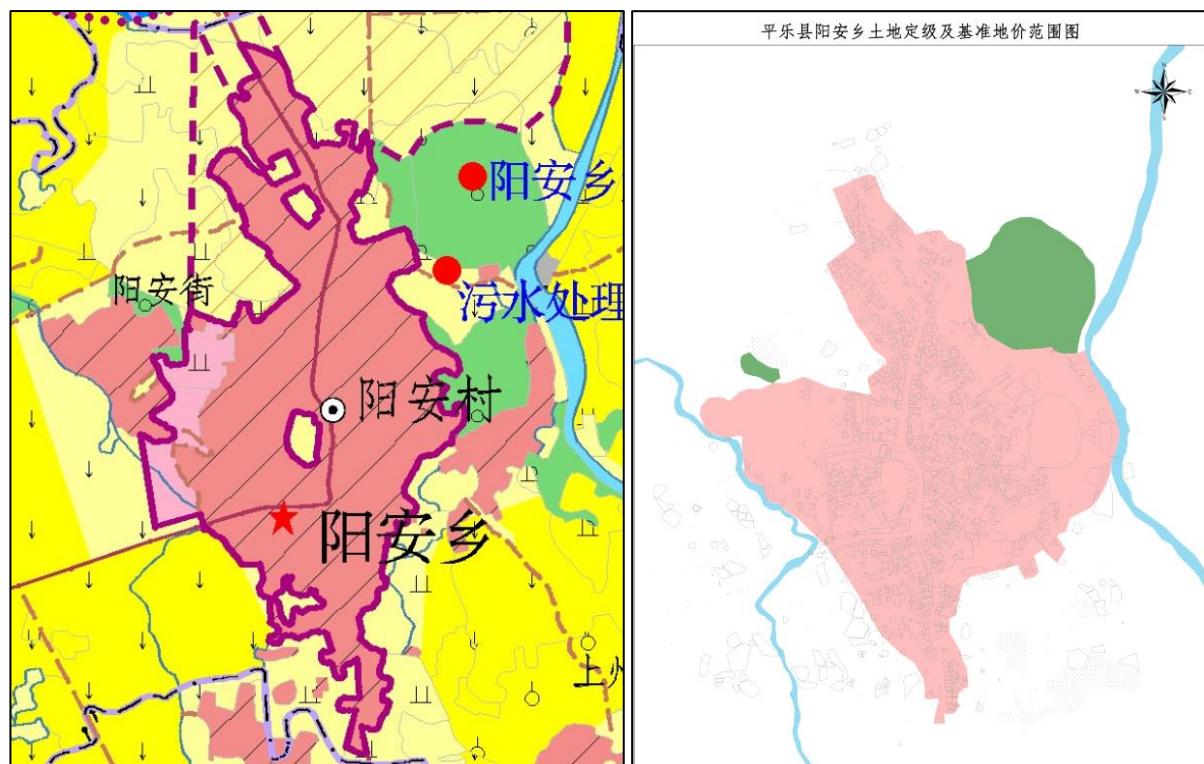


图 2-3-1-10 阳安乡土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图

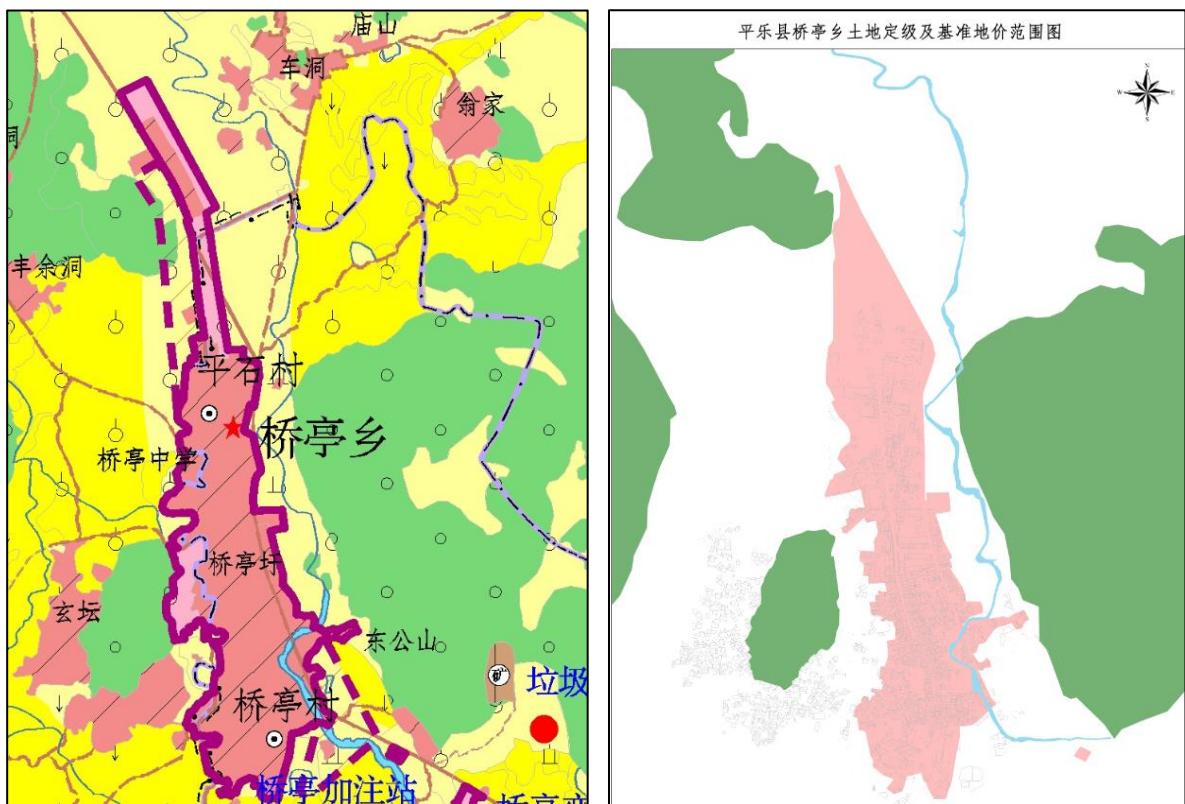


图 2-3-1-11 桥亭乡土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图

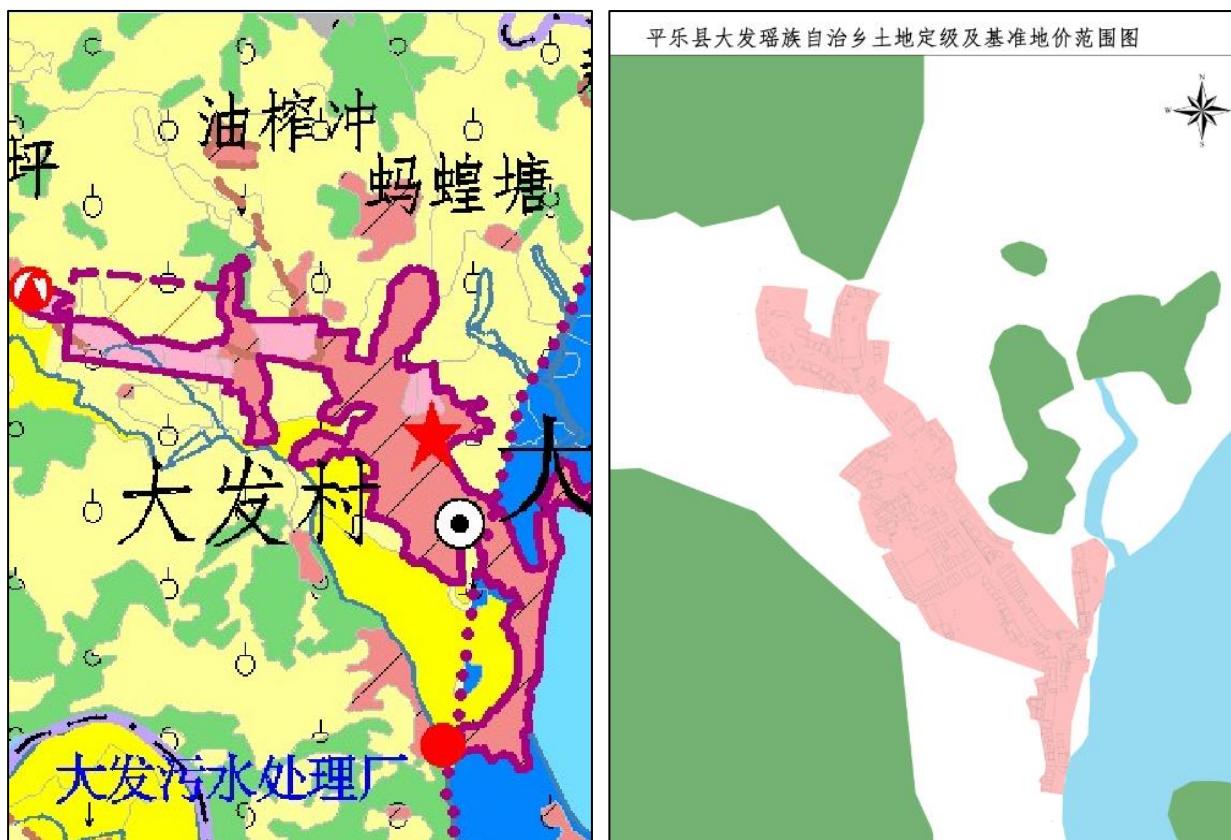


图 2-3-1-12 大发瑶族乡土地利用规划（2015 年调整）与定级范围对比图



图 2-3-1-13 青龙乡土地利用规划（2015 年调整）图

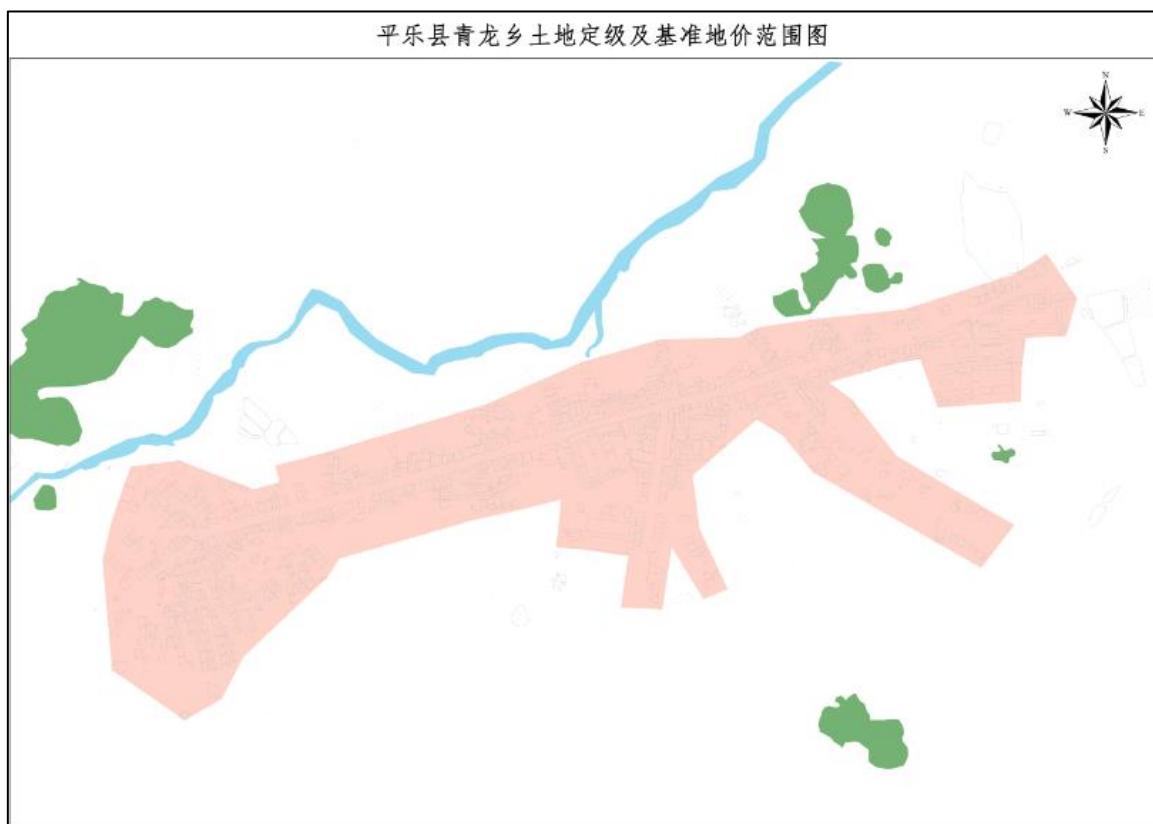


图 2-3-1-14 青龙乡土地定级范围图

二、土地定级的理论依据

城区土地定级是根据城区土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位与作用，对城区土地使用价值进行综合分析，揭示城区内部土地质量的地域差异，评定城区土地级别。

1、区位理论

区位是地球上某一事物的空间位置及自然界的各种地理要素和人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映。土地区位包括自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位，三种区位有机联系和相辅相成，共同作用于地域空间，形成区位的优劣差异。在城镇，由于土地区位不同能产生不同的使用价值，使得同类行业在不同的区位上获得的经济收益会有显著差异，不同行业在同一位置上的经济收益也会相差很大。这种差异性反映了城镇不同土地类型的使用价值和收益水平，从而在空间地域上形成土地级别差异。

2、城镇规划理论

城镇规划是为了实现一定时期内城镇的经济和社会发展目标，确定城镇性质、规模和发展方向，合理利用城镇土地，协调城镇空间布局和各项建设而进行的综合部署和具体安排。城镇土地利用总体规划同城镇土地定级密切相关、互为影响。一方面，合理的土地定级成果可为城镇规划、调整土地利用结构、合理配置各类用地、发挥土地的经济效益提供依据。另一方面，城镇规划控制和确定的土地用途、范围等也是城镇土地定级的约束条件，将直接影响土地定级和评估结果。

三、土地定级的原则

城市土地级别是城市自然、社会、经济等要素综合作用的结果。根据《城镇土地定级规程》的要求，结合平乐县城区的实际情况，土地级别更新应遵循以下原则：

1、综合分析原则

土地利用效益的高低受土地自然属性以及社会经济条件等各种因素的综合影响，土地的级别是土地质量等级化的具体表现。因此，在土地定级工作中，必须对影响土地级别的各种因素进行综合分析，研究和分析各种因素的有机联系和综合效益，按差异划分土地级别。土地级别既要反映土地在经济效益上的差异，也要反映经济、社会、自然等综合效益的差异。只有这样，才能使确定的土地级别具有客观性。

2、主导因素原则

影响土地质量的定级因素有多种，其对土地质量的影响程度各不相同，在实际工作中不可能、也没有必要去分析所有的因素。只有抓住了那些对土地等级起控制和主导作用的因素，并把收集资料和分析的重点放在主导因素上，才能大大地简化

工作程序、减少工作量、提高工作效率、缩短工作周期，并且还可以得到符合客观实际的结果。

3、地域分异原则

土地的地域差异规律是土地的自然和社会经济各因素不同组合的结果，它反映了地域间土地生产力或者利用效益上的差别。城市土地地域间的质量差异是明显存在的，这些差异是由不同的土地区位条件组合成不同的土地形态决定的。正是由于这种地域差异，使我们能将有明显质量差异的土地划分为不同的土地级别，又将差异不大、条件类似的地块划并为同一个级别。

4、定级与估价相结合的原则

土地定级与基准地价评估是城市地产评估的两个方面，二者已经越来越紧密地结合在一起。因此，我们把土地定级与地价评估视为既相互联系，又相互差异，即有作品内容上的相对独立性，又有工作程序上的时间连续性。在原土地定级的基础上进行土地价格评估，同时用市场地价对土地级别边界进行调整。

5、定性与定量相结合的原则

为了提高土地级别划分的准确性，减少人为的主观性，在实际工作中，我们应该尽量把定性的、经验性的分析进行量化，以定量计算为主，只有在必要时才对某些现阶段难以量化的社会、经济因素采用定性分析的方法。

6、级差收益原则

土地级别是土地质量、土地价值等级化的结果，土地级别应具有级间差异的显著性。这就要求我们在初步划分的土地级别上对有关典型行业进行级差收益测算，以级差收益测算结果作为确定土地级别数目和验证土地级别的划分是否合理的重要参考依据。

7、适用性原则

城市土地级别要为合理利用、科学管理土地和土地征收税费、实行有偿使用制度提供科学依据。在土地定级工作中，应根据当地的地域特点和社会经济状况，从实际出发，尽可能使定级成果具有较强的适用性和可操作性。在土地级别界线确定时，应尽可能使土地级别界线与土地使用单位界线、用地类型界线、地物界线相重合，以利于合理利用土地，便于土地资源管理。

8、土地利用现状与未来发展规划相结合的原则

城市土地利用结构和空间布局都是动态系统，随社会经济发展而变化。因此在土地定级工作中，既要立足于当前土地利用现状，又要考虑未来一个时期城市规划实施的影响。在实际操作中采用多因素综合评定法反映现时城市土地利用情况，在此基础上，考虑城市土地的各个方面、各个环节的联系及发展趋势，分析城市规划和城市发展战略目标，城市国民经济的社会发展计划，确定土地级别。

第二节 土地定级的技术思路及技术路线选择

一、技术思路的分析

结合平乐县城区城市结构特点，项目组同时完成了在定级范围内对影响土地使用价值的各类因素的调查与整理、公共服务项目用地样点资料的调查与整理工作，通过对平乐城市规划和旅游规划的详细解读、平乐县城区公共服务项目用地的样点资料以及对公共服务项目土地定级因素的调查、整理与分析，项目组对平乐县城区城市现状、城市未来发展方向有了进一步了解和认识。平乐县现行的土地定级方法是采用了综合定级。在平乐县城镇公共服务项目用地基准地价评估的过程中，涉及的用地类型包含公共管理与公共服务用地一级分类和交通运输用地一级分类两大用地类型，其中又包含十二个土地利用二级分类，按照《城镇土地分等定级规程》要求，平乐县常住人口少于 50 万人，本次平乐县城区公共服务项目用地的土地定级也采用综合定级。

二、土地定级技术路线

土地定级是土地估价的基础和前提，土地定级成果的质量高低直接关系到基准地价评估的合理性和准确性。此次城区土地定级软件是天津师范大学开发的基于 ArcGIS 的 SimpleGIS 土地定级与基准地价更新系统，采用“以网格为基本定级单元，以多因素综合评定法确定基本定级单元作用总分值，采用总分频率法确定土地级别界限分值，依次划分土地级别，利用市场交易样点地价进行校核”的技术路线对城区土地进行综合定级。

第三节 土地定级工作程序

平乐县城镇土地定级工作根据多因素分值加权法的特点，整个工作分为三个阶段进行，第一阶段收集资料和准备工作阶段；第二阶段为定级资料整理，划定土地级别阶段；第三阶段为定级成果整理、检查验收、鉴定阶段。其工作步骤详见下图 3-3-1。

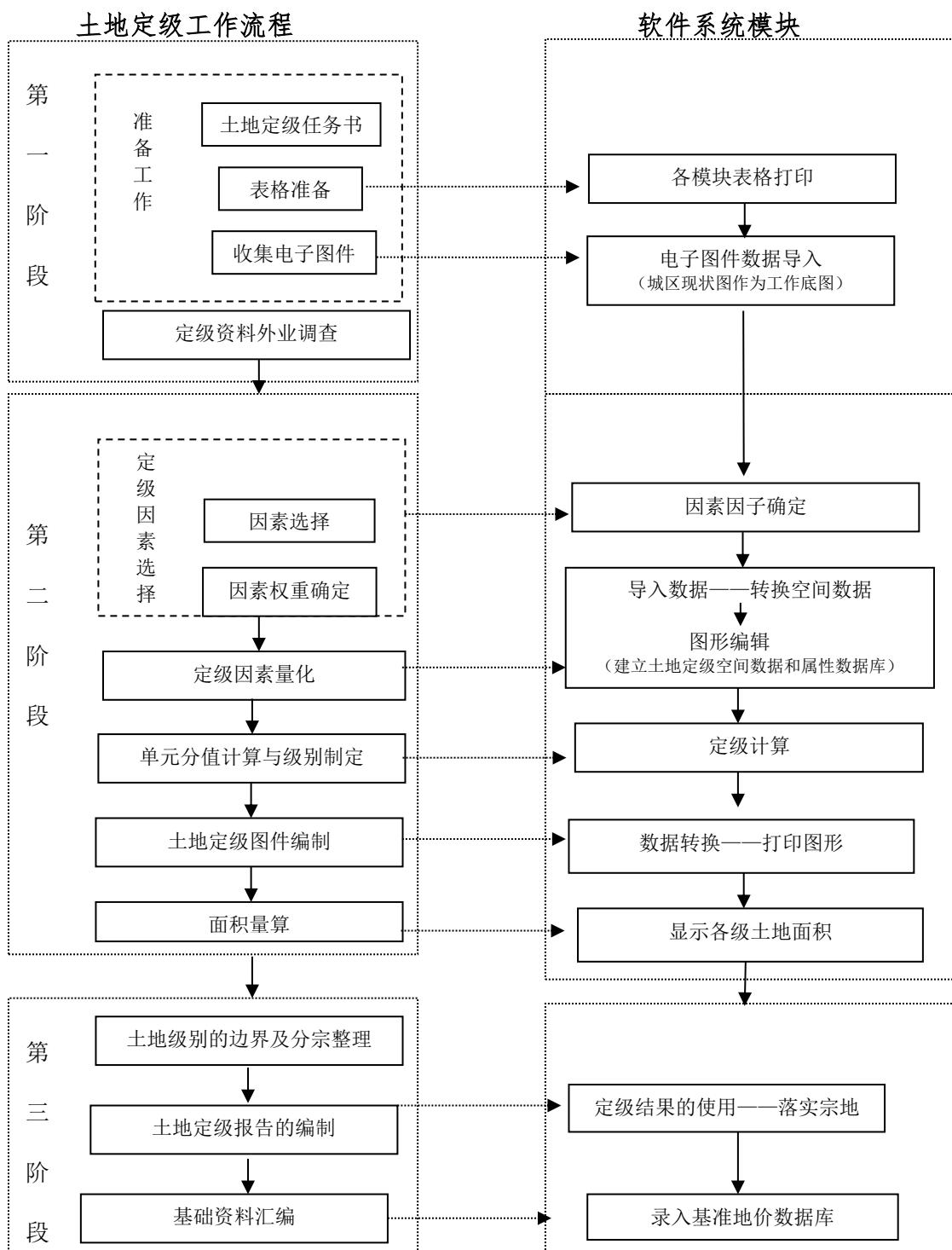


图 1-3-3-1 平乐县城镇土地定级工作流程图

第四节 土地定级因素选择和权重确定

土地定级因素是指对土地质量优劣有重大影响，并能体现土地区位差别的社会、自然条件。城镇是一个复杂的系统，社会经济活动频繁，各种设施众多，影响土地质量的因素复杂多样。在土地级别评定工作中，对众多因素，只能对反映当地客观实际，体现土地质量差异的主要因素进行评价。

确定土地定级因素的指标体系工作包括两个基本内容：选择定级因素因子，确定因素、因子权重。

一、土地定级因素选择

(一) 土地定级因素选择的城镇规划背景

1、平乐县近期城镇城市职能规划

职能类型	数量	名称
综合型	2	中心城市（平乐镇）、二塘镇
工贸型	1	同安镇
农贸型	1	沙子镇
农旅型	4	源头镇、大发瑶族乡、青龙乡、桥亭乡
旅游型	2	张家镇、阳安乡

2、平乐县县域发展规划

随着旅游产业的不断发展和城市综合实力的增强，平乐中心城市规模将进一步扩大，其增长模式也将发生改变，中心城市职能和旅游服务职能将进一步分化发展。中心城区将形成“城市西拓、组团格局、轴带发展”的空间发展新格局。

(1) 城市西拓——优化结构、增强实力

未来平乐县中心城区的城市职能主要沿桂江向西部拓展，包括西南部南洲新区和西北部的同乐新区，该片区的建设将强化中心城区的经济实力和综合竞争力。其次向东南方向完善新安街区及马渭组团。

调整与优化现状中心城区的城市空间结构，逐步疏解老城人口与职能，保护老城历史风貌，完善城市基础设施。

(2) 组团格局——三山四水、两城三组团

因借自然山水格局，中心城区总体空间由相对独立的五片城市建设用地形成，构成沿桂江、茶江、荔江六岸有机布局的组团城市。

两城三组团：南洲新城、老城区、同乐新区、新安街组团、马渭组团。

南洲新城：未来将发展成集行政、商贸、文化、娱乐、居住、体育等为一体的新城区。

老城区：对老城区现状公共设施进行整合，形成一个集居住、商贸、文化为一体的老城区。

同乐新区：以居住为主，配套建设商业、文化娱乐、办公等公共设施，发展专业市场和旅游服务基地，是具有独特优良生态环境的生活组团。依托良好的滨水环境，并结合桂梧高速公路交通优势，积极发展成综合的旅游服务基地。

新安街组团：整合现有用地，未来主要以居住（含高档居住）、商业为主。

马渭组团：完善现状用地，依托 323 国道交通优势发展一类工业为主，形成中心城区工业组团。

两城与三组团之间通过山体绿廊、水系等开放空间相分隔，且有明确的分工定位，景观风貌各具特色且和谐统一。

水系、绿廊穿插于各组团之间，并成为重要的开放空间。保证主要观景点与重要自然景观单元（山体、水体等）的视线廊道。

（二）土地定级因素选择的原则

我们遵循《城镇土地分等定级规程》的技术要求，在综合分析平乐县经济、社会及自然环境后，进一步分析影响平乐县城镇土地质量的因素，经专家认证，确定了平乐县公共服务项目用地土地定级因素选择的原则。

1、选择主要因素和排除次要因素

土地定级的目的是客观把握土地质量的空间差异，并在此基础上确定城市土地级别和基准地价。因此定级因素应选择对土地质量有重要影响的因素因子，舍弃影响不大的因素因子，从而通过选择出的各土地定级因素因子，科学客观地评定土地质量差异。

2、评价因素在不同区位土地上应具有较大的差异性

评价因素在不同区位上应是变化的，否则即使对土地质量影响再大也不能作为评价因素。以经济发展水平为例，从不同地区、不同城市地价水平来看，这一因素对土地的影响是一致的，因此选择这一因素就无法揭示一个城市内部土地质量的差异，相应地这一因素就不能作为土地定级的参评因素。

3、因素因子对土地质量的影响具有全局性

土地定级的评价范围是整个城区或乡镇，土地利用类型多种多样，土地用途也各不相同；所谓影响要具有全局性是指所选择的因素、因子应对评价区域内所有用途的土地质量存在影响。

4、现状条件和规划发展相结合

土地定级的目的是评价城市内部土地质量的优劣，而土地质量的优劣是与地价水平的高低一致的，而影响地价水平高低的因素不仅是现时的土地状况，未来土地利用的潜力对地价高低也有十分重要的影响。因此，在定级因素因子选择上既要考虑反映土地质量的现状条件，同时考虑反映土地开发潜力的规划发展情况。

5、实际调查和专家咨询相结合

通过预先调查了解平乐县城镇的实际情况，再根据《城镇土地分等定级规程》的要求，确定初步的因素因子体系，然后以此为基础，向熟悉情况、有经验的专家咨询，通过他们的选择最终确定定级因素因子体系。

(三) 城区土地定级因素因子的选择

在平乐县土地综合定级过程中，对影响城镇土地定级的因素遵照土地定级选择的原则，按照《城镇土地估价规程》推荐选择的因素体系基础上，将必选因素因子列入定级范围，同时参考平乐县现行基准地价定级选定的因素因子体系，保持公共服务项目用地土地定级与现行基准地价体系的衔接性，结合平乐县城区的土地特点及利用现状，组织有关专家对其城区土地定级因素、因子体系进行充分的分析与讨论，最后确定平乐县城区公共服务项目用地土地定级中，定级因素体系包括繁华程度状况、交通条件状况等6个因素，商服中心、农贸市场、对外交通便利度等16个因子。综合定级因素体系如下表1-3-4-1：

表1-3-4-1 平乐县城区公共服务项目用地定级因素体系

序号	定级因素	定级因子	定级子因子层
1	繁华程度状况	商服繁华影响度	商服中心
			农贸市场
2	交通条件状况	道路通达度	道路类型
		公交便捷度	公交站点
		对外交通便利度	汽车站
			高速公路出入口
3	基础设施状况	基础设施完善度	供水
			排水
		公用设施完备度	小学
			中学
			医院
			银行网点
4	人口状况	人口密度	常住人口密度
5	环境条件	环境质量优劣度	大气污染
			噪声污染
		自然条件优劣度	地形坡度
6	规划前景度	城市规划前景	城市规划

(四) 各乡镇土地定级因素因子的选择

在对各乡镇公共服务项目用地土地定级过程中，对于土地定级因素因子的选择，专家认为与平乐县城区基本相同，但对于其与城区存在差异的一些因素因子，应做适当的调整。根据专家的建议，课题组对各乡镇的具体情况进行了认真的分析，最后在平乐县城区公共服务项目用地土地定级因素因子的基础上，对各乡镇的定级因素因子进行了以下调整：

1、在繁华程度状况中，乡镇的商业中心即为其农贸市场，故在确定商服繁华影响度时只需考虑农贸市场对土地质量的影响；

2、在交通条件因素中，乡镇的建成区多数是以城镇的主干道为中心，沿主干道向外扩张的形态，因此主要考虑道路通达度的影响；

3、环境质量条件因素：在乡镇中，影响土地质量最重要的因素即是所在区域的商业繁华度，当地居民对土地的需求也主要是集中在城镇农贸市场附近或交通主干

道附近，对环境质量的要求不是特别明显；且在实行城乡清洁工程后，各镇定级范围内的综合卫生状况有了很大的改善。因环境条件包含自然环境要素（如空气、水、土壤）和人为环境条件（如人口密度、公共设施）等，故在确定乡镇定级因素时可仅考虑综合环境质量对土地质量造成的影响。

在对各乡镇的情况进行研究和分析后，课题组确定各乡镇定级因素因子如下表：

表 1-3-4-2 各乡镇公共项目用地定级因素因子权重表

序号	定级因素	定级因子	定级子因子层
1	繁华程度状况	商服繁华影响度	农贸市场
2	交通条件状况	道路通达度	道路类型
		对外交通便利度	汽车站
3	基本设施状况	基础设施完善度	供水 排水
		公用设施完备度	小学 中学 医院 银行网点
4	人口密度	人口密度	常住人口密度
5	环境条件	环境质量优劣度	综合环境质量
6	规划前景度	城市规划前景	城市规划

(五)与现行商住工土地级别定级因素因子的对比

经与平乐县现行的商住工土地级别定级因素因子进行对比，本次城区定级因素增加了中学和常住人口密度影响因子。主要原因是平乐县城区现有四所中学，分别分布在平乐县城区的上关区、下关区和马渭区，三所中学的办学规模、师资水平等均有一定的差距，会对平乐县的土地质量造成一定程度的影响；而作为县城中心，土地质量高的区域具有一定的集聚效应，能吸引更多的人口，因此常住人口的聚集程度一定情况下也反映了各区域的土地质量。因此本次定级时增加了这两个定级因子。

(六)相关的土地定级因素因子说明与分析

相关的土地定级因素因子说明与分析如下：

(1) 商服繁华度：表示商业、服务业繁华水平对土地质量的影响程度。其影响程度的高低反映出该区域商业的集聚程度和居民购物的方便程度，是反映土地经济区位的重要指标。

(2) 道路通达度：是对城区道路状况和各区域内道路通行能力的量度。通达度高低反映该地区居民生产、生活出行的方便程度。

(3) 公交便捷度：它是反映城镇内部交通便利程度的指标，一般用城区内公共交通站流量来衡量。

(4) 对外交通便利度：它的高低反映了区域人流、物流向外移动的机会、成本和频度，用所在区域与对外交通的衔接度来衡量。

(5) 基础设施完善度：是投入土地社会物化劳动量的直接体现，主要指供电、给水、排水、电讯等保证城市生产、生活服务的设施的配套程度、服务水平和保证率，是投资环境好坏的重要标志。因供电、通讯基本已实现全域覆盖，且各区域的

差距不大，因此本次评估中只选择给水、排水两项指标。

(6) 公用设施完备度：是衡量投入土地的社会化劳动量的指标之一。主要指日常生活密切相关的学校、幼儿园、医院、农贸市场、邮电、银行、餐饮、住宿等设施的完备程度。公用设施完备，可以使人们顺利、便捷地进行社会经济活动和日常生活。

(7) 人口密度：是指县城各区域单位面积的人口数量，它在一定程度上体现了城市土地的投入、开发强度和环境效益的优劣。

(8) 环境质量优劣度：环境质量是一个综合的概念，衡量环境质量好坏一般是对大气污染、水体污染、土壤污染、噪声污染等多项污染的状况而言。它不直接对土地的经济和交通区位等构成影响，但却以造成的生态效应和社会效应影响在土地上所进行的一切社会、经济和生活等人类活动。

(9) 规划前景度：土地价格不完全由土地投入所决定，城市规划决定土地的未来用途、利用方式和限制条件。同时由于土地的稀缺性，供求关系的变化，也影响到地价水平的高低，如果仅立足于土地现状的定级估价结果，势必造成土地价格与土地级别的严重脱节，使土地级别的概念不为人们普遍接受和理解。

二、土地定级因素因子权重确定

权重是指某个因素、因子对土地影响程度的大小，是定级因素对土地质量影响程度的量化体现，它的准确程度直接影响到土地定级成果的质量。因此，科学地确定各定级因素的权重，是精确划分土地级别的关键。

1、土地定级因素权重确定的原则

权重反映土地定级因素因子对城镇土地质量的影响程度。权重确定的原则为：

(1) 权重值与因素对土地质量影响的大小成正比，数值在0~1之间，各选定因素的权重值之和为1；

(2) 各因子权重值在0~1之间，每个因素对应的选定因子的权重值之和为1；

(3) 权重值可单独选用特尔菲法确定，也可以采用因素成对比较法或层次分析法确定，同时还可用特尔菲测定法结合其他两种方法来确定。

2、城区土地定级因素权重确定的方法

在《城镇土地分等定级规程》里面共推荐了三种权重方法，分别是特尔菲测定法、层次分析法、因素成对比较法。其中特尔菲法是对各因素进行多轮次的专家打分，各因素的权重值为经过多轮打分后的均值；层次分析法（AHP方法）是对因素或因子相对重要性进行判断，组成判断矩阵，计算权重值；因素成对比较法是对所选因素或因子进行相对重要性两两比较，赋值，计算权重。结合平乐县实际情况，本次定级因素因子的权重确定采用特尔菲测定法进行。它根据专家经验和主观判断，对大量无法定量分析的因素进行统计估算，并将结果反馈给专家，逐步使分散的评估意见收敛，充分发挥信息反馈和信息控制的作用，最后在协调一致的基础上确定权重。本次土地综合定级中，我们一共邀请了13位专家对平乐县城区公共服务项目

用地土地定级进行了两轮打分，其中专家成员主要由对平乐县土地资源状况和平乐土地利用政策十分熟悉的平乐县国土、住建、工信、财政等单位中的专家以及在对平乐县土地市场的情况十分熟悉的各评估机构的土地估价师组成。

第一轮打分时，我们向专家介绍了特尔菲测定法，并向专家们分发城区土地定级因素选择权重调查表，请专家们在调查表上填写定级因素、因子的权重，进行第一轮赋值。根据这一方法的特点，为了避免和减少因经验等因素的影响造成因素、因子及子因子作用的相互掩盖，使个别因素的权重值偏离实际而偏大或偏小，特规定各因素重要性的评分区间为0—1，各因素权重评分之和为1。

计算均值公式：

$$E = \frac{\sum_{i=1}^n a_i}{n}$$

计算标准差公式：

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - E)^2}{n - 1}}$$

式中： S 为标准差；

n 为专家人数；

a_i 为第 i 位专家的评分值；

E 为某因素均值。

均值 E 反映各专家评分的倾向性意见，标准差 S 反映各专家评分的一致性程度。

第一轮因素因子权重专家打分表结果见下表 1-3-4-3：

表 1-3-4-3 第一轮因素因子权重专家打分结果表

定级因素	定级因 素权重	权重标 准差	定级因子	定级因 子权重	权重标 准差	定级子因子层	定级子因 子权重	权重标 准差
繁华程度状 况	0.277	0.025	商服繁华影响度	1	--	商服中心	0.583	0.029
						农贸市场	0.417	0.029
交通条件状 况	0.197	0.006	道路通达度	0.45	0.05	道路类型	1	--
			公交便捷度	0.3	--	公交站点	1	--
			对外交通便利度	0.25	0.05	汽车站	0.543	0.04
基础设施状 况	0.22	0.026	基础设施完善度	0.56	0.017	高速公路出入口	0.457	0.04
						供水	0.567	0.058
			公用设施完备度	0.44	0.017	排水	0.433	0.058
						小学	0.287	0.025
						中学	0.235	0.032
						医院	0.24	0.017
						银行网点	0.238	0.029
人口状况	0.103	0.006	人口密度	1	--	常住人口密度	1	--
境条件	0.103	0.006	环境质量优劣度	0.477	0.025	大气污染	0.56	0.017
			自然条件优劣度	0.523	0.025	噪声污染	0.44	0.017
规划前景度	0.10	--	城市规划前景	1	--	地形坡度	1	--
						城市规划	1	--

之后我们将第一轮的统计结果及时反馈给专家，请专家根据各因素、因子权重的均值和标准差所反映的专家总体意见趋向和离散程度进行第二轮赋值，第二轮因

素因子权重结果如下表 1-3-4-4:

表 1-3-4-4 第二轮因素因子权重专家打分结果表

定级因素	定级因 素权重	权重标 准差	定级因子	定级因 子权重	权重标 准差	定级子因子层	定级子因 子权重	权重标 准差			
繁华程度状 况	0.277	0.025	商服繁华影响度	1	--	商服中心	0.583	0.029			
						农贸市场	0.417	0.029			
交通条件状 况	0.213	0.012	道路通达度	0.403	0.006	道路类型	1	--			
			公交便捷度	0.3	0.01	公交站点	1	--			
			对外交通便利度	0.297	0.015	汽车站	0.593	0.006			
基本设施状 况	0.203	0.032	基础设施完善度	0.557	0.032	高速公路出入口	0.407	0.006			
			公用设施完备度	0.443	0.021	供水	0.6	0.01			
人口状况	0.107	0.006				排水	0.4	0.01			
						小学	0.295	0.032			
环境条件	0.10	0.01				中学	0.24	0.027			
						医院	0.24	0.017			
规划前景度	0.10	--	城市规划前景	1	--	银行网点	0.225	0.031			
人口密度	1	--	常住人口密度	1	--						
环境质量优劣度	0.493	0.015	大气污染	0.56	0.017						
						噪声污染	0.44	0.017			
自然条件优劣度	0.507	0.015	地形坡度	1	--	城市规划	1	--			
城市规划前景	1	--									

第二轮调查表收回后，进行同样统计处理，测算出各因素因子权重的平均值和标准差。对第一轮和第二轮的权重值均值和标准差进行 X^2 显著性检验，以检验第二轮和第一轮标准差的离散程度是否具有显著差异。检验结果表明全部因素因子的 X^2 值都小于 $X^2_{0.95}$ 检验值，结果一致性较好，完全满足要求，可确定第二轮测算出的因素因子专家赋值的权重值均值为各土地定级因素、因子的权重。本次定级因素因子权重见表 1-3-4-5：

表 1-3-4-5 平乐县城区土地综合定级因素因子权重表

定级因素	定级因素 权重	定级因子	定级因子 权重	定级子因子层	定级子因子 权重
繁华程度状况	0.277	商服繁华影响度	1	商服中心	0.583
				农贸市场	0.417
交通条件状况	0.213	道路通达度	0.403	道路类型	1
		公交便捷度	0.3	公交站点	1
		对外交通便利度	0.297	汽车站	0.593
基本设施状况	0.203	基础设施完善度	0.557	高速公路出入口	0.407
				供水	0.6
人口状况	0.107	人口密度	1	排水	0.4
				小学	0.295
环境条件	0.10	环境质量优劣度	0.493	中学	0.24
				医院	0.24
				银行网点	0.225
人口密度	1	常住人口密度	1		
自然条件优劣度	0.507	地形坡度	1	大气污染	0.56
				噪声污染	0.44
城市规划前景	1	城市规划	1		

3、各乡镇土地定级因素权重确定

参照平乐县城区土地定级因素因子权重确定的方法，，经过两个轮次的赋分和数据统计处理，统计分析的结果表明，此次选择的各因素因子均对各乡镇土地质量产生较大影响，因素因子选择全面，权重范围基本符合定级规程中列出的参考标准。本次各乡镇定级因素因子权重见下表：

表 1-3-4-6 各乡镇土地综合定级因素因子权重表

定级因素	定级因素权重	定级因子	定级因子权重	定级子因子层	定级子因子权重
繁华程度状况	0.27	商服繁华影响度	1	农贸市场	1
交通条件状况	0.22	道路通达度	0.6	道路类型	1
		对外交通便利度	0.4	汽车站	1
基础设施状况	0.2	基础设施完善度	0.55	供水	0.6
				排水	0.4
		公用设施完备度	0.45	小学	0.3
				中学	0.25
				医院	0.25
				银行网点	0.2
人口状况	0.11	人口密度	1	常住人口密度	1
环境条件	0.1	环境质量优劣度	1	综合环境质量	1
规划前景度	0.1	城市规划前景	1	城市规划	1

第五节 土地定级单元划分

定级单元是评定和划分土地级别的基本空间单位，是内部特性和区位条件相对均一的地块。

土地定级单元在土地定级中是一个能完整反映自身特性的最基本地块，是实际工作中取样和获得数据的基本单位。划分出的土地定级单元，可以按各因素作用规律和作用分值，计算各单元的因素总分值，作为划分土地级别的基础。

一、土地定级单元划分的原则

为了较好地反映单元均质性特点，同时满足土地定级工作的要求，在单元划分中，应遵循以下原则：

- 1、单元内各定级因素的优劣程度或影响大体一致。单元内定级因素作用分，不论是面状分布，还是从因素设施中心向外以不同方式衰减的影响，其作用分值变化应在较小幅度内，以保持单元内部特性和区位条件的相对均一。根据《城镇土地分等定级规程》，使单元内某因子作用分值差异不得大于 $100/(n+1)$ (n : 拟划分土地级数)；
- 2、在采用计算机系统进行定级并按网格法直接划定单元，划分的单元面积应不大于 0.25 公顷；
- 3、划分的单元能方便地进行因素取样，并能保证分值计算的准确性和科学性；
- 4、商服中心、公用设施、交通枢纽等整体起作用的区域，不能分割为不同单元。

二、土地定级单元的划分及确定

(一) 平乐县城区土地定级单元划分

1、平乐县城区土地单元划分方法

为了简便单元划分的程序，并便于微机处理，平乐县城区定级单元的划分采用《城镇土地分等定级规程》规定的动态网格法。即以土地定级工作范围最小外接四边形的左下角（纵横内图轮廓线的交点）为坐标原点，以一定的间距（纵横间距一致）绘制方格网，每一网格即为一个定级单元，并使本次定级估价范围内产生若干坐标点，最后剔除不在定级范围内的网格与坐标点。

商服中心、公用设施、交通枢纽等整体起作用的区域，不能分割为不同单元。其所覆盖的单元合并为一个单元，并按上述设施的最大分进行赋值。

2、平乐县城区土地定级单元划分结果

单元的划分由土地定级软件自动完成，在定级范围内，建立起了边长为 50 米的正方形网络体系，每个网格视为一个定级单元。

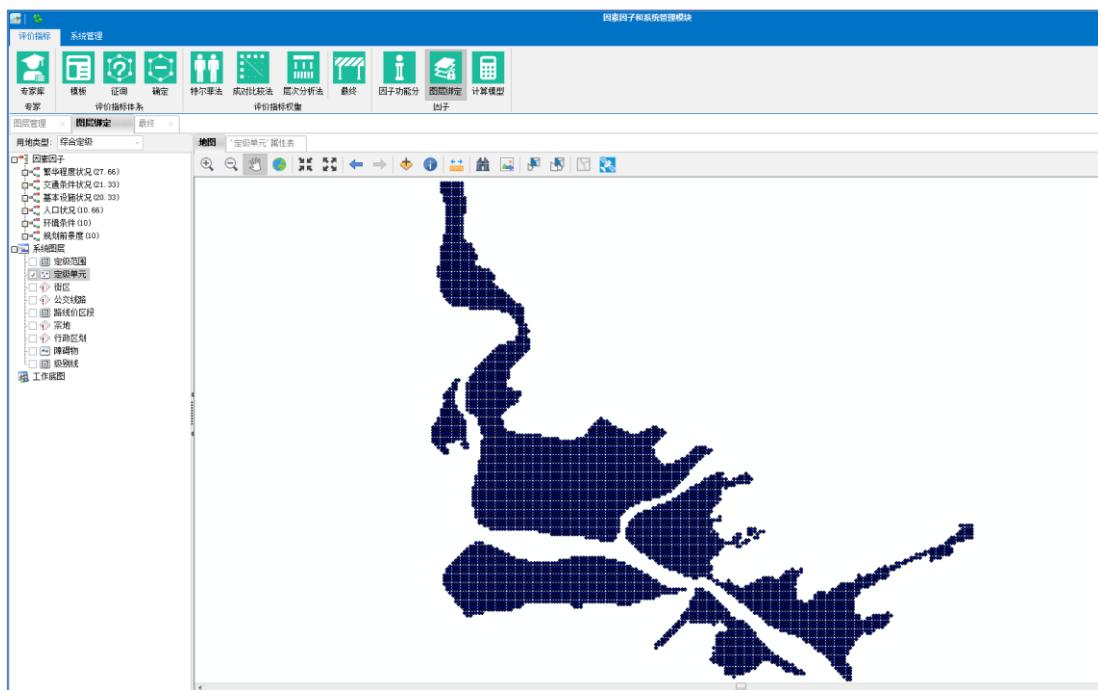


图 2-3-5-1 平乐县城区定级单元网格图

在这一网格体系下，考虑单元划分原则，在平乐县城区定级估价工作底图上，控制面积为 16.92 平方公里内，按 2500 平方米划分了 8593 个基本起作用的区域。根据单元划分归并原则，对商服中心、公用设施、交通枢纽、河流等整体起作用的区域，不进行单元分割，最终形成了 6798 个定级单元。

（二）各乡镇土地定级单元划分

1、各乡镇土地定级单元划分方法

各乡镇土地定级单元的划分方法与平乐县城区一致。

2、各乡镇土地定级单元划分结果

以二塘镇为例：

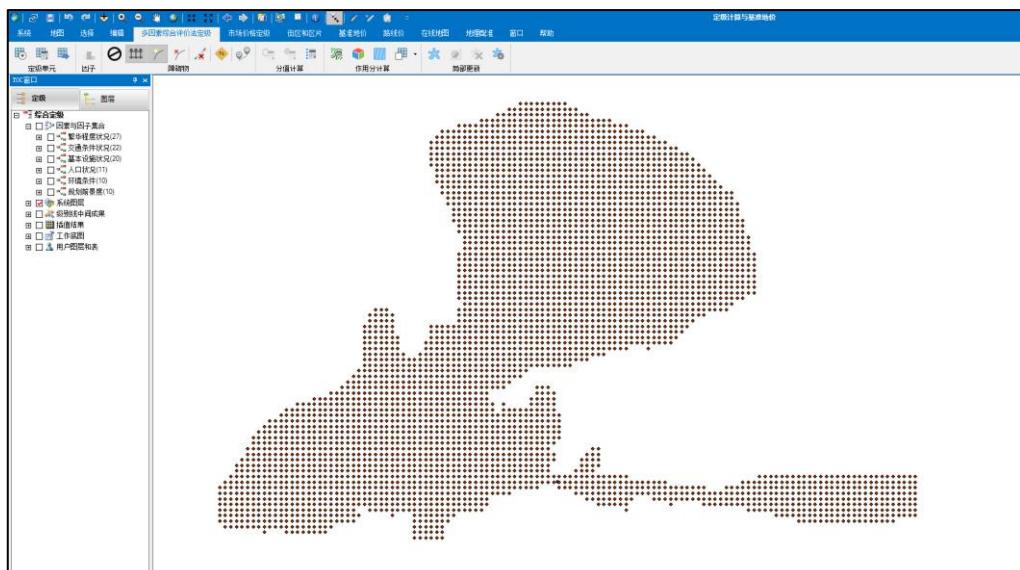


图 2-3-5-2 二塘镇定级单元图

第六节 城区土地定级因素分析及单元分值计算

定级因素资料分析过程就是对选定的土地定级因素的有关资料进行整理、分析的过程，其目的是确定各定级因素的影响特点、影响规律、量化方法，并计算其规律指数和作用分。采用计算机系统为辅助手段进行城镇土地定级时，需预先设定各类定级影响因素的衰减模式。经对平乐县城区公共服务项目用地定级影响因素进行分析，课题组对各定级因素设定的计算模式如下：



图 2-3-6-1 平乐县城区定级因素计算模型和衰减模型示例图

一、商业繁华度资料整理

繁华程度是确定城镇建成区土地级别的最为重要的因素。城镇内部繁华程度的不均一，表现为结节点与结构地域的分界，结节点对人流和物流具有强大的聚集作用，而成为区域的核心和相对繁华的地段。由于商服务业的集聚具有很大的吸引力，且获得的级差地租最高，对繁华程度反映最直接、最敏感，因此，商服务业设施的集聚程度可以用来表示繁华程度，它是反映土地经济区位最重要的指标。

在此次土地定级和基准地价更新工作中，结合平乐县城区经济发展的特点，通过商服中心和农贸市场两个因子的功能分来确定平乐县城区商服繁华度。

(一) 商服中心的确定

1、商服中心划分依据

商服中心是城镇商服区域的结节点，即商服人流、物流、资金流、信息流高度集聚的中心，每个中心都集聚有相当数量的商业和服务业，商服中心在地域上的分布连续，其地域构成可为一条街、一条街的部分、几条街所围成的区域，或是十字路口的附近区域。

根据《城镇土地分等定级规程》，小城市以下的商服中心级别数为1-2级。在此次定级工作中，商服中心按原参照以下依据划分：

- (1) 按商服中心的销售总额、总利润或单位面积销售额、利润值以及其他经济指标的高度衡量；
- (2) 利用现行平乐县城区土地级别划分中商服中心的划定成果，并加以适当修正、调整确定。

2、商服中心级别及规模指数的确定

商服中心因其规模和功能不同可分为不同的等级，高级中心其商服务业项目、货源品种齐全，能满足各层次人们消费水平的需求，因而服务范围较大，聚集效益较高，土地收益较好，从而土地质量也较优；低级中心则服务范围较小，服务项目和货源品种单一，集聚效益不高，土地收益一般，从而土地质量也一般。

根据平乐县工信委提供的资料，对平乐县城区服务业比较集中的区域，包括商业、餐饮业、宾馆酒店等服务行业所在区域，以及对商服网点的实地调查，经整理分析，同时结合规程的要求，平乐县城区共确定商服中心2个，分别为新安街商圈、黄浦路商圈。平乐县城区城镇类型属于小城市以下，其商服中心级别数目为1-2级。参照商服中心确定的原则和级别划分标准，确定平乐县城区定级范围内一级商服中心1个（新安街商圈），二级商服中心1个（黄浦路商圈）。

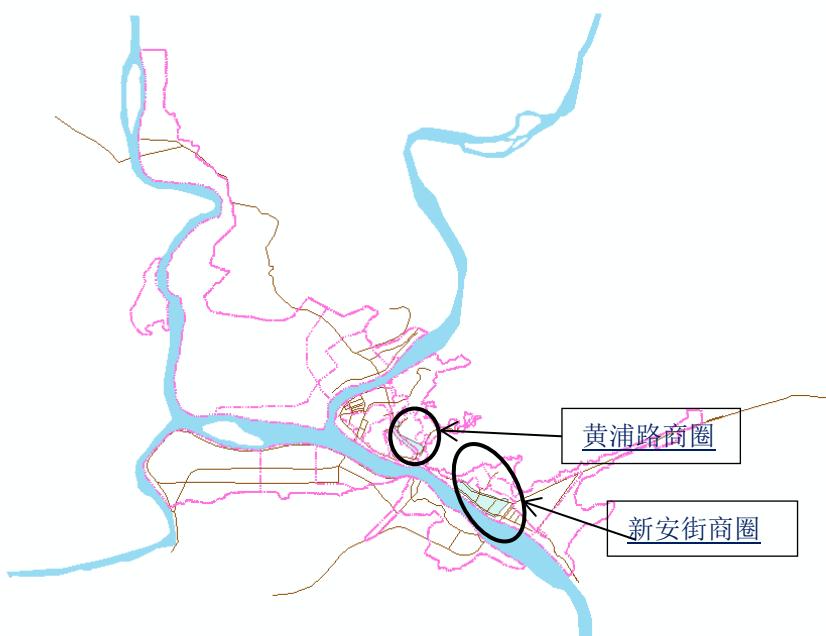


图 2-3-6-2 平乐县城区商服中心分布图

两个商服中心中，新安街商圈位于平乐县城南功能区的中心，随着新安街滨江道的建成完善，餐饮、娱乐休闲消费场所较以前更多，且南城百货商场、长城商厦、

仁义电器商场等大型商场均聚集在此，商业氛围在城区最高，为平乐县一级商业中心，其规模指数为 100。

黄浦路商服中心位于平乐县民族中学附近，因靠近上关居民集中区，附近商铺沿街设立，多经营服装、装饰装修材料，且平乐县目前级别最高的宾馆也位于此商圈内，商业集聚度也较高，为平乐县二级商业中心。根据其规模和对人群的吸引力，其规模指数为 40。

3、各级商服中心功能分和服务半径的确定

商服中心功能包含与中心自身级别相应的商服功能和低于其级别的各级功能，中心内各级的功能分计算公式为：

$$f_i^M = I_i^M - I_l^M$$

$$f_{min}^M = I_{min}^M$$

二级的商服中心规模指数为 40，据此测算，二级的商服中心功能分为 40，一级的商服中心功能分为 60。

商服中心各级功能的服务半径以商服中心边缘为起算点，根据均衡分布原则，一级商服中心综合影响是整个市区，服务半径等于一级中心边缘到连片建成区边缘的最大距离；二级商服中心的服务半径经征询专家后做适当调整。则平乐县城区各级商服中心各类指标如表 2-3-6-1：

表 2-3-6-1 平乐县城区各级商服中心指标分析计算结果表

序号	商服中心名称	商服中心级别	规模指数	功能分	服务半径 (m)
1	新安街商圈	一级商服中心	100	60	3500
2	黄浦路商圈	二级商服中心	40	40	1500

