

遂溪县人民政府文件

遂府〔2018〕45号

遂溪县人民政府关于公布实施遂溪县城 国有建设用地使用权基准地价的通知

各镇人民政府，县府直属有关单位：

为加强土地市场和地价管理，促进土地节约集约利用，保障国有资产的合理收益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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）等相关规定，我县新一轮基准地价更新评估工作已完成，更新评估成果经湛江市国土资源局验收通过并批准，现予以公布实施。

一、国有建设用地使用权基准地价（以下简称“基准地价”）更新范围为县城规划区。

二、基准地价表现形式为级别基准地价、商服路线价。

三、地价内涵

本基准地价为土地在正常市场条件下、区域平均土地开发程度为“五通一平”（通电、通讯、通路、通给水、通排水，场地平整）、平均容积率下的价格。

（一）基准地价土地用途：商服、住宅、工业、公共服务项目用地（一）、公共服务项目用地（二）等五类。

（二）估价期日：2017年1月1日。

（三）土地使用年限：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共服务项目用地50年。

（四）价格单位：元/平方米。

（五）币种：人民币。

四、本基准地价适用于遂溪县定级区域范围内的国有建设用地。县城定级区域范围外的国有建设用地使用权价格，参照定级区域末级执行。

遂城镇在定级区域以外的部分及其他镇的国有建设用地使用权价格：1.北坡镇、城月镇、草潭镇、岭北镇、黄略镇等5个镇及遂城镇在定级区域以外的部分，参照定级区域末级执行；2.洋青镇、杨柑镇、界炮镇、乌塘镇、建新镇、港门镇、江洪镇、乐民镇、河头镇等9个镇，参照定级区域末级基准地价0.8倍执行。

五、临西溪河、青年运河河道两岸的首宗住宅用地50米区域，在级别价格基础上增加50%。

六、本基准地价的图件在遂溪县国土资源局网站公布和查询。

七、本基准地价自 2018 年 8 月 1 日起实施，遂溪县城区国有建设用地使用权基准地价由遂溪县国土资源局负责解释。遂溪县物价局、遂溪县国土资源局《关于公布实施遂溪县城区国有土地使用权基准地价的通知》（遂价〔2010〕6 号）同时废止。

- 附件：1. 遂溪县城区基准地价更新用途土地地价内涵
2. 遂溪城区用途土地级别价格表
3. 遂溪城区用途土地级别价格与级别范围描述表
4. 遂溪城区商服用地路线价表
5. 用地类型修正系数表



附件 1:

遂溪县城区基准地价更新用途土地地价内涵

用地类型	使用年限	开发程度	平均容积率	地价表现形式
商服用地	40	五通一平	2.0	地面地价
住宅用地	70	五通一平	2.0	地面地价
工业用地	50	五通一平	1.0	地面地价
公共服务项目用地（一）	50	五通一平	1.0	地面地价
公共服务项目用地（二）	50	五通一平	2.0	地面地价

注：1. 公共服务项目用地（一）包括《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中的公用设施用地（0809），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。

2. 公共服务项目用地（二）包括《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中的机关团体用地（0801）、新闻出版用地（0802）、教育用地（0803）、科研用地（0804）、医疗卫生用地（0805）、社会福利用地（0806）、文化设施用地（0807）、体育用地（0808）。

附件 2:

遂溪城区用途土地级别价格表

土地用途 土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地 (一)		公共服务项目用地 (二)	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	3360	224.00	2100	140.00	330	22.00	297	19.80	396	26.40
二级	2600	173.30	1600	106.70	300	20.00	261	17.40	324	21.60
三级	1900	126.70	1260	84.00	250	16.67	225	15.00	252	16.80
四级	1400	93.33	960	64.00	210	14.00	/	/	/	/
五级	1040	69.33	/	/	/	/	/	/	/	/

备注：本次基准地价更新的级别价格（元/平方米）为取整后的价格；级别价格（万元/亩）为保留小数点 2 位后的价格。

附件 3:

