

平乐县城区公共服务项目用地土地定级与基准地价成果

平乐县城区土地定级面积 16.92 平方公里，分为四个级别。各
级别土地具体范围、面积和基准地价如下：

一、土地级别范围

表 1 平乐县城区土地级别范围

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，北至石枫岭、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、平乐县城区基准地价更新成果

(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：

表 2 平乐县城区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。
		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（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。

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
		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：按各类用地的法定最高出让年限设定，均为 50 年。

4、容积率：各类公共服务项目用地的标准容积率如下表。

表 3 平乐县城区各类公共服务项目用地级标准容积率表

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：

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”。

（二）基准地价更新成果

1、平乐县城区公共服务项目用地级别基准地价结果见下表：

表 4 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			
		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

平乐县各乡镇公共服务项目用地 土地定级与基准地价

(一) 各乡镇公共服务项目用地土地级别范围

表 5 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区域、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区域、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区域、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区域、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区域。
		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

1、各乡镇公共服务项目用地基准地价内涵：与城区公共服务项目用地基准地价内涵一致。

2、各乡镇公共服务项目用地基准地价成果

表6 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 7 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		地价	级别	
			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 8 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		地价	级别	
			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 9 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 10 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 11 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 12 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 13 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

表 14 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

表 15 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		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