4、商服功能影响作用分衰减公式确定

各地商服中心繁华影响度分值的取得并非取决于该地的实际繁华程度，而是来自于商服中心的功能扩散，即决定于该地距离各级商服中心的代数和。因此，商服中心的规模及功能扩散规律对各地的繁华作用分值影响较大。商服中心的功能扩散因其所处土地的利用类型不同而呈现出不同的规律，根据《城镇土地分等定级规程》要求，综合定级时呈指数衰减，计算公式为：

$$e_{ij}^M = (f_i^M)^{(1-r)}$$

式中： e_{ij}^M —— j 点受 i 级商服功能的作用分；

f_i^M —— i 级商服功能的功能分；

r —— j 点到具有 i 级功能的商服中心的相对距离。

通过采用 SimpleGIS 软件对平乐县城区各定级单元的商服功能作用分进行测算
平乐县城区商服中心作用分等值线图如图 2-3-6-3:

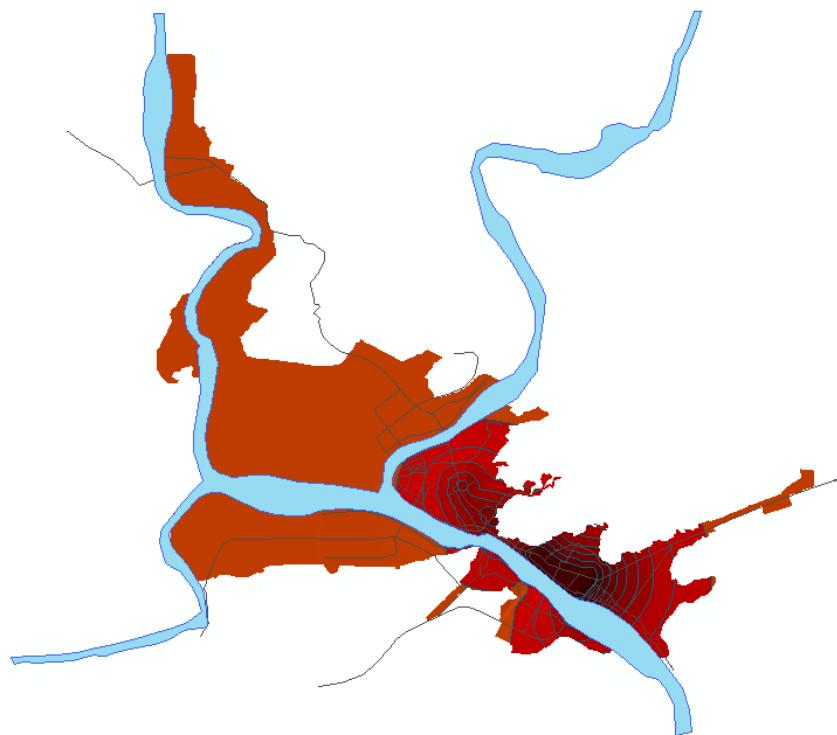


图 2-3-6-3 平乐县城区商服中心作用分等值线图

5、商服繁华影响度作用分计算

商服繁华影响度作用分反映空间上各点受不同级别功能中心共同作用的情况。

(1) 各级商服功能作用分取值方法

同时受多个同级功能影响时，取其中最高的商服功能影响作用分。

同时存在多级功能影响时对各级商服功能影响作用分仅取值一次，并进行求和。

(2) 各点商服繁华影响度作用分按以下公式计算：

$$e_j^M = \sum_{i=1}^n e_{ij}^M$$

式中：

e_j^M —— j 点商服繁华作用分，即商服中心各级功能对 j 点的作用分总和；

e_{ij}^M —— i 级商服中心功能对 j 点的作用分， $i=1, 2, 3, \dots, n$ ；

n —— j 点商服服务中心级别数目。

(二) 农贸市场

1、农贸市场分布及现状

农贸市场是城乡居民“菜篮子”商品供应的主要场所，也是人流和物流聚集，商品交易频繁的地方。其作为一种传统的商业业态，具有明显的经济属性，是体现区域内繁华程度的重要因素之一。

根据平乐县市场服务中心提供的资料和对平乐县城区的实地走访和调查，在平乐县城区内交易活动较为频繁、规模较大的农贸市场有马河市场和新安市场，因此本次定级中对农贸市场对土地价值的影响单独测算。

表 2-3-6-2 平乐县城区农贸市场状况一览表

序号	市场名称	市场地址	占地面积 (m ²)	设计摊位数	营业摊位数	市场规模
1	马河市场	平乐镇马河开发区	6500	500	500	大
2	新安市场	平乐镇新安街	1890	300	300	中

平乐县农贸市场分布状况如图 3-6-4:

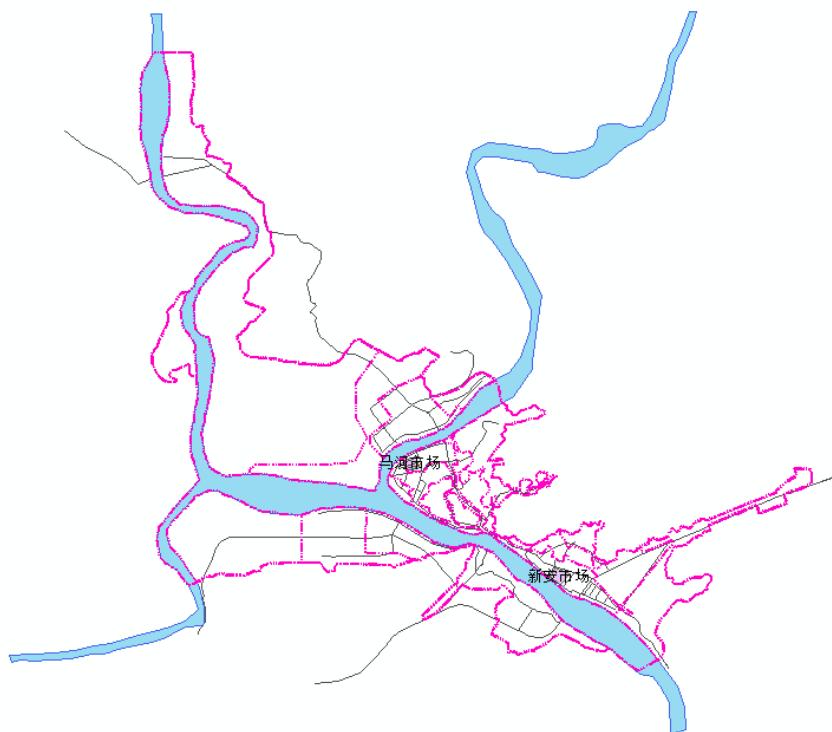


图 2-3-6-4 平乐县农贸市场分布图

2、农贸市场规模指数和影响半径确定

根据平乐县市场服务中心提供的农贸市场的资料，确定农贸市场的规模指数采用占地面积、摊位数、营业摊位数等指标进行标准化，并对以上指标请专家打分确定其各自权重，结果如表 2-3-6-3:

表 2-3-6-3 平乐县城区农贸市场指标权重值

指标	占地面积	摊位数	营业摊位数
权重值	0.4	0.3	0.3

农贸市场影响半径的确定方式与商服中心相同，经计算后确定各农贸市场的规模指数及影响半径如表 2-3-6-4：

表 2-3-6-4 平乐县城区农贸市场指标分析计算结果表

等级	市场名称	规模指数	服务半径 (m)
县级	马河市场	100	3500
区级	新安市场	44	2000

3、农贸市场影响作用分的确定

(1) 根据平乐县城区的具体情况，农贸市场影响作用分按下列衰减公式计算：

$$e_{ij\text{市场}}^M = (f_{i\text{市场}}^M)^{(1-r)}$$

上式中： $e_{ij\text{市场}}^M$ —— j 点受 i 级市场功能的作用分

$f_{i\text{市场}}^M$ —— i 级市场功能的功能分

r —— j 点到 i 级具有功能的农贸市场的相对距离

(2) 相对距离按下式计算：

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1]$$

式中： d_i —— 在 i 级市场功能的服务半径内，某点距中心的实际距离

d —— i 级市场功能的服务半径

(3) 农贸市场作用分计算：

$$e_j^M = \max(e_{ij\text{市场}}^M)$$

式中： e_j^M —— j 点农贸市场及商品交易市场作用分；

$e_{ij\text{市场}}^M$ —— i 级农贸市场及商品交易市场功能对 j 点的作用分。

通过采用 SimpleGIS 软件对平乐县城区各定级单元的农贸市场功能作用分进行测算，平乐县城区农贸市场作用分等值线图如下：



图 2-3-6-5 平乐县城区农贸市场作用分等值线图

(三) 商服繁华影响度总作用分计算

商服繁华影响度总作用分计算公式如下：

$$F_{i,j} = F_i \times W_i + F_j \times W_j$$

式中： $F_{i,j}$ —— i 空间点的总作用分值；

F_i 、 F_j —— 分别为 i 空间点受商服中心、农贸市场作用的作用分值；

W_i 、 W_j —— 分别为商服中心、农贸市场的权重值。

二、交通条件资料整理

交通条件是反映城镇土地区位优劣的重要指标之一。平乐县城区土地公共服务项目用地土地定级采用道路通达度、公交便捷度和对外交通便利度来具体反映平乐县城区的交通条件。

(一) 道路通达度

道路通达度是指到达某特定土地区位的交通运输条件，由距离、耗时、费用来反映。它的好坏状况，一方面影响土地上人流、物流的移动成本；另一方面还影响社会、经济活动中人与人、物与物之间的交往接触的频繁、机会和便利程度。因此，经济区位产生的影响能否转化为实质性效益受到通达性的制约。此外，通达性的好坏还影响到集聚效益、市场演变、结节点产生和扩大等，所以通达度对土地的级别有较大的影响。

1、道路类型划分

不同类型的道路对城市交通作用影响程度不同，依据道路的宽度、路面的材料、道路在城区经济活动中地位和作用的不同，根据《城镇土地分等定级规程》中的划分标准，结合对各道路红线宽度、道路长度的实地考察，我们将平乐县城区道路分成主干道、次干道、支路等三种类型。其中，主干道指城镇内部主要客货运输线，次干道指城镇内部主要以车辆通行为主的道路，支路指各街坊之间及各主干道之间联系的道路。

根据 2015 年平乐县城区基准地价更新成果和工作人员的实地调查，平乐县城区近几年修建的道路主要有同乐大道及绕城公路。根据《城镇土地分等定级规程》对道路类型的划分标准，平乐县城区道路在土地定级中选用能较好反映道路优劣的道路宽度、长度、道路类型三项指标，来判断各条道路的级别和功能分。以下为平乐县城区道路分布图：

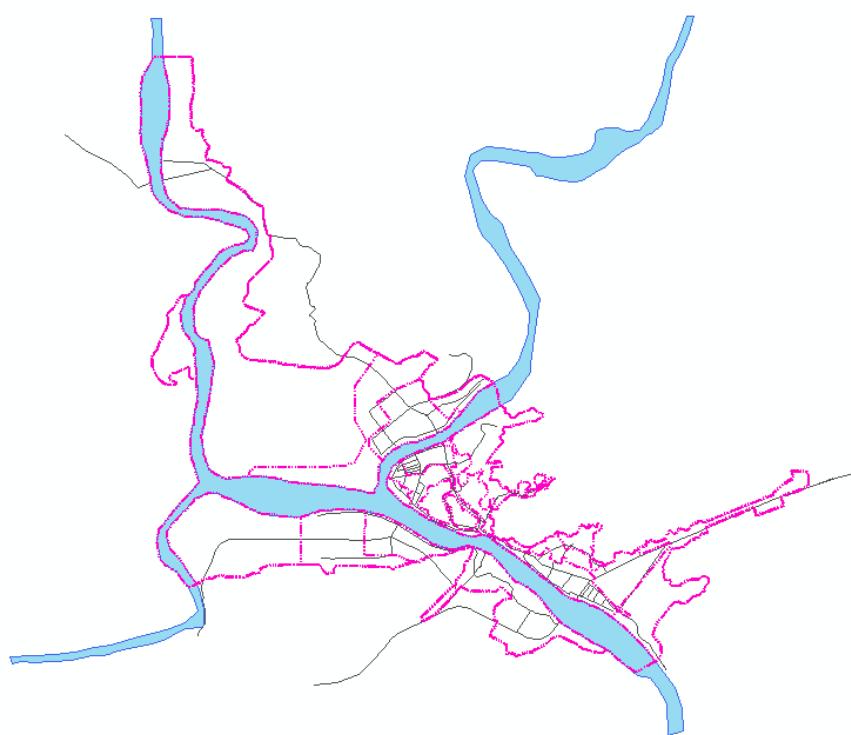


图 2-3-6-6 平乐县城区道路分布图

2、道路功能分确定

根据《城镇土地分等定级规程》对道路类型的划分标准，在土地定级中主要选用能较好反映道路优劣的道路宽度、机动车流量、非机动车流量和人流量四项指标，来判断各条道路的类型和级别。

依据计算机软件模型指数计算结果，结合这些道路在城区的地位和作用，将城区各条道路分成三级，一级道路包括新安街、月城街、黄埔街、323 国道（马渭区段）、

X827 福兴段；二级道路包括正北街、安良街、大街、半边街、中华街（中山公园至原百货大楼段）、嘉乐大道；三级道路包括新安街滨江道、新兴街、正西街、罗汉街、马河市场内道路。并分别赋予这三级道路功能分为 100、70、30。平乐县城区城市道路等级划分依据结果如下表 2-3-6-5：

表 2-3-6-5 平乐县城区城市道路等级划分结果表

序号	道路名称	道路宽度(m)	道路长度(m)	道路类型	等级	功能分
1	新安街	66	1100	主干道	一级	100
2	月城街	32	800	主干道	一级	100
3	黄埔街	26	450	主干道	一级	100
4	323 国道（马渭区段）	40	1350	主干道	一级	100
5	X827 福兴段	44	747	主干道	一级	100
6	同乐大道	44	1011	主干道	一级	100
7	中华街（财政局至罗汉街段）	26	400	次干道	二级	70
8	正北街	26	2100	次干道	二级	70
9	东泉街	26	1100	次干道	二级	70
10	安良街	26	1335	次干道	二级	70
11	大街、半边街	12	1080	次干道	二级	70
12	中华街（中山公园至原百货大楼）	26	490	次干道	二级	70
13	嘉乐大道	32	600	次干道	二级	70
14	绕城公路	26	1200	次干道	二级	70
15	新安街滨江道	15	1000	支路	三级	30
16	新兴街	12	700	支路	三级	30
17	正西街	15	650	次干道	二级	70
18	罗汉街	12	230	支路	三级	30
19	马河市场内道路	12	1316	支路	三级	30
20	安良街螃蟹夹巷	12	312	支路	三级	30
21	华升小区一巷	12	379	支路	三级	30
22	昭洲大道	60	1186	次干道	二级	70

3、道路通达度作用分值计算

道路通达度以道路为轴线向两侧逐渐递减，主次干道的影响半径计算公式：

$$d_0 = s / 2l$$

式中： d_0 为道路影响半径， s 为城区面积， l 为城区主或次干道总长度。

支路的影响半径在 300-750 米之间确定。

结合平乐县实际情况，调整确定一至三级的影响半径如下表所示：

表 2-3-6-6 平乐县各级道路影响半径统计表

道路类型	道路等级	道路影响半径 (m)
主干道	一级	1200
次干道	二级	700
支路	三级	400

4、道路通达度作用分值修正

除影响半径外，道路通达度大小还受到道路通达方向数的影响，通达方向数越

多，地块的通达性就越好，因此某些地块的通达度作用分值在取分后必须进行通达方向修正。其修正公式为：

$$F_i = f_i \times k_i$$

公式中： f_i ——道路对 i 点的作用分值

k_i ——道路通达度方向数修正系数。

道路通达方向修正系数见下表：

表 2-3-6-7 道路通达度方向修正系数表

通达方向数	≥ 4	3	2	1
修正系数	1.0	0.91	0.81	0.58

5、道路通达度作用分衰减公式确定：

根据《城镇土地分等定级规程》的相关技术标准，综合定级时，道路通达度作用分按以下公式进行衰减：

$$e_{ij}^R = (f_i^R)^{1-r}$$

其中： e_{ij}^R ——i 道路对 j 点的通达作用分；

f_i^R ——i 道路或同类道路的功能分；

r——j 点到 i 道路的相对距离。

当空间某点受到多条线段影响时，其作用分值取其中的最大值。

通过 SimpleGIS 软件对平乐县城区各定级单元的道路通达度功能作用分进行测算，平乐县城区道路通达度作用分等值线图如下：

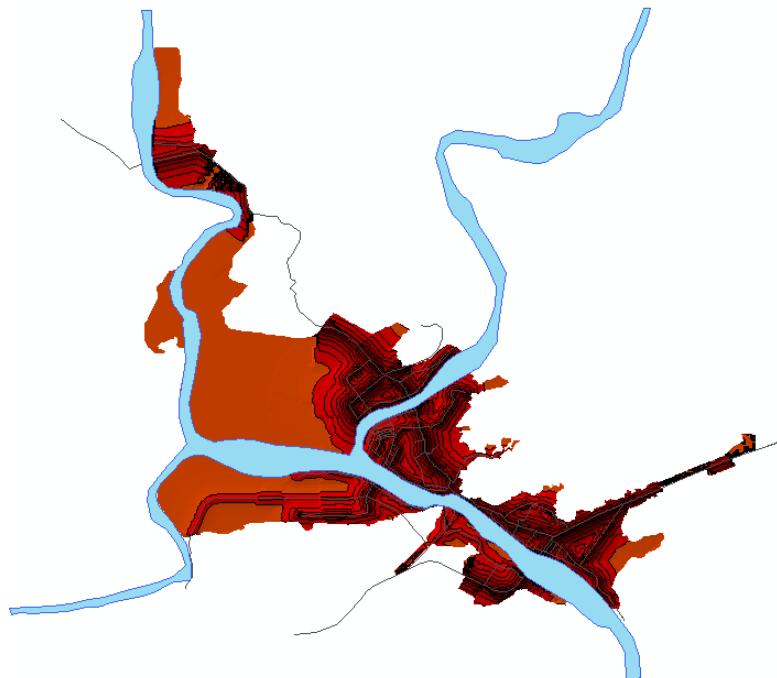


图 2-3-6-7 平乐县城区道路通达度作用分等值线图

(二) 公交便捷度

1、平乐县城区公交基本情况

公交便捷度是指借助交通工具在本城市范围内出行的方便程度，是城市内部联系的主要形式之一，也是反映人们出行方便程度的重要指标，是土地交通区位的优劣指标之一。因此，公交在城市中占有重要的地位，能间接影响土地的级别。以下是平乐县交通局提供的公交车发车情况。

表 2-3-6-8 平乐县公交车运行表

序号	路线名称 (起点—终点)	发车时间间隔	站点	配备台数
1	交警队-高埠	24 分钟	交警队、鑫龙小区、中医院、四小、光明小区、昭州医院、平中、汽车站（老站）、仁义商场、浮桥头、中圆盘、民族中学、保健院、琅东小区、同乐村委、同乐车站、南湖路口、水岸西街、牛角园、大水冲、梅子坝、上盆村委、板桥、笔山、鸭公井、白山底、高埠村委。	6 台
2	月城车站-福兴	36 分钟	月城车站、嘉乐学校、水果市场、排灌站、平中、汽车站（老站）、仁义商场、浮桥头、中圆盘、民族中学、保健院、琅东小区、同乐村委、同乐车站、南湖路口、宝沙路口、矮寨路口、福兴路口、福兴。	5 台
3	南洲-实验中学	12 分钟	马河—一小—琅东路口—保健院—四通路口—中关圆盘—浮桥头—多多超市—平中操场—桥头加油站—马渭—鸟仔咀—实验中学—九仗—龙窝	4 台

平乐县城区公交站点分布图如下：

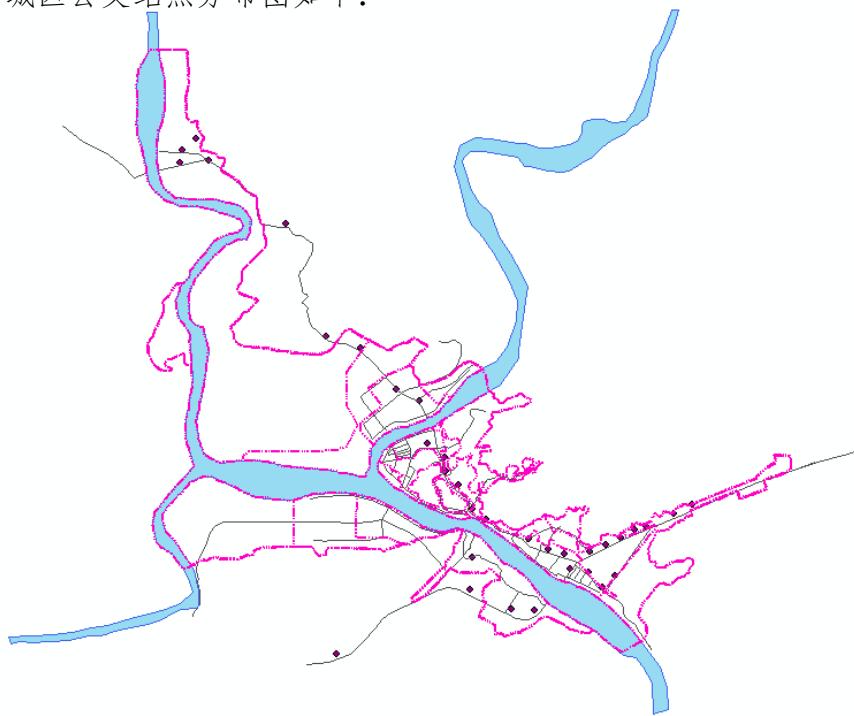


图 2-3-6-8 平乐县城区公交站点分布图

2、公交站点类型及功能分确定

目前，平乐县城区范围内共 3 条公交运输线路，37 个公交站点。经过对各站点

的站流量进行统计，将平乐县城区公交站点分成三个级别。

表 2-3-6-9 公交站点级别划分标准及功能分

公交站点	一级	二级	三级
划分标准	经过 3 条以上公车路线	经过 2 条公车路线	经过 1 条公交路线
功能分	100	70	40

3、公交站点服务半径的计算

根据《城镇土地分等定级规程》规定服务半径以站点为原点，统一在 300~800 米之间确定。在实地调查时，发现平乐县大多数公交站点之间的间距在 300 米左右，结合平乐县的实际情况并征询专家意见，确定平乐县公交站点的服务半径为 300 米。

表 2-3-6-10 公交站点级别划分、功能分及服务半径

级别	公交站名	通行路线	功能分	服务半径 (m)
一级	平乐中学、浮桥头、中圆盘、琅东小区、	3	100	300
二级	民族中学、汽车站老站、仁义商场、民族中学、保健院、同乐村委、同乐车站	2	70	300
三级	中医院、四小、光明小区、昭州医院、南湖路口、宝沙路口、矮寨路口、福兴路口、福兴、四通路口、多多超市、桥头加油站、马渭、鸟仔嘴、实验学校	1	40	300

4、公交站点相对距离的计算

根据《城镇土地分等定级规程》要求，公交站点相对距离的计算按以下公式：

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1]$$

式中：r —— 相对距离

d_i —— 服务半径内某点距站点的实际距离

d —— 公交站点服务半径

5、公交便捷度作用分值计算

公交便捷度作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^B = (f_i^B) \times (1 - r)$$

式中： e_{ij}^B —— i 公交站点对 j 点的公交便捷度作用分

f_i^B —— i 公交站点功能分

r —— j 点到 i 公交站点的相对距离

则通过 SimpleGIS 软件对平乐县城区各定级单元的公交便捷度功能作用分进行测算，平乐县城区公交便捷度作用分等值线图如下：



图 2-3-6-9 平乐县城区公交便捷度作用分等值线图

(三) 对外交通便利度

对外交通便利度是指借助交通工具由本城镇至其他城镇的方便程度，是城镇与外界联系的主要形式之一。对外交通便利程度在宏观上影响其经济地位和经济水平，在微观上影响城镇各区段人流、物流与外界往来的机会和方便程度，在土地定级中具有重要的作用。对外交通设施指火车站、港口、长途汽车站、机场、高速公路出入口等城镇中对外经营的客运站、货运站和重点对外交通节点。根据平乐县的实际情况，本次平乐县城区土地定级按设施在对外交通运输中的地位和作用、定级类型来选定设施数目和类型。

根据平乐县的现状，其对外交通设施主要有长途汽车站，高速公路出入口。各对外交通设施状况见表 2-3-6-11。

表 2-3-6-11 平乐县对外交通设施一览表

对外设施名称	名称	地址
长途汽车站	平乐县汽车总站	平乐县同乐新区
高速公路出入口	平乐同乐收费站	平乐县同乐新区

1、汽车站影响因子

(1) 汽车站概况及功能分

根据平乐县交通局提供的材料并通过实地调查，平乐县汽车总站位于同乐新区，于 2017 年竣工，占地面积 36000 平方米，建筑面积 9309.69 平方米。目前平乐县汽车总站目前共有 18 条班线发往广西全区各地、广东等地，各班线发车时间及时间间隔情况如下表：

班线名称	发车时间	配备台数
平乐-桂林（直）	6:45—18:45 每隔 20 分钟一班	19
平乐-桂林（普）	5:00—15:30 循环 15 分钟一班	28
平乐-恭城	5:00—15:30 循环 60 分钟一班	3
平乐-荔浦	6:50—17:55 循环 20 分钟一班	8
平乐-贺州	7:00	1
平乐-梧州	9:50	1
平乐-柳州	9:00	2
平乐-南宁	8:30	5
平乐-宝安	9:20	2
平乐-广州	7:50	1
平乐-凤岗	9:50	1
平乐-番禺	8:15	2
平乐-珠海	7:00	2
平乐-中山	7:10	4
平乐-顺德	6:40	4
平乐-江门	8:10	2
平乐-鹤山	7:00	2
平乐-高明	6:30	4

因平乐县城区现在用的只有一个汽车站，因此汽车站的功能分为 100 分。

平乐县城区汽车站分布图如下：

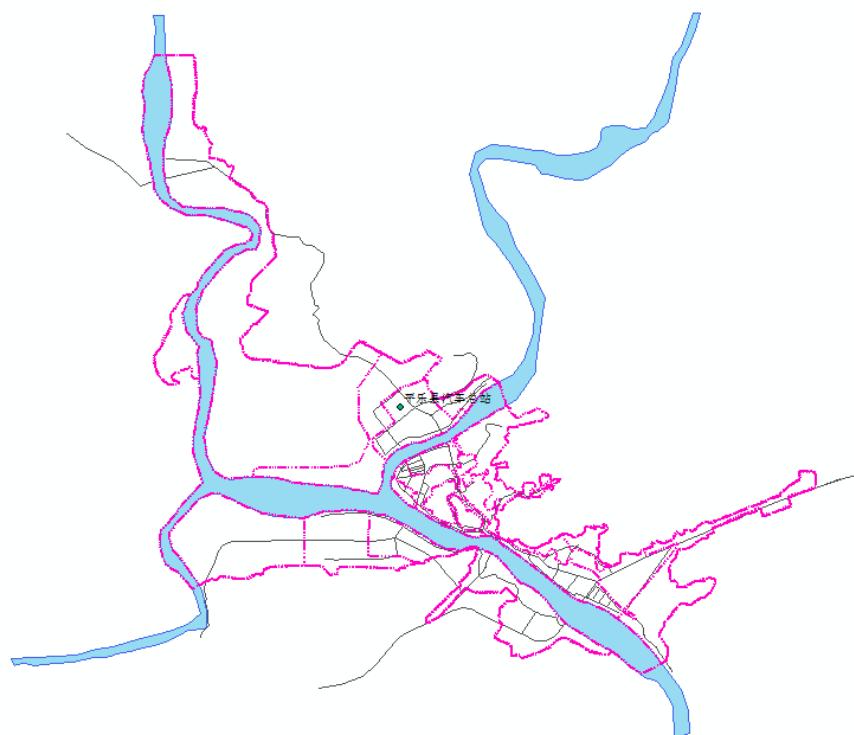


图 2-3-6-10 平乐县城区汽车站分布图

(2) 汽车站功能分的确定

汽车站功能分的计算公式如下：

$$f_i^T = 100 \times I_i^T$$

式中： f_i^T ——汽车站的功能分

I_i^T ——汽车站的作用指数，其中：

$$I_i^T = I_{max}^T \times \lambda_i^T$$

I_{max}^T 是指汽车站中规模及影响最大者的作用指数，因平乐县在用的汽车站只有同乐汽车站，因此其作用指数为 1； λ_i^T 是汽车站相对于规模及影响最大的同类设施的作用折算系数的作用折算系数，因平乐县在用的汽车站只有 1 个，故同乐汽车站的作用折算系数为 1。

(3) 汽车站影响半径确定

汽车站的服务半径以汽车站为原点，范围分别确定在 2-20km 之间。根据收集的材料并采用专家打分的方式，综合计算出平乐县汽车站服务半径详见表 2-3-6-12：

表 2-3-6-12 汽车站功能分及服务半径表

交通设施	功能分	服务半径 (m)
平乐县汽车总站	100	4800

(4) 汽车站相对距离按下式计算：

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1]$$

式中：r——相对距离；

d_i ——在 i 汽车站的服务半径内，某点距汽车站的距离；

d —— i 汽车站的服务半径；

(5) 汽车站作用分衰减公式：

根据平乐县城区的具体情况，土地定级时，汽车站的功能影响作用分按下列衰减公式进行计算：

$$e_{ij}^T = (f_i^T) \times (1 - r)$$

式中： e_{ij}^T —— i 汽车站对 j 点的便利度作用分；

f_i^T —— i 汽车站的功能分；

r —— j 点到 i 汽车站的相对距离。

则通过 SimpleGIS 软件对平乐县城区各定级单元的汽车站作用分进行测算，其等值线图如下：



图 2-3-6-11 平乐县城区汽车站作用分等值线图

2、高速公路出入口影响因子

(1) 高速公路出入口概况及功能分

平乐县城区定级范围内共设有一个高速公路出入口。平乐高速公路编号为 G65，为包茂高速公路的一部分，全长约 50 公里，在平乐段共有三个出入口，分别为同乐新区、二塘镇、同安镇。平乐城区只有一个同乐高速公路出入口，因此高速公路出入口的功能分为 100 分。平乐县城区高速公路出入口分布图如下：



图 2-3-6-12 平乐县城区高速公路出入口分布图

(2) 高速公路出入口功能分计算

高速公路出入口功能分的计算公式如下：

$$f_i^T = 100 \times I_i^T$$

式中： f_i^T ——高速公路出入口的功能分

I_i^T ——高速公路出入口的作用指数，其中：

$$I_i^T = I_{max}^T \times \lambda_i^T$$

I_{max}^T 是指所有高速公路出入口中规模及影响最大者的作用指数，因平乐县评估范围内只有一个高速公路出入口，因此其作用指数为1； λ_i^T 是高速公路出入口相对于规模及影响最大的同类设施的作用折算系数，因平乐县的高速公路出入口只有1个，故同乐高速公路出入口的作用折算系数为1。

(3) 高速公路出入口影响半径确定

高速公路出入口的服务半径以高速公路出入口为原点，范围分别确定在2-20km之间。根据收集的材料并采用专家打分的方式，综合计算出平乐县高速公路出入口服务半径详见表2-3-6-13。

表2-3-6-13 高速公路出入口功能分及服务半径表

交通设施	功能分	服务半径(米)
高速公路出入口同乐站	100	5000

(4) 高速公路出入口相对距离按下式计算：

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1]$$

式中：r——相对距离；

d_i ——在*i*高速公路出入口的服务半径内某点距高速公路出入口的距离；

d ——*i*高速公路出入口的服务半径；

(5) 高速公路出入口作用分衰减公式：

根据平乐县城区的具体情况，土地定级时，高速公路出入口的功能影响作用分按下列衰减公式进行计算：

$$e_{ij}^T = (f_i^T) \times (1 - r)$$

式中： e_{ij}^T ——*i*高速公路出入口对*j*点的便利度作用分

f_i^T ——*i*高速公路出入口的功能分

r ——*j*点到*i*高速公路出入口的相对距离

则通过SimpleGIS软件对平乐县城区各定级单元的高速公路出入口作用分进行测算，其等值线图如下：



图 2-3-6-13 平乐县城区高速公路出入口作用分等值线图

3、对外交通便捷度影响因素总分值的计算

$$F_j^T = \sum_{i=1}^n e_{ij}^T$$

式中：

F_j^T ——j 单元对外交通便捷度分值；

e_{ij}^T ——i 类对外交通设施对 j 单元的作用分， $i=1, 2, 3, \dots, n$ ；

n ——对外交通的类型数。

(四) 单元内交通条件作用分值计算

单元内交通条件对区域空间点总作用分值的计算公式如下：

$$F_{j\text{交通}} = F_j^R \times W_j^R + F_j^B \times W_j^B + F_j^T \times W_j^T$$

式中： $F_{j\text{交通}}$ ——j 单元交通通达度作用分值；

F_j^R 、 F_j^B 、 F_j^T ——分别为 j 单元道路通达度、公交便捷度、对外交通设施的作用分值；

W_j^R 、 W_j^B 、 W_j^T ——分别为道路通达度、公交便捷度、对外交通设施的权重值。

三、基本设施状况资料整理

在城镇土地定级因素体系中，基本设施主要包括基础设施和公用设施两部分。基础设施是指供水、排水、电力、电讯、供热、供气等设施，这些基础设施与人们日常生活、工作密切相关；公用设施是中小学、幼儿园、托儿所、医院、诊所、体育场馆、文化馆（活动中心）、影剧院、公园、邮局等。在土地定级中，可根据各设施在城镇日常生活中的地位和作用来选定设施类型和数目。

(一) 基础设施完善度

基础设施完善度是对土地经济区位和衡量投入土地的物化劳动的量度，其指标的优劣对土地区位条件有较大的影响。本次土地定级根据专家的意见集中程度，选取给水、排水两个指标衡量平乐县城区综合定级范围内的基础设施完善度。

1、基础设施现状

(1) 供水

目前，平乐县土地定级与基准地价更新范围内已基本普及自来水，但不同地段、不同区域，供水管径大小不一、水管质地有差异，分布密度不同，在同乐新区、南洲新区及福兴，供水状况差异尤其明显。

根据调查的资料分析，选择各区片的供水管道密度和平均管径等指标确定各区片的供水状况的优劣，并结合平乐县城区各区域供水设施供水能力的实际情况，将评估区域供水设施完善度划分为三级，具体见供水指标分析表 2-3-6-14。

表 2-3-6-14 供水指标分析结果表

等级	区域范围	区片描述	水平系数
一级	新安片区、黄浦街片区、中华街片区、正北街片区	完善区域	1
二级	南洲新区靠桂江二桥片区、马渭片区、上、下关区域沿山片区、枫木塘片区	较完善区域	0.5
三级	一、二级区域以外的其他区域	不完善区域	0.3

对各定级单元的供水指标作用分进行统计，其分值空间分布图如下：

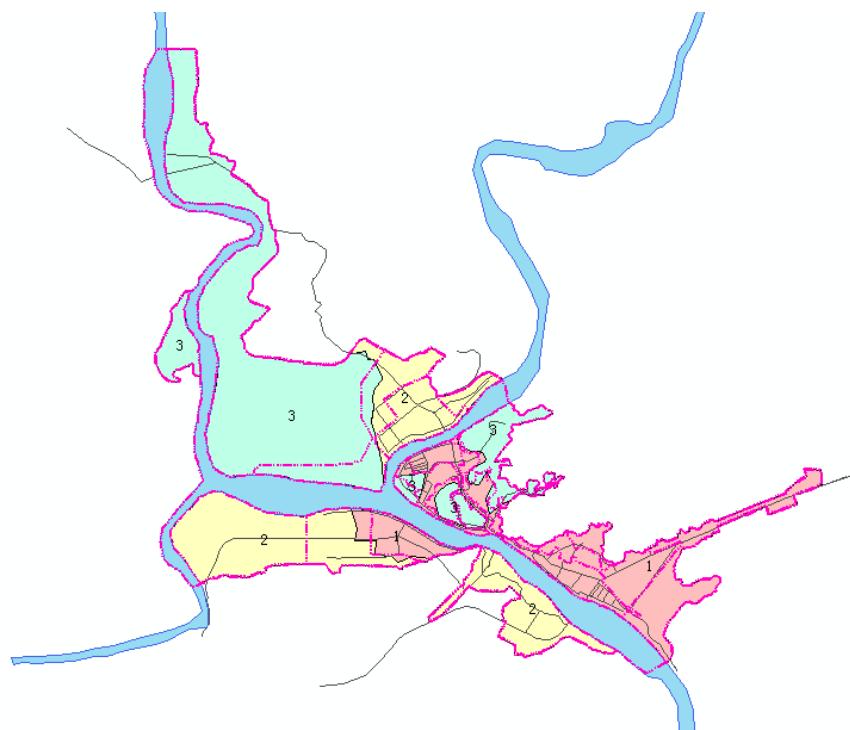


图 2-3-6-14 平乐县城区供水指标级别图

(2) 排水

平乐县城中心区域的排水形式为雨污合流制，部分区域排水管道以明渠、涵管和暗方沟为主；部分区域由于排水设施不全，与有排水设施的区域功能差异较大。

因此，采用排水管道密度来评定各区片的排水能力的优劣，并结合平乐县城区各区域排水设施的实际情况，将评估区域排水设施优劣等级划分为三个等级，并确定其水平系数结果表。

表 2-3-6-15 排水指标分析结果表

级别	区域范围	区片描述	水平系数
一级	新安片区、黄浦街片区、中华街片区、正北街片区	完善区域	1
二级	南洲新区靠桂江二桥片区、上、下关区域沿山片区、枫木塘片区	较完善区域	0.5
三级	一、二级区域以外的其他区域	不完善区域	0.3

对各定级单元排水指标进行统计，其分值空间分布图如下：

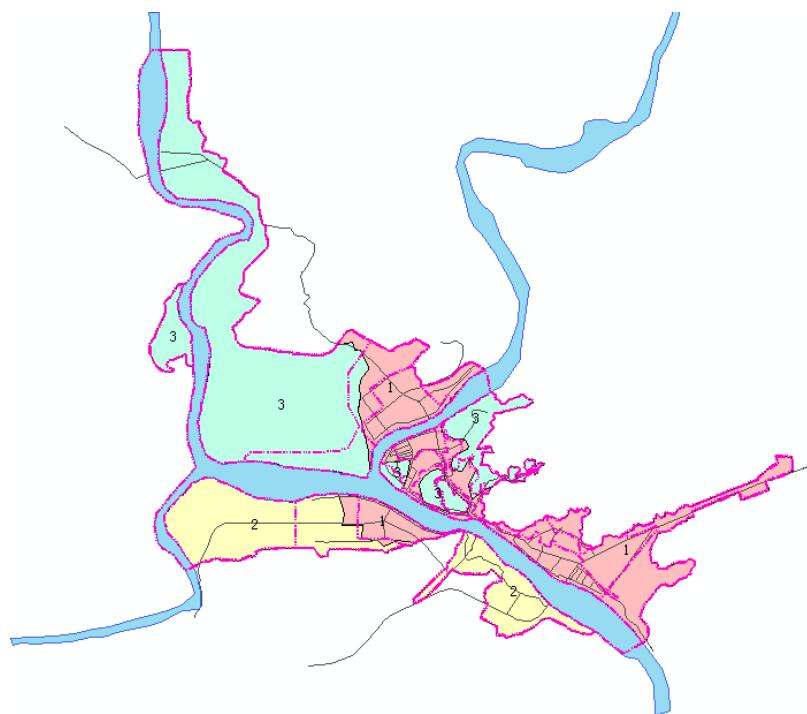


图 2-3-6-15 平乐县城区排水指标级别图

2、基础设施作用指数确定

基础设施作用指数反映某类基础设施与日常生活、工作的密切程度，指数与各类基础设施作用大小呈正比。本次定级各基础设施作用指数按各自的权重确定。

3、各基础设施作用分按下式计算：

$$e_{ij}^I = 100 \times I_i^I \times \lambda_{ij,1}^I \times \lambda_{ij,2}^I$$

式中： e_{ij}^I —— i 类基础设施在 j 区域的完善度作用分；

I_i^I —— i 类基础设施的作用指数；

$\lambda_{ij,1}^I$ —— i 类基础设施在 j 区域水平系数；

$\lambda_{ij,2}^I$ —— i 类基础设施在 j 区域完善使用保证率。

4、单元内基础设施完善度分值计算：

$$F_j^l = \sum_{i=1}^n e_{ij}^l$$

式中：

F_j^l ——j 单元基础设施完善度分值；

e_{ij}^l ——i 类基础设施因素对 j 单元的作用分， $i=1, 2, 3, \dots, n$ ；

n ——对外交通的类型数。

(二) 公用设施完备度

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的量度，包括中学、小学、幼儿园、医院、邮局、银行储蓄所、体育场馆、文化馆、影剧院、公园、广场、餐馆、酒店等因子。结合平乐县的具体情况，本次综合定级将小学、中学、医院和银行网点三类与居民生活关系密切、区位差异比较显著的公共设施作为分析对象。

1、各公用设施功能分的确定

(1) 各公用设施作用指数确定方法

公用设施作用指数反映某类公用设施与日常生活、工作的密切程度，指数与各类基础设施作用大小呈正比。本次定级各公用设施作用指数按各自的权重确定。

(2) 公用设施功能分的计算方法：

$$f_i^P = 100 \times I_i^P$$

式中： f_i^P ——公用设施的功能分

I_i^P ——公用设施的作用指数，其中

$$I_i^P = I_{\max}^P \times \lambda_i^P$$

式中： I_i^P ——公用设施的作用指数

I_{\max}^P ——i 设施所属的某类公用设施规模及影响最大者的作用指数

λ_i^P ——i 公用设施相对于规模及影响最大的同类设施的作用折算系数

(3) 各小学基本情况及功能分计算：

根据平乐县教育局提供的有关资料及其它资料，平乐县城区定级范围内共分布有 5 所小学。各小学分布情况如下图：



图 2-3-6-16 平乐县城区小学分布图

在评估各学校的功能分时，着重考虑学生数、教师数、建筑面积、占地面积四个因素，其中学生数权重为 0.35，教师数权重为 0.25，建筑面积和占地面积权重各为 0.2。经对 5 所小学的功能分进行计算，其结果如下表：

表 2-3-6-16 平乐县城区小学基本情况及功能分计算表

等级	学校名称	学校位置	学生数 (人)	教师数 (人)	建筑面积 (m ²)	功能分
一级	平乐县平乐镇第一小学	平乐镇正北街 96 号	2012	95	13966	100
二级	平乐三小	平乐镇新安街 19 号	1064	62	5800	55
二级	平乐县平乐镇第四小学	平乐镇月城村	808	53	2788	42
三级	平乐县平乐镇南洲小学	平乐镇南洲小学	165	19	1511	13
三级	平乐县平乐镇同乐小学	平乐镇同乐村委	189	24	1370	15

(4) 各中学基本情况及功能分计算

根据平乐县教育局提供的有关资料及其它资料，平乐县城区定级范围内共分布有 4 所中学。各中学分布情况如下图：



图 2-3-6-17 平乐县城区中学分布图

在评估各学校的功能分时，着重考虑学生数、教师数、建筑面积、占地面积四个因素，其中学生数权重为 0.35，教师数权重为 0.25，建筑面积和占地面积权重各为 0.2。经对 4 所中学的功能分进行计算，其结果如下表：

表 2-3-6-17 平乐县城区中学基本情况及功能分计算表

等级	学校名称	学校位置	学生数 (人)	教师数 (人)	建筑面 积 (m ²)	占地面 积 (m ²)	功能 分
一级	平乐中学	平乐镇新安街 261 号	2572	198	59794.79	94846.86	100
二级	平乐县民族中学	平乐镇中关居委会 枫木塘 9 号	1688	111	17055	22644	50
二级	平乐镇一中	平乐镇新兴街 2 号	1927	111	13244	41800	50
二级	平乐县实验中学	平乐镇马渭村	1806	112	16254	42500	50

(5) 各医院基本情况及功能分计算：

根据平乐县卫生局提供的有关资料及其它资料，平乐县城区有 5 所医院。各医院分布情况如下图：



图 2-3-6-18 平乐县城区医院分布图

在评估各医院的功能分时，着重考虑占地面积、建筑面积、医护人员数量、年平均就诊人数四个因素，其中占地面积权重 0.2，建筑面积权重 0.2，医护人员数量权重为 0.25、年平均就诊人数为 0.35。对各医院的功能分进行计算，其结果如下表：

表 2-3-6-17 医院基本情况及功能分计算表

等级	医院名称	具体位置	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	医护人员 数(人)	近三年年平 均就诊人数 (万人)	功能分
一级	平乐县人民医院	平乐县平乐镇正北街 127 号	36000	40117	638	41.5	100
二级	平乐县中医医院	平乐县平乐镇月城街	12757.56	16700	295	9.5	38
二级	平乐县妇幼保健院	平乐县平乐镇黄埔街 112 号	3587.69	4267.01	190	11.9	20
二级	平乐县昭州医院	月城街 26 号	6350.89	8350.73	240	7.97	25
三级	平乐县平乐镇卫生院中圆盘院区	平乐镇大街 313 号	438.24	1419.69	9	3.77	3

(6) 各银行网点基本情况及功能分计算

经实地查勘，平乐县共有 15 个银行网点，主要集中在新安街、黄埔街、中华街一带。根据各网点的业务范围，各网点均为支行或分理处，有柜员机也有业务办理柜台，可以办理的业务类型较多，在本次评估中均为同一级别，作用折算系数分别为 1。各银行网点分布情况如下图：

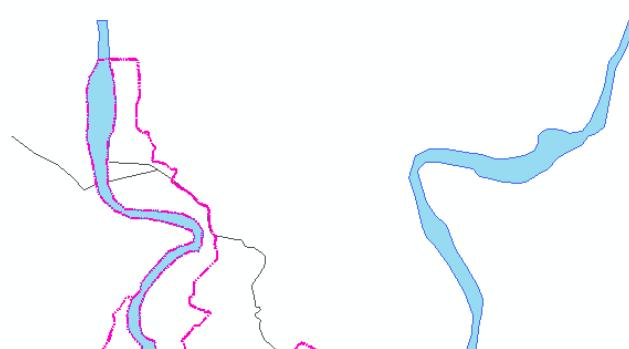


图 1-3-6-19 平乐县城区银行网点分布图

3、公用设施服务半径和相对距离确定

相对距离按下式计算：

$$r = d_i / d \quad [0 \leq r \leq 1]$$

式中：r——相对距离；

d_i ——在 i 公用设施的服务半径内，某点距对 i 设施的距离；

d ——i 公用设施的服务半径。

根据小学、医院及银行网点的综合评价，经分析并结合专家意见，确定各等级小学、医院及银行网点的服务半径如下表：

表 2-3-6-18 各等级公用设施服务半径表

公用设施类型 影响半径 (m)	等级		
	一级	二级	三级
小学	2000	1500	800
中学	2000	1500	800
医院	3500	2000	500
银行网点	1000	—	—

4、各公用设施作用分衰减公式的确定：

$$e_{ij}^T = (f_i^T) \times (1 - r)$$

式中： e_{ij}^T ——i 公用设施对 j 点的便利度作用分；

f_i^T ——i 公用设施的功能分；

r ——j 点到 i 公用设施的相对距离。

5、各定级单元公用设施完备度作用分值的计算结果

经对公用设施中小学的各定级单元作用分进行测算，其等值线图如下：

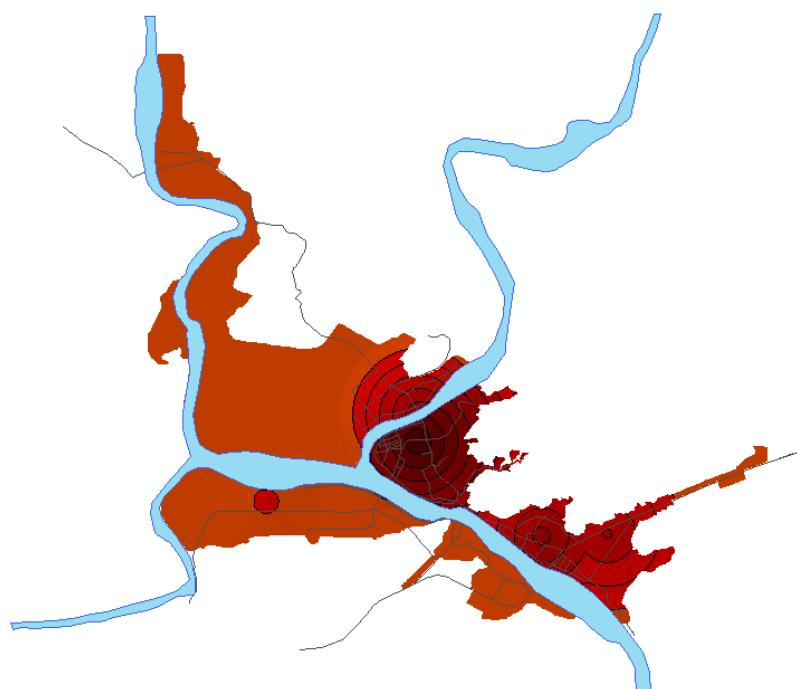


图 2-3-6-20 平乐县城区小学作用分等值分线图

经对公用设施中医院的各定级单元作用分进行测算，其等值线图如下：

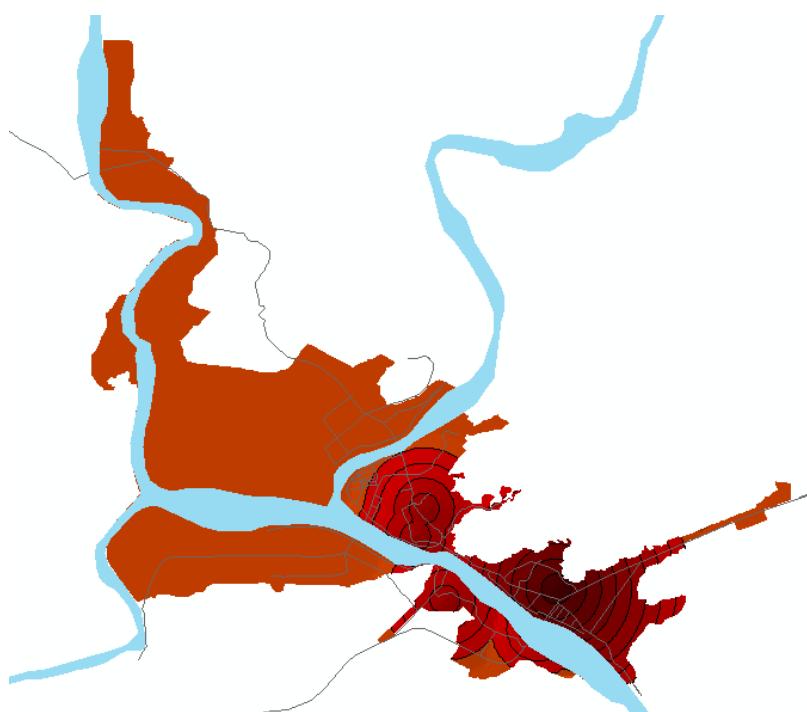


图 2-3-6-21 平乐县城区中学作用分等值分线图



图 2-3-6-22 平乐县城区医院作用分等值分线图

经对公用设施中银行网点的各定级单元作用分进行测算，其等值线图如下：

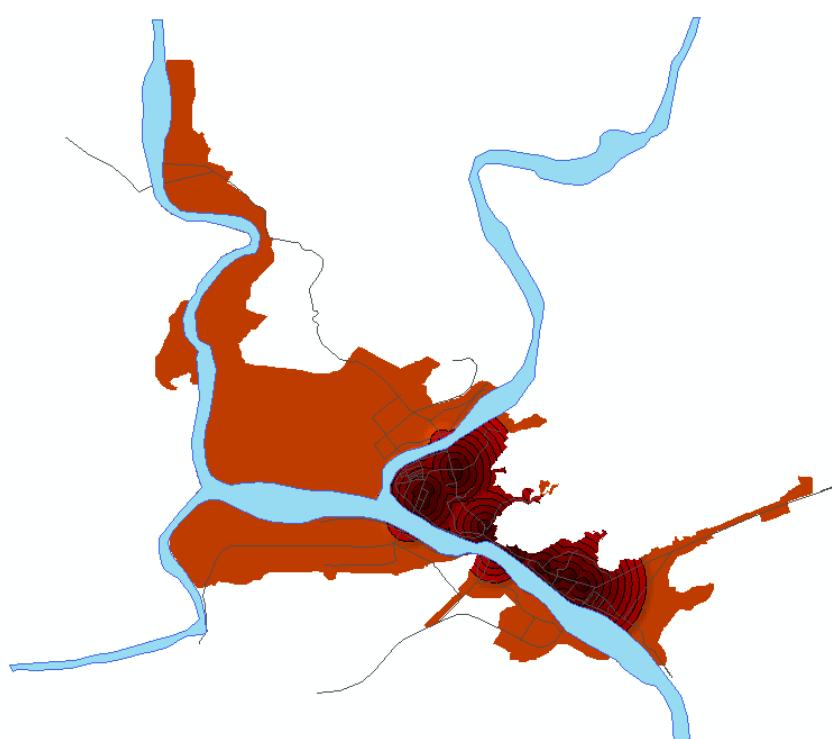


图 2-3-6-23 平乐县城区银行网点作用分等值分线图

6、单元内公用设施完备度分值计算

$$F_j^p = \sum_{i=1}^n e_{ij}^p$$

式中：

F_j^p ——j 单元公用设施完备度分值；

e_{ij}^p ——i 类公用设施对 j 单元的作用分， $i=1, 2, 3, \dots, n$ ；

n ——公用设施的类型数。

(三) 单元内基本设施作用分值计算

单元内基本设施总作用分值的计算公式如下：

$$F_{j\text{基本}} = F_j^I \times W_j^I + F_j^P \times W_j^P$$

式中： $F_{j\text{基本}}$ —— j 单元基本设施作用分值；

F_j^I 、 F_j^P —— 分别为 j 单元基础设施、公用设施的作用分值；

W_j^I 、 W_j^P —— 分别为 j 单元基础设施、公用设施的权重值。

四、人口密度

人口密度指标是反映在一定区域范围内人口集中度的指标。在综合定级时，人口密度中涉及的人口资料数主要为常住人口数及流动人口数之和。当有定量指标对人口密度进行统计时：

人口密度中涉及的人口数为常住人口数及暂住人口数之和。按一定面积的区域或单元计算人口密度指标值的公式为：

$$X_i^D = p_i / S_i$$

式中： X_i^D —— i 区域或单元人口密度指标值；

p_i —— i 区域或单元人口总数；

S_i —— i 区域或单元面积。

人口密度作用分计算

$$e_i^D = 100 \times (X_i^D - X_{\min}^D) / (X_{\max}^D - X_{\min}^D)$$

式中： e_i^D —— i 单元人口密度作用分；

X_i^D —— i 单元人口密度指标值；

X_{\max}^D —— i 项人口密度指标值的最大值；

X_{\min}^D —— i 项人口密度指标值的最小值。

因无法对平乐县各区域常住人口进行定量分析，根据实地查勘，确定平乐县城区按常住人口密度的规模分为两级，并确定各级别的作用分如下表：

表 3-6-19 平乐县城区常住人口分值表

级别	区域范围	人口状况描述	作用分
一级	新安街片区、黄埔街片区、同乐片区、嘉乐片区、南洲片区、中华街片区、民族中学附近	人口密集区	100
二级	一级以外的其他区域	人口较密集区	80

对各定级单元常住人口密度进行统计，其分值空间分布图如下：



图 2-3-6-24 平乐县城区常住人口指标级别图

五、环境条件

环境条件的好坏直接影响城镇景观以及居民的身心健康和工作情绪，环境条件包括自然环境条件和人文环境条件。人文环境优劣度是对土地社会生态效益好坏状况的量度。它不直接对土地的经济和交通区位构成影响，但是由于其创造的生态效益和社会效益直接影响到人类的各种活动，从而使在不同环境状态下的土地质量产生优劣差异；自然环境条件则是指自然景观对土地质量产生的影响，主要包括气象环境条件、生态环境条件、水资源环境条件、森林资源环境条件、矿产资源环境条件、工程地质环境条件等。因平乐县自然景观条件对土地质量的影响比较小，而平乐县城区的地形为丘陵地带，城区内有众多的山坡分布，因此在我们只选择环境质量优劣度和自然条件优劣度作为评定环境质量的因素。

(一) 环境质量优劣度

环境质量优劣度是对土地社会生态效益好坏状况的量度。它不直接对土地的经济和交通区位构成影响，但是由于其创造的生态效益和社会效益直接影响到人类的各种活动，从而使在不同环境状态下的土地质量产生优劣差异。环境质量是一个综合的概念，影响环境质量的因素具有多样性、综合性和复杂性等特点。在对环境质量优劣度因素的评价过程中，我们选取大气污染、噪声污染为具体的评价因子。

1、大气污染

平乐县城区大气污染在全国来说属于轻度污染区，污染并不严重。平乐县属于缺乏环境质量定量资料的城镇，可按城镇内污染程度与各功能分区、风向、水流向的关系，定性判断各单项环境质量优劣，按正相关设置对应的作用分。根据平乐县城区的具体情况，将大气污染状况分为两个等级，并分别赋予环境质量指标值为 100、70，具体结果见表 2-3-6-20。

表 2-3-6-20 大气污染状况分析表

级别	区域范围	因素描述	指标值
一级	中华街片区、新安街滨江道片区、枫木塘片区、南洲新区靠上南佛村委片区、大街片区、正北路片区、同乐片区、月城街片区	空气质量较好	100
二级	一级区域以外的其他区域	空气质量较差	70

对各定级单元大气污染进行统计，其分值空间分布图如下：

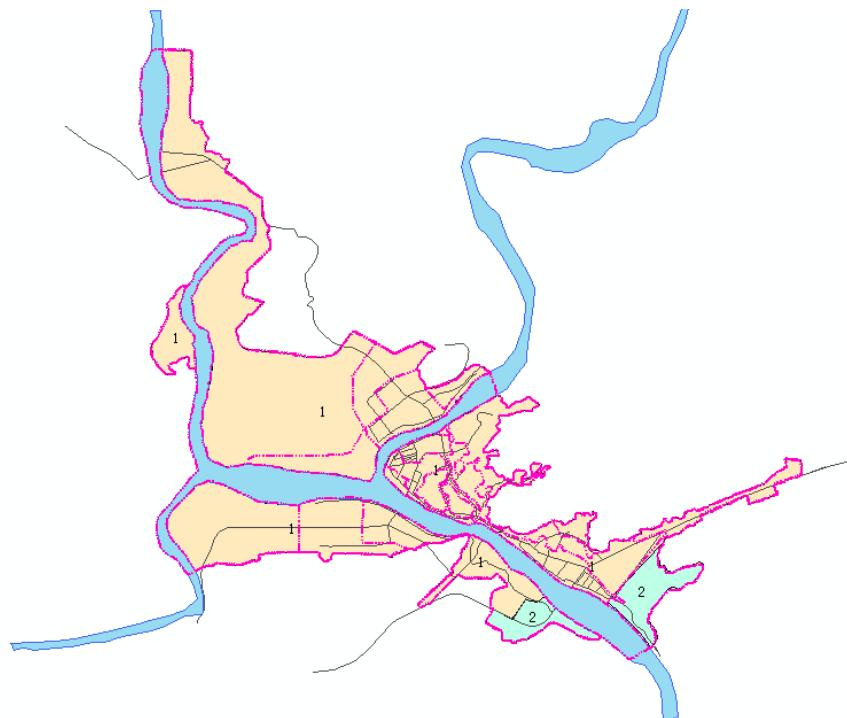


图 2-3-6-25 平乐县城区大气污染指标级别图

2、噪声污染

噪声按污染源分类可以分为点污染、线污染、面污染。平乐县环境保护局未提供城区噪声监测数据，在实地调查时发现平乐县噪声污染程度不严重，主要噪声来源为车辆通行时产生的噪声、商服中心买卖时产生的噪声及部分企业、修理厂在生产过程中产生的噪声。按污染强度分成若干不同的区域，噪声污染状况优劣程度划分为三个等级，并分别赋予噪声污染指标值为 100、60、40 三个等级，各等级覆盖的区域范围及指标值见表 2-3-6-21。

表 2-3-6-21 噪声污染状况分析表

级别	区域范围	因素描述	指标值
一级	南洲新区、马渭组团、金字岭城市森林公园	噪声污染小	100
二级	大街片区、同乐新区、正北路片区、枫木塘片区、中华街片区、新安街滨江道片区	噪声污染较小	60
三级	一、二级区域以外的其他区域	噪声污染较大	40

对各定级单元噪声污染进行统计，其分值空间分布图如下：

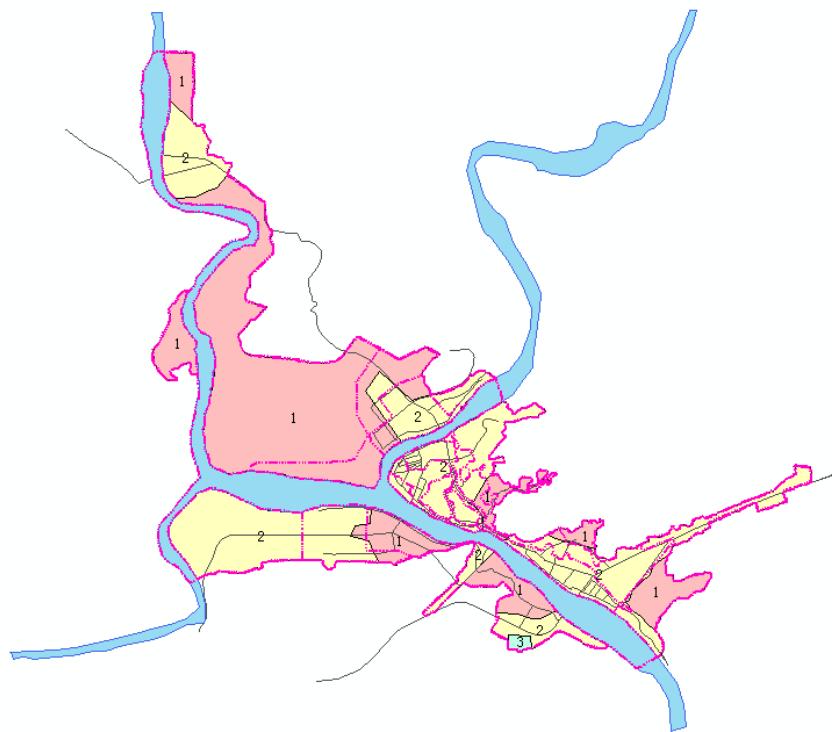


图 2-3-6-26 平乐县城区噪音污染指标级别图

3、单元内环境质量优劣度分值按下式计算：

$$F_{j\text{环境}}^I = F_{j1}^I \times W_{j1}^I + F_{j2}^P \times W_{j2}^P$$

式中：

$F_{j\text{环境}}^I$ --- j 单元环境质量优劣度分值；

F_{j1}^I 、 F_{j2}^P $F_{j\text{环境}}^I$ --- i 项环境质量对 j 单元的作用分， $i=1, 2, \dots, n$ ；

W_{j1}^I 、 W_{j2}^P $F_{j\text{环境}}^I$ --- 环境质量的指标数。

(二) 自然条件优劣度

自然条件包括土地工程地质、地形、地下水、洪水淹没等状况。在对环境质量优劣度因素的评价过程中，因平乐为典型的山区城镇，我们选取区域内自然条件差异较大的地形状况为具体的评价因子。

地形指的是地物形状和地貌的总称，具体指地表以上分布的固定性物体共同呈现出的高低起伏的各种状态。

平乐县城中心区西邻桂江，东靠山岭，北邻茶江，是一条狭长的地带。周边群山耸立，东北面、北面、西北面以土岭为主，分布有云盘岭、太平岭、石枧岭，同乐新区的松树岭、冬瓜岭、佛子坳等；南面、东南面以石山为主，属于土岭与喀斯特岩溶地质地貌相结合的区域。

由于被山地、河流分割，建筑物依山而建，城区用地主要是沿河分布的土地及

山坡地，平坦区域的土地较少。平坦区域由于基础设施条件较好，交通便利、商业集聚度较高，土地收益高，因此地价也比山坡地地价高，从而造成平坦区域的地价与山坡地的地价相差较大。同时平乐县城区由于山多平地少、地势狭窄等现状，很大程度影响了县城区土地利用和开发。

根据平乐县城区各区域的地形情况，将平乐县城区地形坡度优劣程度划分为三个级别，指标值分别为 100、60、40，各等级覆盖的区域范围及指标值见表 2-3-6-22。

表 2-3-6-22 地形坡度状况结果表

级别	区域范围	因素描述	指标值
一级	新安街片区、黄埔街片区、同乐片区、嘉乐片区、南洲片区	地形平坦区	100
二级	中华街片区、民族中学附近	地形较平坦区	60
三级	一、二级区域以外的其他区域	地形不平坦区	40

对各定级单元自然景观条件进行统计，其分值空间分布图如下：

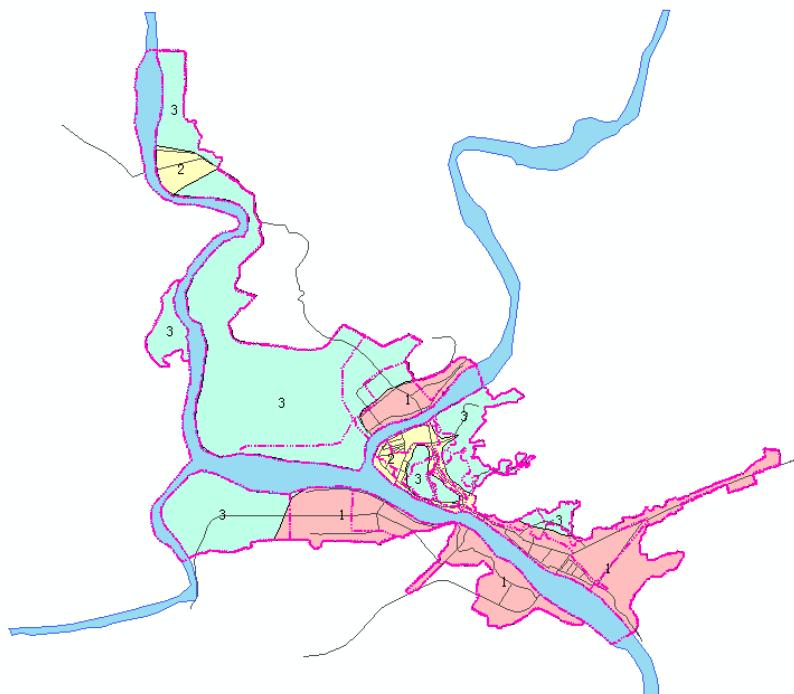


图 2-3-6-27 平乐县城区地形坡度指标级别图

六、城市规划

城市规划主要是指城市规划因素对土地质量、土地价格的影响。城市规划的具体内容如总体用地布局、道路（桥梁）、旧城改造、新区开发等，在未来都将改变区域土地的质量，从“折现”角度考虑这种影响，便是评价城市规划条件对土地定级的影响程度。

平乐县住房和城乡建设局公布的《平乐县城总体规划（2010-2030 年）》近期、远期规划图如下：



图 2-3-6-28 平乐县中心城区总体建设规划图

从图中可以看出，除黄埔路片区、新安街片区外，其余各城区、规划区的规划在近期内均有近期发展备用地，在远期规划图上仍有部分发展备用地。在定量和定性判断的基础上，确定城市规划因素指标的评估结果如表 2-3-6-23。

表 2-3-6-23 城镇规划影响指标分析结果表

等级	区域范围	规划状况	指标值
一级	新安街、同乐新区、南洲新区	规划区及近期待开发区	100
二级	除一级以外的其余片区	城市建成区及旧城改造区	50

各定级单元的规划影响指标分值分布图如下：

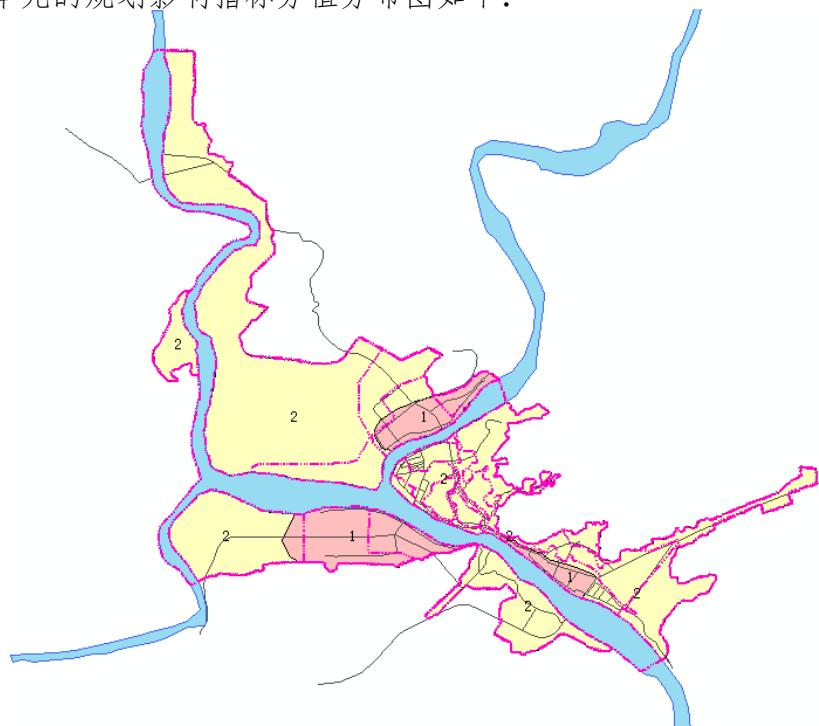


图 2-3-6-29 平乐县城区规划指标级别图

七、定级单元分值计算

1、不可直接跨越的障碍对结果分值的影响

计算点状因子作用分值时，其距离计算一般采用空间直线距离，即点状因子对评价单元的影响大小是随着距点状因子距离增加而成线性衰减的，它忽略了点状定级因子与评价单元之间的可通达性，如自然地物（山地、河流、湖泊等）和人文地物（铁路、高速公路等）的阻隔影响，与人们习惯思维中从某地到某地的远近是沿某道路到达目的地所需路程不一致。

根据《城镇土地分等定级规程》规定，当因素作用分衰减遇到不可直接跨越的障碍时，则作用分衰减就以可通行处为结点，按结点处的因素作用分及剩余的影响半径，再次进行衰减。

2、定级单元总分值的计算和结果

定级单元分值计算采用因素加权求和法，计算公式为：

$$S_j = \sum_{i=1}^n F_{ij} \times W_i$$

式中： S_j ——某一定级单元评价分值；

F_{ij} ——定级单元内某定级因素的分值， $i=1, 2, \dots, n$ ；

W_i ——某定级因素的权重；

n ——定级因素的个数。

第七节 城区公共服务项目用地土地级别确定

与土地质量有关的各土地定级因素，在城区内的变化多为连续渐变的。各土地定级因素不是孤立地对土地质量发生影响，因此，城区土地质量的变化也是连续变化的。

土地级别与土地质量的分布趋势是一致的，只是用单元网格点的质量代替了每一点的质量。因此，土地质量高的地域土地级别就高，土地质量低的地方土地级别就低。用土地定级各因素的综合分——土地定级单元总分值来表示，单元总分值有较大变化的地段就是土地级别的界线区域，单元总分值高，土地级别就高，习惯上，最高级别的土地用Ⅰ级表示，次高级别的土地用Ⅱ级土地表示，依此类推，顺序排列。

一、土地级别划分原则

由于本次土地定级单元是采用固定网格法划分的网格单元，该种单元的特点之一是单元界线与地类界线和宗地权属界线不能完全吻合，往往使一宗地分割成一至几个单元或几个宗地拼合为一个至几个单元，以致不能保证自然地块或权属单位地块的完整性。根据土地定级基本原则，为了保证定级成果合理性、实用性，土地级别划分遵循如下原则：

- 1、以单元总分值为依据，各单元总分值所包含的因素因子数目应是相同的。
- 2、按单元总分值高低划分，不同的土地级别对应不同的单元总分值区间。单元总分值区间从高到低，土地级别从优到劣的顺序分别对应于1, 2, …, n个等级。
- 3、任何一个单元总分值只能对应于一个土地级别。
- 4、级别之间过渡应该是连续的、渐变的，相邻单元之间土地级差不宜过大。
- 5、级别边界尽量采用具有地域突变特征的自然和人工界线，尽可能保持自然地块的完整性。

二、土地级别划分方法

《城镇土地分等定级规程》中，对城镇土地级别的划分方法有三种：总分数轴确定法、总分频率曲线法、总分割面图法。在本次平乐县公共服务项目用地土地定级中，我们采用的是计算机软件辅助定级，因此在土地级别划分时采用的是总分频率曲线法，即对总分值作频率统计，绘制频率直方图，按土地优劣的实际情况，选择频率曲线分布突变处作为级间分界。由定级软件自动生成的总分频率直方图如下：

表 2-3-7-1 平乐县城区公共服务项目土地级别作用总分值界限表

级别	I	II	III	IV
总分值范围	64-83	48-64	32-48	22-32

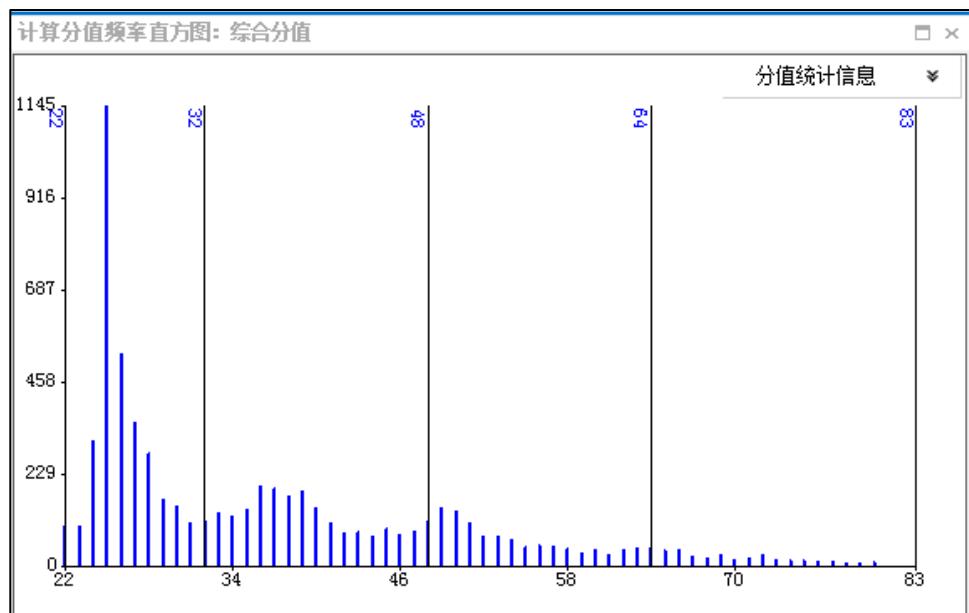


图 2-3-7-1 总分频率直方图

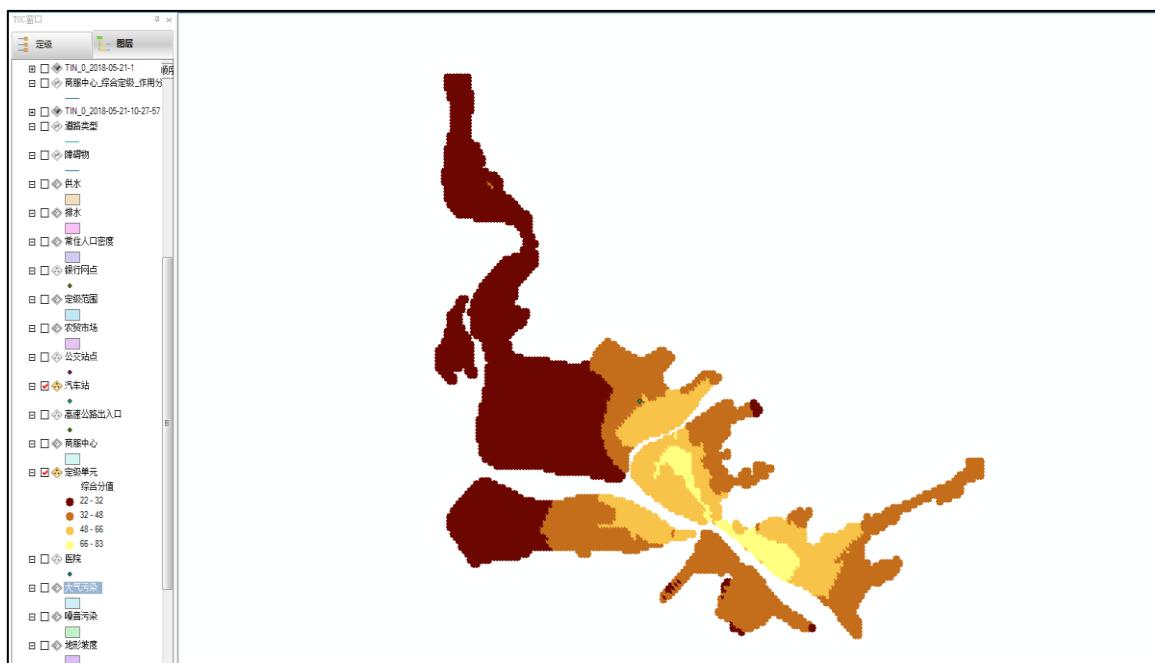


图 2-3-7-2 土地定级初步成果图

三、土地级别检验

采用多因素综合评定法初步确定的土地级别，从土地区位方面反映了土地质量的差别，其划分的级别是否也从经济上真实地反映了土地质量之间的差异，一般需要通过土地级别差收益测算或市场交易价格测算的方法进行验证。

由于公共服务项目用地包含的土地利用类型多、但对应的样点很少甚至没有的情况，我们无法采用市场交易价格对土地级别进行检验；而如采用级差收益测算对土地级别进行初步验证，又有相当一部分公共服务项目用地的土地并不产生直接收

益，其土地利用的效益是通过区域内其他土地价值的提升体现出来，因此采用这种方式也不合理。在本次评估中，课题组采用测算出的样点地价对土地级别进行检验。而在校验的过程中，又只有机关团体用地和教育用地的样点较多，因此用这两种用地类型的地价测算成果对级别进行检验。

1、机关团体用地级别检验

选择平乐县城区机关团体用地的样点地价结果来验证土地级别的合理性。将样点地价进行修正、检验，通过计算机得出土地级别与级别内机关团体样点地价对应关系如下：

表 2-3-7-2 土地级别与级别内机关团体用地样点均价对应关系表

单位：元/平方米

级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
总分值区间	64-83	48-64	32-48	22-32
地价区间	966-1138	582-772		
样点均价	1077	654	391	219

土地级别与级别内机关团体用地均价对应关系见下图：

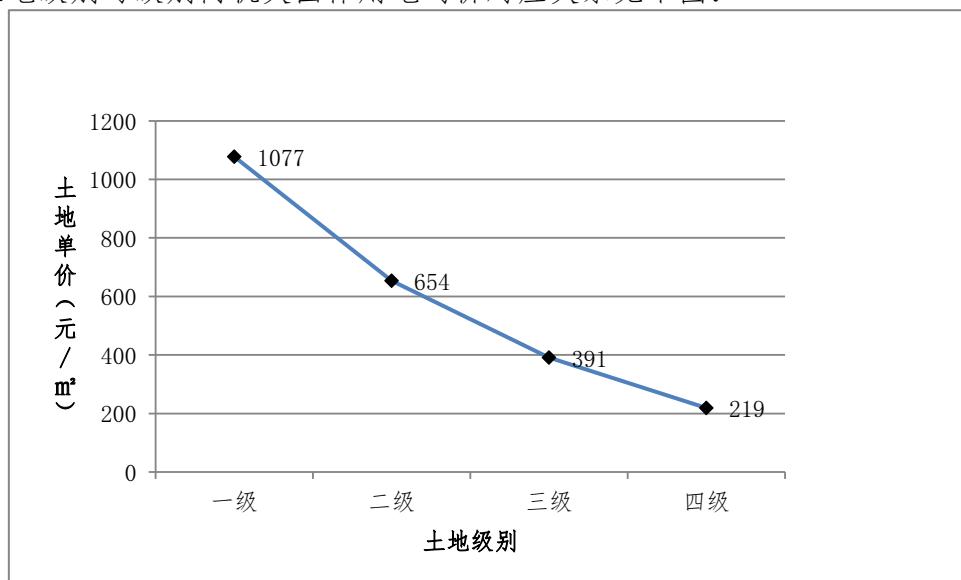


图 2-3-7-3 机关团体用地级别内样点均价对应关系图

2、教育用地级别检验

选择平乐县城区教育用地的样点地价结果来验证土地级别的合理性。将样点地价进行修正、检验，通过计算机得出土地级别与级别内教育用地样点地价对应关系如下：

表 2-3-7-3 土地级别与级别教育用地样点均价对应关系表

单位：元/平方米

级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
总分值区间	64-83	48-64	32-48	22-32
地价区间	876-976	580-658	484-587	318
样点均价	922	621	515	318

土地级别与级别内教育用地样点均价对应关系见下图：

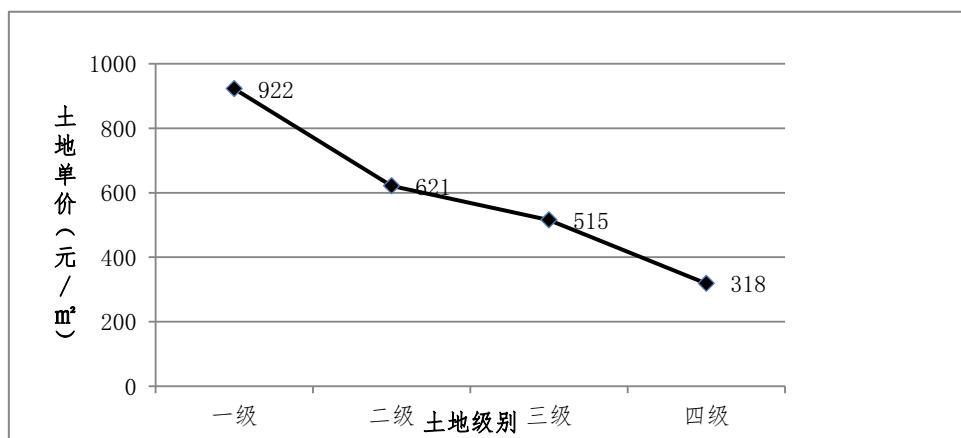


图 2-3-7-4 教育用地级别内样点均价对应关系图

从上述两个表可以看出，对机关团体、教育用地的级别划分，存在着明显由高级向低级逐步减小的正级差，不仅在区位条件方面反映了土地质量的差异，而且从土地利用方面也反映了土地的质量差异，说明平乐县城区公共项目用地土地级别划分是合理的。

四、土地级别界线落实及面积量算

1、级别界线确定的原则

根据土地级别的划分原则，确定土地级别界线按如下顺序选择：

- (1) 自然线状地物，大地自然障碍，成为人们社会活动的某些限制因素，从而形成较大的区位差异。土地级别界线首先考虑河流、山坡、水沟等自然界线。
- (2) 除商服街外的其它道路，考虑到道路的第一宗地，可由低级向高级靠。
- (3) 具有突变性的权属界线。

2、级别界线的落实

平乐县城区土地级别边界落实遵循以上有关土地级别边界确定的原则，同时为了保证定级工作的质量，我们又征询了有关专家的意见，并对土地级别的边界进行了外业调查分析，根据专家的意见和调查的结果，对级别界线作了局部调整。各级别具体范围详见《平乐县城区公共服务项目级别基准地价图》。

3、土地级别面积量算

在各土地级别范围确定以后，我们利用计算机绘图软件快速、准确地量算出各级别的土地面积如下表 2-3-7-4。

表 2-3-7-4 平乐县城区公共服务项目土地级别面积统计表

土地级别	级别面积 (km ²)	占总面积比率
I 级	0.8373	4.95%
II 级	2.5443	15.04%
III 级	5.6447	33.37%
IV 级	7.8911	46.64%
合计	16.92	100%

各级别土地面积占总面积比重分布图下图：

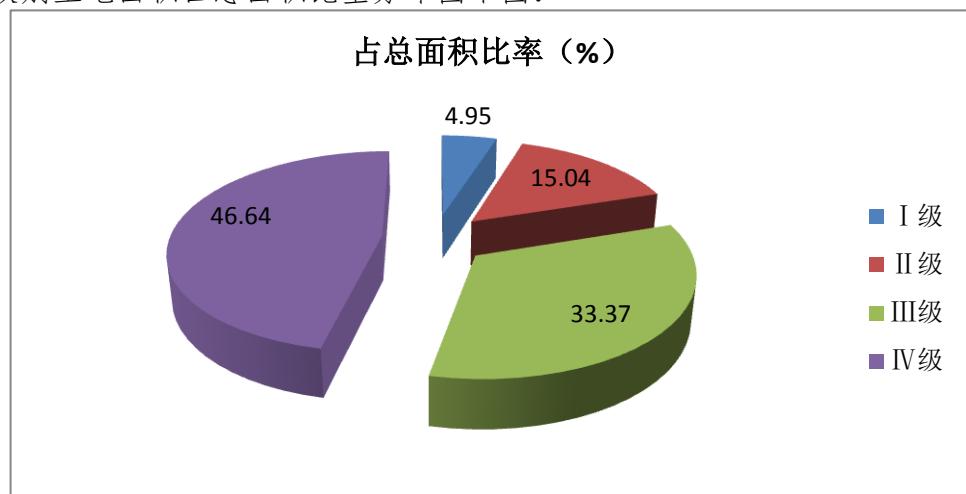


图 2-3-7-5 平乐县城区公共服务项目土地级别面积比重分布图

五、土地级别分布规律

土地级别分布状况表如下：

土地级别	级别范围说明
I 级	第一部分：东至水文站，南至桂江，西至工商局圆盘，北至东泉街、新安街以北一、二排建筑用地范围内区域； 第二部分：正北街、黄浦街沿街两侧第一排建筑用地范围。 第三部分：马河开发区区域。
II 级	第一部分：东至鑫隆苑，南至晶典时代楼盘，西至平乐镇派出所、水岸名都，北含绕城公路两侧华申鑫城二期住宅小区； 第二部分：新安街以北，原平乐县烤烟厂以南，除 I 级范围外部分区域； 第三部分：黄埔街、正北街（建设局圆盘至茶江大桥段）东侧除 I 级土地外的部分区域； 第四部分：建设局圆盘以西至茶江、桂江二桥头部分，沿正北街、正西街、华升小区及中华街分布； 第五部分：南洲新区近桂江二桥部分，东至桂江及山体，南至三江和韵楼盘，西至南洲新区已建成道路终点处，北至桂江，下洲； 第六部分：同乐新区近茶江、茶江大桥、高速公路出口部分，东至同乐村，南至茶江，西至冬瓜岭西侧，北至规划中同乐汽车站。
III 级	第一部分：马渭片区土地； 第二部分：主要沿月城街两侧分布区域，东至三鑫实业工业用地，南至月字岩，西至鑫隆苑，北至石枧岭、太平岭； 第三部分：沿新安街以北至云盘岭山体除 I 、 II 级范围外区域； 第四部分：黄浦街以东至山体除 I 、 II 级范围外区域； 第五部分：新安街与东泉街联接处除 I 级以外的区域； 第六部分：看守所以东部分； 第七部分：沿罗汉街、正西街、双十街分布的区域； 第八部分：沿大街、半边街、盐仓街、新兴街分布的区域； 第九部分：南洲新区 II 级区域西面向西延伸 200 米的区域； 第十部分：同乐新区 II 级区域外围部分区域。
IV 级	定级范围内除一、二、三级以外区域。

各土地级别的范围详见附图。

第八节 各乡镇公共服务项目用地土地定级

一、定级因素分析及计算

土地定级单元分值计算时，各乡镇定级单元计算与平乐县城区方法一致，均采用计算机系统为辅助手段进行城镇土地定级时，需预先设定各类定级影响因素的衰减模式。经对平乐县各乡镇公共服务项目用地定级影响因素进行分析，课题组对各定级因素设定的计算模式如下：

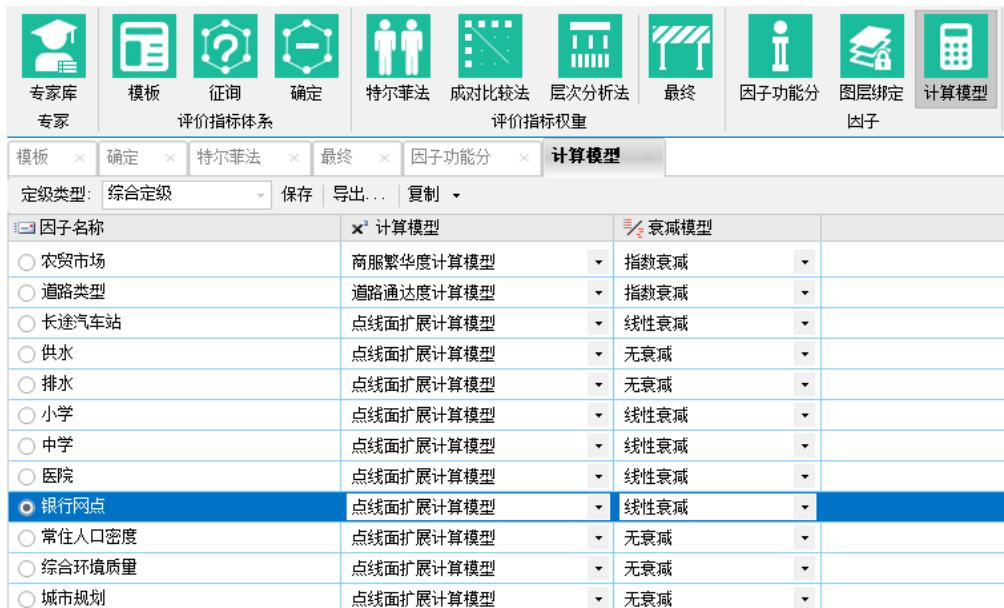


图 2-3-8-1 平乐县各乡镇定级因素计算模型和衰减模型示例图

结合平乐县各乡镇的实际情况，我们主要采用衰减公式直接计算的方法确定各定级单元的作用分值，方法与平乐县城区一致，在列举各因子等值线及分布图时，仅以二塘镇作为示例，其他乡镇定级分布情况不再一一列出。

二、定级因素评价

(一) 商服繁华度评价

繁华程度是确定城镇建成区土地级别的最为重要的因素。城镇内部繁华程度的不均一，表现为结节点与结构地域的分界，结节点对人流和物流具有强大的聚集作用，而成为区域的核心和相对繁华的地段。由于商服务业的集聚具有很大的吸引力，且获得的级差地租最高，对繁华程度反映最直接、最敏感，因此，商服务业设施的集聚程度可以用来表示繁华程度，它是反映土地经济区位最重要的指标。经过实地的查勘及资料收集，各乡镇的商服中心一般为农贸市场。以二塘镇为例：

表 2-3-8-1 乡镇农贸市场评价表

序号	商服中心名称	商服中心级别	规模指数	功能分	服务半径 (m)
1	中心农贸市场	一级	100	60	1200
2	次级农贸市场	二级	40	40	900

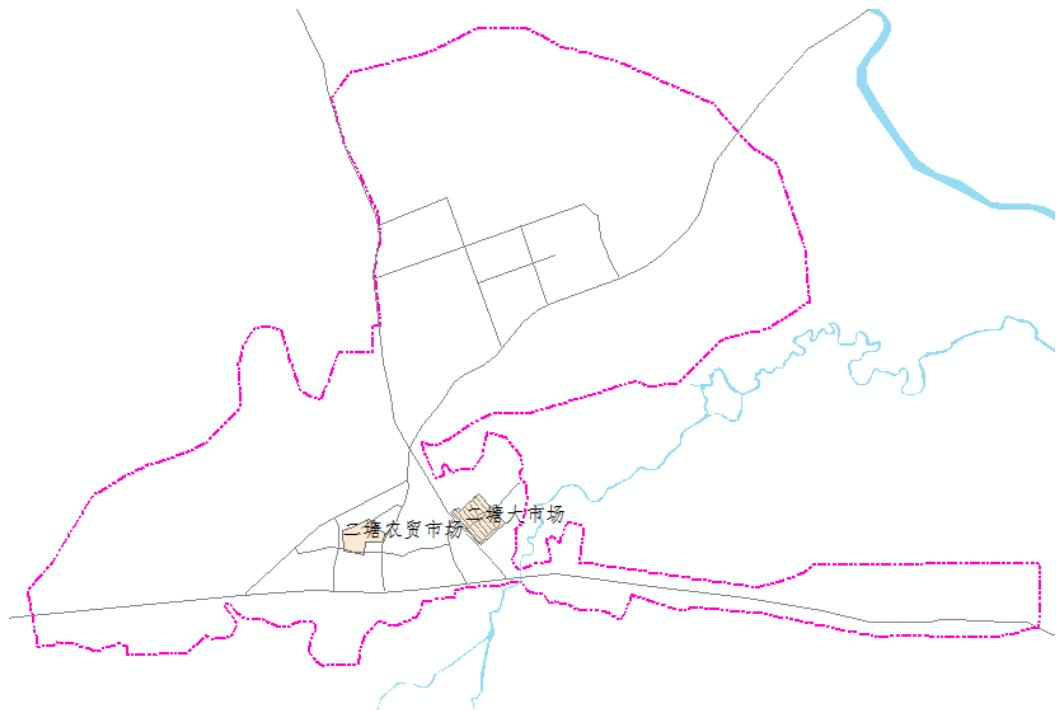


图 2-3-8-2 二塘镇农贸市场分布图

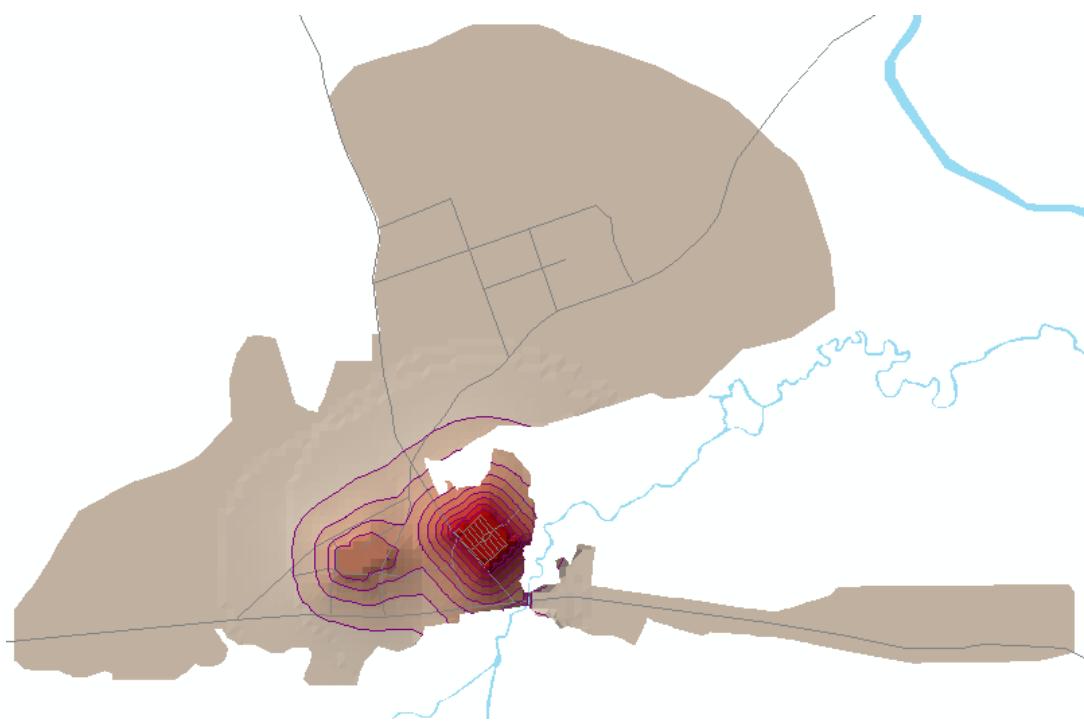


图 2-3-8-3 二塘镇农贸市场作用分等值线图

(二) 交通条件状况评价

1、道路类型

平乐县各乡镇土地公共服务项目用地土地定级采用道路通达度和对外交通便利度来具体反映平乐县各乡镇的交通条件。根据《城镇土地分等定级规程》对道路类型的划分标准，在土地定级中主要选用能较好反映道路优劣的道路宽度、机动车流

量、非机动车流量和人流量四项指标，来判断各条道路的类型和级别。

表 2-3-8-2 各乡镇城市道路评价表

序号	道路类型	等级	功能分	影响半径
1	主干道	一级	100	1200
2	次干道	二级	70	1000
3	支路	三级	40	400

以二塘镇为例：

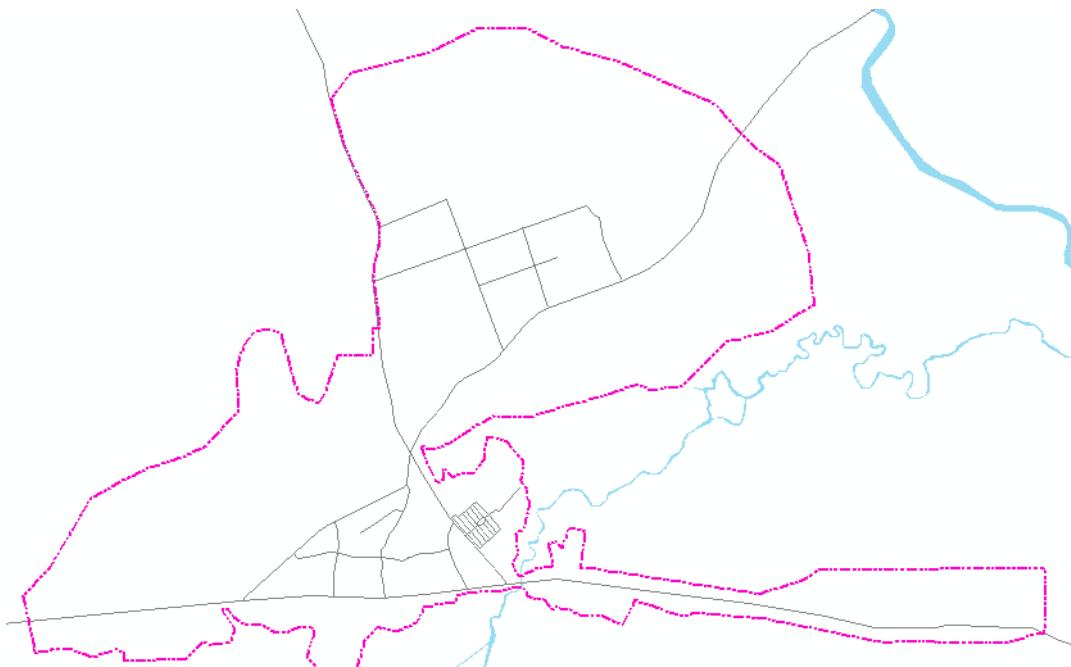


图 2-3-8-4 二塘镇道路类型分布图

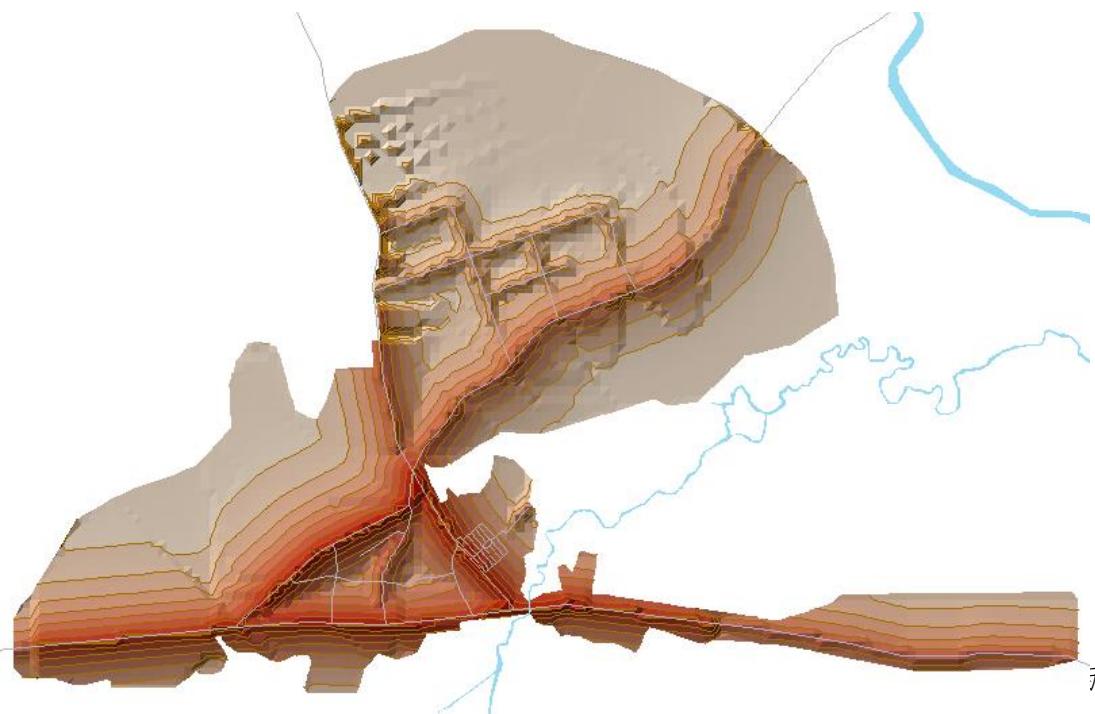


图 2-3-8-5 二塘镇道路类型等值线图

2、对外交通便利度

外界联系的主要形式之一。对外交通便利程度在宏观上影响其经济地位和经济水平，在微观上影响城镇各区段人流、物流与外界往来的机会和方便程度，在土地定级中具有重要的作用。对外交通设施指火车站、港口、长途汽车站、机场、高速公路出入口等城镇中对外经营的客运站、货运站和重点对外交通节点。根据各乡镇的实际情况，本次平乐县各乡镇土地定级按设施在对外交通运输中的地位和作用、定级类型来选定设施数目和类型。根据平乐县各乡镇的现状，其对外交通设施主要有长途汽车站或高速公路出入口。

表 2-3-8-3 各乡镇对外交通便利度评价表

对外交通便利度因素	功能分	服务半径（米）
汽车站	100	4000
高速公路出入口	100	1000

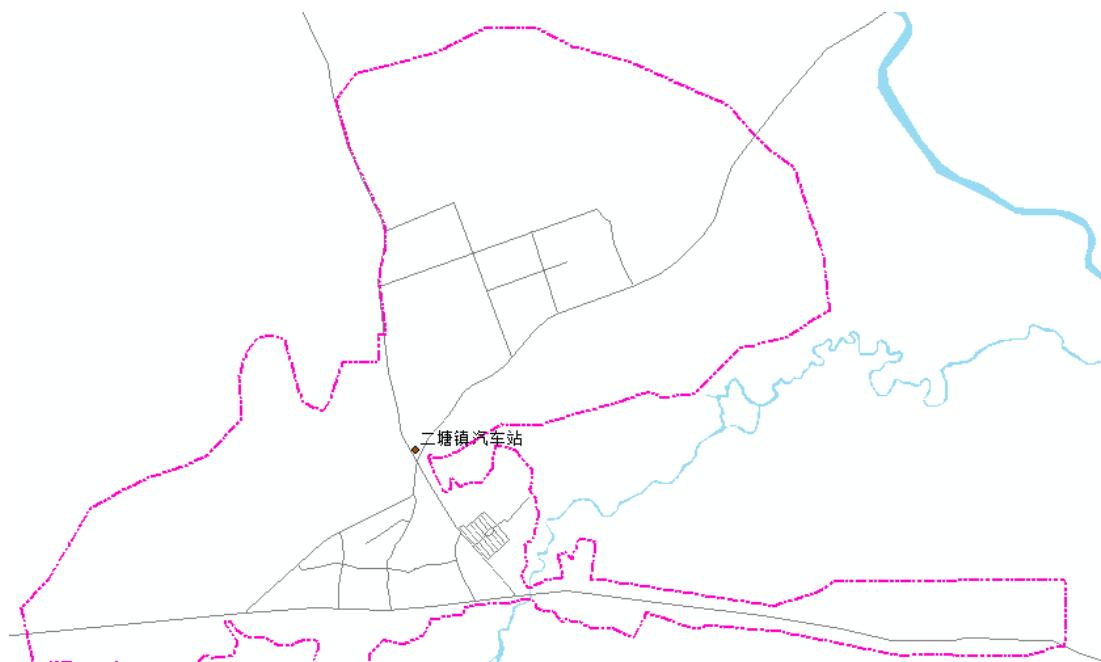


图 2-3-8-6 二塘镇汽车站分布图

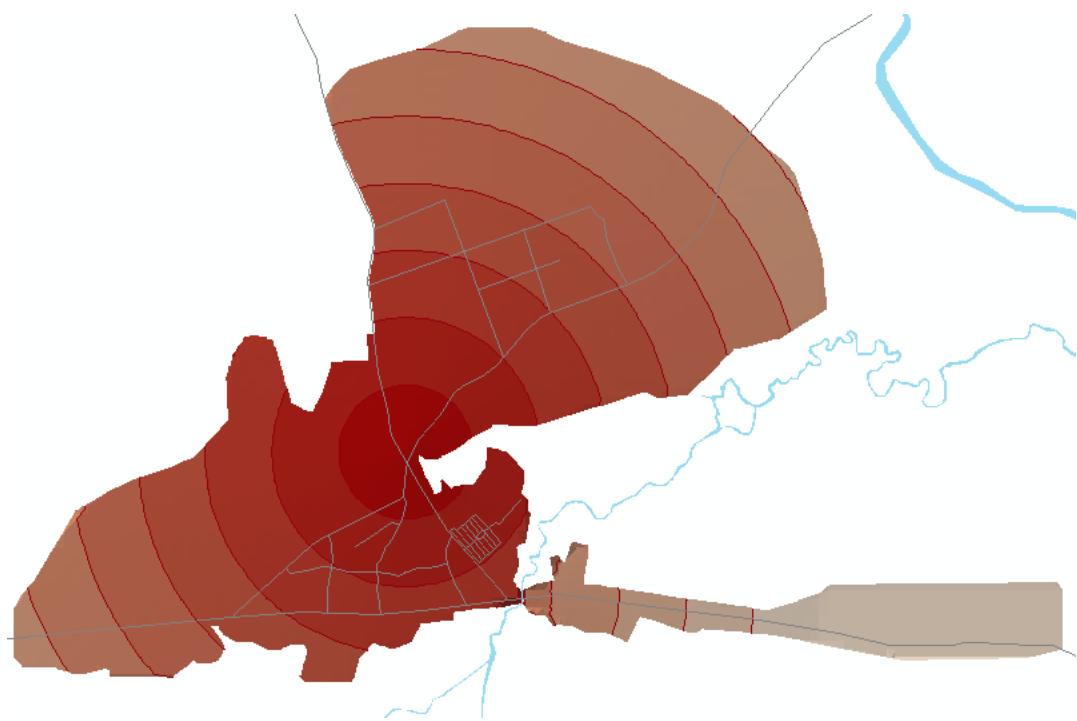


图 2-3-8-7 二塘镇汽车站作用分等值线图

(三) 基本设施状况评价

在城镇土地定级因素体系中，基本设施主要包括基础设施和公用设施两部分。基础设施是指供水、排水、电力、电讯、供热、供气等设施，这些基础设施与人们日常生活、工作密切相关；公用设施是中小学、幼儿园、托儿所、医院、诊所、体育场馆、文化馆（活动中心）、影剧院、公园、邮局等。在土地定级中，可根据各设施在城镇日常生活中的地位和作用来选定设施类型和数目。

1、基础设施完善度划分

基础设施完善度是对土地经济区位和衡量投入土地的物化劳动的量度，其指标的优劣对土地区位条件有较大的影响。本次土地定级根据专家的意见集中程度，选取给水、排水两个指标衡量平乐县各乡镇综合定级范围内的基础设施完善度。

表 2-3-8-4 供水指标评价表

等级	区域范围	区片描述	功能分
一级	乡镇中心区及建成区	完善区域	100
二级	除一级区域以外其他区域	未完善区域	70

表 2-3-8-5 排水指标评价表

级别	区域范围	区片描述	功能分
一级	乡镇中心区及建成区	完善区域	100
二级	除一级区域以外其他区域	未完善区域	70

2、公用设施完备度划分

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的量度，包括中学、小学、幼儿园、医院、邮局、银行储蓄所、体育场馆、文化馆、影剧院、公园、广场、餐

馆、酒店等因子。结合平乐县的具体情况，本次综合定级将小学、医院和银行网点三类与居民生活关系密切、区位差异比较显著的公共设施作为分析对象。

表 2-3-8-6 各乡镇公用设施评价表

序号	公用设施名称	功能分	影响半径
1	乡镇中心小学	100	1200
2	二塘镇初级中学	100	1000
3	二塘中学	60	700
4	乡镇中心卫生院	100	1200
5	乡镇主要银行网点	100	1200

(1) 小学评价

根据平乐县各乡镇提供的有关资料及实际情况，目前各乡镇镇区均有一座以上小学，其服务范围面向全镇，因此赋予其功能分为 100 分。



图 2-3-8-8 二塘镇小学作用分等值分线图

(2) 医院评价

根据平乐县各乡镇提供的有关资料及实际情况，目前各乡镇镇区均有一座以上医院，其服务范围面向全镇，因此赋予其功能分为 100 分。



图 2-3-8-9 二塘镇中学作用分等值分线图



图 2-3-8-10 二塘镇医院作用分等值分线图

(3) 银行网点评价

经过多年建设，平乐县各乡镇金融网络已进一步健全，目前各乡镇镇区均有一

处以上银行网点，其服务范围面向全镇，因此赋予其功能分为 100 分。

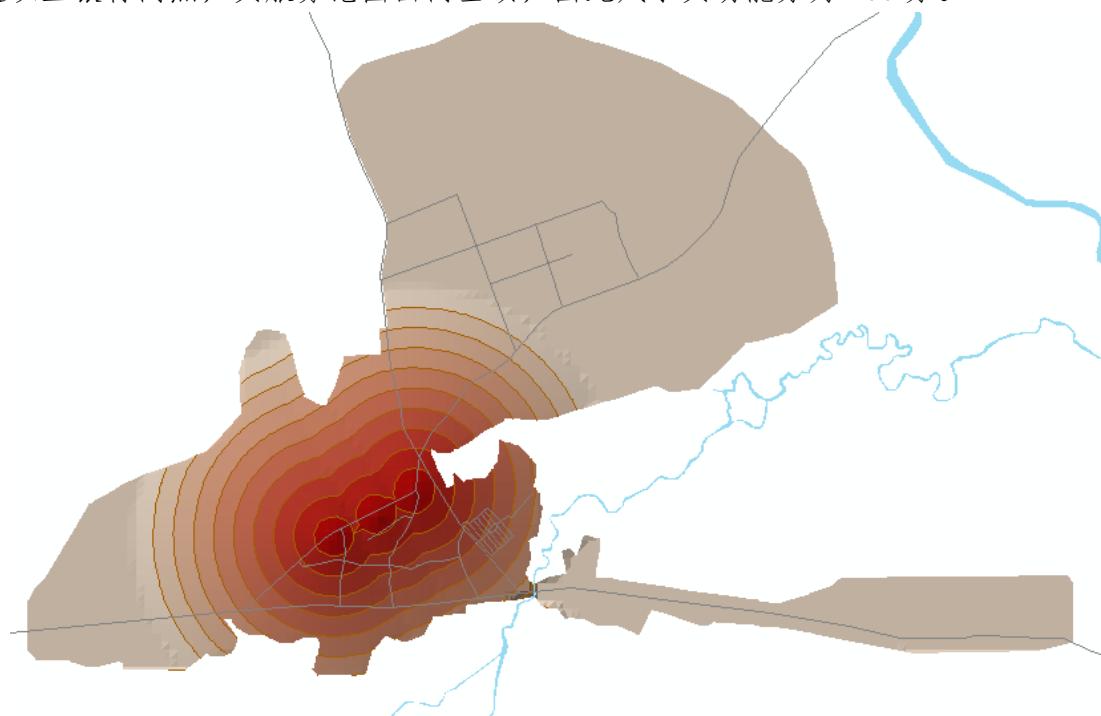


图 2-3-8-11 二塘镇银行网点作用分等值分线图

(四) 人口状况评价

人口密度指标是反映在一定区域范围内人口集中度的指标。在综合定级时，人口密度中涉及的人口资料数主要为常住人口数及流动人口数之和。当有定量指标对人口密度进行统计时：

因无法对平乐县各乡镇常住人口进行定量分析，根据实地查勘，确定平乐县各乡镇按常住人口密度的规模分为三级，并确定各级别的作用分如下表：

表 2-3-8-7 各乡镇常住人口评价表

级别	区域范围	作用分
一级	乡镇中心主干道人口密集区	100
二级	次干道周边人口较密集区及乡镇建成区	70
三级	一级、二级以外的其他区域	40

(五) 环境条件评价

环境条件的好坏直接影响城镇景观以及居民的身心健康和工作情绪，环境条件包括自然环境条件和人文环境条件。人文环境优劣度是对土地社会生态效益好坏状况的量度。它不直接对土地的经济和交通区位构成影响，但是由于其创造的生态效益和社会效益直接影响到人类的各种活动，从而使在不同环境状态下的土地质量产生优劣差异；自然环境条件则是指自然景观对土地质量产生的影响，主要包括气象环境条件、生态环境条件、水资源环境条件、森林资源环境条件、矿产资源环境条件、工程地质环境条件等，因此在我们选择综合环境质量作为评定环境质量的因素。

综合环境质量包括大气、水、噪声污染以及卫生状况。平乐县环境保护局提供

的材料中未对各区域的各类污染状况有定量监测结果，本次评估中主要由课题组对各区域进行实地查勘而得。根据平乐县各乡镇环境治理的实际情况，各区域的综合环境质量作用分结果如下：

表 2-3-8-8 综合环境质量评价表

级别	综合环境情况	指标值
一级	环境好	100
二级	环境较好	70

(六) 城市规划

城市规划主要是指城市规划因素对土地质量、土地价格的影响。城市规划的具体内容如总体用地布局、道路（桥梁）、旧城改造、新区开发等，在未来都将改变区域土地的质量，从“折现”角度考虑这种影响，便是评价城市规划条件对土地定级的影响程度。

表 2-3-8-9 城镇规划影响指标评价表

级别	规划状况	指标值
一级	旧城改造区	100
二级	近期待开发区	70
三级	城市建成区及待规划区	40

三、土地级别划分

在本次平乐县公共服务项目用地土地定级中，我们采用的是计算机软件辅助定级，因此在土地级别划分时采用的是总分频率曲线法，即对总分值作频率统计，绘制频率直方图，按土地优劣的实际情况，选择频率曲线分布突变处作为级间分界。由定级软件自动生成的总分频率直方图，以二塘镇为例结果如下：

表 2-3-8-10 二塘镇公共服务项目土地级别作用总分值界限表

级别	I	II	III
总分值范围	68-89	52-68	27-52

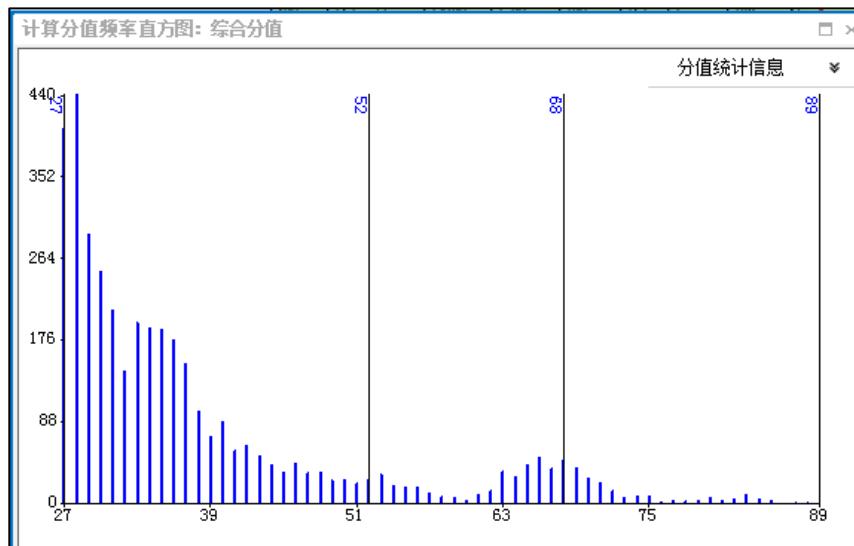


图 2-3-8-12 二塘镇总分频率直方图

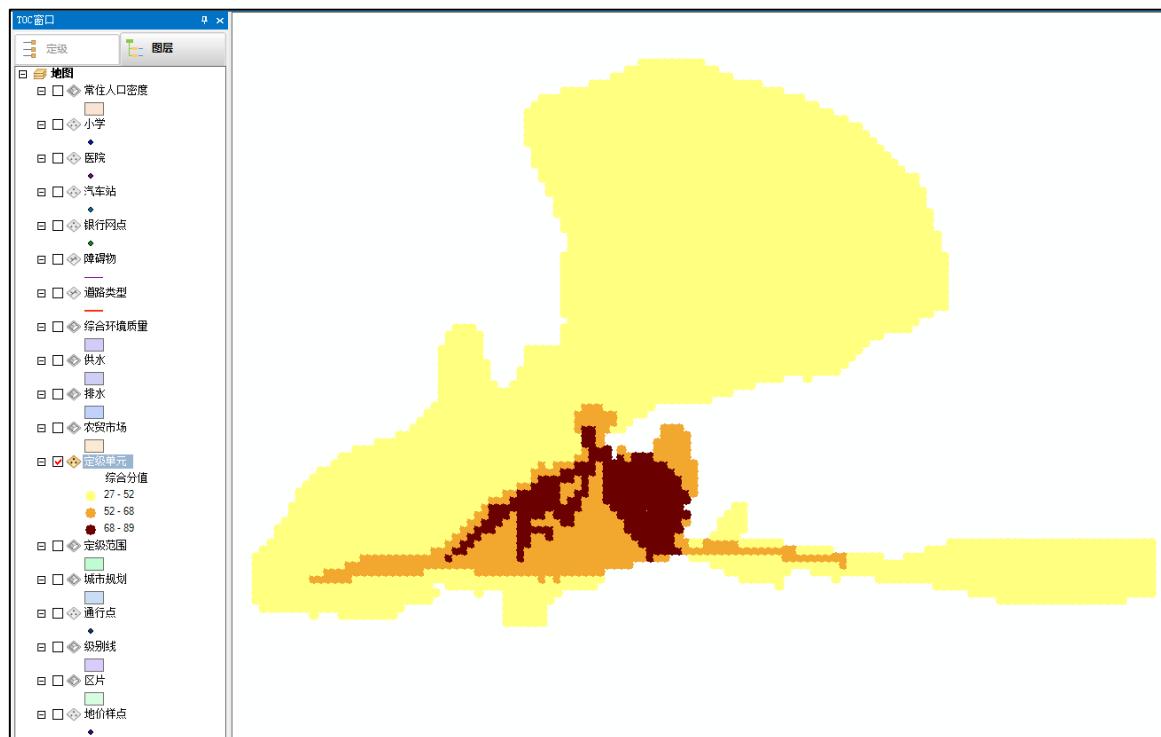


图 2-3-8-13 二塘镇公共服务项目用地土地定级初步成果图

四、土地级别检验

因各乡镇各类公共服务项目用地在各级别的样点数很少，无法采用跟平乐县城区相似的方法进行土地级别的核验，课题组只能将采用土地级别初步成果提交专家进行咨询，并核验各级别商服、城镇住宅用地的土地级差收益来验证公共服务项目用地土地级别划分的合理性。在实地校验过程中，初步划定的土地级别中，商服、城镇住宅的在不同级别的平均单位面积地租和地价均有较明显的区别，且各级别之间的价格渐变过渡效果较好。经过相关专家分析，认为本次定级的结果与各乡镇现行基准地价中土地级别基本吻合，符合该镇的实际情况，较好地反映了土地质量的空间差异。根据上述测算，对单元确定的土地级别总分值区间并经过实地的踏勘，征询有关部门的意见，对土地级别界线做了部分的调整，最终确定各级别的范围，如下表：

表 2-3-8-10 各乡镇土地级别范围说明表

序号	乡镇名称	土地级别	土地级别范围说明
1	二塘镇	I 级	第一部分为汽车站沿广源街两侧、中心商业街两侧、二塘农贸市场及建新街口至大东街路口段两侧；第二部分为汽车站沿桂隆街至茶苑街路口段两侧，包括二塘大市场等。
		II 级	第一部分为国土所沿桂隆街至茶苑街到金顺交通运输公司段两侧、建新街、中心商业街、中兴街两侧（除 I 级部分外），包括大商城等；第二部分为国土所沿桂隆街至高速公路入口处两侧路边第一排房屋。
		III 级	除 I 、 II 级以外的其余部分；
2	沙子镇	I 级	新兴街（沙子大桥——沙子村委）、河西街（以四季家私城为界）公路两侧建筑用地，中兴街以北、新兴街以南区域，包含沙子商贸城、沙子农贸市场、沙子镇政府。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
3	同安镇	I 级	新街（派出所——高头街路口）段公路两侧第一排建筑用地、同安市场、大同街与新街交汇处。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
4	源头镇	I 级	693 乡道（国道 323 路口——东凤街路口）段公路两侧第一排建筑用地、源头新市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
5	张家镇	I 级	和平街（卫生院——县道 150 线）段公路两侧第一排建筑用地、东镇街两侧第一排建设用地、农贸市场、商贸城。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
6	阳安乡	I 级	阳安街（乐安街路口——卫生院向北 300 米）段公路两侧第一排建设用地、阳安市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
7	青龙乡	I 级	青龙街（青龙幼儿园——乡道 150 路口向南 130 米）段公路两侧第一排建设用地、青龙农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
8	桥亭乡	I 级	桥亭街（县道 150 线路口——供销社）段公路两侧第一排建筑用地、701 乡道（供销社——信用社）段、农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
9	大发瑶族乡	I 级	大发街（乡政府——江边三叉路口）段公路两边第一排建设用地、农贸市场。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。
10	长滩街	I 级	长滩街（邮政所向西 200 米——邮政所向东 300 米）段公路第一排建设用地。
		II 级	除 I 级区域以外的其他区域。

根据各级别范围，利用计算机软件对各土地级别面积进行了测算，各乡镇各级别的土地面积结果如下表：

表 2-3-8-11 各乡镇土地级别面积及比例表

序号	乡镇名称	土地级别	土地面积(平方公里)	占所在乡镇比例
1	二塘镇	I 级	0.31	3. 06%
		II 级	1. 16	
		III级	8. 66	
2	沙子镇	I 级	0.13	10. 83%
		II 级	1. 07	
3	同安镇	I 级	0.095	7. 88%
		II 级	1. 11	
4	源头镇	I 级	0.20	14. 18%
		II 级	1. 21	
5	张家镇	I 级	0.11	5. 02%
		II 级	2. 08	
6	阳安乡	I 级	0.03	6. 25%
		II 级	0.45	
7	青龙乡	I 级	0.09	27. 27%
		II 级	0.24	
8	桥亭乡	I 级	0.03	8. 57%
		II 级	0.32	
9	大发瑶族乡	I 级	0.03	33. 33%
		II 级	0.06	
10	长滩街	I 级	0.04	16%
		II 级	0.21	
合计	——	——	17. 635	17. 635
				——

第四章 公共服务项目用地基准地价评估体系研究

第一节 公共服务项目概述

一、公共服务项目的定义及其特征

公共服务是指由法律授权的政府以及非政府公共组织和有关工商企业，在纯粹公共物品、混合性公共物品以及特殊私人物品的生产和供给中所承担的职责和履行的职能。公共服务具有以下特征：

1、公共服务是一种大众化的服务。

2、公共服务是一种基本服务。公共服务的内容非常广泛，包含供水、供气、公共道路、交通等，同时还包括公共案例、医疗、教育、文化等，所包含的内容均属于基本服务的范畴。

3、公共服务是一种非营利性服务。

二、公共服务项目的内涵

公共服务，是21世纪公共行政和政府改革的核心理念，包括加强城乡公共设施建设，发展教育、科技、文化、卫生、体育等公共事业，为社会公众参与社会经济、政治、文化活动等提供保障。公共服务以合作为基础，强调政府的服务性，强调公民的权利。

公共服务满足的是公民及其组织的基本的直接需求。在一个社会中，公民及其组织对服务的需求可以是无限的，但却并不能要求由公共服务去满足所有那些需求。公共服务只须保障公民及其组织的基本的直接需求的满足，而其它部分的直接需求则由民间服务供给机制去决定。在一个社会中，公民及其组织的基本的直接需求、公共服务水平和优先事项安排是由该社会的发展水平、文化传统、价值取向、社会经济体制以及发展战略等多方面的因素决定的。

公共服务的种类可以根据其内容和形式分为：基础性公共服务、经济性公共服务、社会性公共服务、公共安全服务。基础性公共服务是指那些公民及其组织从事经济和社会活动，或者生产、生活、发展和娱乐等活动都需要的，有某种政府行为介入的基础性服务，如供水、供电、供气、交通与通讯基础设施、邮电与气象等。经济性公共服务是指通过某种政府行为的介入为公民及其组织即企业从事经济或生

产活动所提供的服务，如科技推广、咨询服务以及政策性信贷等。社会性公共服务是指通过某种政府行为的介入为公民的生活、发展与娱乐等社会性直接需求提供的服务，如公办教育、公办医疗、公办福利以及环境保护等。公共安全服务是指通过某种政府行为的介入为公民提供的安全服务，如军队、警察和消防等的服务。

党的十八届五中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》(以下简称《建议》)明确要求增加公共服务供给，从解决人民最关心最直接最现实的利益问题入手，增强政府职责，提高公共服务共建能力和

共享水平。并且特别强调，要创新公共服务提供方式，能由政府购买服务提供的，政府不再直接承办；能由政府和社会资本合作提供的，广泛吸引社会资本参与。这无疑是是我国公共服务供给侧改革的指导纲领和行动指南。

所谓供给侧结构性改革，就是从提高供给质量出发，用改革的办法推进结构调整，矫正要素配置扭曲，扩大有效供给，提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性，提高全要素生产率，更好满足广大人民群众的需要，促进经济社会持续健康发展。过去，我们在公共服务体系供给侧过分依赖传统的公办公共服务事业机构，对正在成长的社会型企业和民办公共服务事业机构重视得不够。我们必须加大公共服务体系改革的力度，大力促进公共服务的供给侧改革，进一步激发市场活力，让市场在提供公共服务方面也发挥决定性的作用，进一步改进公共服务体系的绩效。

三、公共服务项目的供给方式

提供公共服务是政府的责任，必须有政府介入，但却并不一定须由政府直接提供。公共服务的实现形式与手段是多样的，其所依托的组织机构也是多种形式的。提供公共服务的机构可以是公共行政机构，即正式的政府机构，可以是专门的公共服务机构，如公立学校和公立医院等，在中国称作事业单位；也可以是具有公共性的民间服务组织。所谓公共性的民间组织，是指私人企业和各种形式的社会组织，如非营利组织和社区组织等。私人企业和社会组织的共同特性是非政府，它们都不属于公共组织。但是，如果有了政府行为的某种介入，如政府通过特许经营、合同承包、无偿资助或者优惠贷款、共同投资等方式介入了民间组织的活动，那么这些私人和社会组织在保持其民间性质的同时还具有了一定的公共性，成为贯彻国家意志、提供公共服务的组织工具。在实现公共服务的整个过程中，政府必须承担最终责任，保障公共服务的提供和绩效，但提供公共服务的方式，却可以根据情况灵活选择和组合。综上所述，目前在国内，公共产品的供给方式主要包括两种：政府直接供给、私人部门生产。而对于私人部门生产的公共服务项目，其供给方式也有如下：

1、BOT（即建造-运营-移交方式）：这种方式最大的特点就是基础设施国有项目民营化。在这种模式下，首先由项目发起人通过投标从委托人手中获取对某个项目的特许权，随后组成项目公司并负责进行项目的融资，组织项目的建设，管理项目的运营，在特许期内通过对项目的开发运营以及当地政府给予的其他优惠来回收资金以还贷，并取得合理的利润。特许期结束后将项目无偿移交给政府。在BOT模式下，投资者一般要求政府保证其最低收益率，一旦在特许期内无法达到该标准，政府应给予特别补偿。

2、BT（即建设-移交）：系指项目发起人通过与投资者签订合同，由投资者负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人，项目发起人根据事先签订的回购协议分期向投资者支付项目总投资及确定的回报。

3、TOT（即转让-经营-转让）：是一种通过出售现有资产以获得增量资金进行新

建项目融资的一种新型融资方式。在这种情况下，首先私营企业用私人资本或资金购买某项资产的全部或部分产权或经营权，然后，购买者对项目进行开发和建设，在约定的时间内通过对项目经营收回全部投资并取得合理的回报，特许期结束后，将所得到的产权或经营权无偿移交给原所有人。

4、TBT：是将 TOT 与 BOT 融资方式组合起来，以 BOT 为主的一种融资模式。在 TBT 模式中，TOT 的实质是辅助性的，采用它主要是为了促成 BOT。其实施过程如下：政府通过招标将已经运营一段时间的项目和未来若干年的经营权无偿转让给投资人；投资人负责组建项目公司去建设和经营待建项目；项目建成开始经营后，政府从 BOT 项目公司获得与项目经营权等值的收益；按照 TOT 和 BOT 协议，投资人相继将项目经营权归还给政府。实质上，是政府将一个已建项目和一个待建项目打包处理，获得一个逐年增加的协议收入（来自待建项目）最终收回待建项目的所有权益。

5、PPP（公共部门-私人企业-合作）：首先，政府针对具体项目特许新建一家公司，并对其提供扶持措施，然后，项目公司负责进行项目的融资和建设，融资来源包括项目资本金和贷款；项目建成后，由政府特许企业进行项目的开发和运营，而贷款人除了可以获得项目经营的直接收益外，还可获得政府扶持所转化的效益。

四、公共服务项目与区域经济水平的关系

公共服务项目是城市形成与发展的基础，为城市健康有序的发展提供物质基础和精神保障，为人们提供舒适的居住环境，为改善城市生态条件提供良好的自然环境，营造一种人与社会、人与自然统一、和谐的氛围，在控制城市规模、合理规划城市发展等方面发挥重要的作用。随着城市人口的急剧增加，引起工业、商业与住宅等用地不断扩张对公共用地的需求增加，公共用地以零星地块形式分布在人口聚居区域内或附近。公共用地的供给如公园、绿地、学校、医院与公共卫生服务等对城市某地段的房价高低、投资商的开发定位、居住人群构成、聚集与流向等产生一定的影响。同时，还引导着私人资本投资及人群的流向，甚至决定着城市某一区域的分工与兴衰。

理论上，公共服务通过不同要素直接或间接地作用经济增长与经济发展，对其产生影响。公共服务影响经济增长的路径有：作用投资、消费、资源利用率；减小公共风险，降低分工成本，提高劳动者劳动生产率；促进统一市场的形成，优化资源配置，推动要素流动。基本公共服务影响经济发展的路径有：提升效率，促进公平，增进社会福利；减小公共风险，降低分工成本，提升个体可行能力；统一市场形成，消除区域发展阻碍，减小区域发展差距。

逻辑上，经济增长、经济发展与基本公共服务之间存在这样一条主线，即经济增长促进经济发展，经济发展推动基本公共服务，基本公共服务带动经济增长。这是一条循环的主线，因此，公共服务对经济的影响不会呈现简单的线性，而是以非线性和时间滞后为特征，不易观察与感知。

第二节 公共服务项目用地基准地价体系的构成及价格内涵

根据土地估价和基准地价评估的有关理论和方法运用要求，我们首先对公共服务项目用地基准地价体系构成及其价格内涵的明确如下：

1、基准地价体系构成

基准地价体系是基准地价评估系列成果有机构成所形成的体系，在土地市场管理和运作的过程中，地价体系将作为一个整体发挥作用并指导、调控土地市场，使之纳入城市地价有序化、规范化管理的轨道当中。平乐县城区及下辖乡镇基准地价评估工作完成以后，其地价体系包含以下几个组成部分：

1、级别基准地价，包括土地利用一级类公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地等二级类用地，以及一级类交通运输用地中的交通服务场站用地、港口码头用地等二级类用地，一共是十二种用地类型的基准地价。

2、与上述十二种用地类型相对应的基准地价系数修正体系。

二、基准地价内涵

根据各类服务项目的设计规范和平乐县的实际情况，为使平乐县城区公共服务项目用地基准地价基于统一的标准，我们对平乐县城区公共服务项目用地基准地价内涵作如下定义：

(1) 基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照土地利用二级分类的细分用途分别评估，并由政府确定的，在某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。本次评估的各类公共服务项目用地的含义如下表 2-4-2-1：

表 2-4-2-1 各类公共服务项目用地含义表

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0801	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。
		0802	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。
		0803	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。
		0804	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。
		0805	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。
		0806	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。
		0807	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。
		0808	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，以及水上运动的水域部分等用地，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。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供水、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。不包含该类设施的办公用房。
10	交通运输用地			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。
		1005	交通服务场站用地	指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。
		1008	港口码头用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。

(2) 估价期日：本次基准地价评估的估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

(3) 土地使用年限：按法定最高出让年限设定，各类用地均为 50 年。

(4) 容积率：根据收集的基础资料，参考各类服务项目对应的设计规范及《广西壮族自治区建设用地控制指标》（修订稿）、《桂林市规划管理技术规定》（2011 版），同时对国内类似服务项目用地的实际平均容积率进行了资料收集，平乐县的实际情况与相关设计规范标准、国内类似用地或类似建筑容积率对比如下表：

表 2-4-2-2 平乐县容积率与相关设计规范标准对比表

一级类	二级类	平乐县平均容积率	规范设计容积率	区国土资源厅规定容积率	国内类似项目容积率
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.2	≤4.5	--	0.58-3.59
	新闻出版用地	--	--	--	0.55-3.55
	教育用地	幼儿园 2.2 小学、中学 0.4	≥0.7	幼儿园 0.2-0.8 小学 0.2-0.8 初中 0.4-0.9	0.53-1.2
	科研用地	--	≤3.0	--	0.55-5.43
	医疗卫生用地	1.14	--	综合医院 ≥0.9 专科医院 ≥0.9 卫生院、妇幼保健院 ≥0.7	0.68-1.2
	社会福利用地	--	0.6-1.0	--	--
	文化设施用地	--	--	--	0.3-2
	体育用地	--	--	--	0.33-1.05
	公用设施用地	--	--	--	--
	公园与绿地	--	--	--	--
交通运输用地	交通服务场站用地	--	--	--	0.45-3
	港口码头用地	--	0.3-1.5	--	0.25-1.5

根据上述对比结果，本次基准地价评估设定的平均容积率如下：

表 2-4-2-3 平乐县城镇各类公共服务项目用地容积率表

土地用途分类	二级类	标准容积率
一类	机关团体用地	1.2
	新闻出版用地	1.2
	科研用地	1.2
	文化设施用地	1.2
二类	教育用地	0.8
	医疗卫生用地	0.8
	社会福利用地	0.8
	体育用地	0.8
三类	公用设施用地	0.5
	公园与绿地	不做设定
	交通服务场站用地	0.5
	港口码头用地	0.5

(5) 基准地价对应的土地开发程度：

经实地查勘，评估范围内大部分宗地开发情况均已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。为保持基准地价内涵的一致性，本次评估设定公共服务项目用地对应的开发程度均为：宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

第三节 公共服务项目用地基准地价评估思路和技术思路

一、基准地价评估的思路

在利用样点地价评估基准地价时，《城镇土地估价规程》主要有三种方法，分别为：①用样点地价评估级别基准地价；②建立样点地价和土地级别数字模型，评估级别基准地价；③建立样点地价和土地定级单元总分值数学模型，评估级别基准地价。平乐县现行的商服、城镇住宅和工业用地基准地价评估工作主要采用的是方法①和②。本次公共服务项目用地基准地价的评估工作虽具有一定的独立性，但仍需保持与现行商服、城镇住宅和工业用地基准地价的衔接。因此，为保证与现行商服、城镇住宅及工业用地基准地价体系的连续性，本次评估拟主要采用①和②进行公共服务项目用地基准地价的评估。

根据《城镇土地估价规程》(GB T18508-2014)的相关内容，但因公共服务项目用地基准地价评估时缺少样点，虽然已对评估区域进行了全样点收集，仍无法满足每个级别都能满足30个样点的要求。因此本次公共服务项目用地基准地价与现行商服、城镇住宅和工业用地编制时还是有一定的区别，最主要的原因是缺少样点和样点地价测算结果难以体现土地的真实价值。编制过程中遇到的难点主要有：

1、公共服务项目用地的客观价值难以确定。土地的价值一定程度上是由土地产生的效用确定的，但我们在评估中也应该明确，虽然有部分公共服务项目用地没有产生直接收益，但并不意味着这一类用地就没有价值，因为这部分公共服务用地的价值已经有相当一部分已经转移该区域中的其他土地中。因此本次评估的工作难点之一，是在对各公共服务项目用地的样点进行地价测算时，能真正地体现出各公共服务项目用地样点的客观价值。

2、较难用少量样点的价格确定级别基准地价。本次公共服务项目用地基准地价评估的难点之二，是在收集到的样点数量不能满足数理统计条件的情况下，通过测算出来的公共服务项目用地样点地价成果搭建出平乐县城镇各级别公共服务项目用地基准地价体系。

针对以上技术难点，经过对各种类型公共服务项目的用地特点进行详细分析后，我们采取了如下评估技术思路：

1、对各类公共服务项目用地的用地特征进行分析，对用途相近的用地类型进行归类。

2、有样点的公共服务项目用地类型

(1) 采用算术平均值初步确定级别地价，将测算出的结果用土地级差收益测算模型进行拟合，测算没有样点的土地级别的初步地价结果；

(2) 建立公共服务项目用地修正后的地价与参照用地类型（商服、住宅、工业）

对应关系；

(3) 分别测算样点作为公共服务项目用地和对应参照用地类型时的地价；将测算出的地价结果分别修正到各自对应的基准地价内涵一致时的价格，建立二者的地价比较关系；

(4) 因各城镇中公共服务项目用地主要为当地的居民服务，在日常生活中对城镇居民造成的影响类似，即各城市间公共服务项目用地的土地效用与其他用地的土地效用之间的差距具有一定的可比性，可将测算出的公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系与全国其他市、县的公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系进行比较分析，研究测算结果的合理性；

(5) 将建模测算出的基准地价初步成果与地价对比关系测算出的地价进行对比平衡，结合平乐县城镇的经济发展状况、产业特色和土地宏观调控政策，对测算出的初步成果进行适当的调整，得出各类公共服务项目用地基准地价的最终结果。

3、没有样点的公共服务项目用地类型

对于没有样点或样点不合格的公共服务项目，则只能先用成本逼近法测算所在区域的平均地价，再通过建立公共服务项目用地与参照用地类型之间的地价对比关系，结合平乐县城镇的经济发展状况、产业特色和土地宏观调控政策确定该类用地的基准地价水平。

二、基准地价评估的技术路线

基准地价按同一市场供需圈内，土地使用价值相同、等级一致的土地，应具有同样的市场价格的原理进行评估。首先按影响土地使用价值优劣的土地条件和区位条件，商业街区的变化情况，城市的发展状况等，划分土地级别。然后从土地使用者已取得的土地超额利润、房地产交易中成交的地租和市场交易价格入手，测算出不同行业用地在不同土地级别或土地条件均质区域上形成的土地收益或地价，进而评估调整基准地价。在评估出基准地价标准的基础上，进一步分析基准地价与宗地地价、租金和土地条件的相关关系，建立城镇内土地级别或区域分用途的宗地地价修正体系。

本次基准地价评估的技术路线：

1、以《城镇土地估价规程》为指导，采取“以平乐县城镇公共服务项目用地土地定级结果为基础，用土地取得成本和土地收益资料测算地价”的技术路线，充分利用房地产市场交易资料和现行商服、城镇住宅和工业用地基准地价更新成果，对于不同用地类型，采用成本逼近法、收益还原法、剩余法等方法计算样点地价，以实际测算评定的结果，建立地价和级别的数学模型，再将通过模型计算得出的结果与通过对各类用地土地利用差异进行对比测算出的结果进行修正、补定、综合平衡，最终确定出各级别、各类型用地的基准地价和地价变化范围。

2、在级别基准地价的基础上，结合不同细分用地类型的影响因素，建立宗地地价修正体系，用以评估宗地地价。

基准地价评估技术路线图如下：

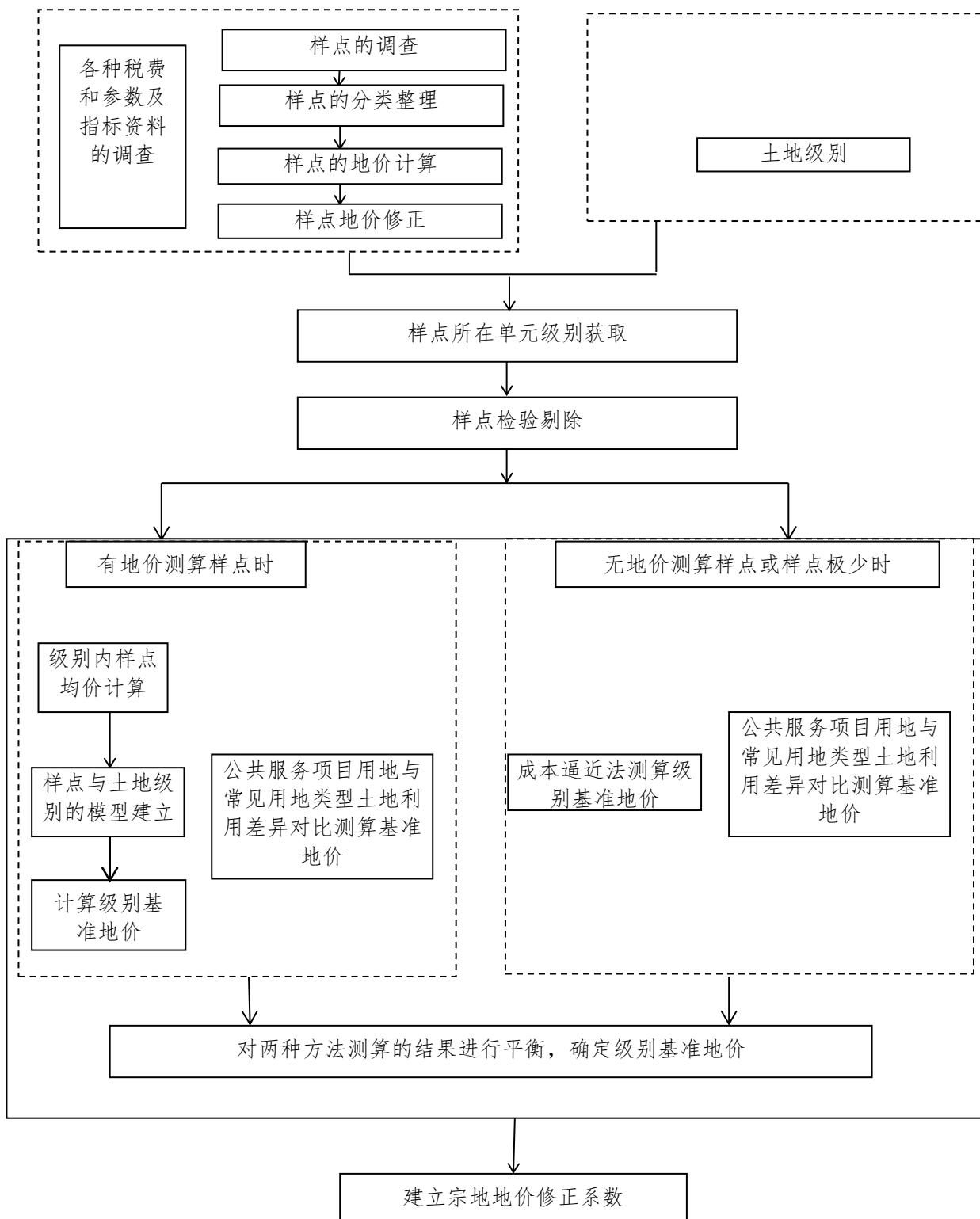


图 2-4-3-1 平乐县公共服务项目用地基准地价评估技术路线图

三、基准地价评估的工作程序

平乐县公共服务项目用地基准地价评估按以下几个步骤进行：

1、前期准备

成立基准地价评估课题组，制订工作和技术方案，提出总体思路和基本原则，设计调查表格和时间表，邀请有关专家测定地价影响因素及权重，培训调查和表格填写人员，以及做好其他前期准备工作。

2、收集资料

在充分利用各区域现行商服、住宅和工业用地土地定级成果的基础上，从空间和时间两个角度着眼，收集、调查土地利用效益、土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖，房屋出租、土地利用和管理政策、租赁标准、物价指数等基准地价评估所需的各种资料，然后归类、整理，剔除收集到的异常数据和无效样点。

3、样点地价测算与检验

对收集来的资料整理，通过相匹配的估价方法计算出各样点地价，并通过相关参数加以修正到基准地价条件下的地价水平，然后对测算出的地价结果与区域中同级别的类似用地或关系密切用地的地价进行对比，建立对比关系。

4、确定各级别基准地价

依据上面的基础数据，分别采用回归模型分析测算和用土地利用差异关系测算出各类用地不同级别的基准地价。以两种方法测算出的结果为基础，结合平乐县的实际情况，遵循适合与协调的原则，最终确定各类用地的基准地价。

5、宗地地价修正体系的编制

根据确定的土地价格影响因素及测算的各因素影响权重，计算各用地类型在不同级别区域范围内的修正幅度以及各因素影响地价的修正值，并由此编制各级别范围内各类用地的修正体系，包括修正系数表、系数说明表。

6、编制成果报告和图件

7、听证与完善

在征求领导、专家意见的基础上，邀请县城有关部门和有关专家对初步成果进行审查，举行听证会。在初步成果经过县级评审及听证后并向市、自治区有关部门作专题汇报，根据各方面的意见对地价幅度进行调整，组织对报告的改进工作，绘制最终成果附件，提交最终成果。

第五章 公共服务项目用地基准地价评估

第一节 各类用地类型地价差异的确定

在土地利用的过程中，土地产生的收益主要由两部分构成：一部分是土地利用过程中产生的直接收益，另一部分则是由于该类用地的存在对区域土地质量的改变，使区域内其他用地的直接收益增加，引起区域内其他用地的地价上升而产生的间接收益。因公共服务项目用地土地利用的特殊性，在各类公共服务项目用地中，部分用地类型是同时具有这两部分的收益，而部分用地类型则没有前一部分的收益只有后一部分的收益。如何能在评估公共服务项目地价时对产生的后一部分收益进行客观公正的体现，使公共服务项目用地的地价测算结果与公共服务项目用地的真实价值更相符，是公共服务项目用地基准地价最重要的内容。课题组认为地价是对土地利用效用、土地有效需求和土地稀缺性等多种因素的客观反映，因此可以从对不同用地类型的土地利用差异进行分析，从而确定不同用地类型之间的地价。对此，课题组采取了以下方式对各类用途公共服务项目用地的土地利用差异进行确定。

一、建立常见用地类型与各类公共服务项目用地之间的比较关系

根据上一章中公共服务项目用地基准地价的估价技术思路，课题组建立了本次需评估的12个细分用地类型与参照用地类型的比较关系，其中：

1、机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地的参照用地类型是商服用地；

这四类用地的土地利用特征与商服用地中的商务金融用地最为相似，地上建筑物都是以办公楼为主，分别划分成独立的办公区域，每位工作人员拥有一定面积的办公场所并共同使用办公楼的公共部分。有所区别的是这四种用地类型对应的建筑物的公共区间与商务金融用地对应的建筑物要大；另外因这四种用地的服务性特征，所以在设计时还需有公共活动区间。总体上看来，除了在有效出租面积和有效出租率上与办公楼有一定差距外，其他的都与商务办公用房类似，因此我们可以建立这四种用地与商务金融用地的比较关系。

2、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地的参照用地类型是住宅用地；

这四类用地主要布置在居民聚集区，作为居民区、居民小区或组团的附属设施存在，与住宅用地的关系最为密切，因此可建立与住宅用地的对比关系。

3、公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、港口码头用地的参照用地类型是工业用地。

这四类用地所提供的服务为最基本的公共服务项目，其地价水平更接近工业用地，因此参照用地类型为工业用地。

二、确定公共服务项目用地与参照用地类型地价比较关系的因素和权重

在建立各类公共服务项目用地与参照用地类型的地价比较关系时，应首先明确影响土地价值的因素。一般来说，土地的价值由两部分内容组成：1、在土地用途未明确时，决定土地价值的本质因素是土地利用的效用、相对稀缺性和有效需求等；2、在土地用途明确的情况下，影响土地价值的因素包括一般因素、区域因素和个别因素。在本次建立不同用途土地的土地利用差异对比关系时，我们考虑的是在土地用途未明确情况下的地价影响因素。

衡量土地利用的效用主要体现在三个方面：经济效益、社会效益和综合效益，在这三方面中，土地利用的核心目的是经济产出，即由土地产生的直接收益；由于土地位置的固定性，在特定的区域内，供人们从事各种活动的土地面积有限，不同用途的土地面积也有限，往往不能完全满足人们对各类用地的需求，从而引起土地占有的垄断性这一社会问题和地租、地价等经济问题。从趋利角度来衡量，一般情况下，为使土地价值最大化，会将单宗土地用作经济效益最大的用途，但为使区域的功能配比更和谐，使区域产生的效益最大化，则在各个区域中还需配置一定比例的其他用途的土地，各种用地类型之间存在互补的作用。为更好地体现各类用地的土地利用差异，课题组选取了土地投入产出比、生活需求的重要度和对周边土地质量的影响度三个因素对各类用地的土地利用差异进行评价，并采用特尔菲法对各因素的权重进行确定。我们首先挑选了 20 位对平乐县土地质量分布情况和地价情况比较熟悉的专家进行打分，其中专家分别来自平乐县国土资源局、住建局、财政局、发改委、工信局等机关事业单位、评估机构资深土地、房产估价师等。在确定权重的过程中，一共是进行了两次打分，其结果分别如下：

表 2-5-1-1 地价影响因素权重专家第一轮打分结果表

影响因素	权重	标准差
土地投入产出比	0.5375	0.0816
生活需求的重要度	0.316	0.0539
对周边土地质量的影响度	0.1465	0.0415

表 2-5-1-2 地价影响因素权重专家第二轮打分结果表

影响因素	权重	标准差
土地投入产出比	0.5465	0.0575
生活需求的重要度	0.3165	0.0459
对周边土地质量的影响度	0.137	0.0305

我们本次采用第二轮打分的结果作为确定不同用地类型地价之间差异的因素如

下表：

表 2-5-1-3 地价影响因素权重表

影响因素 权重	投入产出比	生活需求的重要度	对周边土地质量的影响度
权重结果	0.55	0.3	0.15

三、确定公共服务项目用地与参照用地类型的地价对比关系

建立各类公共服务项目用地与参照用地类型的地价对比关系是一个比较复杂的过程，为保证测算结果更加客观、公正和合理，我们主要进行了以下两种方式的测算：

1、采用多因素综合判定法测算公共服务项目用地与参照用地类型的地价对比关系。根据上一步确定的影响地价的因素，对各类公共服务项目用地与对应的参照用地类型分别赋予指标分，再乘以各因素对应的权重，将测算出的各类公共服务项目用地指标总分值与对应的参照用地类型指标总分值进行对比，从而建立二者之间的对比关系。

2、参考国内其他市县的情况测算公共服务项目用地与参照用地类型的地价对比关系。作为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，公共服务项目主要是为满足当地居民或外来常住人员提供生产、生活的基本需求。因此虽然不同城市之间的地价差距较大，但作为公共服务项目，它对所在区域的影响度基本上是相似的，即：不同城市之间的公共服务项目用地的土地利用情况具有一定的可比性，不同公共服务项目用地类型与参照用地类型的地价之间的对比关系也具有一定的可比性。则我们也可以对通过其他城市公共服务项目与对应参照用地类型之间的地价对比关系检验平乐县公共服务项目用地与对应参照用地类型之间的地价比较关系。

3、将采用多因素综合判定法评估出的公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价之间的比值，与国内其他市县的情况进行对比分析，再根据平乐县的实际情况进行适当的调整和修正，确定平乐县各类公共服务项目用地与参照用地类型之间的地价对比关系。

具体的测算过程如下：

(一) 采用多因素综合判定法测算公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系

采用这种方法建立地价对比关系时，需先测算各类用地类型的指标总分值。计算公式如下：

$$T_j = \sum_{k=i}^n E_i \times W_i$$

式中： T_j ——某一用地类型指标总分值；

E_i ——各影响因素的指标分值；

W_i ——某影响因素的权重；

n——影响因素的个数。

对于各影响因素的指标分值，课题组依然采用特尔菲法，由对地价影响因素权重进行打分的 20 位专家继续对各不同用地类型的各影响因素下的指标分值进行 1-2 轮打分，在标准差满足数理统计要求的情况下取各专家打分结果的平均值作为各因素的指标分值。经过两轮打分，最终确定的各公共服务项目用地与对应常见用地类的地价比较关系分别如下表：

表 2-5-1-4 机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地
与商服用地地价对比表

序号	土地用途	投入产出比	权重	生活需求的重要度	权重	对周边土地质量的影响度	权重	最终分值	与商服用地地价比值
1	商服用地	95	0.55	95.25	0.3	81.25	0.15	93.01	1
2	机关团体用地	10.25	0.55	42.55	0.3	50.25	0.15	25.94	0.2789
3	新闻出版用地	25.25	0.55	12.5	0.3	60.5	0.15	26.71	0.2872
4	科研用地	30.25	0.55	10.5	0.3	40	0.15	25.79	0.2773
5	文化设施用地	18	0.55	20.25	0.3	50	0.15	23.48	0.2524

表 2-5-1-5 教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地
与住宅用地地价对比表

序号	土地用途	投入产出比	权重	生活需求的重要度	权重	对周边土地质量的影响度	权重	最终分值	与城镇住宅用地地价比值
1	住宅用地	98.75	0.55	100	0.3	20.25	0.15	87.35	1
2	教育用地	30	0.55	80	0.3	30	0.15	45	0.5152
3	体育用地	20	0.55	50	0.3	50	0.15	33.5	0.3835
5	医疗卫生用地	45	0.55	72.5	0.3	20.25	0.15	49.54	0.5671
6	社会福利用地	25.75	0.55	50	0.3	30.5	0.15	33.74	0.3863

表 2-5-1-6 公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、
港口码头用地与工业用地地价对比表

序号	土地用途	投入产出比	权重	生活需求的重要度	权重	对周边土地质量的影响度	权重	最终分值	与工业用地地价比值
1	工业用地	20.5	0.55	10	0.3	15	0.15	16.53	1
2	公用设施用地	10	0.55	50	0.3	30.5	0.15	25.08	1.5172
3	公园与绿地	5.5	0.55	30.5	0.3	80.75	0.15	24.29	1.4694
4	交通服务场站用地	20	0.55	60	0.3	35	0.15	34.25	2.072
5	港口码头用地	15	0.55	15.5	0.3	32	0.15	17.7	1.0708

(二) 参考其他市县基准地价成果中公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系

公共服务项目的服对象主要是针对当地企、事业单位和居民，服务对象限制在一定的范围内，对所在区域之外的其他区域的影响较小，这是公共服务项目用地所具有的共性。因此课题组认为分析其他市、县的公共服务项目用地与常见参照用地类型地价之间的差异，对于确定平乐县公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比水平有一定的参考作用。课题组对国内已公布了公共服务项目用地基准地价的城市基准地价体系进行了调查，总共收集到24个市、县的基准地价资料。课题组对这24个市县的基准地价资料进行了整理、分析。各市、县各类公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系分别如下表：

**表 2-5-1-7 机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
与商服用地地价对比表**

土地用途 市县名称	商服用地	机关团体用地	新闻出版用地	科研用地	文化设施用地
广东省广州市	1	0.21-0.42	0.21-0.42	0.21-0.42	0.21-0.42
广东省清远市	1	0.38-0.62	0.38-0.62	0.12-0.68	--
广东省河源市	1	0.15-0.2	0.23-0.52	0.23-0.52	0.23-0.52
广东省汕头市	1	0.28-0.3	0.56-0.6	0.28-0.3	0.28-0.3
广东省湛江市	1	0.25-0.57	0.25-0.57	0.25-0.57	0.25-0.57
安徽省阜阳市	1	--	0.27-0.3	0.26-0.72	0.27-0.72
安徽省马鞍山市	1	--	0.33-0.4	0.33-0.83	0.27-0.73
安徽省滁州市	1	--	0.29-0.68	0.21-0.62	0.25-0.65
安徽省淮北市	1	--	0.29-0.54	0.21-0.51	0.25-0.49
安徽省来安县	1	--	0.15-0.43	0.14-0.36	--
海南省海口市	1	--	0.14-0.33	0.17-0.38	0.14-0.34
海南省五指山市	1	--	0.19-0.44	0.19-0.44	0.19-0.44
福建省福州市马尾区	1	0.6	0.6	0.5	0.5
福建省晋江市	1	--	0.19-0.24	0.19-0.24	0.19-0.24
浙江省宁波市	1	0.58-0.8	0.5-0.61	0.23-0.51	0.19-0.41
浙江省温岭市	1	0.38-0.71	--	0.44-0.76	0.28-0.7
浙江省平湖市	1	0.29-0.5	--	0.26-0.45	0.18-0.4
广西区宾阳县	1	0.2-0.71	0.2-0.71	0.2-0.71	0.2-0.71
广西区平果县	1	0.28-0.57	0.28-0.57	0.28-0.57	0.28-0.57
广西区田阳县	1	0.29-0.67	0.29-0.67	0.29-0.67	0.29-0.67
广西区西林县	1	0.46-0.63	0.46-0.63	0.46-0.63	0.46-0.63
广西区田东县	1	0.50-0.61	0.50-0.61	0.50-0.61	0.50-0.61
广西区凤山县	1	0.26-0.51	0.26-0.51	0.26-0.51	0.26-0.51
广西区大化县	1	0.26-0.48	0.26-0.48	0.26-0.48	0.26-0.48

表 2-5-1-8 教育、体育、医疗卫生、社会福利用地与镇住宅用地地价比较表

土地用途 市县名称	住宅用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地
广东省广州市	1	0.24-0.5	0.24-0.5	0.24-0.5	0.09-0.34
广东省清远市	1	0.2-0.97	0.14-0.68	0.2-0.97	0.2-0.97
广东省河源市	1	0.38-0.59	0.38-0.59	0.38-0.59	0.38-0.59
广东省汕头市	1	0.4	0.4	0.4	0.4
广东省湛江市	1	0.35-0.87	0.35-0.87	0.35-0.87	0.35-0.87
安徽省阜阳市	1	0.27-0.71	0.28-0.72	0.27-0.68	0.27-0.68
安徽省马鞍山市	1	0.33-0.83	0.4-0.92	0.3-0.77	0.3-0.77
安徽省滁州市	1	0.46-0.56	0.53-0.61	0.41-0.53	0.41-0.53
安徽省淮北市	1	0.42-0.87	0.49-0.9	0.38-0.83	0.38-0.83
安徽省来安县	1	0.28-0.49	--	0.27-0.47	0.27-0.47
海南省海口市	1	0.16-0.32	0.13-0.25	0.16-0.32	0.16-0.32
海南省五指山市	1	0.23-0.58	0.23-0.58	0.23-0.58	0.23-0.58
福建省福州市马尾区	1	0.61-0.56	0.61-0.56	0.61-0.56	0.61-0.56
福建省晋江市	1	0.24-0.28	0.24-0.28	0.24-0.28	0.24-0.28
浙江省宁波市	1	0.19-0.3	0.16-0.24	0.17-0.27	0.17-0.27
浙江省温岭市	1	0.8-0.97	0.62-0.71	0.58-0.67	0.58-0.67
浙江省平湖市	1	0.5-0.74	0.34-0.65	0.52-0.74	0.52-0.74
广西区宾阳县	1	0.2-0.71	0.2-0.71	0.2-0.71	0.2-0.71
广西区平果县	1	0.28-0.57	0.28-0.57	0.28-0.57	0.28-0.57
广西区田阳县	1	0.29-0.67	0.29-0.67	0.29-0.67	0.29-0.67
广西区西林县	1	0.46-0.63	0.46-0.63	0.46-0.63	0.46-0.63
广西区田东县	1	0.50-0.61	0.50-0.61	0.50-0.61	0.50-0.61
广西区凤山县	1	0.26-0.51	0.26-0.51	0.26-0.51	0.26-0.51
广西区大化县	1	0.26-0.48	0.26-0.48	0.26-0.48	0.26-0.48

表 2-5-1-9 公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、港口码头用地与工业用地地价对比表

土地用途 市县名称	工业用地	公用设施用地	公园与绿地	交通服务场站用地	港口码头用地
广东省广州市	1	0.83-0.98	0.58-0.69	1.5	--
广东省清远市	1	1	1	1	--
广东省河源市	1	1.77-0.98	0.98-1.77	3.32-1.84	--
广东省汕头市	1	0.69	0.6	--	1.5
广东省湛江市	1	0.99-0.98	0.69	1.5	1
安徽省阜阳市	1	1.15-3.67	--	--	--
安徽省马鞍山市	1	1.69-1.18	--	--	--
安徽省滁州市	1	1.67-1.84	--	--	--
安徽省淮北市	1	1-1.61	0.95-1.61	1.67-1.89	--
安徽省来安县	1	--	--	--	--
海南省海口市	1	1	1.4	1.3	1
海南省五指山市	1	0.8	0.8	1.1	1.1
福建省福州市马尾区	1	1	1	--	1.2

土地用途 市县名称	工业用地	公用设施 用地	公园与绿 地	交通服务场站 用地	港口码头用地
福建省晋江市	1	1	--	--	--
浙江省宁波市	1	1	0.69-0.8	--	--
浙江省温岭市	1	1.02-1.04	0.75-0.8	1.1-1.5	--
浙江省平湖市	1	1.05-1.1	0.85-0.9	1.5-1.79	--
广西区宾阳县	1	1.47-2.48	1.47-2.48	--	--
广西区平果县	1	1.05-1.06	1.05-1.06	--	--
广西区田阳县	1	0.75-1.02	0.75-1.02	--	--
广西区西林县	1	0.84-0.89	0.84-0.89	--	--
广西区田东县	1	0.82-0.89	0.82-0.89	--	--
广西区凤山县	1	1.44-1.6	1.44-1.6	--	--
广西区大化县	1	0.85-0.86	0.85-0.86	--	--

(三) 确定平乐县公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系

通过对其他市、县的情况进行分析，课题组发现各市、县的基本情况与采用多因素综合评定法评估出的结果比较接近，这也从侧面验证了多因素综合评定法评估结果的合理性。但与多因素综合评定测算结果有较大区别的是，大部分市、县公共服务项目用地基准地价与对应的参照用地类型基准地价之间的差异为区间值，一般情况下，在高级别的区域差异值较大，在低级别区域差异逐渐缩小，而且在低级别区域，各类用地的基准地价都跟工业用地的基准地价水平接近。经分析，这种现象也与不同级别土地之间的土地级差收益变化规律相符。

平乐县的总人口为46.1万人，其中6.5万人聚居在县城区。经对平乐县城区进行实地查勘，目前平乐县城区的常住人口主要居住在一、二、三级区域，公共服务项目用地作为常住人口的配套设施，则主要分布在城区的一、二级区域，尤其是优质公共服务项目资源，更是主要集中在黄埔路、新安街、正北街一带；而城区的三、四级区域，本来相对而言常住人口就较少，是今后政府引导公共服务项目落地的主要区域。如果在这些区域进行公共服务项目建设，面临的风险比建在一、二级区域的公共服务项目要大，即使赢利，投资回收期也比建在一、二级区域要长，在低级别区域地价也不宜过高。因此课题组根据平乐县的实际情况，在结合特尔斐法评估结果和国内其他市、县的先进经验的基础上，最终确定各个级别公共服务项目用地与对应参照用地类型的地价对比关系如下表：

表2-5-1-10 平乐县城区机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
与商服用地地价对比表

土地级别	商服用地	机关团体用地	新闻出版用地	科研用地	文化设施用地
I 级	1	0.29	0.29	0.29	0.27
II 级	1	0.24	0.24	0.24	0.25
III 级	1	0.25	0.25	0.25	0.24
IV 级	1	0.26	0.26	0.26	0.23

**表 2-5-1-11 平乐县城区教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
与住宅用地地价对比表**

土地级别	住宅用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	体育用地
I 级	1	0.55	0.55	0.5	0.5
II 级	1	0.49	0.49	0.46	0.46
III 级	1	0.5	0.5	0.45	0.45
IV 级	1	0.48	0.48	0.44	0.44

**表 2-5-1-12 平乐县城区公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、
港口码头用地与工业用地地价对比表**

土地级别	工业用地	公用设施用地	公园与绿地	交通服务场站用地	港口码头用地
I 级	1	1.55	1.49	2.1	1.35
II 级	1	1.45	1.33	2	1.2
III 级	1	1.35	1.16	1.4	1.15
IV 级	1	1.15	1.06	1.06	1

二塘镇的情况与平乐县城区比较接近，只是土地利用的集聚效应更为明显，低级别区域的土地级差收益比县城差距更大。因此根据二塘镇的实际情况，课题组最后确定二塘镇各类公共服务项目用地与对应常见用地类型的地价比较情况如下：

**表 2-5-1-13 二塘镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
与商服用地地价对比表**

土地级别	商服用地	机关团体用地	新闻出版用地	科研用地	文化设施用地
I 级	1	0.24	0.24	0.24	0.22
II 级	1	0.24	0.24	0.24	0.21
III 级	1	0.2	0.2	0.2	0.19

**表 2-5-1-14 二塘镇教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
与住宅用地地价对比表**

土地级别	住宅用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	体育用地
I 级	1	0.35	0.35	0.3	0.3
II 级	1	0.27	0.27	0.25	0.25
III 级	1	0.25	0.25	0.25	0.25

**表 2-5-1-15 二塘镇公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地
与工业用地地价对比表**

土地级别	工业用地	公用设施用地	公园与绿地	交通服务场站用地
I 级	1	1.7	1.6	2
II 级	1	1.5	1.4	1.4
III 级	1	1.35	1.32	1.35

其他乡镇的情况与二塘镇差距较大。经对其余各乡镇的经济发展水平和土地供需矛盾进行适当地调整后确定其余乡镇公共服务项目用地与同级别参照用地类型地价比较结果如下：

表 2-5-1-16 其余乡镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
与商服用地地价对比表

土地级别	商服用地	机关团体用地	新闻出版用地	科研用地	文化设施用地
I 级	1	0.2	0.2	0.2	0.19
II 级	1	0.2	0.2	0.2	0.19

表 2-5-1-17 其余乡镇教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
与住宅用地地价对比表

土地级别	住宅用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	体育用地
I 级	1	0.28	0.28	0.25	0.25
II 级	1	0.28	0.28	0.25	0.25

表 2-5-1-18 其余乡镇公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地
与工业用地地价对比表

土地级别	工业用地	公用设施用地	公园与绿地	交通服务场站用地
I 级	1	1.2	1.15	1.3
II 级	1	1.3	1.2	1.3

第二节 地价测算重要参数的确定

一、房屋重置价格

根据《关于调整桂林市建筑工程项目报建收费有关事项的通知》（市住建[2014]180号文）、广西建设工程造价管理总站每期期刊公布的造价信息及桂林市工程造价管理站每月公布的造价信息价格进行调整、修正而得。

表 2-5-2-1 平乐县各类房屋重置价格表

用途	类型	结构	重置价(元/m ²)	耐用年限(年)	残值率(%)
住宅楼	多层(7层以下)	砖混	1100	50	2%
	多层(7层以下)	框架	1200	60	0%
	小高层(8-12层)	框架	1420	60	0%
	高层(13层以上)	框剪	1600	60	0%
商住楼	多层(7层以下)	砖混	1300	50	2%
	多层(7层以下)	框架	1500	60	0%
	小高层(8-12层)	框架	1700	60	0%
	高层(13层以上)	框剪	1750	60	0%
学生公寓楼		框架	1700	60	0%
综合楼、办公楼	多层(7层以下)	框架	1500	50	2%
	小高层(8-12层)	框架	1700	60	0%
	高层(13层以上)	框剪	2100	60	0%
宾馆、酒店	多层(7层以下)	框架	2100	60	0%
	小高层(8-12层)	框架	2400	60	0%
	高层(13层以上)	框剪	2500	60	0%
别墅	1-4层	砖混	2100	50	2%
居民自建房		砖混	700	50	2%
简易钢架棚	有围护	钢结构	500	10	0%
厂房	单层	钢结构	1150	40	6%
厂房	多层	框架	1500	40	4%
地下室	1-3层		2200	60	0%

二、房屋成新度

根据平乐县房屋的使用状况，为了较客观地反映房屋成新程度，体现出实际的房屋现值，结合《房地产估价规范》中关于房屋成新度评定标准的相关规定，确定平乐县公共服务项目基准地价测算所用房屋成新度评定标准，见下表 5-2-2。

表 2-5-2-2 房屋完损等级评定标准

房屋完损等级	房屋新旧程度	基本评定标准
完好房	十、九、八成	结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	七、六成	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏、装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能正常使用或经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房	五、四成	结构一般性破坏，部分构件有损坏或变形、屋面局部漏雨，装修局部有破损，油漆老化，设备、管道不够畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。
严重损坏房	三成以下	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线、器具和零部件残缺及严重损坏，需进行大修或翻建、改建。
危险房	三成以下	承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全。

三、房屋、土地交易税费

在样点地价测算过程中，分别向平乐县国税局、地税局收集有关房地产交易税费、土地交易税费等资料，平乐县房地产交易税费是以桂林市的相关文件为标准的，情况见下表 2-5-2-3、2-5-2-4、2-5-2-5：

表 2-5-2-3 个人住房交易税率表

征、减、免税条件	增值税 计税依据	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加	个人所得税		土地增值税		印花税
					分税种征收	核定征收	分税种征收	核定征收	
持有不满 2 年住房	全额 5%	增值税 7%(市区)，5%(县、镇)，1%(市区、县、镇以外)	增值税 3%	增值税 2%	所得额 20%	不含税价 1%	免	免	免
持有满 2 年不满 5 年或满 5 年非唯一住房	免	免	免	免	所得额 20%	含税价 1%	免	免	免
持有满 5 年且唯一住房	免	免	免	免	免	免	免	免	免

说明：全额征收方式的应纳增值税 = 5% * 含税销售额 / (1+5%)

表 2-5-2-4 个人自建自用住房交易税率表

征、减、免税条件	增值税 计税依据	城市维护建设税	教育费附加	地方教育附加	个人所得税		土地增值税		印花税
					分税种征收	核定征收	分税种征收	核定征收	
持有不满 2 年住房	免	免	免	免	所得额 20%	不含税价 1%	免	免	免
持有满 2 年不满 5 年或满 5 年非唯一住房	免	免	免	免	所得额 20%	含税价 1%	免	免	免
持有满 5 年且唯一住房	免	免	免	免	免	免	免	免	免

表 2-5-2-5 个人商铺或其他房产交易税率表

征、减、免 税条件	增值税 计税依 据	城市维护建设 税	教育费 附加	地方教 育附加	个人所得 税		土地增值 税		印花税
					分税种 征收	核定 征收	分税种 征收	核定 征收	
非自建商铺 或其他房产	差额 5%	增值税 7% (市 区), 5% (县、 镇), 1% (市、区、 县、镇以外)	增值税 3%	增值税 2%	所得额 20%	不含 税价 2%	增值额 30%-60%	不含 税价 5%	合同金 额 0.05%
自建商铺或 其他房产	差额 5%	增值税 7% (市 区), 5% (县、 镇), 1% (市、区、 县、镇以外)	增值税 3%	增值税 2%	所得额 20%	不含 税价 2%	增值额 30%-60%	不含 税价 5%	合同金 额 0.05%
差额征收方式的应纳增值税 = 5% * (含税销售额 - 不动产购置原价或取得不动产时的作价) / (1+5%)									

表 2-5-2-6 土地出让、转让交易税率表

项 目	收费标 准
国有出让土地使用权转让	1、契税：受让方按交易额的 3% 缴纳； 2、增值税及附加：转让方按增值额的 11%，城建税 5%、教育附加 3%、地方教育附加 2% 缴纳； 3、印花税：受让方按交易额的 0.5‰ 缴纳。
划拨土地补办出让	契 税：按交易额的 3% 缴纳
土地招拍挂出让	契 税：由受让方按交易额的 3% 缴纳

四、征地费用标准

在样点地价测算过程中，向平乐县国土资源局及征收办查询平乐县土地征收费用标准，情况见下表 2-5-2-7：

表 2-5-2-7 土地征收补偿标准一览表

补偿项目名称	补偿依据	补偿标准
土地补偿费 安置补助费	《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》(桂国土资发〔2015〕89号) 及平乐县地方政府制定的征收标准	平乐镇：42120 元/亩； 二塘镇：42120 元/亩； 沙子镇：42120 元/亩； 张家镇：38394 元/亩； 同安镇：38394 元/亩； 源头镇：38394 元/亩； 阳安乡：37800 元/亩； 青龙乡：37800 元/亩； 桥亭乡：37800 元/亩； 大发瑶族乡：37800 元/亩
耕地占用税	《广西实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》广西壮族自治区人民政府令第 46 号	耕地 30 元/m ² 、其他农用地减半
耕地开垦费	《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》(桂财税〔2016〕38 号)	优等水田 40 元/m ² 、高等水田 30 元/m ² 、中等水田 20 元/m ² ；高等旱地 20 元/m ² 、中等旱地 15 元/m ²
地上建筑物补 偿标准	《平乐县人民政府关于印发〈平乐县征地统一年产值标准和青苗及地上附着物补偿标准暂行办法〉的通知》	框架结构 1080 元/m ² ； 一等砖混结构 960 元/m ² ； 二等砖混结构 900 元/m ² ； 粗坯房 780 元/m ² ； 砖木结构 640 元/m ² ； 全木结构、泥墙房 520 元/m ²
拆迁奖励		地上建筑物补偿总金额的 15%

五、土地开发费用

在样点地价测算过程中，向平乐县电力系统、通讯部门、自来水公司、公路局等单位咨询基础设施配套费用标准，情况见下表：

表 2-5-2-8 平乐县城区基础设施配套相关费用一览表

单位：元/m²

开发程度	通路	通电	通讯	通供水	通排水	场地平整	合计
开发费用	9-15	8-10	5-8	8-20	5-10	5-15	40-78
平均值	12	9	6	14	8	10	59

表 2-5-2-9 乡镇基础设施配套相关费用一览表

单位：元/m²

开发程度	通路	通电	通讯	通供水	通排水	场地平整	合计
开发费用	4-8	6-8	5-8	6-10	6-8	4-8	31-50
平均值	6	7	7	8	7	6	41

六、存、贷款利率

在样点地价测算过程中，向平乐县人民银行咨询估价期日存、贷款利息标准，情况见下表：

表 2-5-2-10 中国人民银行公布的一年期存款利率表

一年期存款利率	利率公布日期
1. 5%	2015 年 10 月 24 日

表 2-5-2-11 中国人民银行公布的人民币贷款利率表
(2015 年 10 月 24 日)

利率项目	年利率 (%)
1、短期贷款	
一年以内	4. 35%
2、中长期贷款	
一年至五年（含五年）	4. 75%
五年以上	4. 90%
3、住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2. 75%
五年以上	3. 25%

七、还原率的确定

还原率是指将房地产的年纯收益还原为价格的利率，其实质是一种投资收益率。还原率的种类主要有三类：综合还原率、建筑物还原率和土地还原率。这三者的关系如下：

$$r = \frac{r_1 \times L + r_2 \times B}{L + B}$$

式中：r —— 综合还原率； r₁ —— 土地还原率； r₂ —— 建筑物还原率；

L —— 土地价格； B —— 建筑物价格。

在计算地价时，用到了两个还原率，即房屋还原率和土地还原率。其中，土地还原

率是用来将土地纯收益还原为土地价格的利率（或比率）。它是影响评估土地价格中的一个最大因素。

还原率的确定方法有三种：①纯收益与价格比率法；②通过安全利率加上风险比率调整法求得还原率；③各种投资风险、收益率排序插入法。

在公共服务项目用地基准地价评估中，因公共服务项目的公共性和准公共性，相当多公共服务项目没有收益，还有部分公共服务项目收益低于成本，因此采用纯收益与价格比率法无法对公共服务项目用地的真实价值进行客观的测算；从测算该来看，第②、③种方法似乎更适宜，但在实际测算时，第②种方法中风险调整值需根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场因素对其影响程度确定，而土地市场因素对公共服务项目用地的影响程度很难从对其他用地的综合影响程度中剥离出来，因此这种方法也不太适用；而在第③种方法中，因公共服务项目投资金额大，投资回收期长，其产生效益难以直接体现，在实际使用中也有较大的难度。

课题组在收集资料的过程中，查阅到对公共服务项目用地土地还原率的确定主要有以下方法：

课题组在收集资料的过程中，查阅到对公共服务项目用地土地还原率的确定主要有以下方法：(1) 山东省及吉林省在相关的文件中规定土地还原率区分用途设定的，按照参照用途设定，土地还原率未区分用途的，可直接采用现行还原率；(2) 国内一些评估机构和地价研究学者认为，公共服务项目用地的土地还原率应在参照用途的基础上，增加1-2个百分点。

根据平乐县的实际情况，课题组认为单纯套用外省的做法不可取，虽然公共服务项目用地投资风险的不确定性会导致用案例利率+风险调整值测算出的土地还原率比参照用途用地的土地还原率高，但因其提供产品受政府限价的影响，用租售比测算出的还原率会比参照用途用地的还原率低。考虑到公共服务项目用地最主要的作用是改善当地居民的日居环境，为居民提供更好的生活保障，本次评估中设定其还原率为住宅用地和工业用地还原率的中间值，平乐县城镇住宅及工业用地基准地价还原率如下表：

表 2-5-2-12 现行平乐县城镇住宅及工业用地基准地价还原率

城区住宅用地		城区工业用地		乡镇住宅用地		乡镇工业用地	
土地还原率	建筑物还原率	土地还原率	建筑物还原率	土地还原率	建筑物还原率	土地还原率	建筑物还原率
5.08%	7.08%	5.0%	7.0%	4.52%	6.52%	4.2%	6.2%

则平乐县城镇公共服务项目用地基准地价还原率如下表：

表 2-5-2-13 平乐县城镇公共服务项目用地基准地价还原率

城区公共服务项目用地		乡镇公共服务项目用地	
土地还原率	建筑物还原率	土地还原率	建筑物还原率
5.04%	7.04%	4.36%	6.36%

八、容积率修正系数的确定

容积率也称建筑容积率，是指在城市规划区的某一宗地内，房屋的总建筑面积与总用地面积的比值。容积率的大小反映了土地利用强度及其利用效益的高低，也反映了地价水平的差异。在规划中容积率是经济指标中通行而重要的指标。根据效益递增递减原则，容积率存在客观上的最合理值。容积率对地价的影响具体表现在以下几个方面：

第一、遵循土地估价原则中的报酬递增递减原则。容积率对地价的影响关键在于单位面积房屋售价与单位面积房屋建造成本的关系，在容积率相对较低时，容积率的增加，房屋层数的增多，前期费用及地基处理费的得以分摊，单位面积房屋建造成本降低；随着房屋高度和层数的增加，建造成本越来越大，而单位面积房屋售价则由于容积率的增大造成的环境质量下降而呈下降趋势。当单位面积房屋售价等于单位面积房屋建造成本时，由容积率的变大对土地附加收益为零，土地价格也达到最高，此时的容积率为最佳容积率。若继续增大容积率，单位面积房屋售价会小于单位面积房屋建造成本，土地附加收益为负，地价也随之开始下降。

第二、与城市规模大小有关。城市规模大，土地集约化利用程度高，地价总体水平高，楼面地价变化幅度大，随容积率的提高，单位面积房屋建造成本下降效果明显，城市规模小，土地集约化利用程度较低，地价水平不高，楼面地价变化幅度小，随容积率的提高，单位面积房屋建造成本下降效果不明显。

第三、与用地类型有关。一般来说，商服用地的容积率对地价的影响最为明显，住宅次之，工业最不敏感。在本次评估中涉及的公共服务项目用地类型较多，其中部分用地类型对容积率较为敏感，部分用地类型对容积率变化不敏感，部分用地因不存在地上建筑物甚至根本不受容积率影响。针对公共服务项目用地的不同用地特征，课题组进行了仔细研究和分析，并与专家进行了充分的讨论，认为其中对容积率比较敏感的用地类型主要是：机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；对容积率变化不敏感的用地类型有公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、港口码头用地。因此，课题组认为需对容积率进行修正的公共服务项目用地类型有：机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地，不需进行容积率修正的用地类型是公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地和港口码头用地。

在山东省国土资源厅和吉林省国土资源厅的相关文件中，关于容积率修正体系可按照参照用途的容积率修正体系确定，或根据地价影响因素另行编制。针对平乐县的具体情况，课题组认为不同公共服务项目用地类型产生的土地利用效益与参照用地类型之间有一定的差别，不能一味照搬参照用地类型的修正体系，需单独编制公共服务项目用地的容积率修正系数。但在对公共服务项目用地进行实际容积率修

正系数测算时又没有充足的样点，不能满足统计学上的要求。因此课题组在对平乐县公共服务项目进行充分调查的基础上，不同用途的公共服务项目用地的土地利用特征进行分析，在确定基准地价标准容积率的基础上，采用收益还原法，遵循报酬递增递减原则，模拟估价对象在不同容积率情况下的收益、费用、建造成本变化情况，进行地价的测算，并将测算的结果用趋势线进行拟合，建立容积率与地价之间的对应关系，从而建立各公共服务项目用地的容积率修正系数。具体过程如下：

1、机关团体用地、新闻出版、科研用地、文化设施用地

机关团体用地在土地利用方面与商务金融用地比较接近，但土地利用的效用却与商务金融用地有较大的差异，因此其容积率修正体系也与商服用地有较大的差异，因此需对其进行单独测算。在测算过程中我们主要采用收益法还原法对机关团体的出租情况进行了模拟。在对平乐县镇的机关团体用地的样点统计中，平乐县城区共有 11 个合格的机关团体用地样点，平均用地面积为 2111.11 平方米，平均建筑面积为 1781.24 平方米，平均容积率为 0.92，但容积率多数数值在 1.1-1.2 之间。根据平乐县的具体情况和国家相关设计标准要求，我们设定的标准容积率为 1.2。以此为基础数据，模拟可供出租房地产产生的总收益、总费用及客观收益，从而对不同容积率下的地价进行测算，其结果如图 5-2-1：

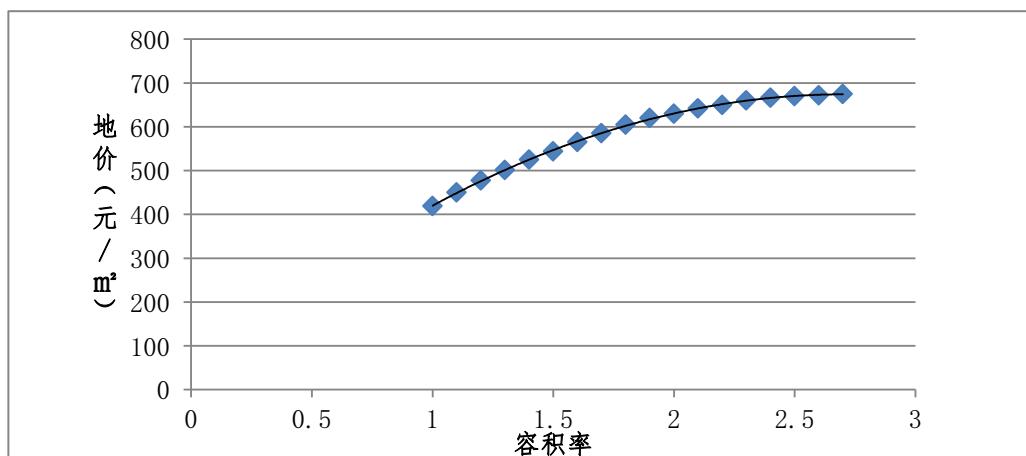


图 5-2-1 机关团体用地不同容积率下的地价测算结果图

根据上述测算过程及结果，结合报酬递增递减原则进行细微调整，平乐县机关团体用地容积率修正系数如下表 2-5-2-14：

表 2-5-2-14 机关团体用地容积率修正系数表

容积率	≤ 1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.8941	0.9497	1	1.045	1.0847	1.1191	1.1483
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1721	1.1906	1.2038	1.2117	1.2143	1.2182	1.2239
容积率	2.4	≥ 2.5					
修正系数	1.2304	1.2338					

课题组用该结果对地价进行了试算，并将试算结果与相关的业务部门及国土部门进行了讨论，一致认为测算结果基本合理，因此该容积率修正系数可信。因新闻出版用地、科研用地、文化设施用地的土地利用类型与机关团体用地相似，因此容积率修正情况与机关团体用地一致。

2、教育用地、体育用地

教育用地在土地利用方面与城镇住宅用地的关系最为密切，但土地利用的效用却与住宅用地有较大的差异，因此其容积率修正体系也与住宅用地有较大的差异，因此需对其进行单独测算。在测算过程中我们主要采用收益法还原法模拟了市场运行情况对不同容积率下的地价进行测算。在对平乐县城镇现有的幼儿园、中小学用地的统计中，平乐县城区和二塘镇共有 35 所幼儿园、42 所中小学校，平均用地面积为 5653 平方米，平均建筑面积为 1937 平方米，平均容积率为 0.34，其中幼儿园容积率多数在 1.3-3 之间，中小学容积率多在 0.3-0.7 之间。以此为基础数据，模拟在可供出租房地产产生的总收益、总费用及客观收益，对不同容积率下的地价进行测算，其结果如下图 2-5-2-2：

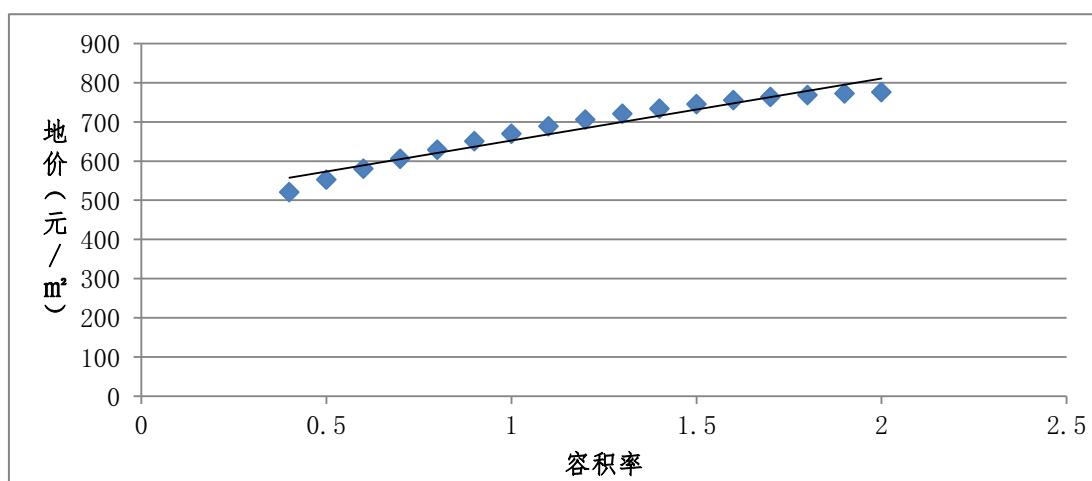


图 2-5-2-2 教育用地不同容积率下的地价测算结果图

根据上述测算过程及结果，结合报酬递增递减原则进行细微调整，平乐县教育用地容积率修正系数如下表 2-5-2-15：

表 2-5-2-15 教育用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.828	0.879	0.9236	0.9634	1	1.035	1.0653
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0955	1.1226	1.1465	1.1672	1.1863	1.2022	1.215
容积率	1.8	1.9	≥ 2				
修正系数	1.2229	1.2293	1.2341				

课题组用该结果对地价进行了试算，并将试算结果与相关的业务部门及国土部门进行了讨论，一致认为测算结果基本合理，因此该容积率修正系数可信。体育用地的土地利用情况与教育用地类似，因此可参照教育用地容积率修正系数的成果对地价进行测算。

3、医疗卫生用地、社会福利用地

经调查统计，平乐县城镇范围内共有 7 所医院，其中二级甲等医院 3 所，二级综合医院一所，一级甲等医院 1 所，一级医院 2 所，其余医院未参加评级。7 所医院平均建筑面积为 12939 平方米，平均占地面积为 11940 平方米，平均容积率为 1.08，平均病床数为 150 床。医护人员配比为 0.02 人/平方米，建筑物产生的效用为每年接待门诊 9.07 人/平方米、住院病人 0.52 人/平方米。以此为基础数据，采用收益还原法对不同容积率下的地价进行测算的结果如下图 5-2-3：

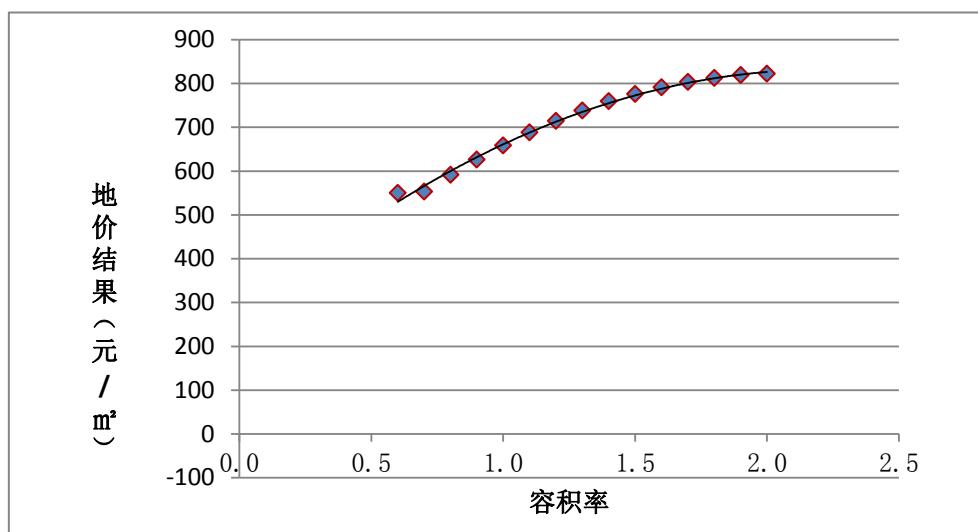


图 2-5-2-3 医疗卫生用地不同容积率下的地价测算结果图

根据上述测算过程及结果，结合报酬递增递减原则进行细微调整，平乐县医疗卫生用地容积率修正系数如下表 2-5-2-16：

表 2-5-2-16 医疗卫生用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	0.9167	0.9433	1	1.0517	1.1017	1.1467
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1867	1.225	1.2583	1.2867	1.3133	1.335
容积率	1.8	1.9	≥ 2.0			
修正系数	1.3517	1.3667	1.3767			

课题组用该结果对地价进行了试算，并将试算结果与相关的业务部门及国土部门进行了讨论，一致认为测算结果基本合理，因此该容积率修正系数可信。社会福利用地的土地利用特征与医疗卫生用地接近，因此其容积率修正系数可参照医疗卫生用地。

九、房地产开发企业平均利润率

在用成本逼近法和剩余法测算土地价值时，会用到利润率的参数。为使参数取值更客观合理，课题小组分别收集了全国房地产上市公司、桂林市本地房地产市场及税务部门对房地产企业计税收入的相关政策资料，数据来源有三部分。

1、经中原地产研究部统计数据显示，2017年50家A股上市房地产公司净利润率达到12.3%；

2、根据《广西壮族自治区地方税务局自治区国家税务局关于加强房地产开发经营业务企业所得税征收管理问题的通知》（桂地税发[2010]35号），从2010年4月1日起，我区房地产开发经营业务企业销售未完工开发产品的计税毛利率按下列规定进行确定：（一）开发项目位于南宁市所在地城区和郊区的，不得低于20%。（二）开发项目位于地级市所在地城区及郊区的，不得低于15%。（三）开发项目位于其他地区的，不得低于10%。（四）开发项目属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于5%。平乐县属其他地区，利润率应不低于10%。

3、对平乐县本土部分房地产开发企业利润率调查中收集到的数据，根据企业规模和开发能力的差异，企业开发利润率为10%—18%之间。

根据以上收集到的数据，中原地产公布的数据为企业年度净利润，而我们本次用到的是企业的平均投资利润率，因一般情况下，净利润值要低于毛利率，结合其余数字来源，本次评估设定平乐县房地产项目的平均利润率为15%。

十、土地开发一级市场利润率

土地一级开发的根本目的是为了保证政府有计划地向市场供应已达到开发条件的土地，为房地产二级开发创造良好条件，加快土地上市速度。政府通过限制一级开发的利润和开发时间制约开发商，可以加快土地开发速度，限制房价上涨。广西区内对土地开发一级市场利润率没有具体的要求，一般外省（北京、重庆、天津等地）的数值均不高于10%。根据国家统计局发布的2017年国民经济运行情况，规模以上工业的平均利润率是6.83%，结合平乐县房地产开发企业的平均利润率，本次评估中取土地一级开发的市场利润率为10%。

十一、地价修正指数

在公共服务项目用地基准地价评估的过程中，由于地价样点的缺乏，在评估中也采用了商服、住宅和工业用地的地价作当确定公共服务项目用地基准地价的参考。但商服、住宅和工业用地样点交易时间与基准地价内涵设定的时间不一致，需对交易情况进行地价指数修正。地价指数是指特定区域内，某一用途、某一时期的地价水平相对于某一基准日期地价水平的变动指数。地价指数的计算方法一般有三种：市场样点法、商品房交易价格剥离测算法、监测点地价测算法。因平乐县之前未建立

地价监测体系，本次评估中我们采用前两种方法综合计算，以 2015 年 12 月为基期，得出平乐县城镇商服、住宅及工业用途土地地价指数如下：

表 2-5-2-17 平乐县城区商服用地地价指数表

交易日期	2015 年 12 月	2016 年 12 月	2018 年 4 月
修正系数 k_i	1. 0	1. 035	1. 055

表 2-5-2-18 平乐县城区住宅用地地价指数表

交易日期	2015 年 12 月	2016 年 12 月	2018 年 4 月
修正系数 k_i	1. 0	1. 02	1. 045

表 2-5-2-19 平乐县城区工业用地地价指数表

交易日期	2015 年 12 月	2016 年 12 月	2018 年 4 月
修正系数 k_i	1. 0	1. 01	1. 025

各乡镇地价近几年相对比较平稳，与 2015 年 12 月相比，地价基本没什么太大的上涨，在本次评估中，可忽略不计。

十二、土地增值收益

土地增值收益是指农业用地转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的增值。其计算公式为：

土地增值收益=(征地补偿费+土地开发费+城市建设大配套费+税费+投资利息+投资利润)×土地增值率

土地增值率的大小往往遵循以下规则：(1)用途不同，土地增值率不同。一般情况下，从高到低排序为：商业>住宅>工业；(2)级别不同，土地增值率不同。一般情况下，从高到低排序为：I 级>II 级>III 级>IV 级。

在采用成本逼近法对地价进行测算时，土地增值率的确定是地价评估的难点。土地增值率的大小，一般是参考前几年的出让、转让和估价资料，并结合专家的意见来确定。在基准地价评估过程中，一般是先确定末级的土地增值率，然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值率。

平乐县城镇近几年部分区域存在旧城改造项目，主要集中在 I 、 II 级的改制企业和棚户改造区域， III 、 IV 级区域则主要以土地征收为主。因此我们在采用成本逼近法对地价进行测算时，采用的方法是 I 、 II 区域以拆迁成本进行地价测算； III 、 IV 级区域以征收成本进行地价测算。

不同的用地类型应因有不同的土地增值率。因公共服务项目用地的服务性特征，其土地增值不宜太高。在本次基准地价的评估中，不同用途、不同级别土地增值收益率不尽相同，其取值范围为 10%-50% 之间。

第三节 地价样点测算与样点整理

一、地价测算过程

在测算各用途不同级别基准地价时，需先将收集到的样点进行地价测算并将地价修正到与基准地价的内涵相一致的情况。因平乐县城镇各级别的公共服务项目用地均不能满足每级样点总数不少于 30 个的要求，故除对公共服务项目用地的样点进行了全样点调查外，课题组还补充收集了商服、城镇住宅和工业用地的地价样点，并结合资料收集情况，针对样点的特征及资料收集的难易度，采用了以下方法对地价样点进行了计算：

(一) 土地估价方法

1、市场比较法

因缺少可比案例，公用服务项目用地的地价是无法采用市场比较法进行评估的。因此，在平乐县公共服务项目用地基准地价评估工作中，市场比较法只限于对常见商服、住宅、工业用地类型的地价进行评估。

基本公式如下： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——宗地地价；

P_B ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

2、收益还原法

(1) 收益还原法简介

收益还原法主要用于有客观收益的公共服务项目用地的地价评估。其原理：房租（房地总收益）由房地纯收益和房地出租总费用构成，其中房地纯收益又由土地纯收益（地租）和房屋纯收益组成；房地出租总费用又可细化为维修费、管理费、保险费和房产税及其他税费。因此，在已知房租的情况下，从中剥离房屋纯收益和房地出租总费用，从而获得土地的纯收益即地租，然后再选择适当的还原率，可将土地纯收益还原为地价。方法运用的基本公式为：

基本公式如下： $P= a \div r$

式中： P —— 土地收益价格；

a —— 土地纯收益(或地租);

r —— 土地还原利率。

土地收益为有限年期时

$$P = (a \div r) \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$$

式中: P、a、r 含义同前;

n —— 土地使用年期。

(2) 收益还原法示例

以平乐县城区二级区域内某宗教育用地为例进行测算,该学校占地面积 40054 m²,建筑面积 28621 m²,容积率为 0.71。该学校在校学生 1901 人,学费收取标准为 5000 元/学期,则学校的不动产年总收益=1901×5000×2=19010000 元;该校共有 219 名教职员,按人均工资 4200 元/月计算,经营成本为 219×4200×12=11037600 元。因学校分为不要求合理回报的学校和要求合理回报的学校,不要求合理回报的学校根据财税[2004]39 号文的规定是无需缴纳企业所得税的,而是否要求合理回报的认定工作比较复杂,因此本次评估中未对机构是否要求合理回报进行区分,也未考虑企业所得税对地价的影响。以此为背景,对该教育用地的地价进行测算表格如下:

表 2-5-3-1 收益还原法测算过程示例

序号	价格构成内容	参数取值	价格(元)	备注
一	不动产年总收益		19010000	
二	不动产年总费用		14698011	=1+2+3+4+5+6
	房屋重置单价(元/m ²)	1600		
	房屋重置总价	45793600		
1	经营成本		11037600	
2	经营费用		700100	
3	管理费		950500	=年总收益×5%
4	税金		570300	=年总收入×3%
5	财务费用		64111.04	=房屋现值×0.2%
6	利润		1901000	
三	不动产年纯收益		3786388.96	
	◆土地还原率的确定	5.04%		=比城镇住宅用地还原率高 1%
	◆建筑物还原率	7.04%		
四	房屋年纯收益		2256709	=房屋现值×建筑物还原率
五	土地年纯收益		1529679.96	=房地年纯收益-房屋年纯收益
六	土地总价		27754017	=a/r*((1-1/(1+r))^n)
	土地使用年期(年)	50		
七	土地单价		693	=土地总价/土地面积
	土地面积(m ²)	40054		

3、成本逼近法

(1) 成本逼近法简介

成本逼近法是在对公共服务项目用地进行地价测算的首选方法，适用于所有公共服务项目用地类型的地价测算，且在确定公共服务项目用地的地价时，应采取成本优先的地价确定方式。

成本逼近法以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的基本公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：P——土地价格；

E_a ——土地取得费，主要包括征地补偿费和安置补助费；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息，一般以开发期的一半时长为计息期，以复利计；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；

P_E ——土地成本价格。

(2) 成本逼近法示例

以平乐县城区三级区域的公用设施用地平均地价测算为例。经查询《平乐县土地利用总体规划（2006-2020年）》，平乐县境内土地中17.3%为耕地，82.7%为其他土地。根据《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号），平乐县征地统一年产值为2340元/亩，补偿倍数为18倍。在本章第二节中，我们已测算出三级区域的公共设施用地土地增值收益为50%。以此为背景，对该公共设施用地的地价进行测算表格如下：

表 2-5-3-2 成本逼近法测算示例

序号	项目	耕地	其他土地	备注
1	土地取得费	63.18	63.18	《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号）
2	相关税费	60.25	15.25	=①+②+③+④
①	耕地占用税	30	15	根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号文）及《广西实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（自治区人民政府令第46号）规定，平乐县采取每平方米30元的税额标准，其他用地采取每平方米15元的税额标准
②	耕地开垦费	30	0	《关于调整广西耕地开垦费征收标准和使用政策有关问题的通知》（桂财税〔2016〕38号）
③	征地劳务费	0	0	桂价费〔2016〕45号
④	测绘费	0.25	0.25	桂价涉字〔1994〕210号、桂财综〔2007〕54号

序号	项目	耕地	其他土地	备注
3	土地开发费	59	59	=①+②+③+④+⑤+⑥
①	通路费用	12	12	9-15, 取平均值
②	通电费用	9	9	8-10, 取平均值
③	通讯费用	6	6	5-8, 取平均值
④	通给水费用	14	14	8-20, 取平均值
⑤	通排水费用	8	8	5-10, 取平均值
⑥	场地平整费用	10	10	5-15, 取平均值
4	投资利息	2.66	1.69	按复利计算
	其中：开发年期	0.5	0.5	
	利率	4.35%	4.35%	中国人民银行公布的1年期贷款利率4.35%
5	投资利润	18.24	13.74	= (1+2+3)*利润率
	其中：利润率	10%	10%	《广西壮族自治区地方税务局自治区国家税务局关于加强房地产开发经营业务企业所得税征收管理问题的通知》(桂地税发[2010]35号)
6	土地增值收益	101.67	76.43	
	其中：土地增值收益率	50%	50%	详见本章第二节关于土地增值率的计算
7	无限年期成本价格	305	229.29	= (1+2+3+4+5+6)
	其中：土地还原率	5.04%	5.04%	公共服务项目用地土地还原率
8	年期修正后地价	279	210	=1-1/(1+5.04%)^50
9	权重	17.30%	82.70%	平乐县土地利用总体规划(2006-2020年)中描述，耕地占土地总面积的17.30%
10	公用设施用地土地单价	222元/m ²		

4、剩余法

剩余法亦称假设开发法，适用于可产生客观收益，在建成后不动产总价值易于测算的公共服务项目用地地价测算。用剩余法测算公共服务项目用地样点地价的难点是不动产建成后的价值不易确定，因此剩余也在本次评估中也是用于对商服、城镇住宅样点的测算。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计正常的开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法的基本公式如下：

$$P = A - B - C$$

式中：P——待估土地的价格；

A——不动产总价；

B——整个开发项目的开发成本；

C——客观开发利润。

(二) 市场交易样点地价计算方法选择

1、常见用地类型地价测算方法的选择

根据估价样点资料类型，选择相应的方法计算地价。各类用地市场交易样点地价计算方法详细情况见表2-5-3-5。

表 2-5-3-5 各类样点地价计算方法选择一览表

用地类型	样点类型	地价计算方法
商服用地	土地使用权出让、转让	市场比较法、收益还原法、剩余法
	房屋买卖	市场比较法、收益还原法
	商业用房出售	市场比较法、收益还原法
	铺面出租	市场比较法、收益还原法
住宅用地	土地使用权出让、转让	市场比较法、收益还原法、剩余法
	商品房出售	市场比较法、收益还原法
	房屋买卖	市场比较法、收益还原法
	房屋出租	市场比较法、收益还原法
工业用地	土地使用权出让、转让	市场比较法、成本逼近法
	厂房、土地出租	市场比较法、收益还原法
	征地成本及相关税费等	市场比较法、成本逼近法

2、公共服务项目用地地价测算可选择的方法

表 2-5-3-6 公共服务项目用地样点地价测算方法

用地类型	地价计算方法
机关团体用地 新闻出版用地 科研用地 文化设施用地	成本逼近法
	收益还原法
	剩余法（假设开发法）
教育用地 体育用地 医疗卫生用地 社会福利用地	成本逼近法
	收益还原法
	成本逼近法
	收益还原法
交通服务场站用地 公用设施用地 公园与绿地 港口码头用地	成本逼近法
	收益还原法

（三）对计算结果进行的其他修正

基准地价要求样点资料具有可比性，因此，在利用样点地价评估基准地价前，需进一步标准化后才能运用于基准地价的计算中。本次评估中，公共服务项目用地样点无成交案例，对其地价进行的测算均以公共服务项目用地基准地价的设定内涵进行评估，而作为地价参考的常见用地类型的地价测算结果也需修正到与其基准地价内涵一致，因此需对样点地价进行修正，修正内容包括交易情况修正、估价期日修正、容积率修正、开发程度修正、出让年期修正及瞒价修正等。

1、交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素造成的价格偏差，将成交价格修正为正常的市场价格。

根据调查到的实际情况，平乐县房地出租交易行为中特殊因素主要有如下几种：

- (1) 有利害关系人之间的交易，如出租方、承租方原属同一单位上下级关系、亲属关系、朋友关系、合作关系等。这些情况下，租金则相对较为便宜。
- (2) 双方签订合同时社会经济发展状况的影响。

- (3) 交易双方或一方有特别的动机或是特别的偏好。
- (4) 市场信息不对称、了解不充分情况下的交易。
- (5) 急于出租或者承租的情况。
- (6) 其他非正常的交易。

交易情况修正的方法是依据各个调查个例的情况进行适当修正，把异常交易情况修正到正常情况上来。

2、估价期日修正

土地价格在不同时期是不同的。为保证样点地价的可比性，不同交易时间的样点地价，只有修正到基准地价更新估价基准日的地价，才能用于基准地价更新评估。交易时间修正应以年为单位，区别不同土地用途，根据年度统计资料得到的地价平均上涨、下降幅度或地价指数，计算市场地价交易时间修正系数，计算公式为：

$$P_E = P_0 \times Q / Q_0$$

式中： P_E ——估价期日修正后的宗地价格；

P_0 ——实际成交宗地地价；

Q ——某类土地估价期日的地价指数；

Q_0 ——某类土地交易时日的地价指数。

3、容积率修正

容积率的大小对地价存在一定的影响，一般情况下，提高容积率可以提高土地的利用效益，在容积率合理范围内，随着容积率的增加，地价一般会上升。因此要通过容积率修正，来对不同容积率下的地价修正到统一容积率状态下，使地价比较更具有可比性。

对不同容积率情况下发生的交易地价，采用以下公式修正到规定容积率的价格：

$$P = 1/K_r \times P_1$$

式中： P ——修正到标准容积率下的宗地地价；

K_r ——某类土地实际容积率对应的容积率修正系数；

P_1 ——某一容积率下的宗地交易价格。

4、开发程度修正

平乐县各类用地的基准地价评估设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、通排水、通讯）、宗地红线内“场地平整”，如调查样点的基础设施开发程度与基准地价内涵存在一定差异，则需要在样点地价基础上对相应的基础设施开发利用进行相应的修正，将样点地价修正到设定的基础设施开发程度下的标准地价

5、出让年期修正

平乐县基准地价对应的是法定最高出让年期的地价。而宗地地价对应的是法定最高年期内的一定年期的地价。只有在进行土地使用年期修正后，样点地价才具有

可比性。

计算公式为：

$$P_t = P_o \times [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： P_t —— 最高出让年期的土地使用权价格；

P_o —— 有限年期出让地价；

m —— 该用途土地最高出让年期；

n —— 宗地实际可使用年期；

r —— 土地还原率。

6、瞒价修正

由于在调查中存在部分业主不愿意透露具体租金金额，或为减少税赋有意降低租金及为防止竞争故意抬高租金的情况，而这些情况在统计分析中都有所体现，故需对该类租金进行一定的瞒价修正。瞒价修正的做法是对路段地价进行统计、对比，区分不同的路段给定不同修正幅度进行修正，使地价修正到比较合理的水平。

二、样点数据检验与处理

同一土地级别或均质地域中，同一交易方式的样点地价要通过样点同一性检验。同一均质地域中样点数量不能满足总体检验的需要时，需对均质地域进行判别归类，按类进行样点总体同一性检验。

同一均质地域中，不同交易方式计算的样点地价，也要通过样点总体同一性的检验。

样点总体检验规定：数据检验以土地级别或均质区域为单位，分土地利用类型进行抽样样点的总体和方差检验。

用卡方检验法、秩和检验法分别对已知数据总体分布类型和未知数据分布类型的样点进行总体一致性检验。

用 t 检验法和均值一方差法分别对样点总体为正态和非正态分布的数据进行异常值剔除。

当检验后的数据不能满足模型建立的需要时，应增加抽样数据，按以上方式重新进行数据归类。

1、样点地价的同一性检验

根据《城镇土地估价规程》推荐，结合平乐县样点地价分布状况，在对样点地价按相同土地级别进行同一性检验，检验方法采用多组秩和检验法。

此方法属非参数统计检验，其步骤如下：

(1) 将同一土地级别中相同土地使用类型的地价，从小到大顺序编号作为秩数。

如果同一地价有多个样点时，以其秩数和的平均值作为相同地价样点的秩数；

(2) 分别计算不同方法所评估宗地地价的秩和， X_i 及其平方和 σ_i^2 ；

(3) 计算统计量：

假设对两种方法进行检验，如用租赁样点和买卖样点计算的宗地地价，则第二种宗地地价估价方法处理的资料其秩和统计量为：

$$X_2 = n_2 (n_1+n_2+1) / 2$$

$$\sigma_{i2} = n_1 n_2 (n_1+n_2+1) / 2$$

式中： n_2 —— 第二种宗地地价处理方法的样本秩和；

n_1 —— 第一种宗地地价处理方法的样本秩和。

当 n_1 、 n_2 样本数足够大时，第二种方法的统计量分布近似正态分布（当 n_1 和 n_2 都大于或等于 10 时就可能近似采用正态分布）。

(4) 统计判断：

若 $A_1 \leq W_2 \leq A_2$ ，则处理结果为同一总体样本；

若 $W_2 < A_1$ 或 $W_2 > A_2$ ，则处理结果为不同总体样本；

其中 $A_1 = X_2 - Z \cdot \sigma_{i2}$, $A_2 = X_2 + Z \cdot \sigma_{i2}$

$$Z = Z(1 - \alpha / 2)$$

(5) 当检验结果认为样本地价为不同总体的样本时，则需检验区域划分准确性和不同地价计算方法可能产生的系统误差，经过调整后，重新进行检验，直到符合要求为止。

2、样点的正态分布检验

样本总体分布类型检验以土地及同类型均质地域为单位，按土地分类整理数据的归并结果，对每级土地或均质地域不同土地利用类型样本数据分别进行总体分布类型检验。

对样本的总体分布类型进行检验，其目的是，确定用什么方法对样本数据的准确性、可靠性进行验证；另外，一些参数值的计算和测算模型的建立，也需要测定样本总体的分布类型。

根据评估样点资料情况，确定以土地级为单位，采用 K-S 检验 (Kolmogorov-Smirnov test) 对每级土地中每个地价片区的不同土地利用类型的样点数据分别进行总体分布类型检验。

本次检验通过 SPSS19.0 统计分析软件进行完成，先将样点数据导入软件，选择 1-Sample K-S Test、正态分布选项，输出检验结果。如果 Asymp. Sig. (2-tailed) 大于 0.05，即双尾概率 P 值大于 0.05，表明样点数据服从正态分布；否之，则为非正态分布。

3、样点地价异常数据的剔除

在样点数据中，由于种种特殊因素的影响，不可避免的会产生一些地价不正常高于或低于其他宗地地价的数据，这些异常数据的产生可能是由于样点采集过程中的随机误差引起，亦可能由系统误差造成。异常数据的存在会影响基准地价的生成。对于由系统误差造成的异常值表明这些异常数据与其余的样本数据不属于同一总体，在前面的秩和检验中已作过处理。而由随机误差引起的异常数据则须借助统计检验的方法来判明这些数据的性质，舍弃样点中的异常值，以保证样点数据的可靠性。

根据《城镇土地估价规程》的相关内容，采用何种方法来判定并剔除异常数据取决于样本是否服从正态分布，样点的正态分布的检验结果给我们提供了依据。在样本总体分布类型检验的基础上，对因某些特殊因素影响而造成地价明显高于或低于其他宗地的地价异常数据进行准确合理性检验的数理统计方法有两种：一种是当样本总体分布属于正态分布时，可用 t 检验法；另一种方法是当样点总体分布不属于正态分布时，可采用均值-方差法。

(1) 对于正态分布地价样点，用 t 检验法检验，检验步骤：

① 将同一土地级别或同一均质区域内同行业的各样点，按由小到大的顺序排列，得到数列 \mathbf{X}_1 ，且 $\mathbf{X}_1 \leq \mathbf{X}_2 \dots \leq \mathbf{X}_{n-1} \leq \mathbf{X}_n$

② 对 \mathbf{X}_1 ， \mathbf{X}_n 进行异常数据检验。

A、检验 \mathbf{X}_1 ，计算统计量 t_1 ；

B、检验 \mathbf{X}_n ，计算统计量 t_n ；

C、如果 \mathbf{X}_1 、 \mathbf{X}_n 都已被检验判定为异常数据，则还需对数列内侧数 \mathbf{X}_2 、 \mathbf{X}_{n-1} 分别作检验，直至两侧数据不被判定为异常值为止。检验方法同上。

(2) 对于非正态分布的地价样点，采用均值-方差法进行样点数据准确性的检验。其检验步骤为：

① 将同一土地级别或同一均质地域内相同土地利用类型的各样点，按地价由小到大的顺序排列，有： $x_1 \leq x_2 \leq \dots \leq x_n$ ；

② 计算样点均值 \bar{x} 和标准差 s ；

③ 选择 $\bar{x} \pm 2s$ 作为剔除标准；

④ 判定 x_1 、 x_n 是否超过标准，如超过标准，则为需要剔除的异常值。

⑤ 重新计算样点总体的 \bar{x} 和 s 。经过几轮剔除异常值，直到所有样点都在规定的精度范围内。

经检验后，各级别有效样点数量情况如下表：

表 2-5-3-7 平乐县城区有效样点统计情况表

用地类型	级别	样点总数	合格样点数	分布类型	合格率
商服用地	一级	44	39	非正态分布	88.64%
	二级	47	40	正态分布	85.11%
	三级	32	28	非正态分布	87.50%
城镇住宅用地	一级	32	28	正态分布	87.50%
	二级	55	35	非正态分布	63.64%
	三级	37	29	非正态分布	78.38%
	四级	15	12	正态分布	80%
工业用地	三级	3	2	—	66.67%
	四级	0	0	—	0
机关团体用地	一级	6	4	—	66.67%
	二级	6	5	—	83.33%
	三级	4	0	—	0
文化设施用地	二级	2	0	—	0
教育用地	一级	11	7	非正态分布	63.64%
	二级	10	8	非正态分布	80%
	三级	3	3	—	100%
医疗卫生用地	一级	2	2	—	100%
	二级	3	3	—	100%
公用设施用地	四级	4	2	—	50%
公园与绿地	一级	1	0	—	0
港口码头用地	一级	2	2	—	100%
合计		319	249		78.06%

表 3-5-3-8 各乡镇有效样点统计情况表

用地类型	级别	样点总数	合格样点数	分布类型	合格率
商服用地	一级	105	95	非正态分布	90.48%
	二级	63	50	正态分布	79.37%
	三级	13	11	非正态分布	84.62%
城镇住宅用地	一级	92	81	正态分布	88.04%
	二级	69	59	正态分布	85.51%
	三级	37	33	非正态分布	89.19%
工业用地	一级	25	20	非正态分布	80%
	二级	15	10	—	66.67%
机关团体用地	二级	8	4	—	50%
新闻出版用地	二级	1	0	—	0
文化设施用地	二级	0	0	—	0
教育用地	一级	11	10	—	90.91%
	二级	17	5	非正态分布	29.41%
	三级	7	0	—	0
医疗卫生用地	一级	4	2	—	50%
	二级	6	5	—	83.33%
社会福利用地	二级	1	0	—	0
交通服务场站用地	一级	2	0	—	0
公用设施用地	二级	6	2	—	33.33%
合计		482	387		80.29%

第四节 城区机关团体、新闻出版、科研用地、文化设施用地 基准地价评估

一、样点估价方法适用性分析

1、机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地的土地利用特征分析

这四类用地的土地利用特征与商服用地中的商务金融用地最为相似，地上建筑物都是以办公楼为主，分别划分成独立的办公区域，每位工作人员拥有一定面积的办公场所并共同使用办公楼的公共部分。有所区别的是这四种用地类型的建筑物的公共区间与商务金融用地对应的建筑物要大；另外因这四种用地的服务性特征，所以在设计时还需有公共活动区间。总体上看来，除了在有效出租面积和有效出租率上与办公楼有一定差距外，其他的都与商务办公用房类似，因此我们可以建立这四种用地与商务金融用地的比较关系。

2、样点地价测算方法分析

(1) 不适用的方法

在本次基准地价评估工作中，因本身就是对基准地价进行评估，则不宜选用基准地价系数修正法。而市场比较法的适用条件是有充分的与估价对象可比的市场交易案例，自 2014 年至 2017 年这四类用途的土地总共只有 4 个交易案例，且均以划拨方式成交，因此采用市场比较法也不合适。

(2) 适用的方法

因公共服务项目用地产生的社会效益远大于其产生的经济效益，因此在进行公共服务项目用地地价评估时，应优先考虑成本，在估价时首选的方法是成本逼近法。

根据我们收集到的资料，这四类用地对应的公共服务项目中，有部分是租用其他单位的场地，有部分则将自己多余的场所对外出租。无论是付出租金还是有租金收益，都意味着这四类用地的地上建筑物可以产生客观收益，其收益也可参照同一供需圈或类似供需圈中办公用房的租金情况来确定。而各区域中商服用地的样点都比较充足，无论其出租情况或出售情况都比较容易调查得到，因此我们既可以采用收益还原法测算这四类用地的地价，也可以用剩余法（假设开发法）测算这四类用地的地价。

二、基准地价确定方法

1、机关团体、新闻出版、科研用地基准地价确定方法

这三种用地的土地利用特征相似，与参照用地的地价对比关系也基本相同，本次评估中将其进行合并归类，确定其基准地价。

我们可以采取用测算出的样点地价建立数学模型并初步测算城区各级别基准地价，并与本章第一节中与商服用地的地价对比成果比较，再结合平乐县的产业政策

和产业发展政策、土地利用规划条件对两种方法的测算结果进行平衡和修正，最终确定这三类用地的基准地价。

2、文化设施用地基准地价确定方法

文化设施用地的土地利用特征虽与机关团体用地相同，但与参照用地的地价对比关系却有一定差距，且文化设施用地基本没有样点。课题组采用成本逼近法测算出该类用地的基准地价初步成果1；同时用地价对比关系测算出基准地价初步成果2。最后以初步成果1与初步成果2的算术平均值为基础，再结合平乐县的产业政策和产业发展政策、土地利用规划条件对在初步成果1和初步成果2之间进行平衡和修正，确定该类用地的基准地价。

三、城区机关团体、新闻出版、科研用地基准地价的确定过程

1、样点测算结果

在收集资料的过程中，我们一共收集到城区16个样点，其中9个为合格样点。各样点测算结果如下：

表 2-5-4-1 平乐县城区机关团体、新闻出版、科研用地样点地价测算结果表

单位：元/m²

序号	样点位置	土地级别	成本逼近法测算结果	成本逼近法权重	收益还原法测算结果	收益还原法权重	地价测算结果	修正至基准地价内涵时结果
1	平乐镇中华街36号	II级	724	0.7	1437	0.3	938	772
2	平乐镇正北街305号	II级	678	0.7	358	0.3	582	650
3	平乐镇新安街5号	I级	1222	0.7	542	0.3	1018	1138
4	平乐镇新安街3号	I级	1222	0.7	1876	0.3	1418	1149
5	平乐县正西街22号	II级	691	0.7	645	0.3	677	582
6	平乐镇新安街2-1号	I级	1099	0.7	315	0.3	864	966
7	平乐镇安良街1号	I级	1120	0.7	528	0.3	942	1053
8	平乐镇中华街63号	II级	711	0.7	125	0.3	535	598
9	平乐镇中华街	II级	711	0.7	469	0.3	638	665

各样点用收益还原法和成本逼近法测算出的结果之间差距较大，究其原因是各样点之间的容积率相差较远，所以收益还原法测算结果差异较大；而在用成本逼近法测算地价时基本不考虑容积率，所以结果比较接近。本着公共服务项目用地的地价成本优先的原则，我们对两种方法取了不同的权重，其中成本逼近法的权重为0.7，收益还原法的权重为0.3。

2、用测算结果建立数学模型并初步测算各级别基准地价

(1) 用测算结果建立数学模型并初步测算城区各级别基准地价

因样点全部集中在I、II级区域，对于没有样点的III、IV级区域，我们采用的是用成本逼近法测算出的区域平均地价结果，则各级别样点的地价为：

表 2-5-4-2 平乐县城区各级别机关团体、新闻出版、科研用地平均地价

级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
平均地价(元/m ²)	1077	653	391	219

我们用测算出的机关团体用地的样点地价，建立样点地价与土地级别的指数回归数学模型，拟合地价分值曲线，模型公式如下：

$$Y_n = A(1+r)^{X_{ln}}$$

公式中： Y_n ——为样点单位面积地价

r ——级差系数

X_{ln} ——第 n 级土地级别指数

A ——常数

根据上述公式，将测算出的县城区机关团体用地样点地价资料代入上述测算模型，利用最小二乘法估算参数值，其中参数值 $A=131.955$ 、 $r=0.697$ ，并对估算出的 A 和 r 按数理统计要求进行可靠性检验。

模型汇总和参数估计值						
方程	模型汇总					参数估计值
	R 方	F	df1	df2	Sig.	
复合	.999	1629.360	1	2	.001	131.955 1.697

自变量为土地级别。

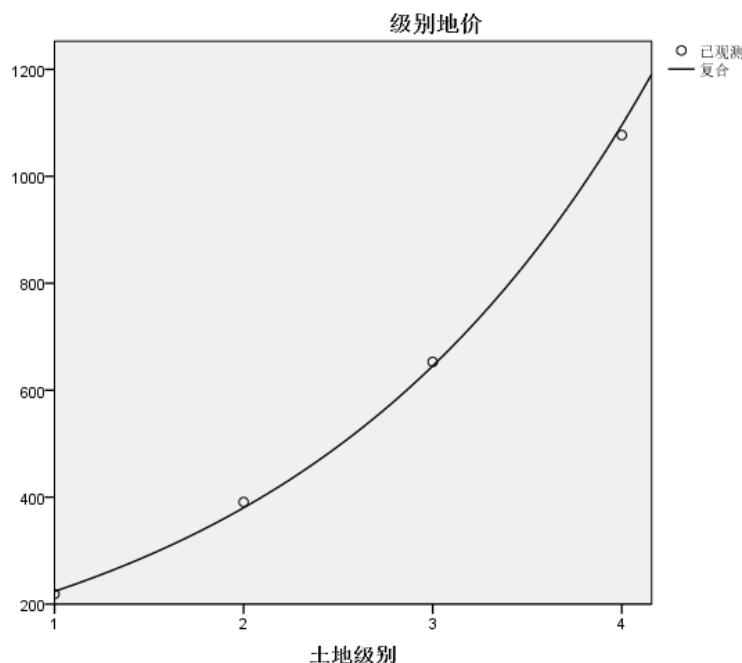


图 2-5-4-1 城区机关团体、新闻出版、科研用地样点数学模型拟合曲线图

检验结果表明，构造检验统计量大于标准检验统计量，检验结果显著，说明机关团体用地级差明显， A 为常数且远偏离零， R 方值=0.999，进一步验证了测算结果

的合理性。用数学模型测算出的地价初步结果见表 2-5-4-2。

表 2-5-4-3 数学模型测算的机关团体、新闻出版、科研用地地价初步结果表

级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价拟合结果(元/m ²)	1094	645	380	224

3、用样点地价测算结果与商服用地的地价对比关系测算各级别基准地价

我们将测算出的各样点地价测算结果修正到与基准地价内涵一致时的地价（地价 1），与相同估价期日、同等规划条件下商服用地测算结果修正到商服用地基准地价条件时的地价（地价 2）进行对比，其结果如下：

表 2-5-4-4 地价 1 与地价 2 对比结果表

序号	样点位置	土地级别	地价 1 (元/m ²)	地价 2 (元/m ²)	地价 1/地价 2
1	平乐镇中华街 36 号	II 级	772	3232	0.2389
2	平乐镇正北街 305 号	II 级	650	2576	0.2523
3	平乐镇新安街 5 号	I 级	1138	3465	0.3284
4	平乐镇新安街 3 号	I 级	1149	4175	0.2752
5	平乐县正西街 22 号	II 级	582	2851	0.2041
6	平乐镇新安街 2-1 号	I 级	966	3585	0.2695
7	平乐镇安良街 1 号	I 级	1053	3673	0.2867
8	平乐镇中华街 63 号	II 级	598	2418	0.2473
9	平乐镇中华街	II 级	665	2585	0.2573
10	二塘镇桂隆街	II 级	350	1420	0.2465

通过地价 1 与地价 2 的对比可知，同等条件下，平乐县城镇一、二级区域这三类用地地价测算结果是商服用地地价测算结果的 0.2320-0.2867 之间，且各比值在高级别区域高一些，在低级别区域低一些。这与我们在本章第一节的测算情况基本吻合，进一步验证了我们地价对比关系的合理性。则我们可用本章第一节确定的这三类用地与商服用地的地价对比关系，通过现行商服用地的基准地价推算这三类用地的基准地价。

表 2-5-4-5 现行商服用地基准地价表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	3655	2732	1636	1017

本章第一节测算出这三类用地与商服用地地价对比的结果如下：

表 2-5-4-6 机关团体、新闻出版、科研用地与商服用地地价对比表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	0.29	0.24	0.25	0.26

则用地价对比关系测算出的这三类用地基准地价的初步结果如下表：

表 2-5-4-7 地价对比测算的机关团体、新闻出版、科研用地地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	1060	656	409	264

3、城区机关团体、新闻出版、科研用地的基准地价的确定

取两种方法测算的算术平均值为基础，再根据城区的经济、社会发展状况及产业政策，最终确定城区机关团体、新闻出版、科研用地基准地价如下表：

**表 2-5-4-8 平乐县城区机关团体、新闻出版、科研用地
基准地价最终结果表**

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	1062	656	401	225

将基准地价的测算结果与平乐县近三年内成交的同用途用地的地价进行对比，2017年5月18日，平乐县同乐新区划拨成交一宗机关团体用地，划拨面积为0.333319公顷，划拨单价为420元/m²，成交地块位于城区公共服务项目用地基准地价的II级区域。经对成交地块进行地价指数、出让方式等综合修正后，其测算结果与基准地价的最终结果很接近，进一步验证了基准地价成果的合理性。

四、城区文化设施用地基准地价的确定

1、文化设施用地样点地价测算结果

采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-4-9 成本逼近法测算文化设施用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	961	591	340	192

2、用地价对比成果测算的文化设施用地基准地价初步结果

表 2-5-4-10 文化设施用地占商服用地地价比例表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价占比	0.27	0.25	0.24	0.23

表 2-5-4-11 平乐县城镇商服用地基准地价表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	3655	2732	1636	1017

根据上述结果可测算文化设施用地的基准地价测算结果如下表：

表 2-5-4-12 地价对比关系测算的文化设施用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
平乐县城区	987	683	393	234

3、城区文化设施用地基准地价的确定

以两种方法测算结果的算术平均值为基础，考虑到各类用地、各级别土地利用效用之间的差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定城区文化设施用地基准地价如下：

表 2-5-4-13 平乐县城区文化设施用地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	962	597	375	209

第五节 城区教育用地、医疗卫生、社会福利、体育用地基准地价评估

一、样点估价方法适用性分析

1、土地利用特征分析

这四类用地主要一般是作为住宅用地的配套公用设施，分布在住宅用地的周边。这四类公共服务项目大部分为政府供给，财政给予项目一定补贴，土地利用性质多为划拨用地。这四类用地的占地面积一般较大，容积率较低，建筑物的密度及高度均较低，各功能分区比较明显。

2、评估方法的适用性分析

(1) 不适用的方法

市场比较法、基准地价系数修正法不适用的原因与机关团体用地相同。

(2) 适用的方法

公共服务项目用地的用地特征，首选的方法是成本逼近法。根据我们收集到的资料，城区有部分幼儿园、学校及医院是私营性质，能通过收取费用维持机构的正常运行且有一定的收益，因此可以采用收益还原法对教育用地样点的地价进行测算。

二、基准地价确定方法

1、教育、医疗卫生用地基准地价确定方法

教育用地和医疗卫生用地产生的价值接近，居民对这两种公共服务项目的依赖度也最高，因此可将其归类合并进行评估。这两种用地均存在少量样点，我们可以采取用测算出的样点地价建立数学模型并初步测算城区各级别基准地价，并与本章第一节中与城镇住宅用地类型的地价对比成果进行对比，再结合平乐县的产业政策和产业发展政策、土地利用规划条件对两种方法的测算结果进行平衡和修正，最终确定教育、医疗卫生用地的基准地价测算结果。

2、体育、社会福利用地基准地价确定方法

虽然体育、社会福利用地的参照用地类型是住宅用地，但从土地产生的价值来分析，这两种用地与教育、医疗用地还是有一定差距。这两种用地在城区没有合格样点，我们采用成本逼近法对区域平均地价进行测算，测算出体育用地的基准地价初步成果 1；同时用体育用地与住宅用地的地价对比关系测算基准地价初步成果 2。最后结合平乐县的产业政策和产业发展政策、土地利用规划条件对初步成果 1 和初步成果进行平衡和修正，确定城区体育、社会福利用地的基准地价。

三、城区教育、医疗卫生用地基准地价确定过程

1、教育、医疗卫生用地样点测算结果

我们对城区 24 个合格样点进行了测算。各样点测算结果如下：

表 2-5-5-1 平乐县教育、医疗卫生用地样点地价测算结果表

单位：元/m²

序号	样点位置	土地级别	成本逼近法测算结果	成本逼近法权重	收益还原法测算结果	收益还原法权重	地价测算结果	修正到基准地价内涵时地价
1	平乐镇安良街月城中央村	II 级	620	0.7	670	0.3	635	658
2	平乐镇滨江道	I 级	1032	0.7	1487	0.3	1169	948
3	平乐镇环城街	III 级	535	0.7	1155	0.3	721	587
4	平乐镇茶江美食城	I 级	1047	0.7	1320	0.3	1129	915
5	平乐县安良街桥底西巷 36 号	I 级	1052	0.7	1118	0.3	1072	869
6	平乐县南洲新区	II 级	625	0.7	927	0.3	716	580
7	平乐镇福兴街 53 号	IV 级	275	0.7	664	0.3	392	318
8	平乐县滨江道	I 级	1039	0.7	1466	0.3	1167	946
9	平乐县茶江美食城	I 级	1074	0.7	1510	0.3	1205	976
10	平乐马河体育巷	I 级	985	0.7	1492	0.3	1137	921
11	平乐县中华街文昌巷	II 级	705	0.7	1168	0.3	844	685
12	平乐吉象花园	III 级	485	0.7	953	0.3	625	602
13	平乐县黄埔路 213 号	I 级	1034	0.7	1105	0.3	1055	876
14	平乐镇枫木塘	III 级	431	0.7	953	0.3	588	476
15	平乐镇马渭村	III 级	360	0.7	498	0.3	401	484
16	平乐镇南洲新区	II 级	611	0.7	1013	0.3	732	593
17	平乐镇嘉乐大道	II 级	637	0.7	982	0.3	741	610
18	平乐镇马渭村	III 级	359	0.7	498	0.3	401	484
19	平乐镇南洲新区	II 级	612	0.7	1013	0.3	732	593
20	平乐镇嘉乐大道	II 级	638	0.7	982	0.3	741	610
21	平乐镇月城街 380-1 号	II 级	739	0.7	1066	0.3	837	644
22	平乐镇正北街 127 号	II 级	683	0.7	1079	0.3	802	728
23	平乐镇黄埔街 112 号	I 级	1080	0.7	1089	0.3	1083	932
24	平乐镇月城街 26 号	II 级	747	0.7	959	0.3	811	558

将测算结果折算到与教育、医疗卫生用地基准地价内涵一致时各级别样点价格的平均值如下表：

表 2-5-5-2 平乐县教育、医疗卫生用地样点地价结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	923	626	527	318

2、用测算结果建立教育、医疗卫生用地数学模型测算基准地价

(1) 用测算结果建立数学模型并初步测算城区各级别基准地价

我们用测算出的教育、医疗卫生用地的级别样点地价，建立样点地价与土地级别的指数组合数学模型，拟合地价分值曲线，模型公式如下：

$$Y_n = A(1 + r)^{X_{ln}}$$

公式中： Y_n —— 为样点单位面积地价；

r —— 级差系数；

X_{ln} ——第 n 级土地级别指数；

A ——常数。

根据上述公式，将测算出的样点地价资料代入上述测算模型，利用最小二乘法估算参数值，其中参数值 A=237.794、r=0.402，并对估算出的 A 和 r 按数理统计要求进行可靠性检验。其结果如下：

因变量:样点地价							
方程	模型汇总					参数估计值	
	R 方	F	df1	df2	Sig.	常数	b1
复合	.968	61.375	1	2	.016	240.288	1.401

自变量为 土地级别。

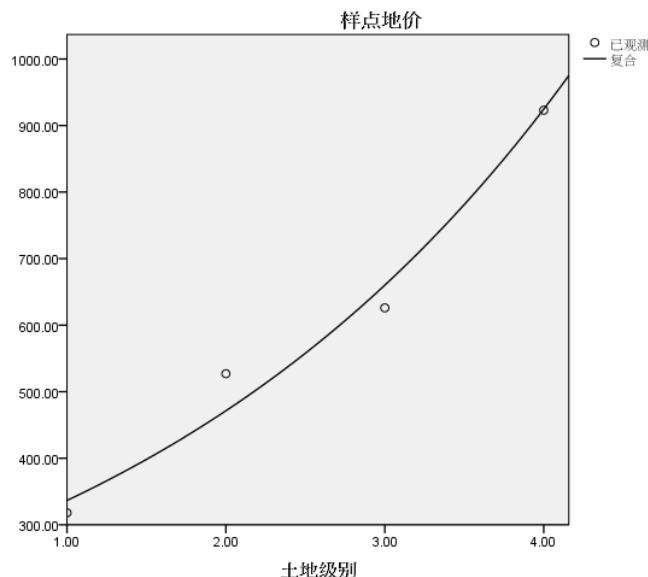


图 2-5-3-2 城区教育、医疗卫生用地样点数学模型拟合曲线图

检验结果表明，R 方值=0.975，检验结果显著，计算结果是合理的。则通过拟合曲线测算出各级别教育用地基准地价的初步成果如下表。

表 2-5-5-3 数学模型测算的城区教育、医疗卫生用地地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	926	661	471	337

3、与城镇住宅用地的地价对比测算各级别基准地价

我们将成本逼近法、收益还原法测算出的地价结果修正到与教育、医疗卫生用地内涵一致时的地价(地价 1)，与同等条件下城镇住宅用地地价测算结果(地价 2)进行对比，其结果如下：

表 2-5-5-4 地价 1 与地价 2 对比结果表

序号	样点位置	土地级别	地价 1 (元/m ²)	地价 2 (元/m ²)	地价 1/地价 2
1	平乐镇安良街月城中央村	II 级	658	1265	0.5202
2	平乐镇滨江道	I 级	948	1952	0.4857
3	平乐镇环城街	III 级	587	1002	0.5858
4	平乐镇茶江美食城	I 级	915	1978	0.4626

序号	样点位置	土地级别	地价 1 (元/m ²)	地价 2 (元/m ²)	地价 1/地价 2
5	平乐县安良街桥底西巷 36 号	I 级	869	2012	0.4319
6	平乐县南洲新区	II 级	580	1401	0.414
7	平乐镇福兴街 53 号	IV 级	318	523	0.608
8	平乐县滨江道	I 级	946	2005	0.4718
9	平乐县茶江美食城	I 级	976	1985	0.4917
10	平乐马河体育巷	I 级	921	1896	0.4858
11	平乐县中华街文昌巷	II 级	685	1398	0.49
12	平乐吉象花园	III 级	602	1404	0.4288
13	平乐县黄埔路 213 号	I 级	876	1894	0.4625
14	平乐镇枫木塘	III 级	476	858	0.5548
15	平乐镇马渭村	III 级	484	897	0.5396
16	平乐镇南洲新区	II 级	593	1351	0.4389
17	平乐镇嘉乐大道	II 级	610	1388	0.4395
18	平乐镇马渭村	III 级	484	929	0.5210
19	平乐镇南洲新区	II 级	593	1361	0.4357
20	平乐镇嘉乐大道	II 级	610	1397	0.4366
21	平乐镇月城街 380-1 号	II 级	644	1285	0.5012
22	平乐镇正北街 127 号	II 级	728	1274	0.5714
23	平乐镇黄埔街 112 号	I 级	932	1946	0.4789
24	平乐镇月城街 26 号	II 级	558	1357	0.4112

通过以上对比可知，平乐县城区教育、医疗卫生用地地价占住宅用地地价测算结果的比例为 0.3772—0.5714 之间，与本章第一节测算出的教育、医疗卫生用地对比关系有一些出入，课题组对差异情况进行了分析，认为主要是目前在我国实行的是九年义务教育制和医疗保险制度，人们不愿意为教育和医疗付出更多的成本，因此造成测算出的地价偏低，而本章第一节测算出的成果更接近教育用地的客观价值。用教育用地与城镇住宅用地土地利用差异测算教育用地基准地价过程如下：

表 2-5-5-5 现行城区住宅用地基准地价表

地价单位：元/m²

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	1984	1396	832	483

本章第一节对教育用地与城镇住宅用地土地利用差异对比的结果表如下：

表 2-5-5-6 教育、医疗卫生用地占城镇住宅用地地价比例表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价占比	0.55	0.49	0.5	0.48

根据上述结果可测算教育、医疗卫生用地的基准地价测算结果如下表：

表 2-5-5-7 地价对比关系测算的教育、医疗卫生用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	1091	684	416	232

3、城区教育、医疗卫生用地基准地价的确定

以上述测算的两组结果的算术平均值为基础，考虑到各用途、各级别土地利用差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定城区教育、医疗卫生用地基准地价如下：

表 2-5-5-8 平乐县城区教育、医疗卫生用地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	1069	663	417	232

将基准地价的测算结果与平乐县近三年内出让的教育用地的地价进行对比，2017年7月5日，平乐县月城嘉乐综合功能区一宗科教用地挂牌出让成交，成交面积为2.47662公顷，成交单价为657元/m²，成交地块位于城区公共服务项目用地基准地价的II级区域。经对成交地块进行地价指数等综合修正后，其测算结果与基准地价的最终结果很接近，进一步验证了基准地价成果的合理性。

四、城区体育、社会福利用地基准地价的确定过程

1、成本逼近法对体育、社会福利用地地价进行测算的结果

采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-5-9 成本逼近法测算的体育、社会福利用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	932	569	362	197

2、用地价对比成果测算的体育、社会福利用地基准地价初步结果

表 2-5-5-10 体育、社会福利用地占住宅用地地价比例表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价占比	0.5	0.47	0.46	0.45

表 2-5-5-11 平乐县住宅用地基准地价表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	1984	1396	832	483

根据上述结果可测算城区体育、社会福利用地的基准地价测算结果如下表：

表 2-5-5-11 地价对比成果测算体育、社会福利用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	992	656	383	217

3、城区体育、社会福利用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定体育用地基准地价如下：

表 2-5-5-12 平乐县城区体育、社会福利用地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	962	596	375	202

第六节 城区公用设施用地等四类用地基准地价评估

一、样点估价方法适用性分析

1、各类用地的土地利用特征分析

(1) 公用设施用地土地利用特征分析

公用设施用地是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。作为一个南方县城，平乐县没有供热设施；到目前为止，平乐县境内也未实现集体供气。平乐城区供水及污水处理系统的总部位于平乐县城区的III级区域，给水、排水管道均呈分散性分布，敷设在各道路之下，未单独供地；而邮政、电信营业网点都集中在邮政、电信的办公大楼内，其土地利用性质更偏向于机关团体用地。这类用地的特征是占地面积一般较大，容积率较低，离城区较远。

(2) 公园与绿地土地利用特征分析

公园与绿地是指城镇、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。一般而言，该类用地零星分布于各城市的居住区域，但现在许多城市，大型的动物园、植物园等也会在城郊单独选址建设，且一般面积都较大。

(3) 港口码头用地土地利用特征分析

港口码头用地指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。平乐县是原桂江-西江-香江航线的重要停靠站点，一度是从广西到香港的重要物资集散地。因是内陆水道，随着陆路交通的发展，兴盛一时的桂江水运逐渐退出了历史舞台，但平乐县的港口码头用地将会为平乐县今后的旅游发展发挥较大的作用。当该类用地建设的是客运或货运码头时会远离城区较空旷处，通常会有专用道路前往；当作为旅游码头时，一般会建于旅游景区附近。

(4) 交通服务场站用地土地利用特征分析

交通服务场站用地是指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地（不包括交通指挥中心、交通队用地）。目前平乐县城镇内有一个汽车站，两评估区域内均没有专用的停车场。

平乐县城镇范围内的这几类用地类型中，除公用设施在提供服务时会向用户收取一定的费用外，其余用地类型均不收取费用，即便有部分公用设施是收取一定费用的如污水处理厂、自来水厂等，其经营成本均大于其经营收益。这四类用地最大

特征是土地本身不产生直接收益，因此其土地的价值不能直接通过其收益体现出来。

实地调查中，平乐县此类用途用地的地上的建筑物都很少，容积率较低，但今后平乐县汽车站改造完成后会修建配套的候车楼和配套的汽车保养修理场所，同时课题组也对全国类似用地的容积率进行了调查，收集到的资料表明公交场站的容积率为0.14-0.41，汽车客运站的容积率为0.45-3.0，因此此类用地的标准容积率在本次设定为0.5。

2、评估方法的适用性分析

(1) 不适用的方法

不适用的方法市场比较法、基准地价系数修正法。

(2) 适用的方法

公共服务项目用地的用地特征，首选的方法是成本逼近法。

二、基准地价确定方法

这些用地在城区没有合格样点，我们采用成本逼近法对区域平均地价进行测算，测算出这四种用地的基准地价初步成果1；同时用各类用地与工业用地的地价对比关系测算这四种用地的基准地价初步成果2。最后再结合平乐县的产业政策和产业发展政策、土地利用规划条件对在初步成果1和初步成果2进行平衡和修正，确定城区这四种用地的基准地价。

三、城区公用设施用地基准地价确定过程

1、成本逼近法对公用设施用地地价进行测算的结果

采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-7-1 成本逼近法测算的公用设施用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	480	333	222	163

2、用地价对比成果测算的公用设施用地基准地价初步结果

表 2-5-7-2 地价对比成果测算公用设施用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
工业用地地价（元/m ² ）	334	347	193	158
公用设施用地与工业用地地价比值	1.55	1.45	1.35	1.15
公用设施用地基准地价初步成果2（元/m ² ）	518	358	261	182

3、城区公用设施用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据为基础，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定城区公用设施用地基准地价如下：

表 2-5-7-3 平乐县城区公用设施用地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价（元/m ² ）	501	346	232	168

四、城区公园与绿地基准地价确定过程

1、成本逼近法对公用设施用地地价进行测算的结果

采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-7-4 成本逼近法测算的公园与绿地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	473	311	215	163

2、用地价对比成果测算的公园与绿地基准地价初步结果

表 2-5-7-5 地价对比关系测算的公园与绿地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
工业用地地价 (元/m ²)	334	347	193	158
公园与绿地与工业用地地价比值	1.49	1.33	1.16	1.06
公园与绿地基准地价初步成果 2 (元/m ²)	498	329	224	167

3、城区公园与绿地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，考虑到各级别土地利用效用之间的差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定公园与绿地基准地价如下：

表 2-5-7-6 平乐县城区公园与绿地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	495	326	222	168

五、城区交通服务场站用地基准地价确定过程

1、成本逼近法对交通服务场站用地地价进行测算的结果

平乐县城区采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-7-7 成本逼近法测算的交通服务场站用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	665	443	251	163

2、用地价对比成果测算的交通服务场站用地基准地价初步结果

表 2-5-7-8 地价对比差异测算公园与绿地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
工业用地地价 (元/m ²)	334	347	193	158
交通服务场站用地与工业用地地价比值	2.1	2	1.4	1.06
交通服务场站用地基准地价初步成果 2 (元/m ²)	701	494	270	167

3、城区交通服务场站用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，再根据城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定交通服务场站用地基准地价如下：

表 2-5-7-9 平乐县城区交通服务场站基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	687	476	261	168

六、城区港口码头用地基准地价确定过程

1、成本逼近法对港口码头用地地价进行测算的结果

采用成本逼近法对区域平均地价进行测算的结果如下表：

表 2-5-7-10 成本逼近法测算的港口码头用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	413	284	209	163

2、用地价对比成果测算的港口码头用地基准地价初步结果

表 2-5-7-11 地价对比成果测算港口码头用地基准地价初步结果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
工业用地地价 (元/m ²)	334	347	193	158
港口码头用地与工业用地地价比值	1.35	1.2	1.15	1
港口码头用地基准地价初步成果 2 (元/m ²)	451	296	222	158

3、城区港口码头用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，再根据平乐县城区的经济、社会发展状况及产业政策，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定城区港口码头用地基准地价如下：

表 2-5-7-12 平乐县城区港口码头用地基准地价最终成果表

土地级别	I 级	II 级	III 级	IV 级
地价 (元/m ²)	434	284	212	168

第七节 各乡镇公共服务项目用地基准地价评估

一、各乡镇公共服务项目用地基准地价评估思路

上一节已对各类公共服务项目用地的用地特征和适用的估价方法进行分析，因乡镇公共服务项目用地与城区公共服务项目用地特征相近，在对乡镇公共服务项目用地少量样点的测算过程与城区除部分数据取值不同外，计算过程基本一致，在此不再赘述。由于乡镇公共服务项目用地在基准地价评估时均缺乏样点，用样点测算出的地价没有普遍性，不能确定是否可代表所在级别的公共服务项目用地基准地价，因此课题组参考平乐县城区缺乏样点时确定基准地价的方法，对乡镇公共服务项目用地基准地价进行计算：

- 1、采用成本逼近法测算出各类用地各级别的基准地价初步成果 1；
- 2、采用各类用地与参照用地类型的地价对比成果测算各类用地的基准地价初步成果 2；
- 3、对初步成果 1 和初步成果 2 进行对比分析，同时结合各乡镇经济发展状况、产业特色和土地宏观调控政策对两种方法测算出的地价结果进行平衡，最终确定各乡镇各类公共服务项目用地的基准地价水平。

二、各乡镇公共服务项目用地基准地价评估过程

1、机关团体、新闻出版、科研用地基准地价评估

因这三种用地与商服用地的地价比值一致，且城区公共服务项目用地基准地价中这三种用地的地价水平差异也很小，在乡镇公共服务项目用地基准评估时课题组认为这三种用地的地价水平可一致，故将其合并在一起进行共同计算。

(1) 用成本逼近法对各乡镇机关团体、新闻出版、科研用地基准地价进行测算
表 2-5-8-1 成本逼近法测算的机关团体、新闻出版、科研用地基准地价初步成果

单位：元/m²

区域	土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	575	273	201	
沙子镇	323	178		
同安镇	305	172		
源头镇	285	160		
张家镇	263	162		
阳安乡	215	145		
青龙乡	208	142		
桥亭乡	205	140		
大发瑶族乡	198	140		
长滩街	172	140		

(2) 用地价对比成果测算机关团体、新闻出版、科研用地基准地价

表 2-5-8-2 机关团体、新闻出版、科研用地占商服用地地价比例表

区域 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	0.24	0.24	0.2
其余乡镇	0.2	0.2	

表 2-5-8-3 各乡镇商服用地基准地价表

单位: 元/m²

区域 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	2216	1455	985
沙子镇	1775	1121	
同安镇	1732	1017	
源头镇	1588	985	
张家镇	1524	976	
阳安乡	1047	843	
青龙乡	1033	840	
桥亭乡	1022	837	
大发瑶族乡	1017	822	
长滩街	906	687	

根据上述结果可测算各乡镇机关团体、新闻出版、科研用地的基准地价初步测算结果如下表:

表 2-5-8-4 地价对比测算机关团体、新闻出版、科研用地基准地价初步结果表

地价单位: 元/m²

区域 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	532	349	197
沙子镇	355	224	
同安镇	346	203	
源头镇	318	197	
张家镇	305	195	
阳安乡	209	169	
青龙乡	207	168	
桥亭乡	204	167	
大发瑶族乡	203	164	
长滩街	181	137	

(3) 各乡镇机关团体、新闻出版、科研用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇机关团体、新闻出版、科研用地基准地价如下：

表 2-5-8-5 各乡镇机关团体、新闻出版、科研用地基准地价最终成果表

单位：元/m²

区域 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	555	307	198
沙子镇	334	184	
同安镇	310	172	
源头镇	301	168	
张家镇	297	165	
阳安乡	217	145	
青龙乡	214	145	
桥亭乡	211	140	
大发瑶族乡	205	140	
长滩街	192	140	

2、文化设施用地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇文化设施用地基准地价进行测算

表 2-5-8-6 成本逼近法测算的文化设施用地基准地价初步成果

单位：元/m²

区域 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	471	248	167
沙子镇	275	166	
同安镇	265	158	
源头镇	257	160	
张家镇	247	155	
阳安乡	195	140	
青龙乡	193	135	
桥亭乡	190	135	
大发瑶族乡	184	130	
长滩街	170	130	

(2) 用地价对比成果测算的各乡镇文化设施基准地价初步结果

表 2-5-8-7 文化设施用地占商服用地地价比例表

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	0.22	0.21	0.19
其余乡镇	0.19	0.19	

表 2-5-8-8 各乡镇商服用地基准地价表

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	2216	1455	985
沙子镇	1775	1121	—
同安镇	1732	1017	—
源头镇	1588	985	—
张家镇	1524	976	—
阳安乡	1047	843	—
青龙乡	1033	840	—
桥亭乡	1022	837	—
大发瑶族乡	1017	822	—
长滩街	906	687	—

根据上述结果可测算各乡镇文化设施用地的基准地价初步测算结果如下表:

表 2-5-8-9 地价对比成果测算文化设施用地基准地价初步结果表

地价单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	488	306	187
沙子镇	337	213	
同安镇	329	193	
源头镇	302	187	
张家镇	290	185	
阳安乡	199	160	
青龙乡	196	160	
桥亭乡	194	159	
大发瑶族乡	193	156	
长滩街	172	131	

(3) 各乡镇文化设施用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据算术平均值为基础, 以成本逼近法测算结果为主, 考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异, 结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平, 我们对地价结果进行了局部的调整, 最终确定平乐县各乡镇文化设施用地基准地价如下:

表 2-5-8-10 各乡镇文化设施用地基准地价最终成果表

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	472	275	171
沙子镇	281	170	
同安镇	265	163	
源头镇	257	160	
张家镇	255	160	
阳安乡	186	140	
青龙乡	182	140	
桥亭乡	179	140	
大发瑶族乡	176	140	
长滩街	173	140	

3、教育、医疗卫生用地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇教育、医疗卫生用地基准地价进行测算

表 2-5-8-11 成本逼近法测算的教育、医疗卫生用地基准地价初步成果

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	570	260	186
沙子镇	329	189	
同安镇	316	184	
源头镇	287	180	
张家镇	253	177	
阳安乡	207	170	
青龙乡	205	165	
桥亭乡	203	164	
大发瑶族乡	201	140	
长滩街	185	140	

(2) 用地价对比成果测算的教育、医疗卫生用地基准地价初步结果

表 5-8-12 教育、医疗卫生用地占住宅用地地价比例表

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	0.35	0.27	0.25
其余乡镇	0.28	0.28	

表 2-5-8-13 各乡镇住宅用地基准地价表

单位: 元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	1521	1178	655
沙子镇	1306	643	—
同安镇	1246	628	—
源头镇	1208	613	—
张家镇	1079	604	—
阳安乡	869	585	—
青龙乡	849	563	—
桥亭乡	835	559	—
大发瑶族乡	847	547	—
长滩街	834	535	—

根据上述结果可测算各乡镇教育、医疗卫生用地的基准地价初步测算结果如下:

表 2-5-8-14 地价对比成果测算教育、医疗卫生用地基准地价初步结果表

地价单位: 元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	532	318	164
沙子镇	366	180	—
同安镇	349	176	—
源头镇	338	172	—
张家镇	302	169	—
阳安乡	243	164	—
青龙乡	238	158	—
桥亭乡	234	157	—
大发瑶族乡	237	153	—
长滩街	234	150	—

(3) 用各乡镇少量的样点地价进行验证

在收集到的资料中, 二塘镇有少量的教育用地合格样点, 我们也对地价进行了测算, 其地价结果如下:

表 2-5-8-15 二塘镇教育用地样点地价测算结果表

序号	样点位置	土地级别	地价测算结果(元/m ²)
1	二塘镇茶苑街 31 号	II 级	376
2	二塘镇茶苑街 71 号	II 级	338
3	二塘镇广源街 252 号	I 级	465
4	二塘镇广源街 106 号	I 级	567
5	二塘镇建新街 188 号	I 级	477
6	二塘中兴街 551 号	I 级	509
7	二塘中兴街 38 号	I 级	488
8	二塘镇桂隆街 23 号	II 级	333

经将测算结果与基准地价初步成果进行比较，基本与基准地价初步成果吻合。同时课题组还将基准地价的测算结果与平乐县近三年内成交的同用途用地的地价进行对比，2017 年 7 月 5 日，平乐县张家镇榕津中学旁出让成交一宗科教用地，出让面积为 0.60633 公顷，出让单价为 239 元/m²，成交地块位于张家镇公共服务项目用地基准地价的 II 级区域。经对成交地块进行地价指数等综合修正后，其测算结果与基准地价的最终结果很接近，进一步验证了基准地价成果的合理性。课题组认为本次教育、医疗卫生用地的基准地价初步成果测算合理。

(4) 各乡镇教育、医疗卫生用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，以成本逼近法测算结果为主，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇教育、医疗卫生用地基准地价如下：

表 2-5-8-16 各乡镇教育、医疗卫生用地基准地价最终成果表

单位：元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	560	311	201
沙子镇	342	192	
同安镇	326	187	
源头镇	316	183	
张家镇	312	180	
阳安乡	227	174	
青龙乡	222	168	
桥亭乡	219	167	
大发瑶族乡	218	145	
长滩街	205	140	

4、体育、社会福利用地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇体育、社会福利用地基准地价进行测算

表 2-5-8-17 成本逼近法测算的体育、社会福利用地基准地价初步成果

单位: 元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	521	248	155
沙子镇	269	199	
同安镇	265	195	
源头镇	260	190	
张家镇	250	156	
阳安乡	191	155	
青龙乡	185	148	
桥亭乡	180	147	
大发瑶族乡	170	142	
长滩街	180	140	

(2) 用地价对比成果测算的体育、社会福利用地基准地价初步结果

表 2-5-8-18 体育、社会福利用地占住宅用地地价比例表

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	0.3	0.25	0.25
其余乡镇	0.25	0.25	

表 2-5-8-19 各乡镇住宅用地基准地价表

单位: 元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	1521	1178	655
沙子镇	1306	643	—
同安镇	1246	628	—
源头镇	1208	613	—
张家镇	1079	604	—
阳安乡	869	585	—
青龙乡	849	563	—
桥亭乡	835	559	—
大发瑶族乡	847	547	—
长滩街	834	535	—

根据上述结果可测算各乡镇体育、社会福利用地的基准地价初步测算结果如下：

表 2-5-8-20 地价对比成果测算体育、社会福利用地基准地价初步结果表

地价单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	456	295	164
沙子镇	327	161	
同安镇	312	157	
源头镇	302	153	
张家镇	270	151	
阳安乡	217	146	
青龙乡	212	141	
桥亭乡	209	140	
大发瑶族乡	212	137	
长滩街	209	134	

(3) 各乡镇体育、社会福利用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，以成本逼近法测算结果为主，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇体育、社会福利用地基准地价如下：

表 2-5-8-21 各乡镇体育、社会福利用地基准地价最终成果表

单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	465	256	156
沙子镇	274	163	
同安镇	262	159	
源头镇	253	158	
张家镇	250	156	
阳安乡	184	148	
青龙乡	179	146	
桥亭乡	176	145	
大发瑶族乡	173	140	
长滩街	180	140	

5、公用设施用地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇公用设施用地基准地价进行测算

表 2-5-8-22 成本逼近法测算的公用设施用地基准地价初步成果

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	279	161	136
沙子镇	180	136	
同安镇	177	145	
源头镇	175	135	
张家镇	172	130	
阳安乡	170	130	
青龙乡	170	130	
桥亭乡	165	130	
大发瑶族乡	162	130	
长滩街	158	130	

(2) 用地价差异测算的公用设施用地基准地价初步结果

表 2-5-8-23 公用设施用地占工业用地地价比例表

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	1.7	1.5	1.35
其余乡镇	1.2	1.3	

表 2-5-8-24 各乡镇工业用地基准地价表

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	185	135	105
沙子镇	152	112	
同安镇	159	117	
源头镇	151	109	
张家镇	148	107	
阳安乡	150	105	
青龙乡	146	105	
桥亭乡	145	105	
大发瑶族乡	141	105	
长滩街	165	108	

根据上述结果可测算各乡镇公用设施用地的基准地价初步测算结果如下表:

表 2-5-8-25 地价对比关系测算公用设施用地基准地价初步结果表

地价单位：元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	315	203	142
沙子镇	182	146	
同安镇	191	152	
源头镇	181	142	
张家镇	178	139	
阳安乡	180	137	
青龙乡	175	137	
桥亭乡	174	137	
大发瑶族乡	169	137	
长滩街	186	137	

(3) 各乡镇公用设施用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，以成本逼近法测算结果为主，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇公用设施用地基准地价如下：

表 2-5-8-26 各乡镇公用设施用地基准地价最终成果表

单位：元/m²

区域 \ 土地级别	I 级	II 级	III 级
二塘镇	296	183	139
沙子镇	203	151	
同安镇	191	147	
源头镇	181	137	
张家镇	178	134	
阳安乡	175	132	
青龙乡	175	132	
桥亭乡	170	132	
大发瑶族乡	169	132	
长滩街	169	132	

6、公园与绿地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇公园与绿地基准地价进行测算

表 2-5-8-27 成本逼近法测算的公园与绿地基准地价初步成果

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	273	155	134
沙子镇	173	135	
同安镇	176	135	
源头镇	172	132	
张家镇	170	132	
阳安乡	168	130	
青龙乡	165	130	
桥亭乡	162	130	
大发瑶族乡	160	130	
长滩街	155	130	

(2) 用地价对比成果测算的公园与绿地基准地价初步结果

表 2-5-8-28 公园与绿地占工业用地地价比例表

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	1. 6	1. 4	1. 35
其余乡镇	1. 15	1. 2	

表 2-5-8-29 各乡镇工业用地基准地价表

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	185	135	105
沙子镇	152	112	
同安镇	159	117	
源头镇	151	109	
张家镇	148	107	
阳安乡	150	105	
青龙乡	146	105	
桥亭乡	145	105	
大发瑶族乡	141	105	
长滩街	165	108	

根据上述结果可测算各乡镇公园与绿地的基准地价初步测算结果如下表:

表 2-5-8-30 地价对比关系测算公园与绿地基准地价初步结果表

地价单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	296	189	139
沙子镇	175	134	
同安镇	183	140	
源头镇	174	131	
张家镇	170	128	
阳安乡	173	126	
青龙乡	168	126	
桥亭乡	167	126	
大发瑶族乡	162	126	
长滩街	178	126	

(3) 各乡镇公园与绿地基准地价的确定

以上述测算的两组数据的算术平均值为基础，以成本逼近法测算结果为主，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇公园与绿地基准地价如下：

表 2-5-8-31 各乡镇公园与绿地基准地价最终成果表

单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	290	178	139
沙子镇	179	136	
同安镇	187	142	
源头镇	178	132	
张家镇	174	134	
阳安乡	173	132	
青龙乡	172	132	
桥亭乡	168	132	
大发瑶族乡	166	132	
长滩街	166	132	

7、交通服务场站用地基准地价评估

(1) 用成本逼近法对各乡镇交通服务场站用地基准地价进行测算

表 2-5-8-32 成本逼近法测算的交通服务场站用地基准地价初步成果

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	372	155	136
沙子镇	198	139	
同安镇	195	145	
源头镇	192	138	
张家镇	188	134	
阳安乡	185	130	
青龙乡	175	130	
桥亭乡	170	130	
大发瑶族乡	165	130	
长滩街	170	130	

(2) 用地价对比关系测算的交通服务场站用地基准地价初步结果

表 2-5-8-33 交通服务场站用地占工业用地地价比例表

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	2	1.4	1.35
其余乡镇	1.3	1.3	

表 2-5-8-34 各乡镇工业用地基准地价表

单位: 元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	185	135	105
沙子镇	152	112	
同安镇	159	117	
源头镇	151	109	
张家镇	148	107	
阳安乡	150	105	
青龙乡	146	105	
桥亭乡	145	105	
大发瑶族乡	141	105	
长滩街	165	108	

根据上述结果可测算各交通服务场站用地的基准地价初步测算结果如下表：

表 2-5-8-35 地价对比关系测算交通服务场站用地基准地价初步结果表

地价单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	370	189	142
沙子镇	198	146	
同安镇	207	152	
源头镇	196	142	
张家镇	192	139	
阳安乡	195	137	
青龙乡	190	137	
桥亭乡	189	137	
大发瑶族乡	183	137	
长滩街	202	137	

(3) 各乡镇交通服务场站用地基准地价的确定

以上述测算的两组数据为基础，以成本逼近法测算结果为主，考虑到各用途、各级别土地利用效用之间的差异，结合平乐县城镇的经济发展情况、土地征收成本、土地供需矛盾和地价水平，我们对地价结果进行了局部的调整，最终确定平乐县各乡镇交通服务场站用地基准地价如下：

表 2-5-8-36 各乡镇交通服务场站用地基准地价最终成果表

单位：元/m²

土地级别 区域	I 级	II 级	III 级
二塘镇	389	190	139
沙子镇	198	144	
同安镇	207	150	
源头镇	197	140	
张家镇	193	134	
阳安乡	195	132	
青龙乡	180	132	
桥亭乡	172	132	
大发瑶族乡	170	132	
长滩街	170	132	

第六章 平乐县城镇公共服务项目用地基准地价修正体系

第一节 基准地价修正体系编制概述

一、编制基准地价修正系数体系的目的

基准地价是区域内某一用途众多宗地在特定条件下的平均地价，它对反映区域土地市场地价水平、区域控制地价、引导土地资产流动等，具有很大作用。但是，国土管理部门和其他一些部门、机构，为更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，仅掌握地价区域基准地价仍是不够的，还需要掌握具体宗地的价格。因此，在确定区域基准地价的基础上，建立由基准地价评估宗地地价的修正体系是一项必不可少的工作。

基准地价修正体系是采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

二、基准地价修正系数体系编制的方法

基准地价与宗地样点的差异，一般是由影响地价的区域或个别因素差异造成的。在特定的区域或级别内，确定了与基准地价对应的区域和个别因素的平均水平，通过对已有地价数据和影响因素的数理统计和比较分析，可得到不同因素在不同标准下，对地价的影响程度和修正比例，编制出在不同土地条件下，基准地价修正为宗地有关价格的修正系数体系。

三、基准地价修正系数体系的构成

此次基准地价更新，在编制宗地地价修正体系时，对于各因素量化指标的选取，我们对影响地价的因素能定量描述的以定量描述，体现出与之相对的量化数值；不能定量描述的则结合平乐县的实际情况，并参照其他城市的经验进行定性描述。最后分用途编制修正体系。

第二节 级别基准地价修正体系调整

宗地地价是某宗地在某一时间上的土地使用权具体价格，是城镇内部每一级基准地价的延伸，它同级别基准地价共同构成一个完整的地价体系，使评估的土地价格落实到具体的地块上，使土地价格更趋于准确、合理，是政府制定出让底价，监督和管理市场地价的依据。在宗地基本条件已知的基础上，可以根据宗地地价修正系数体系所对应的修正体系，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。

一、修正体系建立步骤

- 1、按不同的土地用途分别选择影响宗地地价的因素；
- 2、运用特尔菲法，按各因素对地价的影响程度，确定各因素的权重值；
- 3、确定各土地级别正常土地收益的上限和下限值，并以此为基础进行各因素影响地价修正幅度的计算；
- 4、编制基准地价修正系数表。

二、宗地地价影响因素分析

影响宗地地价的因素有一般因素、区域因素、宗地条件和其他独立因素。但由于一般因素的变化时引起整个城镇地价水平的变化，因此，宗地地价修正因素应主要选择影响宗地地价的区域因素和个别因素。对某些特定宗地，政府从其他方面政策考虑，一般因素也会影响到宗地的地价水平，但这些多数属于决策行为引起的地价差异。对于这类因素，地价评估时一般不考虑，而应由决策者在决策时考虑。

一般因素是指对于一般社会经济上的土地状态及其价格的影响因素，它包括国家各级政府的有关政策法规、经济发展水平、社会因素等，主要对城镇总体地价水平产生影响。

区域因素是指城镇内部宗地所在区域的自然、社会、经济等因素的组合导致区域特征差异的存在，从而影响该区域地价水平。

个别因素是指由于土地的不可移动性和个别性，使城镇不存在完全相同的两块土地，进而形成了影响土地个别价格的因素。

其他独立因素是指在具体的宗地评估过程中，由于宗地自身条件与基准地价内涵的差异造成的修正，如估价期日、容积率等。

三、宗地地价影响因素的选择及权重的确定

课题组首先对各类公共服务项目用地的用地特征进行了分析，对受影响因素基

本相同的用地类型合并分类，在平乐县城镇的发展现状进行综合考虑后，最终确定在城区和乡镇分别制定三套基准地价修正体系。

1、机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地的土地利用特征与商服用地中的商务金融用地比较接近，因此其修正体系可参考现行商服基准地价修正体系制定修正体系；

2、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、体育用地在土地利用方面跟城镇住宅用地的关系较为密切，因此其修正体系可参照现行城镇住宅用地基准地价修正体系进行调整；

3、公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、港口码头用地的土地利用特征与工业用地的土地利用特征相似，因此可参考现行工业用地基准地价修正体系制定修正体系。

各因素、因子对宗地地价的影响程度，实际上就是各因素、因子对宗地地价所做的经济贡献。不同因素对地价的影响程度不尽相同，因此必须按照宗地用地的特征，合理确定各因素的权重值。本次评估采用特尔斐法确定各因素权重值。

各修正因素、因子的选择及影响权重，权重测定结果如下：

(一) 城区公共服务项目用地基准地价修正体系中各修正因素、因子的权重测定结果

1、机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地

表 2-6-2-1 平乐县城区机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		影响因素	单排序	总权重
区域因素	0.6	距商服中心距离	0.25	0.15
		区域临道路类型	0.2	0.12
		公交便捷度	0.1	0.06
		基础设施完善度	0.1	0.06
		公用设施完备度	0.1	0.06
		区域环境质量	0.1	0.06
		与汽车站距离	0.07	0.042
		规划条件	0.08	0.048
个别因素	0.4	临路状况	0.25	0.1
		宗地面积	0.2	0.08
		宗地形状	0.2	0.08
		地质条件	0.2	0.08
		周围用地类型	0.15	0.06

2、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

表 2-6-2-2 平乐县城区教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		影响因素	单权重	总权重
区域因素	0.55	距商服中心距离	0.2	0.11
		区域临道路类型	0.2	0.11
		公交便捷度	0.1	0.055
		基础设施完善度	0.1	0.055
		公用设施完备度	0.1	0.055
		区域环境质量	0.1	0.055
		与汽车站距离	0.1	0.055
		区域人口密度	0.05	0.0275
		规划条件	0.05	0.0275
个别因素	0.45	临道路类型	0.25	0.1125
		土地利用强度	0.15	0.0675
		景观条件	0.15	0.0675
		土地面积	0.1	0.045
		土地形状	0.1	0.045
		地质条件	0.15	0.0675
		周围用地类型	0.1	0.045

3、公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

表 2-6-2-3 平乐县城区公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地
基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		影响因素	单权重	总权重
区域因素	0.55	距商服中心距离	0.2	0.11
		区域临道路类型	0.2	0.11
		公交便捷度	0.1	0.055
		基础设施完善度	0.1	0.055
		公用设施完备度	0.1	0.055
		区域环境质量	0.1	0.055
		与汽车站距离	0.1	0.055
		区域人口密度	0.05	0.0275
		规划条件	0.05	0.0275
个别因素	0.45	临道路类型	0.25	0.1125
		土地利用强度	0.15	0.0675
		景观条件	0.15	0.0675
		土地面积	0.1	0.045
		土地形状	0.1	0.045
		地质条件	0.15	0.0675
		周围用地类型	0.1	0.045

（二）各乡镇公共服务项目用地基准地价修正体系中各修正因素、因子的权重测定结果

1、机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化设施用地

表 2-6-2-4 各乡镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地

基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		影响因素	单排序	总权重
区域因素	0.65	距商服中心距离	0.25	0.1625
		区域临道路类型	0.25	0.1625
		基础设施完善度	0.15	0.0975
		公用设施完备度	0.15	0.0975
		区域环境质量	0.1	0.065
		规划条件	0.1	0.065
个别因素	0.35	临道路类型	0.25	0.0875
		宗地面积	0.2	0.07
		宗地形状	0.2	0.07
		地质条件	0.2	0.07
		周围用地类型	0.15	0.0525

2、教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

表 2-6-2-5 各乡镇教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		影响因素	单权重	总权重
区域因素	0.55	距商服中心距离	0.25	0.1375
		区域临道路类型	0.2	0.11
		基础设施完善度	0.15	0.0825
		公用设施完备度	0.15	0.0825
		环境质量优劣度	0.1	0.055
		规划条件	0.15	0.0825
个别因素	0.45	临道路类型	0.25	0.1125
		宗地利用强度	0.2	0.09
		宗地形状	0.2	0.09
		宗地面积	0.1	0.045
		地质条件	0.1	0.045
		周围用地类型	0.15	0.0675

3、公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地

表 2-6-2-6 各乡镇公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正因素及权重表

因素类型及权重		修正因素	单权重	总权重
区域因素	0.65	距商服中心距离	0.25	0.1625
		所临道路类型	0.25	0.1625
		基础设施完善度	0.15	0.0975
		公用设施完备度	0.15	0.0975
		环境质量优劣度	0.1	0.065
		规划条件	0.1	0.065
个别因素	0.35	临道路类型	0.25	0.0875
		土地利用强度	0.25	0.0875
		宗地形状	0.15	0.0525
		宗地面积	0.1	0.035
		地质条件	0.15	0.0525
		周围用地类型	0.1	0.035

四、基准地价修正系数表的编制

平乐县公共服务项目用地基准地价修正系数表的制定是按各类公共服务项目的特征分成三类，分别编制级别基准地价修正系数表。

(一) 基准地价修正幅度值的计算

将调查到的区域中正常地价的最高值、最低值与基准地价作相对比较，确定每个级别中正常地价的上限 I_{nh} 值和下限 I_{nl} 值，对基准地价与最高地价、最低地价之间的均分点，按样点地价计算修正幅度。按修正幅度值，将各有关地价点定为优、较优、一般、较劣、劣五个标准。首先计算基准地价上调或下调的最高值，以级别为单位，分别用各类土地基准地价上调和下调幅度值同基准地价相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度的计算公式为：

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{ib}) / I_{ib}] \times 100\%$$

下调幅度的计算公式为：

$$F_2 = [(I_{ib} - I_{nl}) / I_{ib}] \times 100\%$$

式中： F_1 ——某级别某一用途基准地价上调最大幅度；

F_2 ——某级别某一用途基准地价下调最大幅度；

I_{ib} ——某级别某一用途的基准地价；

I_{nh} ——某级别某一用途正常样点地价的最高值；

I_{nl} ——某级别某一用途正常样点地价的最低值。

本次基准地价修正体系各类用地各级别的宗地地价影响因素修正幅度如下：

表 2-6-2-7 平乐县城区公共服务项目用地地价影响因素修正幅度值表

土地用途分类	用地类型	土地级别	上调最大幅度(%)	下调最大幅度(%)
公共服务项目 一类	机关团体用地	I	23. 55%	-26. 67%
	新闻出版用地	II	23. 81%	-25. 22%
	科研用地	III	28. 40%	-28. 50%
	文化设施用地	IV	29. 68%	-23. 70%
公共服务项目 二类	教育用地	I	24. 85%	-23. 55%
	体育用地	II	25. 72%	-24. 63%
	医疗卫生用地	III	27. 12%	-29. 71%
	社会福利用地	IV	30. 22%	-21. 51%
公共服务项目 三类	公用设施用地	I	23. 98%	-26. 85%
	公园与绿地	II	21. 92%	-24. 38%
	交通服务场站用地	III	25. 81%	-24. 95%
	港口码头用地	IV	19. 65%	-13. 74%

表 2-6-2-8 各乡镇公共服务项目用地地价影响因素修正幅度值表

土地用途分类	用地类型	土地级别	上调最大幅度(%)	下调最大幅度(%)
公共服务项目 一类	机关团体用地	I	25. 55%	-28. 97%
	新闻出版用地	II	29. 81%	-29. 59%
	科研用地	III	29. 48%	-25. 33%
	文化设施用地			
公共服务项目 二类	教育用地	I	25. 85%	-32. 27%
	体育用地	II	33. 12%	-28. 83%
	医疗卫生用地	III	27. 54%	-28. 76%
	社会福利用地			
公共服务项目 三类	公用设施用地	I	23. 98%	-31. 85%
	公园与绿地	II	32. 73%	-25. 35%
	交通服务场站用地	III	25. 61%	-21. 05%

(二) 影响因素修正系数的确定

各因素对地价影响幅度的确定采用以下计算公式：

$$F_{1i} = F_1 \times W_i \quad F_{2i} = F_2 \times W_i$$

式中： F_{1i} ——某一因素的上调幅度

F_{2i} ——某一因素的下调幅度

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重

F_1 、 F_2 含义同上。

根据《城镇土地估价规程》，将平乐县各类用地宗地地价影响因素修正幅度分为五个档次，采用内插法确定各档次的修正系数；对应于因素修正幅度的五个档次，因素条件指标也分为五个级别，即优、较优、一般、较劣、劣。以基准地价为一般水平，其修正系数为 0，在一般水平与上限价格之间内插条件较好的修正系数，取值

为 $F_{1i}/2$; 在一般水平与下限价格之间, 内插条件较差的修正系数, 取值为 $F_{2i}/2$ 。五个档次的修正系数分别为: F_{1i} 、 $F_{1i}/2$ 、0、 $F_{2i}/2$ 、 F_{2i} 。

(三) 编制基准地价修正系数表及因素说明表

对平乐县评估区域中各土地级别内影响土地价格的区域因素及个别因素进行标准量化, 如在图上量算样点距商服中心、主干道、交通枢纽的距离等, 按相对优劣程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次。在此基础上, 结合编制的修正系数表, 分级别、分用途编制出各级别、各用途的基准地价修正因素说明表和基准地价修正系数表。

(四) 平乐县城镇公共服务项目用地级别基准地价修正系数表及说明表

详见:

附件一《平乐县城区公共服务项目用地基准地价成果及修正体系表》;

附件二《各乡镇公共服务项目用地基准地价成果及修正体系表》;

五、级别基准地价其他独立因素修正

1、交易时间修正

土地价格是经常变化的, 其变动幅度往往大于总体物价变动的水平, 交易时间修正可采用地价指数或地价监测指数修正。计算公式为:

$$K_t = Q_t / Q_0$$

式中: K_t ——某类土地用途基准地价估价期日数据修正到第 t 年宗地评估年的
时间修正系数;

Q_t ——某类土地用途第 t 年交易平均价格或地价指数;

Q_0 ——某类土地用途基准地价估价期日交易平均价格或地价指数。

将宗地的级别基准地价从估价期日修正到评估年份的计算公式为:

$$P = K_t \times V_0$$

式中: V ——修正到评估日的宗地价格;

V_0 ——宗地级别基准地价;

K_t ——同上。

2、使用年期修正

评估的案例可能使用年限不是法定最高年限, 而基准地价则是按照法定最高年限计算的, 为此要进行土地使用年期修正, 年期修正系数计算公式如下:

$$P_t = P_0 \times K$$

式中: P_t ——有限年期出让地价

P_0 ——最高出让年期的土地使用权价格

K ——年期修正系数。

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：m ——宗地实际可使用年期

n ——该用途土地最高出让年期

r ——土地还原率（取值依据见第五章第二节相关内容）

(1) 平乐县城区土地使用年期修正系数表

表 2-6-2-9 平乐县城区公共服务项目用地土地使用年期修正系数表

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0525	0.1024	0.15	0.1953	0.2384	0.2794
使用年期(年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3185	0.3556	0.3911	0.4248	0.4569	0.4874
使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5165	0.5442	0.5705	0.5956	0.6195	0.6423
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6639	0.6845	0.7042	0.7228	0.7406	0.7576
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7737	0.789	0.8037	0.8176	0.8308	0.8434
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8554	0.8668	0.8777	0.8881	0.8979	0.9073
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9163	0.9248	0.9329	0.9406	0.9479	0.9549
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9616	0.9679	0.9739	0.9797	0.9851	0.9903
使用年期(年)	49	50				
修正系数	0.9953	1				

表 2-6-2-10 平乐县各乡镇公共服务项目用地土地使用年期修正系数表

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0474	0.0928	0.1363	0.178	0.218	0.2562
使用年期(年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.2929	0.3281	0.3618	0.394	0.425	0.4546
使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.483	0.5102	0.5363	0.5613	0.5852	0.6081
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6301	0.6512	0.6714	0.6907	0.7092	0.727
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.744	0.7603	0.7759	0.7909	0.8053	0.819
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8322	0.8448	0.8569	0.8685	0.8796	0.8902
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9004	0.9102	0.9196	0.9285	0.9371	0.9454
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9532	0.9608	0.9681	0.975	0.9817	0.988
使用年期(年)	49	50				
修正系数	0.9941	1				

3、容积率修正

容积率的大小对地价存在一定的影响，一般情况下，提高容积率可以提高土地的利用效益，在容积率合理范围内，随着容积率的增加，地价一般会上升。因此要通过容积率修正，来对不同容积率下的地价修正到统一容积率状态下，使地价比较

更具有可比性。平乐县公共服务项目用地容积率修正情况如下：

**表 2-6-2-11 平乐县城镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
容积率修正系数表**

容积率	≤ 1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.8941	0.9497	1	1.045	1.0847	1.1191	1.1483
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1721	1.1906	1.2038	1.2117	1.2143	1.2182	1.2239
容积率	2.4	≥ 2.5					
修正系数	1.2304	1.2338					

表 2-6-2-12 平乐县城镇教育、体育用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.828	0.879	0.9236	0.9634	1	1.035	1.0653
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0955	1.1226	1.1465	1.1672	1.1863	1.2022	1.215
容积率	1.8	1.9	≥ 2				
修正系数	1.2229	1.2293	1.2341				

表 2-6-2-13 平乐县城镇医疗卫生、社会福利用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	0.9167	0.9433	1	1.0517	1.1017	1.1467
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1867	1.225	1.2583	1.2867	1.3133	1.335
容积率	1.8	1.9	≥ 2.0			
修正系数	1.3517	1.3667	1.3767			

公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地、港口码头用地的地价受容积率的影响较少，本次评估中不对其容积率进行修正。

4、土地开发程度修正

本次平乐县城镇公共服务项目用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件，若宗地基础设施配套程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时应该减去相应的开发费用。各用途土地基础设施配套程度（开发程度）各项费用明细如下：

表 2-6-2-14 平乐县城区土地开发费用表

单位：元/ m^2

开发程度	通路	通电	通讯	通供水	通排水	场地平整	合计
开发费用	9-15	8-10	5-8	8-20	5-10	5-15	40-78
平均值	12	9	6	14	8	10	59

表 2-6-2-15 各乡镇土地开发费用表

单位：元/ m^2

开发程度	通路	通电	通讯	通供水	通排水	场地平整	合计
开发费用	4-8	6-8	5-8	6-10	6-8	4-8	31-50
平均值	6	7	7	8	7	6	41

第三节 基准地价修正体系的应用

一、运用基准地价进行宗地评估

1、基准地价评估程序

为了方便运用本次土地定级与基准地价更新评估结果进行宗地地价评估，在运用基准地价系数修正法进行公共服务项目用地宗地地价评估时，我们建议按以下程序进行：

- (1) 收集有关基准地价资料；
- (2) 确定待估宗地的具体位置；
- (3) 确定待估宗地所处级别的同类用途基准地价；
- (4) 根据待估宗地的用途及其影响地价的因素，按照该宗地所处的土地级别，查找相应的修正系数说明表，编制出待估宗地地价影响因素条件说明表；
- (5) 依据宗地地价影响因素条件说明表和基准地价修正系数表，确定待估宗地地价修正系数；
- (6) 进行级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正、容积率、交易时间、土地使用年期、土地开发程度等修正；
- (7) 利用公式进行计算，求出待估宗地地价。

2、宗地地价评估计算公式

宗地价格=该类用地级别基准地价×(1+ $\sum K$)×交易时间修正系数×使用年期
修正系数×容积率修正系数±土地开发程度修正值

式中： ΣK ——级别基准地价修正体系中区域因素、个别因素修正系数之和。

二、有关修正系数应用的说明

1、级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正

在实际应用本次土地定级与基准地价更新成果进行宗地地价评估时，应严格按照本成果里面级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正项目及修正幅度进行修正。区域因素及个别因素修正项目的选择，修正幅度的确定是经过专家评判、土地估价人员认真的测算得出，该因素的修正项目、修正幅度与基准地价成果是相辅相成的。其最后的修正系数是根据评估宗地区域因素及个别因素的标准化结果对照基准地价修正系数表直接得出。

2、交易时间修正

由于地价会随着土地市场的供求情况和经济发展变化而变化，因而在进行宗地评估时要根据土地市场的供求关系、市场行情等具体情况修正。根据平乐县目前的

经济和土地市场的发育特征，可选择各种价格指数并综合考虑后进行修正，如零售物价指数等。在实际操作中可选择与待估宗地类似的样本，调查估价期日与原样本地价的变动关系确定交易时间的修正系数。

3、土地使用年期修正

土地出让、转让年期的长短对土地利用所产生的收益是不同的。一般来说，土地剩余的使用年期越长，土地利用产生的效益也越多，因而要进行土地使用年期的修正，年期修正系数的公式为：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中： K ——土地使用权年期修正系数

m ——待估宗地的使用年期

n ——土地使用权最高出让年期

r ——土地还原率

4、容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价评估时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。在实际的评估过程中，容积率修正可以直接按照本报告给出的成果进行容积率修正。

5、土地开发程度的修正

土地按开发程度一般有“五通一平”、“三通一平”等之分，因此土地开发程度直接影响土地价格的高低，在评估宗地地价时，除了按上述修正的因素进行修正外，还应根据具体情况进行具体分析。当土地开发程度与基准地价内涵条件不一致时，应进行一定的调整。本次基准地价对应的土地开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”，如土地开发程度未达到上述标准，则应进行开发程度调整，调整公式为：

调整后的基准地价 = 基准地价 × 土开发程度修正值

三、基准地价系数修正法算例

(一) 机关团体用地宗地地价评估

案例 1：利用级别基准地价评估城区机关团体用地宗地地价

宗地 A 位于一级公共服务项目用地范围，土地面积 1000 平方米，容积率 1.6，土地用途为机关团体用地，查阅对应的基准地价成果，一级机关团体用地基准地价为 1062 元/平方米。

(1) 确定因素修正系数

根据宗地的条件，查阅一级机关团体用地基准地价修正系数表，根据收集的有关资料，列出其相应的条件和修正系数如下表：

表 2-6-3-1 宗地地价影响因素及修正系数

影响因素		影响宗地地价因素条件	优劣度	修正系数(%)
区域因素	距商服中心距离	150 米	较优	1.77
	区域临道路类型	混合型主干道	较优	1.42
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点 50 米以内	较优	0.71
	基础设施完善度	完备，保证率高	优	1.41
	公用设施完备度	完备，品质高	优	1.41
	区域环境质量	区域环境较好	较优	0.71
	与汽车站距离	2000 米-3000 米	一般	0
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	优	1.14
个别因素	临路状况	一面临街	一般	0
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	优	1.88
	宗地形状	近似矩形，对土地利用较为有利	较优	0.94
	地质条件	地形平坦，地质条件较好	较优	0.94
	周围用地类型	住宅用地	较优	0.71
$\sum k_i$				13.04

(2) 本例期日修正系数为 1，土地使用年期修正系数为 1。

(3) 查阅容积率修正系数表，运用内插法计算，确定容积率修正系数为 1.1483。

(4) 土地开发程度与基准地价定义一致，均为宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，修正值为 0。

(5) 修正后宗地的单位地价为：

$$\begin{aligned}
 V_{\text{单}} &= \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times \text{交易时间修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \\
 &\quad \times \text{容积率修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值} \\
 &= 1062 \times (1 + 13.04\%) \times 1 \times 1 \times 1.1483 + 0 \\
 &= 1379 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(6) 宗地总地价

$$V_{\text{总}} = 1000 \times 1379 = 1379000 \text{ 元}$$

(二) 教育用地宗地地价评估

案例 2：利用级别基准地价评估城区教育用地宗地地价

宗地 B 位于平乐县××路××号，土地用途为教育用地，土地面积 4500 平方米，位于平乐县城区三级教育用地范围内，基准地价为 417 元/平方米，宗地容积率为 0.7。

(1) 根据宗地条件，查阅三级教育用地基准地价修正系数表，根据收集的有关资料，列出其相应的条件和修正系数如下表：

表 2-6-3-2 宗地地价影响因素及修正系数

影响因素		影响宗地地价因素条件	优劣度	修正系数(%)
区域因素	距商服中心距离	700 米	较劣	-0.76
	区域临道路类型	所临道路为支路	一般	0
	公交便捷度	只有一路公交车通行，且公交站点在 70 米左右	较劣	-0.38
	基础设施完善度	完备，保证率较高	较劣	0.83
	公用设施完备度	完备，保证率较高	较优	0.83
	区域环境质量	环境区域环境较好	较优	0.83
	与汽车站距离	4000 米	较劣	-0.38
	区域人口密度	区域人口密度适宜，未对周围环境造成影响	优	0.83
	规划条件	近期内可能会有局部调整	较优	0.42
个别因素	临道路类型	生活型次干道	一般	0
	土地利用强度	规划利用强度一般	一般	0
	景观条件	虽不可观江景或山景，但周围环境安静	较优	1.02
	土地面积	面积较小，对土地利用有一定影响	较劣	-0.31
	土地形状	近似矩形，面积适中，对土地利用极为有利	较优	0.68
	地质条件	稍有一点坡度，地质条件较差	较劣	-0.47
	周围用地类型	住宅用地	较优	0.68
$\sum k_i$				3.82

(2) 本例期日修正系数为 1，年期修正系数为 1。

(3) 容积率修正系数为 0.9634。

(4) 土地开发程度与基准地价定义一致，均为宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，修正值为 0。

(5) 修正后宗地的单位地价为：

$$\begin{aligned}
 V_{\text{单}} &= \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times \text{交易时间修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \\
 &\quad \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地开发程度修正值} \\
 &= 417 \times (1 + 3.82\%) \times 1 \times 1 \times 0.9634 + 0 \\
 &= 417 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(6) 宗地总地价： $V_{\text{总}} = 417 \times 4500 = 1876500 \text{ 元}$

(三) 公园与绿地宗地地价评估

案例 3：利用级别基准地价评估城区公园与绿地宗地地价

宗地 C 位于平乐县××路××号，临主干道，土地用途为公园，土地面积 6000 平方米，属于公园与绿地二级土地，基准地价为 326 元/平方米。

(1) 根据宗地条件，查阅公园与绿地二级基准地价修正系数表，根据收集的有关资料，列出其相应的条件和修正系数如下表：

表 2-6-3-3 宗地地价影响因素及修正系数

影响因素		影响宗地地价因素条件	优劣度	修正系数(%)
区域因素	距商服中心距离	580 米	一般	0
	临道路类型	交通型主干道，路况好	较优	1.32
	基础设施完善度	一般	一般	0
	公用设施完备度	较不完备，保证率高	较劣	-0.88
	环境质量优劣度	环境质量好	优	1.45
	与汽车站距离	1300 米	优	1.32
	规划条件	近期内可能会有局部调整	较优	0.66
个别因素	临道路类型	交通型主干道	较优	1.10
	土地利用强度	规划利用强度低	劣	-1.95
	宗地形状	不规则，对土地利用有较大影响	较劣	-0.73
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	优	1.32
	工程地质	地形平坦，地质条件好	优	1.32
	周围用地类型	其他	劣	-0.98
Σk_i				3.95

- (2) 本例期日修正系数为 1，年期修正系数为 1。
- (3) 容积率不作修正。
- (4) 土地开发程度与基准地价定义一致，均为宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，修正值为 0。
- (5) 修正后宗地的单位地价为：
- $$V_{单} = \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times \text{交易时间修正系数} \times \text{使用年期修正系数}$$
- $$= 326 \times (1 + 3.95\%) \times 1 \times 1 + 0$$
- $$= 339 \text{ 元/平方米}$$
- (6) 宗地总地价：
- $$V_{总} = 339 \times 6000 = 2034000 \text{ 元}$$

第七章 公共服务项目用地基准地价评估成果分析

第一节 城区公共服务项目用地基准地价评估成果分析

一、土地定级成果分析

平乐县城镇现行基准地价于 2015 年进行更新，基准日为 2015 年 12 月 31 日，距平乐县城镇公共服务项目用地评估的基准日 2018 年 6 月 1 日已有两年。这两年期间，平乐县城区的主要建设集中在同乐新区、新安街改造工程和南洲新区开发项目，各项工作都尚在建设之中，同乐的布局及现状有较大改观，但整个城市土地质量变化差异不明显，所以从整体分值来看，虽有一定程度的提高，但对土地级别造成的影响并不大，因此公共服务用地的土地级别与现行的商服、城镇住宅和工业用地的土地级别基本吻合，除对绕城公路一带及同乐新区部分区域进行调整外，其余区域变化不大。

二、城区公共服务用地基准地价成果分析

1、公共服务项目用地基准地价与现行城镇基准地价成果相比情况分析

(1) 城区机关团体、新闻出版、科研用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-1 平乐县城区机关团体、新闻出版、科研用地
与现行城区基准地价对比表（一）

单位：元/m²

土地级别	机关团体、新闻出版、科研用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	1062	3655	1984	334
II 级	656	2732	1396	247
III 级	401	1636	832	193
IV 级	225	1017	483	158

表 2-7-1-2 平乐县城区机关团体用地、新闻出版、科研用地基准地价
与现行城区基准地价对比表（二）

土地级别	机关团体、新闻 出版、科研用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	1062	0.2906	0.5353	3.1796
II 级	656	0.2401	0.4699	2.6559
III 级	401	0.2451	0.482	2.0777
IV 级	225	0.2212	0.4658	1.4241

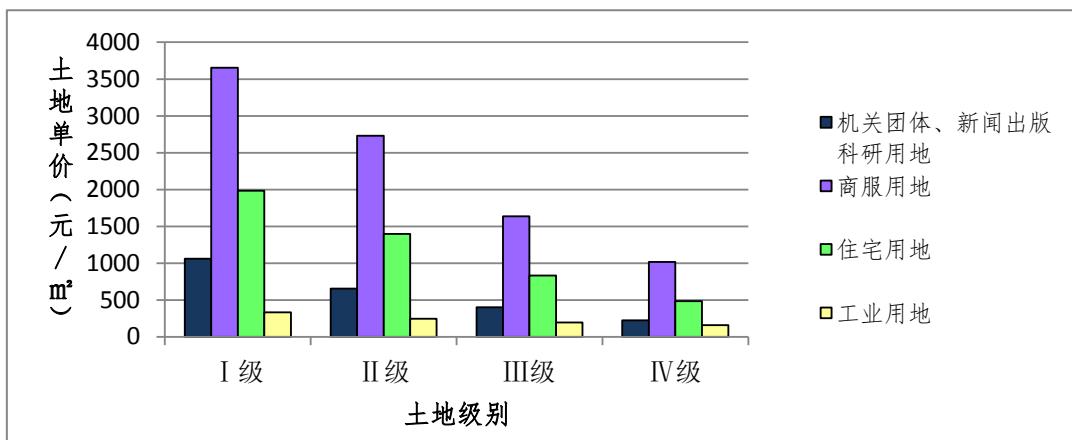


图 2-7-1-1 城区机关团体、新闻出版、科研用地基准地价
与现行城区基准地价对比图

(2) 城区文化设施用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-3 平乐县城区文化设施用地基准地价与现行城区基准地价对比表 (一)

单位: 元/m²

土地级别	文化设施用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	956	3655	1984	334
II 级	590	2732	1396	247
III 级	361	1636	832	193
IV 级	203	1017	483	158

表 2-7-1-4 平乐县城区文化设施用地基准地价与现行城区基准地价对比表 (二)

土地级别	文化设施用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	956	0.2616	0.4819	2.8623
II 级	590	0.216	0.4226	2.3887
III 级	361	0.2207	0.4339	1.8705
IV 级	203	0.1996	0.4203	1.2848

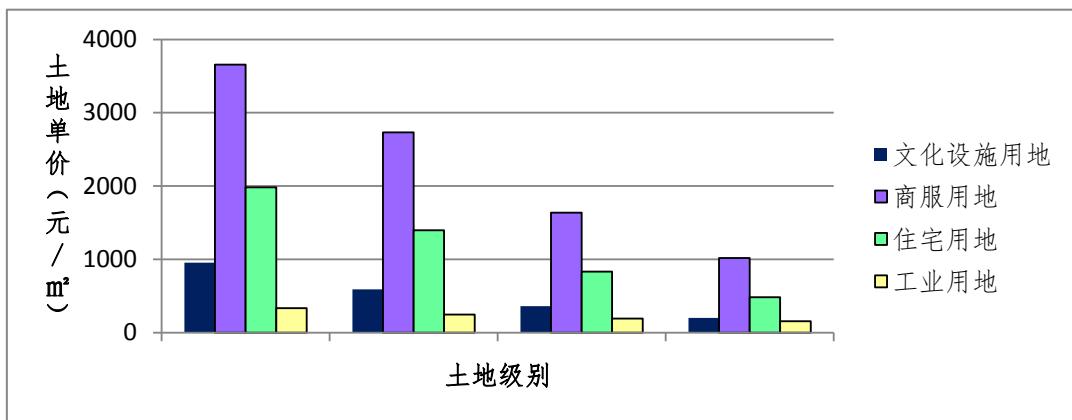


图 2-7-1-2 平乐县城区文化设施用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(2) 城区教育、医疗卫生用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-5 平乐县城区教育、医疗卫生用地基准地价
与现行城区基准地价对比表（一）

单位：元/m²

土地级别	教育、医疗卫生用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	1069	3655	1984	334
II 级	663	2732	1396	247
III 级	417	1636	832	193
IV 级	232	1017	483	158

表 2-7-1-6 平乐县城区教育、医疗卫生用地基准地价
与现行城区基准地价对比表（二）

土地级别	教育、医疗卫生用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	1069	0.2925	0.5388	3.2006
II 级	663	0.2427	0.4749	2.6842
III 级	417	0.2549	0.5012	2.1606
IV 级	232	0.2281	0.4803	1.4684

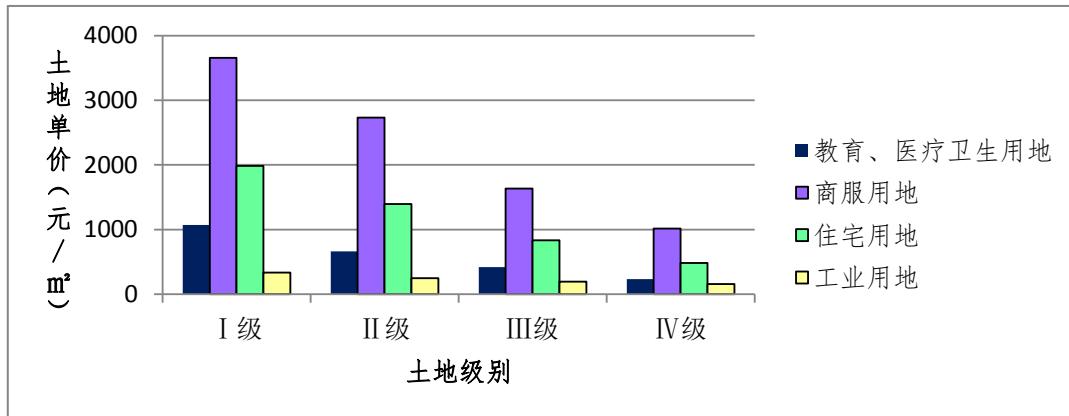


图 2-7-1-3 平乐县城区教育、医疗卫生用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(3) 城区体育、社会福利用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-7 平乐县城区体育、社会福利用地基准地价
与现行城区基准地价对比表（一）

单位：元/m²

土地级别	社会福利用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	985	3655	1984	334
II 级	596	2732	1396	247
III 级	382	1636	832	193
IV 级	202	1017	483	158

表 2-7-1-8 平乐县城区体育、社会福利用地基准地价
与现行城区基准地价对比表（二）

土地级别	社会福利用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	985	0.2695	0.4965	2.9491
II 级	596	0.2182	0.4269	2.413
III 级	382	0.2335	0.4591	1.9793
IV 级	202	0.1986	0.4182	1.2785

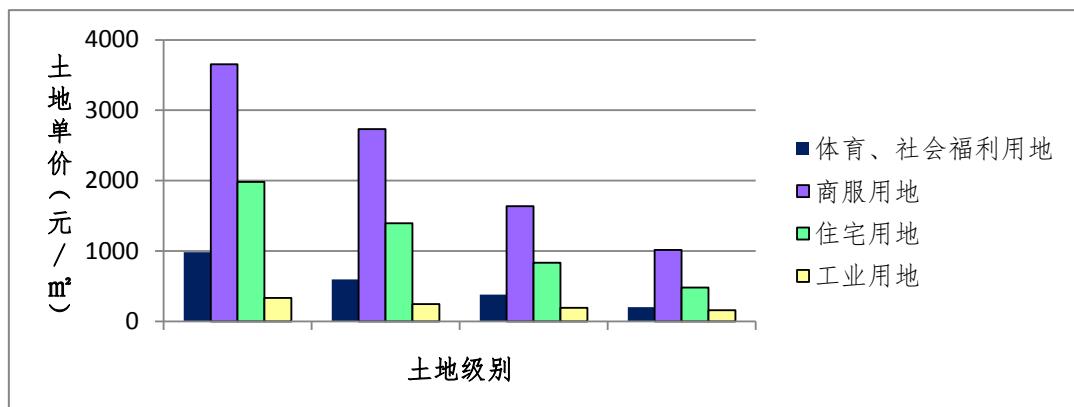


图 2-7-1-5 平乐县城区体育、社会福利用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(4) 公用设施用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-9 平乐县城区公用设施用地基准地价与现行城区基准地价对比表 (一)

单位: 元/m²

土地级别	公用设施用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	501	3655	1984	334
II 级	346	2732	1396	247
III 级	232	1636	832	193
IV 级	168	1017	483	158

表 2-7-1-10 平乐县城区公用设施用地基准地价与现行城区基准地价对比表(二)

土地级别	公用设施用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	501	0.1371	0.2525	1.5
II 级	346	0.1266	0.2479	1.4008
III 级	232	0.1418	0.2788	1.2021
IV 级	168	0.1652	0.3478	1.0633

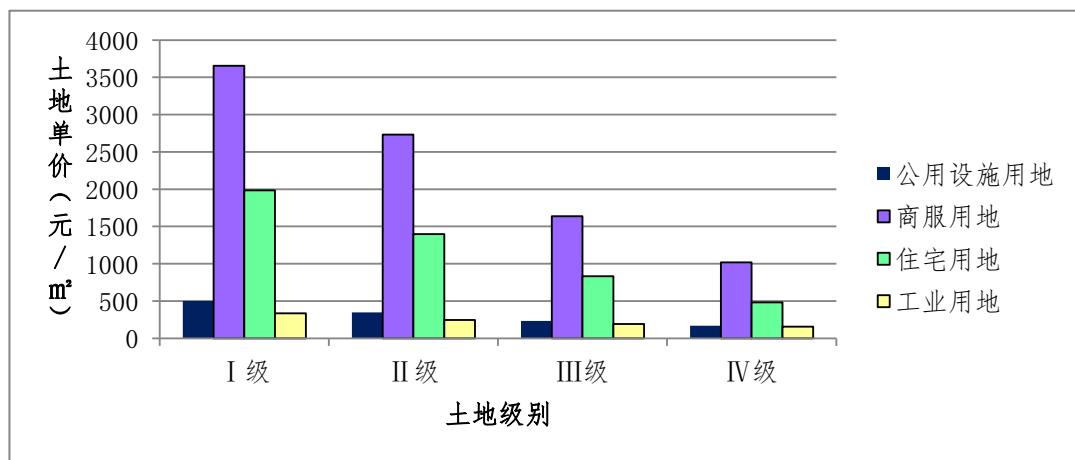


图 2-7-1-6 平乐县城区公用设施用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(5) 公园与绿地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-11 平乐县城区公园与绿地基准地价与现行城区基准地价对比表（一）

单位：元/m²

土地级别	公园与绿地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	495	3655	1984	334
II 级	326	2732	1396	247
III 级	222	1636	832	193
IV 级	168	1017	483	158

表 2-7-1-12 平乐县城区公园与绿地基准地价与现行城区基准地价对比表（二）

土地级别	公园与绿地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	495	0.1354	0.2495	1.482
II 级	326	0.1193	0.2335	1.3198
III 级	222	0.1357	0.2668	1.1503
IV 级	168	0.1652	0.3478	1.0633

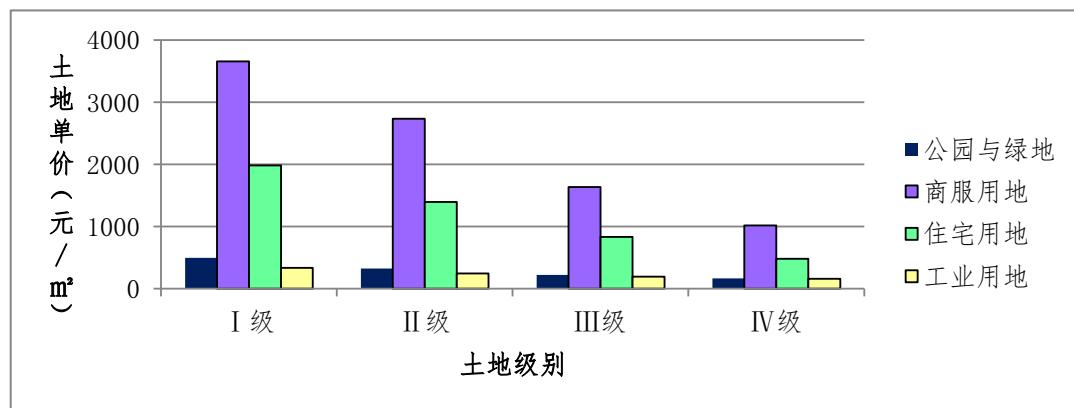


图 2-7-1-7 平乐县城区公园与绿地用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(6) 交通服务场站用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-13 平乐县城区交通服务场站用地基准地价与现行城区基准地价对比表（一）

单位：元/m²

土地级别	交通服务场站用地	商服用地	城镇住宅用地	工业用地
I 级	687	3655	1984	334
II 级	476	2732	1396	247
III 级	261	1636	832	193
IV 级	168	1017	483	158

表 2-7-1-14 平乐县城区交通服务场站用地基准地价与现行城区基准地价对比表（二）

土地级别	交通服务场站用地	与商服用地比值	与城镇住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	687	0.188	0.3463	2.0569
II 级	476	0.1742	0.341	1.9271
III 级	261	0.1595	0.3137	1.3523
IV 级	168	0.1652	0.3478	1.0633

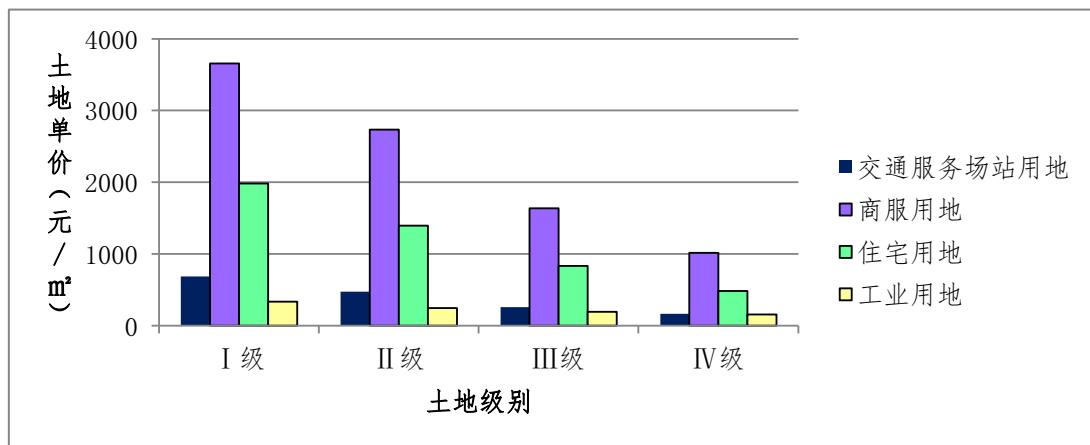


图 2-7-1-8 平乐县城区交通服务场站用地基准地价与现行城区基准地价对比图

(7) 港口码头用地与现行城镇基准地价对比

表 2-7-1-15 平乐县城区港口码头用地基准地价与现行城镇基准地价对比表(一)

单位：元/m²

土地级别	港口码头用地	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	434	3655	1984	334
II 级	284	2732	1396	247
III 级	212	1636	832	193
IV 级	168	1017	483	158

表 2-7-1-16 平乐县城区港口码头用地基准地价与现行城镇基准地价对比表(二)

土地级别	港口码头用地	与商服用地比值	与住宅用地比值	与工业用地比值
I 级	434	0.1187	0.2188	1.2994
II 级	284	0.104	0.2034	1.1498
III 级	212	0.1296	0.2548	1.0984
IV 级	168	0.1652	0.3478	1.0633

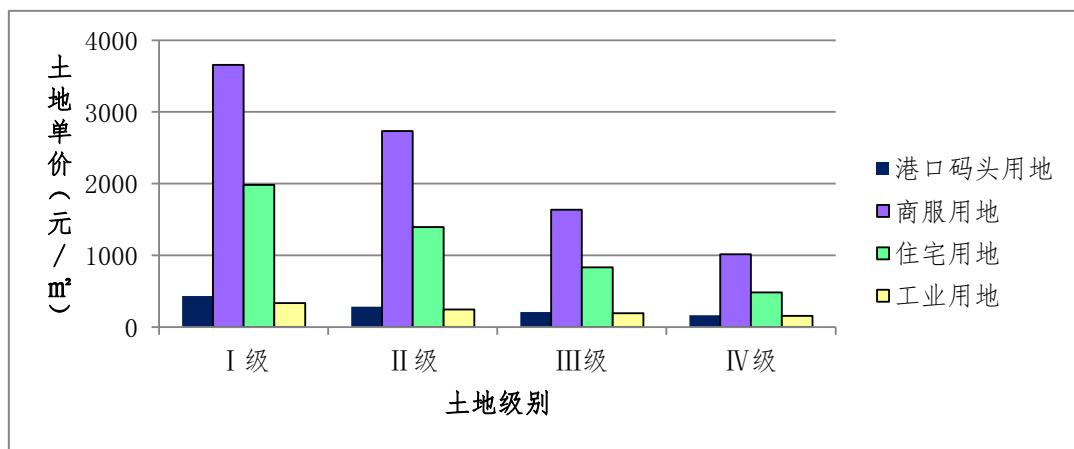


图 2-7-1-9 平乐县城区港口码头用地基准地价与现行城镇基准地价对比图

从以上对比分析可知，平乐县城区公共服务项目用地基准地价水平比城区商服、城镇住宅用地基准地价差异较大，但均高于工业用地的地价水平，各个级别的差异不大。据此，课题组对地价差异进行了详细的分析，具体原因有以下几点：

(1) 平乐县城区公共服务项目用地基准地价比商服、城镇住宅用地基准地价低的原因之一，是由平乐县的城市特点和产业政策决定的。平乐县是一个人口不足50万的县城，其中城区人口只有6.5万，常住人口中以本地居民为主，外来人口较少，而公共服务项目的服务对象也主要以本地居民为主，因县城人口数量不多，因此对公共服务项目的有效需求就不像一些大城市那么旺盛，另外整个县城的土地稀缺性也不是特别明显，因此造成这类用地的地价比商服、城镇住宅用地低。

(2) 平乐县城区公共服务项目用地基准地价比城区现行商服、城镇住宅用地基准地价低的原因之二，与项目投资及运营的模式有关。一般情况下，商业体（或住宅、公寓）的基本经营模式主要有两种：一种是投资方在建成后自行持有，一种是投资方在建成后销售或售后回租。不管是以上两种方式中的哪一种，都是完全的市场行为。在自行持有模式下，商业体（或住宅、公寓）经营什么业态，租金定多少，成本怎么控制完全由投资方根据市场的发展状况自行决定；在建成后销售模式下，投资方建成产品的售价也是由投资方根据市场上的类似产品价格来确定。而作为公共服务项目，基本经营模式有三种：一是由政府委托私营单位建设，建成后自行持有；二是由政府和私营单位共同建设，建成后按份持有；三是完全由私营单位提供。无论采取哪种方式，因公共服务项目的公共性或准公共性，产品的价格都不能完全由市场来决定而是由政府定价或限价，甚至有些产品没有价格。在这种情况下，公共产品产生的直接经济效益较低，投资回收期会较长甚至遥遥无期。因此，在政府在公共服务项目供给不足的情况下，如鼓励私营单位对公共服务项目投资，必须给予一定的优惠扶持政策，其中就包括地价和税收上的优惠。

(3) 平乐县城区公共服务项目用地基准地价比城区现行工业用地基准地价高的原因，是因为平乐是一个有工业传统的县城，为发展第二产业，政府也制定了相对较低的工业用地供应政策，在不低于土地取得成本的前提下尽量对企业拿地实行优惠，造成工业用地的地价偏低。公共服务项目用地除了具有一定的经济效益外，还具有相应的社会效益、生态环境效益和公共利益，且公共服务项目用地在用途转换时需再次投入的成本低于工业用地在用途转换时需再次投入的成本，因此其地价高过工业用地。

2、城区各类公共服务项目用地基准地价水平对比

对平乐县城区各类公共服务项目用地的基准地价进行对比，十二类公共服务项目用地基准地价中，价格最高的是教育、医疗卫生用地；价格较高的是机关团体用地和新闻出版用地、科研用地；价格较低的是社会福利用地、文化设施用地和体育用地。价格最低的是公用设施用地、交通服务场站用地、公园与绿地、港口码头用地。

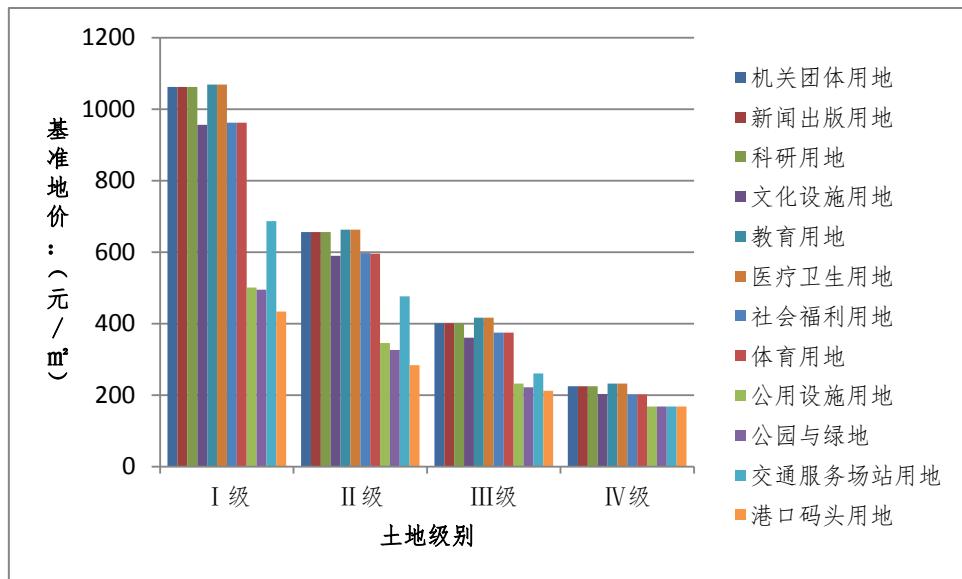


图 2-7-1-10 平乐县城区各类公共服务项目用地基准地价对比图

分析这种情况的原因，是因为考虑到公共服务项目的社会效益和环境效益，在地价评估时优先选择的是成本逼近法，而在相同的级别，土地的取得成本基本是相同的。地价最终产生差异的原因，是地价水平高的几种公共服务项目用地大多数是以下两种情况：

(1) 可以直接产生收益的公共服务项目用地，例如教育用地、医疗卫生用地、文化设施用地、社会福利用地、体育用地，这些公共服务项目如果采用 PPP 方式中的私有化类经营模式，则私营单位可以产生客观收益且该收益应该是能维持正常项目运转并回收投资奖金、产生投资收益的。其中医疗卫生用地、教育用地与老百姓的日常生活的关系度最高，在我国的供给侧改革中，努力改善就医条件和教育条件是重中之重。但由政府提供的医疗设施和教育设施只能满足居民的基本需求，随着生活条件的日益改善，人们对公共服务项目的品质要求越来越高，对于一些经济条件较好的群体，则希望国家能提供更多更好的服务，供需之间产生了一定的矛盾，需由民营资本为民众提供更优质、性价比更高的产品。而经全国各地的案例来看，私营的医疗卫生机构和教育机构都可以取得较好的收益，因此这类产品也应该能承受较高的地价。

(2) 可以产生客观收益的公共服务项目用地，如机关团体用地、新闻出版用地、科研用地，这三类用地在使用性质上跟商服用地中的商务金融用地很接近，对其地上建筑物较易改造成办公用房，也即转换后的房地产价值较高，因此在用途转换方法测算出的地价结果也比较高。

(3) 公用设施用地、交通服务场站用地、公园与绿地、港口码头用地这四类用地基本上都属于公共基础设施，在平乐县基本没有客观收益，或即使产生客观收益，其收益低于经营的成本和费用。这类用地的特点是将自身产生的价值分散在区域其

他用地类型上，且分散的区域较大。

3、城区各类公共服务项目用地基准地价与区内其余市、县公共服务项目用地基准地价成果对比

经查询广西下辖各市、县的现行基准地价成果，目前区内已公布公共服务项目用地基准地价的市、县主要有贺州市、平果县、田阳县、西林县、田东县、凤山县和大化县。上述各市、县公布的公共服务项目用地基准地价均仅包含公共管理与公共服务用地的十种用地类型。课题组将平乐县城区公共服务项目用地基准地价中的这十种用地的地价与上述各市、县进行了对比，其结果如下：

表 2-7-1-16 各区域机关团体、新闻出版、科研用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018. 6. 1	1062	656	401	225	
贺州市	2017. 10. 1	1400	1080	710	480	370
平果县	2017. 8. 1	800	630	480	360	260
田阳县	2017. 11. 1	550	390	275		
西林县	2017. 12	1327	813	594	442	
田东县	2017. 6. 30	1219	875	607	402	328
凤山县	2017. 8. 1	830	560	390	295	
大化县	2017. 9. 30	820	540	370	290	

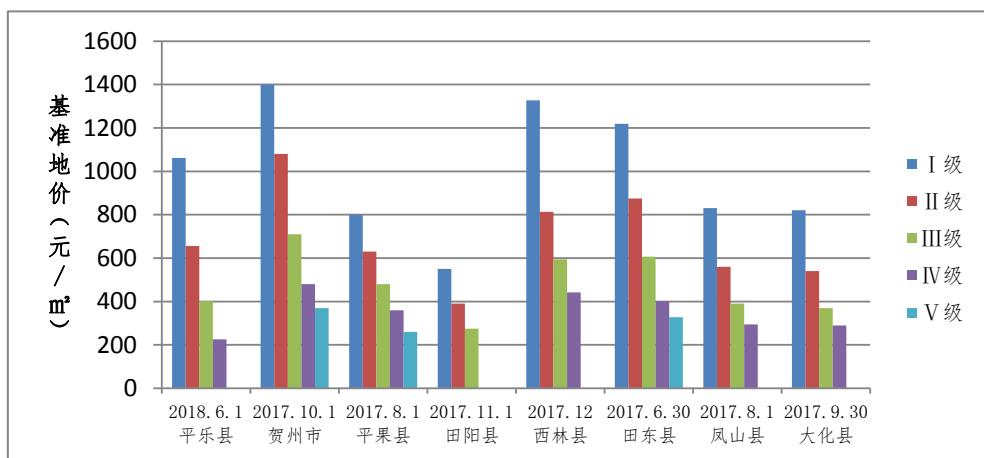


图 2-7-1-11 各市县机关团体、新闻出版、科研用地基准地价对比图

表 2-7-1-17 各市、县文化设施用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018. 6. 1	956	590	361	203	
贺州市	2017. 10. 1	1400	1080	710	480	370
平果县	2017. 8. 1	800	630	480	360	260
田阳县	2017. 11. 1	550	390	275		
西林县	2017. 12	1327	813	594	442	
田东县	2017. 6. 30	1219	875	607	402	328
凤山县	2017. 8. 1	830	560	390	295	
大化县	2017. 9. 30	820	540	370	290	



图 2-7-1-12 各市、县文化设施用地基准地价对比图

表 2-7-1-18 各市、县教育、医疗卫生用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018. 6. 1	1069	663	417	232	
贺州市	2017. 10. 1	1400	1080	710	480	370
平果县	2017. 8. 1	800	630	480	360	260
田阳县	2017. 11. 1	550	390	275		
西林县	2017. 12	1327	813	594	442	
田东县	2017. 6. 30	1219	875	607	402	328
凤山县	2017. 8. 1	830	560	390	295	
大化县	2017. 9. 30	820	540	370	290	

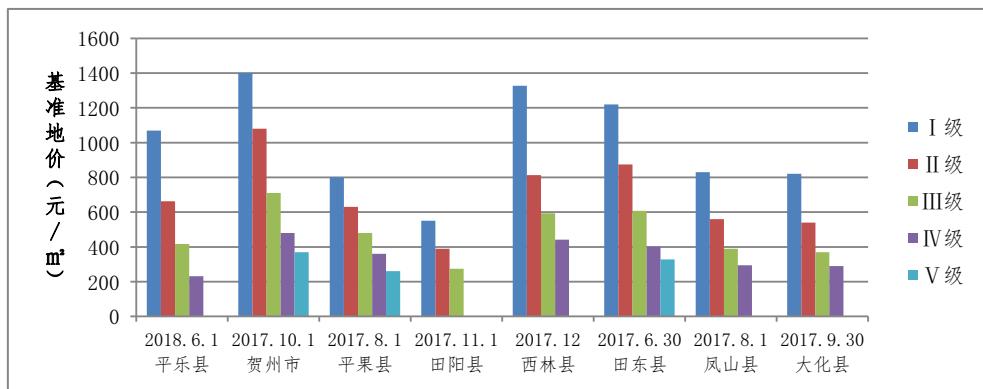


图 2-7-1-13 各市县教育、医疗卫生用地基准地价对比图

表 2-7-1-19 各市县体育、社会福利用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018. 6. 1	962	596	375	202	
贺州市	2017. 10. 1	1400	1080	710	480	370
平果县	2017. 8. 1	800	630	480	360	260
田阳县	2017. 11. 1	550	390	275		
西林县	2017. 12	1327	813	594	442	
田东县	2017. 6. 30	1219	875	607	402	328
凤山县	2017. 8. 1	830	560	390	295	
大化县	2017. 9. 30	820	540	370	290	

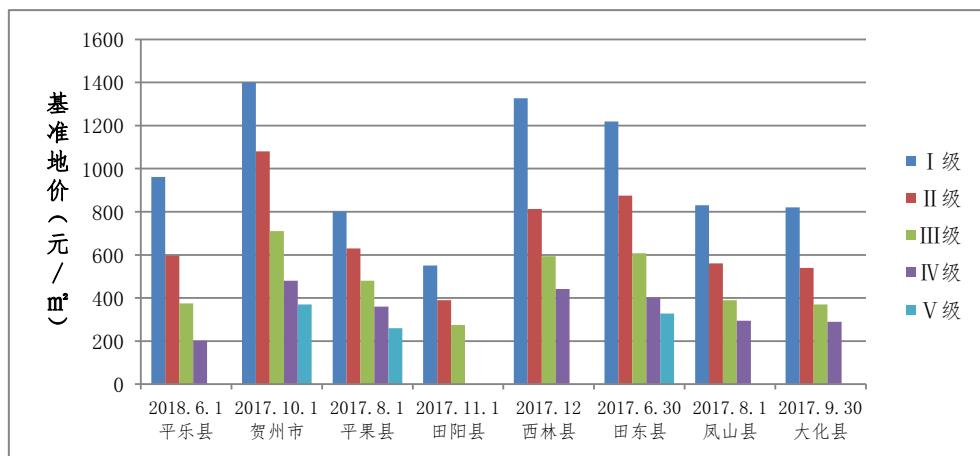


图 2-7-1-14 各市县体育、社会福利用地基准地价对比图

表 2-7-1-20 各市县公用设施用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018.6.1	501	346	232	168	
贺州市	2017.10.1	585	510	370	255	180
平果县	2017.8.1	475	375	285	225	170
田阳县	2017.11.1	300	220	155		
西林县	2017.12	436	297	194	132	
田东县	2017.6.30	372	280	211	162	120
凤山县	2017.8.1	425	315	230	185	
大化县	2017.9.30	410	310	240	180	

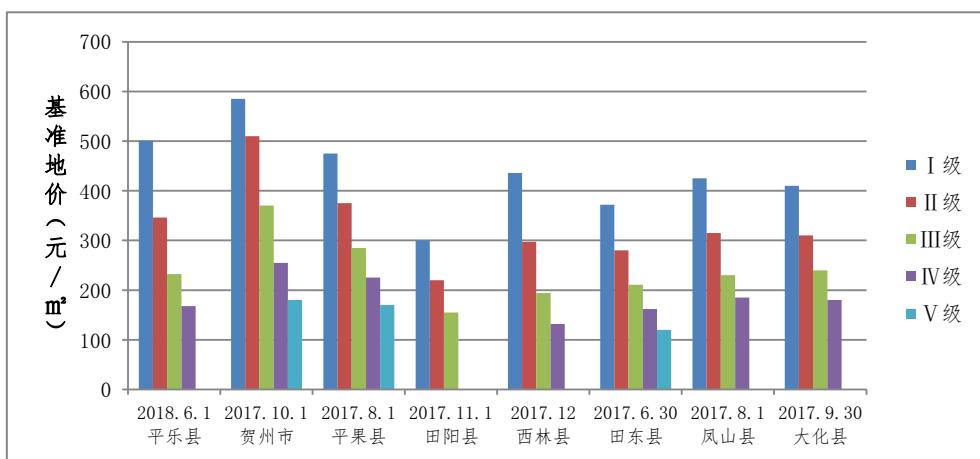


图 2-7-1-15 各市县公用设施用地基准地价对比图

表 2-7-1-21 各市县公园与绿地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2018. 6. 1	495	326	222	168	
贺州市	2017. 10. 1	585	510	370	255	180
平果县	2017. 8. 1	475	375	285	225	170
田阳县	2017. 11. 1	300	220	155		
西林县	2017. 12	436	297	194	132	
田东县	2017. 6. 30	372	280	211	162	120
凤山县	2017. 8. 1	425	315	230	185	
大化县	2017. 9. 30	410	310	240	180	

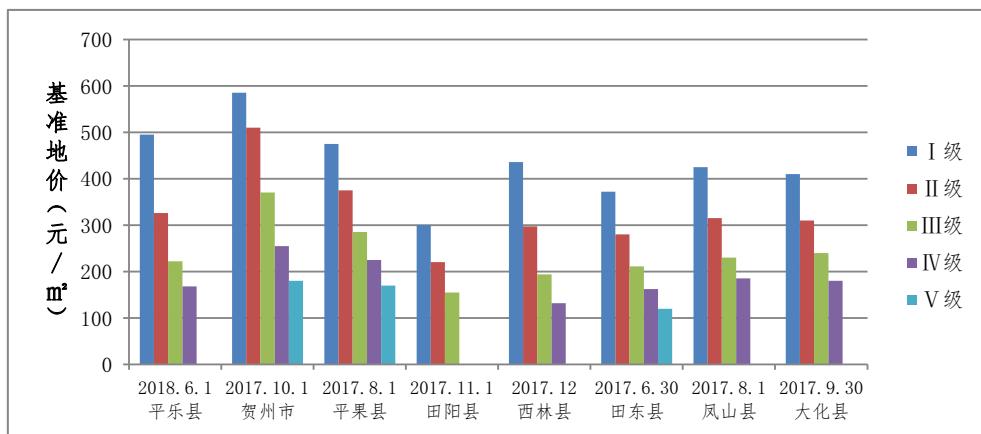


图 2-7-1-16 各市县公园与绿地基准地价对比图

从以上图表可知，平乐县城区公共服务项目用地基准地价低于贺州市、西林县、田东县，高于平果县、田阳县、凤山县和大化县，除田阳县和贺州市外，其余市、县的结果比较接近。在对公共服务项目用地基准地价进行对比的同时，我们也对这些市、县现行的商、住、工基准地价以及社会经济发展水平进行了对比，其对比情况如下：

表 2-7-1-22 各市县商服用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2015. 12. 31	3655	2732	1636	1017	
贺州市	2017. 10. 1	3500	2510	1550	850	530
平果县	2017. 8. 1	2800	2100	1500	860	460
田阳县	2017. 11. 1	1900	1220	880	635	410
西林县	2017. 12	2901	1753	1050	702	
田东县	2017. 6. 30	2418	1552	1109	815	535
凤山县	2017. 8. 1	3180	2050	1100	580	
大化县	2017. 9. 30	3100	1925	1080	600	

表 2-7-1-23 各市县住宅用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2015. 12. 31	1984	1396	832	483	
贺州市	2017. 10. 1	2700	2050	1400	760	490
平果县	2017. 8. 1	1850	1400	1060	680	365
田阳县	2017. 11. 1	1415	1020	690	480	340
西林县	2017. 12	2086	1277	933	695	
田东县	2017. 6. 30	1915	1375	954	632	515
凤山县	2017. 8. 1	1980	1300	760	460	
大化县	2017. 9. 30	1820	1280	820	460	

表 2-7-1-24 各市县工业用地基准地价结果表

单位：元/m²

区域名称	估价期日	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
平乐县	2015. 12. 31	334	247	193	158	
贺州市	2017. 10. 1	470	375	268	215	170
平果县	2017. 8. 1	450	357	270	213	160
田阳县	2017. 11. 1	400	297	218	152	
西林县	2017. 12	436	297	194	132	
田东县	2017. 6. 30	420	320	245	195	146
凤山县	2017. 8. 1	520	375	260	205	
大化县	2017. 9. 30	480	345	270	210	

表 2-7-1-25 各市县 2016 年社会经济发展统计表

单位：亿元

区域名称	地区生产总值	公共财政收入	工业总产值	社会消费品零售总额	固定资产投资
平乐县	110.13	4.96	--	22.65	105.11
贺州市	520	50.9	--	160.98	650.83
平果县	154	22.45	280	29	185
田阳县	145.03	11.06	212	25.06	156.45
西林县	20.37	1.6787	6.17	5.79	103
田东县	140.1	11.63	197.1	21.9	170.22
凤山县	21.24	1.44	--	8.24	22.84
大化县	55.1	6.58	23.13	16.82	24.1

从各市县的经济发展水平来看，平乐县的经济发展水平与平果县和田阳县、田东县比较接近，地价水平比平果、田东县略高；经济发展水平低于贺州市，地价水平也低于贺州市。但从公共服务项目用地的基准地价与商、住、工用地的基准地价的对比关系来分析，各个市、县的比值水平基本接近，因此整体来看，平乐县公共服务项目用地与现行的商业、住宅、工业用地的地价配比是适宜，基准地价的水平与其经济发展状况也是协调的。

第二节 各乡镇公共服务项目基准地价评估成果分析

一、各乡镇公共服务项目用地基准地价与现行各乡镇商住工基准地价的差异

从数值上来看，各乡镇公共服务项目用地基准地价与现行各乡镇商住工基准地价的差异比平乐县城区大，而且经济越不发达的乡镇差异越大。造成这类现象的原因主要是因为作为平乐县的政治、经济和文化中心，大部分优质公共服务项目都集中在平乐县城区，而其余各乡镇之间的公共服务项目较少且不均匀。以幼儿园为例，平乐县城区民营幼儿园达到了 20 多所，作为平乐县城区卫星镇的二塘镇民营幼儿园也有接近 10 所。但位于平乐县较偏远的青龙乡等只有 1 所公办幼儿园。其他公共服务项目在各乡镇更是少有分布。在研究中课题组发现，越发达的区域，各类资本投资越集中，造成各区域之间的差距越来越明显。

公共服务满足公民生活、生存与发展的某种直接需求，能使公民受益或享受，但公共服务项目的供给也面临这样的一些问题：一是居民日益增长的公共服务需求与公共服务总体供给不足、质量低下之间的矛盾；二是市场经济体制逐步建立完善对政府职能的新要求与政府职能转变缓慢之间的矛盾。因此政府在进行供给侧改革时，也将公共服务项目的有效供给作为一项重要的任务。而对公共服务项目土地实行有偿供给的目的，是促进民营资本进入公共服务项目行业，改善各区域公共产品的供给质量。对于经济较发达的区域，市场可对各项投资进行有效地调节，而在经济不发达区域，单凭市场的力量无法对公共服务项目进行有效供给，这时就需要政府在政策上给予一定的优惠，其中土地供应政策也是各项优惠政策中的一部分，在不低于土地取得成本的前提下，适当调低公共服务项目用地的出让地价，也是有依可循的。

二、各乡镇之间公共服务项目用地基准地价之间的差异

单纯从土地取得成本来分析，平乐县城镇的征地统一年产值共分成了三等：平乐镇和二塘镇是一等，沙子、同安、源头、张家镇是二等，阳安、青龙、桥亭和大发瑶族乡是三等，其中一等和三等的征地统一年产值约相差 1000 元/亩，但各乡镇公共服务项目用地基准地价之间的差距却较大，这与各乡镇的地理位置、社会经济发展状况有很大的关系。

二塘镇位于国道 321 线上，是联结广东、广西的一个较为重要的枢纽，在泉南高速公路通车之前，二塘镇也是从广西前往广东的必经之地，自古以来商贾云集。从某种意义上来说，二塘镇地理位置比平乐县城区更为优越，只因境内没有河流，其发展才受到一定程度的限制。二塘镇的整体经济水平虽比平乐镇差一些，但整体比其余乡镇高，且在平乐县的城市总体规划中，二塘镇主要的发展方向是工业，目

前二塘镇有两个工业园区，入落地工业项目 52 个，开工建设工业项目 30 个，实现投产项目 18 个。而随着经济的发展，二塘镇的地价水平比其他乡镇高出较多，导致二塘镇公共服务项目用地基准地价比其余乡镇高。

而其余各乡镇中，源头、同安和沙子除农业外，还有一定数量的工业。如源头有较多的农产品加工企业、同安有较多的石材加工企业、沙子则是阳朔与平乐县的联结点，因此经济状况也较好。相比之下，张家镇则地理位置较远，经济较不发达，因此虽然这四镇的征地成本接近，但公共服务项目用地的基准地价也有一定差距。

与此类似，四个乡中大发瑶族乡最为偏僻、行政范围最小、经济最不发达，因此其公共服务项目用地的地价最低。

整体来看，虽各乡镇之间的公共服务项目用地基准地价差距较大，但整体水平与各乡镇的社会经济发展状况水平基本保持一致。

二、各类公共服务项目用地基准地价之间的差异分析

各类公共服务项目用地的地价差异主要由土地产生的直接效益和间接效益来体现。总体而言，参照用途为商服用地的公共服务项目用地基准地价较高，如机关团体、新闻出版、科研和文化设施用地等；能产生直接效益的教育、医疗卫生、社会福利和体育用地等用地类型的地价也较高，而公用设施用地、公园与绿地、交通服务场站用地这种投资大、资本回收慢，甚至无法回收成本的用地，则地价较低。跟平乐县城区的地价情况基本相似，此处不再进行分析。

第八章 基准地价数据库构建

第一节 基准地价数据库资料收集

一、建立基准地价数据库的要求

依据《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发<广西城镇基准地价数据库建设标准>的通知》（桂国土资办[2014]392号）文件内容及《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）、《国土资源部关于整顿和规范土地市场秩序的通知》（国土资发[2001]174号）精神，为推进地价管理信息化建设，提高广西省内地价管理水平，广西国土资源厅制定了《广西城镇基准地价数据库建设标准》。依据国土厅对土地定级与基准地价更新工作的要求，在对平乐县城镇公共服务项目用地定级和基准地价进行评估的成果经区国土资源厅验收后，将同步建立平乐县城镇公共服务项目用地基准地价数据库，促使平乐县公共服务项目用地土地定级与基准地价评估工作更加完善与适用。

二、建立基准地价数据库的标准

依据《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发<广西城镇基准地价数据库建设标准>的通知》（桂国土资办[2014]392号）。

三、建立基准地价数据库的资料收集

基准地价数据库包括空间数据库和属性数据库。为确保地价基础数据库的现势性和实用性，我们通过多渠道收集有关地图和资料，主要包括调查区现有土地定级与基准地价更新成果图、地籍图、土地利用总体规划资料、城市规划资料、卫星影像地图资料等。资料收集具体内容如下：

（一）地籍图

从平乐县国土资源局获取了调查区2016年CAD格式的电子地籍图，城区域比例尺为1:500。

（二）现有基准地价更新成果

2015年平乐县城镇基准地价更新成果的文字报告、成果图件及其电子成果。

（三）规划资料

1、由平乐县国土资源局提供的平乐县土地利用现状图、平乐县土地利用总体规划与城区衔接图、平乐县土地用途与空间管制规划图。

2、平乐县住房和城乡建设局提供的《平乐县城总体规划（2008—2025年）》。

第二节 基准地价数据库建立

一、基准地价数据库结构

基准地价数据库包括土地信息要素、文本要素、表格要素等五个要素组成，是一个较完整的数据管理体系。数据库形式将以往的基准地价更新成果转化成为一个综合性较强的数据化平台，提高地价管理水平和效率，有利于土地市场的发展和土地节约集约利用水平的提高。基准地价数据库结构如图 2-8-2-1：

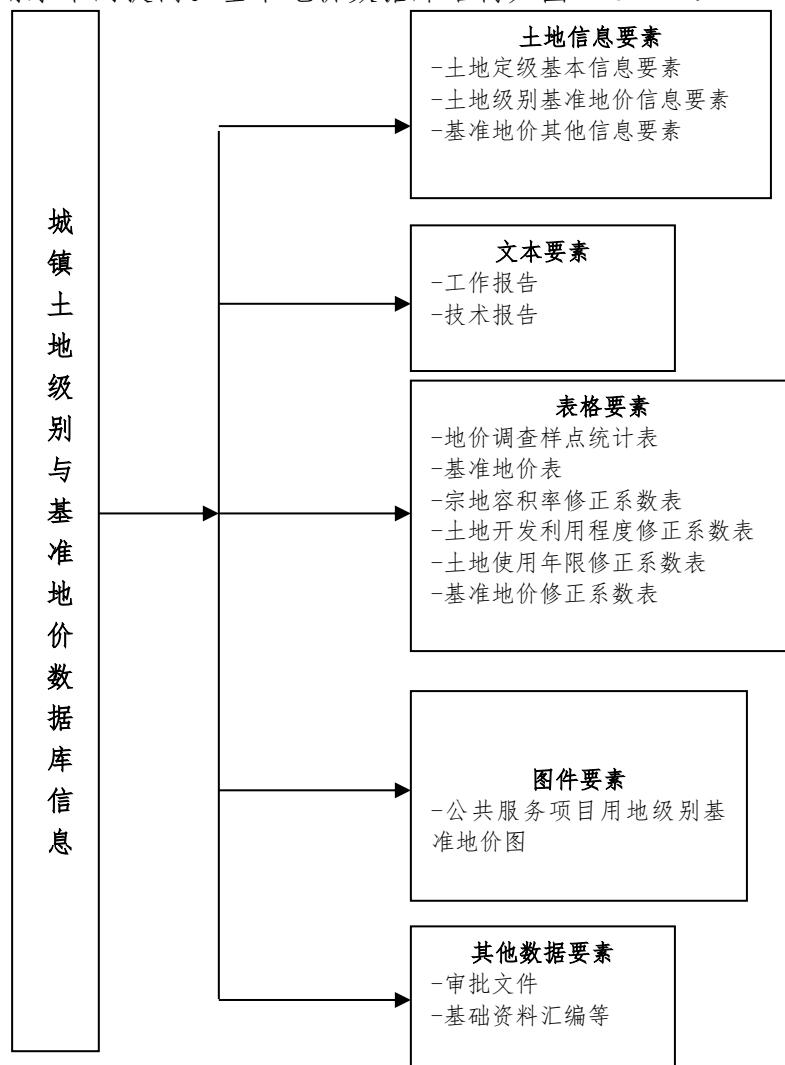


图 2-8-2-1 基准地价数据库结构图

二、基准地价数据库数学基础的建立

为了确保本次基准地价评估成果与调查区现有基准地价成果和城市规划相衔接，将现有基准地价成果的土地级别线等相关成果和城市规划资料转绘到地籍图上，将基础地理电子地图和城市专题图中提取的影响土地用途的若干图层，采用图层叠加方法与地籍图电子地图相叠加。

1、数据转换格式

将平乐县国土资源局的电子地籍图，通过 ArcGIS 软件将 CAD 格式地籍图转换成 Shape 格式的基础底图。同时，将有关基准地价更新的相关审批文件统一转换成 PDF 格式，整理基础汇编资料，依据建库要求将此类文件放入建库指定的文件夹中，逐步完成基准地价数据库建库的数据转换。

2、定位基础

根据《广西城镇基准地价数据库建设标准》要求，建库平面坐标系采用“1980 西安平面坐标系”，高程基准采用“1985 国家高程基准”，地图投影与分带采用高斯—克吕格投影，标准分幅图或数据按 3° 分带，保留分带号。

3、地理信息基础的建立

我们以地形图为标准精度，描绘出平乐县城镇道路、水系、重要地物与标志性建筑等有关地理信息，再将低精度的基准地价成果电子地图和基础地理电子地图经比例尺和坐标系转换后，进行局部配准获取其他有关的地理信息，操作过程中采用图解法确保三套电子地图数学基础一致。

三、基准地价数据库建库

1、地籍图缩编与制图综合

基准地价数据库建库以平乐县城镇地籍图为底图，平乐县城市总体规划图为辅助，采用 ArcGIS 软件将交通系统、水系系统和居民地及设施系统等绘制成建库要求的 Shape 格式文件。建立的文件系统有：(1) 交通系统；(2) 水系系统；(3) 居民地及设施系统；(4) 地理名称系统。

2、基准地价成果图转绘

本次平乐县城镇公共服务项目土地定级与基准地价评估的范围与平乐县现行的商服、住宅、工业用地土地定级与基准地价更新范围保持一致。

3、其他资料转绘

利用了平乐县城镇较大比例尺影像地图，补充完善基础电子地图的道路系统及重要地物界线。

四、基准地价数据库图层绘制与属性数据结构录入

基础电子地图编制和各类图件转绘完成后，进行了基准地价数据库图层绘制与属性数据结构录入，完成调查区基准地价数据库的建库。

第九章 成果的应用与建议

第一节 公共服务项目土地定级及基准地价成果的应用方向

任何成果最终目的在于应用，城镇土地定级估价成果也不例外，国土资源管理部门十分重视城镇土地定级估价成果的应用，已经把它纳入地价管理重要内容之一。平乐县城镇公共服务项目土地定级估价成果主要包括土地级别成果和基准地价成果两大方面，土地级别成果定性反映城市区域内的土地质量差异，基准地价成果定量反映城市区域内土地价格一般水平，这些成果既可以指导城市土地利用，又可以引导、调控土地市场和土地开发，更是政府进行城镇土地利用和管理、宏观调控土地市场的基本依据。

（一）为国土资源管理部门出让公共服务项目用地时提供重要的参考依据

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号文）中明确市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价；《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4 号文）中则对出让土地涉及的评估需遵循的技术规范提出了严格的要求：在土地出让地价评估时至少应采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法、公示地价系数修正法之一。公共服务项目基准地价具有较强的操作性，不仅提供了各区域各用途土地的平均价，也提供了对具体宗地评估的应用，既为国土资源管理部门确定标定地价及宗地地价评估提供了一种科学、简便易行的测算方法，为政府出让公共服务项目国有土地使用权时确定土地使用权出让金提供了科学依据。

（二）为公共服务项目用地流转时征收土地税费提供依据

土地使用税、土地增值税均应从价征收，但土地增值税的征收时，虽然国家公布了征收细则，但是各地在执行过程中均遇到了不少阻力，其中一条很重要的原因是细则中关于土地增值税的计算较为复杂，一般的税务人员或代收的单位操作起来比较困难，且公共服务项目用地在土地利用上具有一定的特殊性，如政府将项目整体打包由民营企业进行开发，则在项目流转过程中土地的价值很难从整体价值中分离出来。本次评估出的时效性比较强的公共服务项目用地基准地价体系，可以在预征土地增值税中发挥一定作用。

（三）为显化企业土地资产提供依据

公共服务项目因为投资大，回收期长，因此常由几个企业或个人共同投资经营。

按照公司法的相差要求，投资人可以货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资。因此投资方以土地使用权出资入股时，需对其价值进行评估。公共服务项目用地基准地价的评估成果，可以正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业经营管理水平和发挥土地资产效益。在企业改制过程时，企业兼并、租赁、拍卖、合资过程一般都涉及土地使用权的转计、出租、抵押、作价出资等土地资产处置方式，依据基准地价和宗地地价修正体系显化具体宗地的土地资产里是十分必要的。

（四）为引导产业发展提供依据

平乐县城镇公共服务项目用地基准地价反映了平乐县各区域公共服务项目用地地价总体水平，政府公布的公共服务项目用地基准地价，有利于地价的公开化、增强地产市场的透明度、为投资者提供土地市场价格信息、引导投资者的投资决策以及有效地指导地产市场的健康发展。

第二节 评估成果应用说明及应用建议

为了强化国土资源管理，培育、发展土地市场，科学指导土地交易，针对平乐县城镇的实际情况，我们对工作成果应用提出如下建议：

一、土地定级和基准地价评估成果应用说明

基准地价的说明：本次评估的基准地价是指在平均土地开发条件的前提下，各区段土地使用权法定最高出让年期的平均价格。其显著特点就是反映某一具体时间点、某种用途、某种使用年限、某种利用条件下某种权利的土地的区域平均价值，并不代表每宗地的具体价格。因此在使用过程中，在对具体的宗地进行评估时，需采用基准地价系数修正法对基准地价进行修正。具体修正方法和修正幅度可参照本技术报告第六章第三节及本报告附件一、附件二的内容进行修正。

二、基准地价成果在应用时的建议

平乐县城镇公共服务项目用地基准地价体系的建立，为培育、规范公共服务项目用地的土地市场、正确进行土地估价提供了依据。但在具体的操作中，要注意下列问题：

1、影响宗地地价的因素很复杂，在某些特别宗地受到某些因素强烈影响，导致宗地地价发生较大变化时，应对这些因素和其修正幅度做一些特殊处理，使之更符合评估宗地的实际情况。

2、有在土地出让的过程中，土地出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让最低不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。因此基准地价系数修正法测算出的地价结果，在土地出让时对出让底价的确定只是起参考作用。出让底价的确定需用其他方法进行评估，且其最终结果不能低于该宗土地的取得成本。

3、基准地价成果要进行定期调整。基准地价是在一定的社会经济条件下，依据土地市场现状和土地利用效益状况为基础进行评估的。由于基准地价受到土地供需关系（如土地利用规划、土地供应计划）、经济发展水平、地价指数等多方面影响，随着平乐县城镇不同区域人口的变化、社会经济的发展、城镇规划的发展以及受国际国内的形式和政府政策的影响，势必造成城区局部地价水平的变化以及影响地价因素发生变化。因此，基准地价将定期在抽样调查的基础上进行调整。按照《中华人民共和国城市房地产管理法》基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布的规定，建议对基准地价每三年调整一次，并定期发布。

4、完善公共服务项目用地地价动态监测，掌握地价变化趋势。城市地价动态监测作为一项制度，可对城市土地价格调查成果进行动态性延续。要以地价监测点为基础，搞好城市地价动态监测的基础信息源建设，建立稳定的地价动态监测信息源。

地价动态监测的主要目的是要让公众及时了解地价状况，所以，要建立有效的地价动态信息发布制度，及时、系统地向社会公众发布相关信息，并向政府决策部门提供深度分析报告，保证监测工作的有效性。

附件一：平乐县城区公共服务项目用地基准地价成果及修正系数表

一、平乐县城区公共服务项目用地基准地价内涵

1、基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照不同用途分别评估，并由政府确定的，在某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。各类用地的定义如下：

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0802	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。
		0803	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。
		0804	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。
		0805	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。
		0806	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、孤儿院等地用。
		0807	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。
		0808	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，以及水上运动的水域部分等用地，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。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供水、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。不包含该类设施的办公用房。
		0810	公园与绿地	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。
10	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。
		1005	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
		1008	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。

2、估价期日：本次基准地价评估的估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

3、土地使用年限：按法定最高出让年限设定，各类用地均为 50 年。

4、容积率：平乐县城区各类公共服务项目用地容积率表

土地用途分类	二级类	标准容积率
公共服务项目 一类	机关团体用地	1.2
	新闻出版用地	1.2
	科研用地	1.2
	文化设施用地	1.2
公共服务项目 二类	教育用地	0.8
	医疗卫生用地	0.8
	社会福利用地	0.8
	体育用地	0.8
公共服务项目 三类	公用设施用地	0.5
	公园与绿地	不作设定
	交通服务场站用地	0.5
	港口码头用地	0.5

5、基准地价对应的土地开发程度：

本次评估设定公共服务项目用地对应的开发程度均为：宗地红线外“五通”（道路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

二、平乐县城区公共服务项目用地基准地价成果

平乐县城区公共服务项目用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	级别			
		I 级	II 级	III 级	IV 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	1062	656	401	225
	新闻出版用地	1062	656	401	225
	科研用地	1062	656	401	225
	文化设施用地	956	590	361	203
公共服务项目 二类	教育用地	1069	663	417	232
	医疗卫生用地	1069	663	417	232
	社会福利用地	962	596	375	202
	体育用地	962	596	375	202
公共服务项目 三类	公用设施用地	501	346	232	168
	公园与绿地	495	326	222	168
	交通服务场站用地	687	476	261	168
	港口码头用地	434	284	212	168

三、平乐县城区公共服务项目用地基准地价修正系数表

**平乐县城区一级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50~100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50~100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1000m	1000 m~2000 m	2000 m~3000 m	3000 m~4000 m
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有部分调整	近期内将全面调整
个别因素	临路状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地
					其它用地

平乐县城区一级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离	3.53	1.77	0	-2	-4
	区域临道路类型	2.83	1.42	0	-1.6	-3.2
	公交便捷度	1.41	0.71	0	-0.8	-1.6
	基础设施完善度	1.41	0.71	0	-0.8	-1.6
	公用设施完备度	1.41	0.71	0	-0.8	-1.6
	区域环境质量	1.41	0.71	0	-0.8	-1.6
	与汽车站距离	1	0.5	0	-0.56	-1.12
	规划条件	1.14	0.57	0	-0.64	-1.28
个别因素	临路状况	2.36	1.18	0	-1.34	-2.67
	宗地面积	1.88	0.94	0	-1.07	-2.13
	宗地形状	1.88	0.94	0	-1.07	-2.13
	地质条件	1.88	0.94	0	-1.07	-2.13
	周围用地类型	1.41	0.71	0	-0.8	-1.6

平乐县城区二级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤200m	200-350m	350-500m	500-900m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50-100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50-100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m -2500 m	2500 m -3500 m	3500 m -4500 m
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有部分调整	近期内有较大调整
个别因素	临路状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地
					其它用地

平乐县城区二级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离	3.57	1.79	0	-1.89	-3.78
	区域临道路类型	2.86	1.43	0	-1.52	-3.03
	公交便捷度	1.43	0.72	0	-0.76	-1.51
	基础设施完善度	1.43	0.72	0	-0.76	-1.51
	公用设施完备度	1.43	0.72	0	-0.76	-1.51
	区域环境质量	1.43	0.72	0	-0.76	-1.51
	与汽车站距离	1	0.5	0	-0.53	-1.06
	规划条件	1.14	0.57	0	-0.61	-1.21
个别因素	临路状况	2.38	1.19	0	-1.26	-2.52
	宗地面积	1.9	0.95	0	-1.01	-2.02
	宗地形状	1.9	0.95	0	-1.01	-2.02
	地质条件	1.9	0.95	0	-1.01	-2.02
	周围用地类型	1.43	0.72	0	-0.76	-1.51

平乐县城区三级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤300m	300-550m	550-700m	700-1100m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50-100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50-100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m -2500 m	2500 m -3500 m	3500 m -4500 m
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有部分调整	近期内有较大调整
	临路状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地
					其它用地

平乐县城区三级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距商服中心距离	4.26	2.13	0	-2.14	-4.28
	区域临道路类型	3.41	1.71	0	-1.71	-3.42
	公交便捷度	1.7	0.85	0	-0.86	-1.71
	基础设施完善度	1.7	0.85	0	-0.86	-1.71
	公用设施完备度	1.7	0.85	0	-0.86	-1.71
	区域环境质量	1.7	0.85	0	-0.86	-1.71
	与汽车站距离	1.19	0.6	0	-0.6	-1.2
	规划条件	1.36	0.68	0	-0.69	-1.37
个别因素	临路状况	2.84	1.42	0	-1.43	-2.85
	宗地面积	2.27	1.14	0	-1.14	-2.28
	宗地形状	2.27	1.14	0	-1.14	-2.28
	地质条件	2.27	1.14	0	-1.14	-2.28
	周围用地类型	1.7	0.85	0	-0.86	-1.71

平乐县城区四级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距离服务中心距离	$\leq 1000m$	1000—1500m	1500—2200m	2200—3000m	$R > 3000m$
	区域临道路类型	人口密度大，人员素质高，综合环境好	人口密度较大，人员素质较高，综合环境较好	人口密度一般，人员素质一般，综合环境一般	人口密度较小，人员素质较低，综合环境较差	人口密度小，人员素质低，综合环境差
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50—100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50—100米之间	附近不通公交车或公交站点在100米以上
	基础设施完善度	完备	较完备	一般	较低	低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	与汽车站距离	$\leq 1500m$	1500m—2500m	2500m—3500m	3500m—4500m	$R > 4500m$
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有部分调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
	临路状况	十字路口	丁字路口	一面临街	背街 $< 15m$	背街 $\geq 15m$
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

平乐县城区四级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离	4.45	2.23	0	-1.78	-3.56
	区域临道路类型	3.56	1.78	0	-1.42	-2.84
	公交便捷度	1.78	0.89	0	-0.71	-1.42
	基础设施完善度	1.78	0.89	0	-0.71	-1.42
	公用设施完备度	1.78	0.89	0	-0.71	-1.42
	区域环境质量	1.78	0.89	0	-0.71	-1.42
	与汽车站距离	1.25	0.63	0	-0.5	-1
	规划条件	1.42	0.71	0	-0.57	-1.14
个别因素	临路状况	2.97	1.49	0	-1.19	-2.37
	宗地面积	2.37	1.19	0	-0.95	-1.9
	宗地形状	2.37	1.19	0	-0.95	-1.9
	地质条件	2.37	1.19	0	-0.95	-1.9
	周围用地类型	1.78	0.89	0	-0.71	-1.42

平乐县城区一级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m
	邻道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50~100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50~100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1000 m	1000 m~2000 m	2000 m~3000 m	3000 m~4000 m
	区域人口密度	人口密度适宜，未对周围环境造成影响	人口密度过大，对周围环境造成较大影响	人口密度较大，对周围环境有一定影响	人口密度较小
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度低
	景观条件	环境安静，可观江景或山景	虽不可观江景或山景，但周围环境安静	不可观江景或山景，周围有少量建筑，环境一般	周围有较多建筑，环境嘈杂
	土地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	土地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
其他					

平乐县城区一级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	2.73	1.37	0	-1.3	-2.59
	邻道路类型	2.73	1.37	0	-1.3	-2.59
	公交便捷度	1.37	0.69	0	-0.65	-1.3
	基础设施完善度	1.37	0.69	0	-0.65	-1.3
	公用设施完备度	1.37	0.69	0	-0.65	-1.3
	区域环境质量	1.37	0.69	0	-0.65	-1.3
	与汽车站距离	1.37	0.69	0	-0.65	-1.3
	区域人口密度	0.68	0.34	0	-0.33	-0.65
	规划条件	0.68	0.34	0	-0.33	-0.65
个别因素	临道路类型	2.8	1.4	0	-1.33	-2.65
	土地利用强度	1.68	0.84	0	-0.8	-1.59
	景观条件	1.68	0.84	0	-0.8	-1.59
	土地面积	1.12	0.56	0	-0.53	-1.06
	土地形状	1.12	0.56	0	-0.53	-1.06
	地质条件	1.68	0.84	0	-0.8	-1.59
	周围用地类型	1.12	0.56	0	-0.53	-1.06

平乐县城区二级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤250m	250~400m	400~600m	600~1000m
	邻道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50~100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50~100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m~2500 m	2500 m~3500 m	3500 m~4500 m
	区域人口密度	人口密度适宜，未对周围环境造成影响	人口密度过大，对周围环境造成较大影响	人口密度较大，对周围环境有一定影响	人口密度较小
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内将全面调整
	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低
	景观条件	环境安静，可观江景或山景	虽不可观江景或山景，但周围环境安静	不可观江景或山景，周围有少量建筑，环境一般	周围有较多建筑，环境较嘈杂
	土地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	土地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
					其他

平乐县城区二级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	2.83	1.42	0	-1.36	-2.71
	邻道路类型	2.83	1.42	0	-1.36	-2.71
	公交便捷度	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35
	基础设施完善度	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35
	公用设施完备度	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35
	区域环境质量	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35
	与汽车站距离	1.41	0.71	0	-0.68	-1.35
	区域人口密度	0.71	0.36	0	-0.34	-0.68
	规划条件	0.71	0.36	0	-0.34	-0.68
个别因素	临道路类型	2.89	1.45	0	-1.39	-2.77
	土地利用强度	1.74	0.87	0	-0.83	-1.66
	景观条件	1.74	0.87	0	-0.83	-1.66
	土地面积	1.16	0.58	0	-0.56	-1.11
	土地形状	1.16	0.58	0	-0.56	-1.11
	地质条件	1.74	0.87	0	-0.83	-1.66
	周围用地类型	1.16	0.58	0	-0.56	-1.11

平乐县城区三级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤300m	300-550m	550-700m	700-1100m
	邻道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50-100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50-100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m-2500 m	2500 m-3500 m	3500 m-4500 m
	区域人口密度	人口密度适宜，未对周围环境造成影响	人口密度过大，对周围环境造成较大影响	人口密度较大，对周围环境有一定影响	人口密度较小
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内将全面调整
	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低
	景观条件	环境安静，可观江景或山景	虽不可观江景或山景，但周围环境安静	不可观江景或山景，周围有少量建筑，环境一般	周围有较多建筑，环境嘈杂
	土地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	土地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
					其他

平乐县城区三级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	2.98	1.49	0	-1.64
	邻道路类型	2.98	1.49	0	-1.64
	公交便捷度	1.49	0.75	0	-0.82
	基础设施完善度	1.49	0.75	0	-0.82
	公用设施完备度	1.49	0.75	0	-0.82
	区域环境质量	1.49	0.75	0	-0.82
	与汽车站距离	1.49	0.75	0	-0.82
	区域人口密度	0.75	0.38	0	-0.41
	规划条件	0.75	0.38	0	-0.41
个别因素	临道路类型	3.05	1.53	0	-1.67
	土地利用强度	1.83	0.92	0	-1.01
	景观条件	1.83	0.92	0	-1.01
	土地面积	1.22	0.61	0	-0.67
	土地形状	1.22	0.61	0	-0.67
	地质条件	1.83	0.92	0	-1.01
	周围用地类型	1.22	0.61	0	-0.67

平乐县城区四级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤1000m	1000—1500m	1500—2200m	2200—3000m
	邻道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	公交便捷度	有多路公交车通行，距公交站点20米内	有多路公交车通行，距公交站点50米以内	只有一路公交车通行，或虽有多路公交车，但公交站点距离50—100米	只有一路公交车通行，且公交站点在50—100米之间
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m—2500 m	2500 m—3500 m	3500 m—4500 m
	区域人口密度	人口密度适宜，未对周围环境造成影响	人口密度过大，对周围环境造成较大影响	人口密度较大，对周围环境有一定影响	人口密度较小
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内将全面调整
	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低
	景观条件	环境安静，可观江景或山景	虽不可观江景或山景，但周围环境安静	不可观江景或山景，周围有少量建筑，环境一般	周围有较多建筑，环境嘈杂
	土地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	土地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
					其他

平乐县城区四级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	3.32	1.66	0	-0.76	-1.51
	区域临道路类型	3.32	1.66	0	-0.76	-1.51
	公交便捷度	1.66	0.83	0	-0.38	-0.76
	基础设施完善度	1.66	0.83	0	-0.38	-0.76
	公用设施完备度	1.66	0.83	0	-0.38	-0.76
	区域环境质量	1.66	0.83	0	-0.38	-0.76
	与汽车站距离	1.66	0.83	0	-0.38	-0.76
	区域人口密度	0.83	0.42	0	-0.19	-0.38
个别因素	规划条件	0.83	0.42	0	-0.19	-0.38
	临道路类型	3.4	1.7	0	-0.78	-1.55
	土地利用强度	2.04	1.02	0	-0.47	-0.93
	景观条件	2.04	1.02	0	-0.47	-0.93
	土地面积	1.36	0.68	0	-0.31	-0.62
	土地形状	1.36	0.68	0	-0.31	-0.62
	地质条件	2.04	1.02	0	-0.47	-0.93
周围用地类型		1.36	0.68	0	-0.31	-0.62

平乐县城区一级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地
基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m
	临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1000 m	1000 m~2000 m	2000 m~3000 m	3000 m~4000 m
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整
	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	工程地质	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
					其他

平乐县城区一级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	3.6	1.8	0	-2.02
	临道路类型	2.88	1.44	0	-1.61
	基础设施完善度	1.73	0.87	0	-0.97
	公用设施完备度	1.73	0.87	0	-0.97
	环境质量优劣度	1.58	0.79	0	-0.89
	与汽车站距离	1.44	0.72	0	-0.81
	规划条件	1.44	0.72	0	-0.81
个别因素	临道路类型	2.4	1.2	0	-1.35
	土地利用强度	1.92	0.96	0	-1.08
	宗地形状	1.44	0.72	0	-0.81
	宗地面积	1.44	0.72	0	-0.81
	工程地质	1.44	0.72	0	-0.81
	周围用地类型	0.96	0.48	0	-0.54

平乐县城区二级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤250m	250~400m	400~600m	600~1000m
	临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m~2500 m	2500 m~3500 m	3500 m~4500 m
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整
个别因素	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	工程地质	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业
					其他

平乐县城区二级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距离服务中心距离	3.29	1.65	0	-1.83	-3.66
	临道路类型	2.63	1.32	0	-1.47	-2.93
	基础设施完善度	1.58	0.79	0	-0.88	-1.76
	公用设施完备度	1.58	0.79	0	-0.88	-1.76
	环境质量优劣度	1.45	0.73	0	-0.81	-1.61
	与汽车站距离	1.32	0.66	0	-0.73	-1.46
	规划条件	1.32	0.66	0	-0.73	-1.46
个别因素	临道路类型	2.19	1.10	0	-1.22	-2.44
	土地利用强度	1.75	0.88	0	-0.98	-1.95
	宗地形状	1.32	0.66	0	-0.73	-1.46
	宗地面积	1.32	0.66	0	-0.73	-1.46
	工程地质	1.32	0.66	0	-0.73	-1.46
	周围用地类型	0.88	0.44	0	-0.49	-0.98

平乐县城区三级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

基准地价修正因素说明表

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距商服中心距离	≤300m	300—550m	550—700m	700—1100m	R>1100m
	临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m—2500 m	2500 m—3500 m	3500 m—4500 m	R>4500 m
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道	支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	工程地质	抗自然条件危害能力高	抗自然条件危害能力较高	一般	抗自然条件危害能力较低	抗自然条件危害能力低
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业	其他

平乐县城区三级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

基准地价修正系数表 (%)

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距离服务中心距离	3.87	1.94	0	-1.87	-3.74
	临道路类型	3.1	1.55	0	-1.50	-2.99
	基础设施完善度	1.86	0.93	0	-0.90	-1.80
	公用设施完备度	1.86	0.93	0	-0.90	-1.80
	环境质量优劣度	1.7	0.85	0	-0.83	-1.65
	与汽车站距离	1.55	0.78	0	-0.75	-1.50
	规划条件	1.55	0.78	0	-0.75	-1.50
个别因素	临道路类型	2.58	1.29	0	-1.25	-2.50
	土地利用强度	2.06	1.03	0	-1.00	-2.00
	宗地形状	1.55	0.78	0	-0.75	-1.50
	宗地面积	1.55	0.78	0	-0.75	-1.50
	工程地质	1.55	0.78	0	-0.75	-1.50
	周围用地类型	1.03	0.52	0	-0.50	-1.00

平乐县城区四级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地

基准地价修正因素说明表

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤1000m	1000-1500m	1500-2200m	2200-3000m	R>3000m
	临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	与汽车站距离	≤1500 m	1500 m-2500 m	2500 m-3500 m	3500 m-4500 m	R>4500 m
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道	支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	工程地质	抗自然条件危害能力高	抗自然条件危害能力较高	一般	抗自然条件危害能力较低	抗自然条件危害能力低
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业	其他

平乐县城区四级公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地
基准地价修正系数表 (%)

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	2.95	1.48	0	-1.03	-2.06
	临道路类型	2.36	1.18	0	-0.83	-1.65
	基础设施完善度	1.41	0.71	0	-0.50	-0.99
	公用设施完备度	1.41	0.71	0	-0.50	-0.99
	环境质量优劣度	1.3	0.65	0	-0.46	-0.91
	与汽车站距离	1.18	0.59	0	-0.41	-0.82
	规划条件	1.18	0.59	0	-0.41	-0.82
个别因素	临道路类型	1.97	0.99	0	-0.69	-1.37
	土地利用强度	1.57	0.79	0	-0.55	-1.10
	宗地形状	1.18	0.59	0	-0.41	-0.82
	宗地面积	1.18	0.59	0	-0.41	-0.82
	工程地质	1.18	0.59	0	-0.41	-0.82
	周围用地类型	0.79	0.4	0	-0.28	-0.55

附件二：各乡镇公共服务项目用地基准地价成果及修正系数表

一、各乡镇公共服务项目用地基准地价内涵

1、基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照不同用途分别评估，并由政府确定的，在某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。各类用地的定义如下：

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
		0801	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。
		0802	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。
		0803	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。
		0804	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。
		0805	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。
		0806	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。
		0807	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。
		0808	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。
		0809	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给供水、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。不包含该类设施的办公用房。
10	交通运输用地			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。
		1005	交通服务场站用地	指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。
				指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。

2、估价期日：本次基准地价评估的估价期日为 2018 年 6 月 1 日。

3、土地使用年限：按法定最高出让年限设定，各类用地均为 50 年。

4、容积率：

平乐县各乡镇公共服务项目用地容积率表

土地用途分类	二级类	标准容积率
公共服务项目 一类	机关团体用地	1.2
	新闻出版用地	1.2
	科研用地	1.2
	文化设施用地	1.2
公共服务项目 二类	教育用地	0.8
	医疗卫生用地	0.8
	社会福利用地	0.8
	体育用地	0.8
公共服务项目 三类	公用设施用地	0.5
	公园与绿地	不作设定
	交通服务场站用地	0.5

5、基准地价对应的土地开发程度：

本次评估设定公共服务项目用地对应的开发程度均为：宗地红线外“五通”（道路、通电、通给水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

二、各乡镇公共服务项目用地基准地价成果

平乐县二塘镇公共服务项目用地级别基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级	III 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	555	307	198
	新闻出版用地	555	307	198
	科研用地	555	307	201
	文化设施用地	472	261	171
公共服务项目 二类	教育用地	560	311	201
	医疗卫生用地	560	311	201
	社会福利用地	465	256	156
	体育用地	465	256	156
公共服务项目 三类	公用设施用地	296	183	139
	公园与绿地	290	178	139
	交通服务场站用地	389	190	139

平乐县沙子镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	级别 地价	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	334	184
	新闻出版用地	334	184
	科研用地	334	184
	文化设施用地	281	170
公共服务项目 二类	教育用地	342	192
	医疗卫生用地	342	192
	社会福利用地	274	163
	体育用地	274	163
公共服务项目 三类	公用设施用地	203	151
	公园与绿地	179	136
	交通服务场站用地	198	144

平乐县同安镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	级别 地价	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	310	172
	新闻出版用地	310	172
	科研用地	310	172
	文化设施用地	265	163
公共服务项目 二类	教育用地	326	187
	医疗卫生用地	326	187
	社会福利用地	262	159
	体育用地	262	159
公共服务项目 三类	公用设施用地	191	147
	公园与绿地	187	142
	交通服务场站用地	207	150

平乐县源头镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	301	168
	新闻出版用地	301	168
	科研用地	301	168
	文化设施用地	257	160
公共服务项目 二类	教育用地	316	183
	医疗卫生用地	316	183
	社会福利用地	253	158
	体育用地	253	158
公共服务项目 三类	公用设施用地	181	137
	公园与绿地	178	132
	交通服务场站用地	197	140

平乐县张家镇公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	297	165
	新闻出版用地	297	165
	科研用地	297	165
	文化设施用地	255	160
公共服务项目 二类	教育用地	312	180
	医疗卫生用地	312	180
	社会福利用地	250	156
	体育用地	250	156
公共服务项目 三类	公用设施用地	178	134
	公园与绿地	174	134
	交通服务场站用地	193	134

平乐县阳安乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	217	145
	新闻出版用地	217	145
	科研用地	217	145
	文化设施用地	186	140
公共服务项目 二类	教育用地	227	174
	医疗卫生用地	227	174
	社会福利用地	184	148
	体育用地	184	148
公共服务项目 三类	公用设施用地	175	132
	公园与绿地	173	132
	交通服务场站用地	195	132

平乐县青龙乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	214	145
	新闻出版用地	214	145
	科研用地	214	145
	文化设施用地	182	140
公共服务项目 二类	教育用地	222	168
	医疗卫生用地	222	168
	社会福利用地	179	146
	体育用地	179	146
公共服务项目 三类	公用设施用地	175	132
	公园与绿地	172	132
	交通服务场站用地	180	132

平乐县桥亭乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	211	140
	新闻出版用地	211	140
	科研用地	211	140
	文化设施用地	179	140
公共服务项目 二类	教育用地	219	167
	医疗卫生用地	219	167
	社会福利用地	176	145
	体育用地	176	145
公共服务项目 三类	公用设施用地	170	132
	公园与绿地	168	132
	交通服务场站用地	172	132

平乐县大发瑶族乡公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途	地价 级别	I 级	II 级
公共服务项目 一类	机关团体用地	205	140
	新闻出版用地	205	140
	科研用地	205	140
	文化设施用地	176	140
公共服务项目 二类	教育用地	218	145
	医疗卫生用地	218	145
	社会福利用地	173	140
	体育用地	173	140
公共服务项目 三类	公用设施用地	169	132
	公园与绿地	166	132
	交通服务场站用地	170	132

平乐县长滩街公共服务项目用地基准地价表

单位：元/m²

土地用途 地价 斜线	级别	I 级	II 级
	地价		
公共服务项目 一类	机关团体用地	192	140
	新闻出版用地	192	140
	科研用地	192	140
	文化设施用地	180	140
公共服务项目 二类	教育用地	205	140
	医疗卫生用地	205	140
	社会福利用地	180	140
	体育用地	180	140
公共服务项目 三类	公用设施用地	169	132
	公园与绿地	166	132
	交通服务场站用地	170	132

三、各乡镇公共服务项目用地基准地价修正系数表

**各乡镇一级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能有局部调整	近期内有局部调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地
其它用地					

**各乡镇一级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	4.15	2.08	0	-2.36
	区域临道路类型	4.15	2.08	0	-2.36
	基础设施完善度	2.49	1.25	0	-1.41
	公用设施完备度	2.49	1.25	0	-1.41
	区域环境质量	1.66	0.83	0	-0.94
	规划条件	1.66	0.83	0	-0.94
个别因素	临道路类型	2.24	1.12	0	-1.27
	宗地面积	1.79	0.9	0	-1.02
	宗地形状	1.79	0.9	0	-1.02
	地质条件	1.79	0.9	0	-1.02
	周围用地类型	1.34	0.67	0	-0.76
-1.52					

**各乡镇二级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤150m	150~250m	250~450m	450~700m	R>700m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
	临道路类型	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米	背街≥15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

**各乡镇二级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.84	2.42	0	-2.41	-4.81
	区域临道路类型	4.84	2.42	0	-2.41	-4.81
	基础设施完善度	2.91	1.46	0	-1.45	-2.89
	公用设施完备度	2.91	1.46	0	-1.45	-2.89
	区域环境质量	1.94	0.97	0	-0.96	-1.92
	规划条件	1.94	0.97	0	-0.96	-1.92
个别因素	临道路类型	2.61	1.31	0	-1.3	-2.59
	宗地面积	2.09	1.05	0	-1.04	-2.07
	宗地形状	2.09	1.05	0	-1.04	-2.07
	地质条件	2.09	1.05	0	-1.04	-2.07
	周围用地类型	1.57	0.79	0	-0.78	-1.55

**各乡镇三级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤300m	300-500m	500-750m	750-1100m	R>1100m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	区域环境质量	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
	临道路类型	十字路口	丁字路口	一面临街	背街<15米	背街≥15米
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

**各乡镇三级机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.79	2.4	0	-2.06	-4.12
	区域临道路类型	4.79	2.4	0	-2.06	-4.12
	基础设施完善度	2.87	1.44	0	-1.24	-2.47
	公用设施完备度	2.87	1.44	0	-1.24	-2.47
	区域环境质量	1.92	0.96	0	-0.83	-1.65
	规划条件	1.92	0.96	0	-0.83	-1.65
个别因素	临道路类型	2.58	1.29	0	-1.11	-2.22
	宗地面积	2.06	1.03	0	-0.89	-1.77
	宗地形状	2.06	1.03	0	-0.89	-1.77
	地质条件	2.06	1.03	0	-0.89	-1.77
	周围用地类型	1.55	0.78	0	-0.67	-1.33

**各乡镇一级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m	R>600m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路	临巷道
	宗地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地面积	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

**各乡镇一级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	3.55	1.78	0	-2.22	-4.44
	区域临道路类型	2.84	1.42	0	-1.78	-3.55
	基础设施完善度	2.13	1.07	0	-1.33	-2.66
	公用设施完备度	2.13	1.07	0	-1.33	-2.66
	环境质量优劣度	1.42	0.71	0	-0.89	-1.77
	规划条件	2.13	1.07	0	-1.33	-2.66
个别因素	临道路类型	2.91	1.46	0	-1.82	-3.63
	宗地利用强度	2.33	1.17	0	-1.45	-2.9
	宗地形状	2.33	1.17	0	-1.45	-2.9
	宗地面积	1.16	0.58	0	-0.73	-1.45
	地质条件	1.16	0.58	0	-0.73	-1.45
	周围用地类型	1.74	0.87	0	-1.09	-2.18

**各乡镇二级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤150m	150~250m	250~450m	450~700m	R>700m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路	临巷道
	宗地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地面积	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

**各乡镇二级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	4.55	2.28	0	-1.98	-3.96
	区域临道路类型	3.64	1.82	0	-1.59	-3.17
	基础设施完善度	2.73	1.37	0	-1.19	-2.38
	公用设施完备度	2.73	1.37	0	-1.19	-2.38
	环境质量优劣度	1.82	0.91	0	-0.8	-1.59
	规划条件	2.73	1.37	0	-1.19	-2.38
个别因素	临道路类型	3.73	1.87	0	-1.62	-3.24
	宗地利用强度	2.98	1.49	0	-1.3	-2.59
	宗地形状	2.98	1.49	0	-1.3	-2.59
	宗地面积	1.49	0.75	0	-0.65	-1.3
	地质条件	1.49	0.75	0	-0.65	-1.3
	周围用地类型	2.24	1.12	0	-0.98	-1.95

**各乡镇三级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤300m	300~500m	500~750m	750~1100m	R>1100m
	区域临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	临生活型主干道	临混合型主干道或交通型主干道	临次干道	临支路	临巷道
	宗地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	宗地面积	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商服用地	住宅用地	公共事业、教育、行政机关用地	工业、交通用地	其它用地

**各乡镇三级教育、体育、医疗卫生、社会福利用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	3.79	1.9	0	-1.98	-3.95
	区域临道路类型	3.03	1.52	0	-1.58	-3.16
	基础设施完善度	2.27	1.14	0	-1.19	-2.37
	公用设施完备度	2.27	1.14	0	-1.19	-2.37
	环境质量优劣度	1.51	0.76	0	-0.79	-1.58
	规划条件	2.27	1.14	0	-1.19	-2.37
个别因素	临道路类型	3.1	1.55	0	-1.62	-3.24
	宗地利用强度	2.48	1.24	0	-1.3	-2.59
	宗地形状	2.48	1.24	0	-1.3	-2.59
	宗地面积	1.24	0.62	0	-0.65	-1.29
	地质条件	1.24	0.62	0	-0.65	-1.29
	周围用地类型	1.86	0.93	0	-0.97	-1.94

**各乡镇一级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤100m	100~200m	200~400m	400~600m	R>600m
	所临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道	支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	宗地面积	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
	地质条件	地形平坦，地质条件好	地形平坦，地质条件较好	地形平坦，但地质条件一般	稍有一点坡度，地质条件较差	坡度较大，地质条件差
	周围用地类型	商业	住宅	机关	工业	其他

**各乡镇一级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	3.9	1.95	0	-2.59	-5.18
	所临道路类型	3.9	1.95	0	-2.59	-5.18
	基础设施完善度	2.34	1.17	0	-1.56	-3.11
	公用设施完备度	2.34	1.17	0	-1.56	-3.11
	环境质量优劣度	1.56	0.78	0	-1.04	-2.07
	规划条件	1.56	0.78	0	-1.04	-2.07
个别因素	临道路类型	2.1	1.05	0	-1.4	-2.79
	土地利用强度	2.1	1.05	0	-1.4	-2.79
	宗地形状	1.26	0.63	0	-0.84	-1.67
	宗地面积	0.84	0.42	0	-0.56	-1.11
	地质条件	1.26	0.63	0	-0.84	-1.67
	周围用地类型	0.84	0.42	0	-0.56	-1.11

**各乡镇二级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	≤150m	150~250m	250~450m	450~700m	R>700m
	所临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
个别因素	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道	支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	宗地面积	抗自然条件危害能力高	抗自然条件危害能力较高	一般	抗自然条件危害能力较低	抗自然条件危害能力低
	地质条件	强度高	强度较高	强度一般	强度较低	强度低
	周围用地类型	工业园区	行政事业	住宅	旅游园林	商业

**各乡镇二级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距离服务中心距离	5.32	2.66	0	-2.06	-4.12
	所临道路类型	5.32	2.66	0	-2.06	-4.12
	基础设施完善度	3.19	1.60	0	-1.24	-2.47
	公用设施完备度	3.19	1.60	0	-1.24	-2.47
	环境质量优劣度	2.13	1.07	0	-0.83	-1.65
	规划条件	2.13	1.07	0	-0.83	-1.65
个别因素	临道路类型	2.86	1.43	0	-1.11	-2.22
	土地利用强度	2.86	1.43	0	-1.11	-2.22
	宗地形状	1.72	0.86	0	-0.67	-1.33
	宗地面积	1.15	0.58	0	-0.45	-0.89
	地质条件	1.72	0.86	0	-0.67	-1.33
	周围用地类型	1.15	0.58	0	-0.45	-0.89

**各乡镇三级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正因素说明表**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	≤300m	300~500m	500~750m	750~1100m	R>1100m
	所临道路类型	所临道路为生活型主干道	所临道路为混合型或交通型主干道	所临道路为次干道	所临道路为支路	所临道路为巷道
	基础设施完善度	完备，保证率高	完备，保证率较高	一般	较不完备，保证率高	不完备，保证率低
	公用设施完备度	完备，品质高	较完备，品质较高	一般	较不完备，品质较低	不完备，品质低
	环境质量优劣度	环境质量好	区域环境较好	一般	区域环境较差	区域环境差
个别因素	规划条件	近期内不存在调整的可能性	近期内可能不会有局部调整	近期内有局部调整	近期内有较大调整	近期内将全面调整
	临道路类型	混合型主干道	交通型主干道或生活型主干道	生活型主干道	次干道	支路
	土地利用强度	规划利用强度高	规划利用强度较高	规划利用强度一般	规划利用强度较低	规划利用强度低
	宗地形状	规则矩形，对土地利用极为有利	近似矩形，对土地利用较为有利	基本规则，对土地利用有一定影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用有严重影响
	宗地面积	抗自然条件危害能力高	抗自然条件危害能力较高	一般	抗自然条件危害能力较低	抗自然条件危害能力低
	地质条件	强度高	强度较高	强度一般	强度较低	强度低
	周围用地类型	工业园区	行政事业	住宅	旅游园林	商业

**各乡镇三级公用设施、公园与绿地、交通服务场站用地
基准地价修正系数表 (%)**

修正因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	4.16	2.08	0	-1.71	-3.42
	所临道路类型	4.16	2.08	0	-1.71	-3.42
	基础设施完善度	2.5	1.25	0	-1.03	-2.05
	公用设施完备度	2.5	1.25	0	-1.03	-2.05
	环境质量优劣度	1.66	0.83	0	-0.69	-1.37
	规划条件	1.66	0.83	0	-0.69	-1.37
个别因素	临道路类型	2.24	1.12	0	-0.92	-1.84
	土地利用强度	2.24	1.12	0	-0.92	-1.84
	宗地形状	1.34	0.67	0	-0.56	-1.11
	宗地面积	0.9	0.45	0	-0.37	-0.74
	地质条件	1.34	0.67	0	-0.56	-1.11
	周围用地类型	0.9	0.45	0	-0.37	-0.74

附件三：平乐县公共服务项目用地土地使用年期、容积率修正系数

一、平乐县公共服务项目用地土地使用年期修正系数表

1、平乐县城区公共服务项目用地土地使用年期修正系数表如下：

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0525	0.1024	0.15	0.1953	0.2384	0.2794
使用年期(年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3185	0.3556	0.3911	0.4248	0.4569	0.4874
使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5165	0.5442	0.5705	0.5956	0.6195	0.6423
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6639	0.6845	0.7042	0.7228	0.7406	0.7576
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7737	0.789	0.8037	0.8176	0.8308	0.8434
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8554	0.8668	0.8777	0.8881	0.8979	0.9073
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9163	0.9248	0.9329	0.9406	0.9479	0.9549
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9616	0.9679	0.9739	0.9797	0.9851	0.9903
使用年期(年)	49	50				
修正系数	0.9953	1				

2、各乡镇公共服务项目用地土地使用年期修正系数表如下：

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0474	0.0928	0.1363	0.178	0.218	0.2562
使用年期(年)	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.2929	0.3281	0.3618	0.394	0.425	0.4546
使用年期(年)	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.483	0.5102	0.5363	0.5613	0.5852	0.6081
使用年期(年)	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6301	0.6512	0.6714	0.6907	0.7092	0.727
使用年期(年)	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.744	0.7603	0.7759	0.7909	0.8053	0.819
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8322	0.8448	0.8569	0.8685	0.8796	0.8902
使用年期(年)	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9004	0.9102	0.9196	0.9285	0.9371	0.9454
使用年期(年)	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9532	0.9608	0.9681	0.975	0.9817	0.988
使用年期(年)	49	50				
修正系数	0.9941	1				

二、平乐县公共服务项目用地容积率修正系数表

平乐县城镇机关团体、新闻出版、科研、文化设施用地容积率修正系数表

容积率	≤ 1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.8941	0.9497	1	1.045	1.0847	1.1191	1.1483
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1721	1.1906	1.2038	1.2117	1.2143	1.2182	1.2239
容积率	2.4	≥ 2.5					
修正系数	1.2304	1.2338					

平乐县城镇教育、体育用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.828	0.879	0.9236	0.9634	1	1.035	1.0653
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0955	1.1226	1.1465	1.1672	1.1863	1.2022	1.215
容积率	1.8	1.9	≥ 2				
修正系数	1.2229	1.2293	1.2341				

平乐县城镇医疗卫生、社会福利用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	0.9167	0.9433	1	1.0517	1.1017	1.1467
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1867	1.225	1.2583	1.2867	1.3133	1.335
容积率	1.8	1.9	≥ 2.0			
修正系数	1.3517	1.3667	1.3767			

公用设施、公园与绿地、交通服务场站、港口码头用地基本上地上无建筑物，本次评估不对其容积率进行修正。