遂溪城区用途土地级别价格与级别范围描述表

项目 级别		价格范围 (元/平方米)	级别面积 (平方公里)	平均价格 (元/平方米)	所 在 位 置
商 服 用 地	1	2808--4305	8	3360	由以下路线围合而成的区域： 中山路—西城街—建设路—龙英街—人民路—河东路—东园街—新风路—天 河一路—天河路—湛川东路—遂海路—文明街—府前五横路—府前十横路— 玉池路—府前四横路—玉池二大路—湛川路；
	2	2220--2808	3.36	2600	除一级地外，以下路线围合而成的区域： 黎湛铁路支线—站南路—天元路—遂海路—青年运河—广场东路（规划路） —双城路（规划路）—遂海路—西溪河；
	3	1782--2220	6.18	1900	除一、二级地外，以下路线围合而成的区域： 文康路—北门街—东山北路—文仓路—运河西路—聚风路—黎湛铁路—东俊 路—新城路—新华路（规划路）—文明路（规划路）—解放路（规划路）— 遂溪公园北边界—六和路（规划路）；
	4	1243--1782	15.72	1400	除一、二、三级地外，以下路线围合而成的区域： 和顺路（规划路）—河滨西路—站前路—站南路—湛东路—五谷路—325 国道 （规划路）—灵安路（规划路）—吉安北路（规划路）—文明路（规划路） —西溪河—迎宾路（规划路）—永乐路（规划路）—六合路（规划路）—关 山路（规划路）路—207 国道（规划路）；
	5	938--1243	29.52	1040	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。

项目 级别		价格范围 (元/平方米)	级别面积 (平方公里)	平均价格 (元/平方米)	所 在 位 置
住宅用地	1	1800--2402	4.38	2100	由以下路线围合而成的区域： 西溪河—河滨路—建设路—农林路—黎湛铁路支线—新城路—遂海路；
	2	1374--1800	6.36	1600	除一级地外，以下路线围合而成的区域： 黎湛铁路支线—河滨北路—北门街—东山北路—文仓路—运河西路—聚风路—黎湛铁路—东俊路—青年运河—广场东路（规划路）—人民广场路（规划路）—河滨路—文明路（规划路）—解放路（规划路）—遂海路—关山路（规划路）—六合路（规划路）；
	3	1020--1374	16.51	1260	除一、二级地外，以下路线围合而成的区域： 和顺路（规划路）—河滨西路—站前路—站南路—湛东路—五谷路（规划路）—325国道（规划路）—灵安路（规划路）—吉安北路（规划路）—文明路（规划路）—西溪河—迎宾路（规划路）—永乐路（规划路）—207国道（规划路）；
	4	858--1020	29.11	960	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。
工业用地	1	310--350	5.08	330	由以下路线围合而成的区域： 西溪河—河滨路—建设路—农林路—黎湛铁路支线—新城路—遂海路—站南路—东俊路—青年运河—遂海路—湛川东路—广场西路（规划路）—双城路（规划路）—遂海路；
	2	270--310	11.95	300	除一级地外，以下路线围合而成的区域： 黎湛铁路支线—河滨北路—北门街—人民路（规划路）—站前路—站南路—湛东路—凯旋大道（规划路）—325国道（规划路）—新源路—桃溪路—新城路—西溪河—青年运河—新华路（规划路）—文明路（规划路）—南环城大道（规划路）—农林西路—遂溪公园北边界—六和路（规划路）；
	3	230--270	22.20	250	除一、二级地外，以下路线围合而成的区域： 站前路—农林路（规划路）—亲民路（规划路）—北环城大道（规划路）—横一线（规划路）—园北路（规划路）—横三线（规划路）—325国道—灵安路（规划路）—吉安北路（规划路）—文明路（规划路）—西溪河—迎宾路—渝湛高速—207国道（规划路）；
	4	197--230	17.13	210	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。

项目 级别		价格范围 (元/平方米)	级别面积 (平方公里)	平均价格 (元/平方米)	所 在 位 置
公共 服务 项目 用地 ①	1	279--321	17.03	297	由以下路线围合而成的区域： 黎湛铁路支线—河滨北路—北门街—人民路（规划路）—站前路—站南路— 湛东路—凯旋大道（规划路）—325国道（规划路）—新源路—桃溪路—新城 路—西溪河—青年运河—新华路（规划路）—文明路（规划路）—南环城大 道（规划路）—农林西路—遂溪公园北边界—六和路（规划路）；
	2	240--279	22.20	261	除一级地外，以下路线围合而成的区域： 站前路—农林路（规划路）—亲民路（规划路）—北环城大道（规划路）— 横一线（规划路）—园北路（规划路）—横三线（规划路）—325国道—灵安 路（规划路）—吉安北路（规划路）—文明路（规划路）—西溪河—迎宾路 —渝湛高速—207国道（规划路）；
	3	200--240	17.13	225	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。
公共 服务 项目 用地 ②	1	350--412	4.38	396	由以下路线围合而成的区域： 西溪河—河滨路—建设路—农林路—黎湛铁路支线—新城路—遂海路；
	2	282--350	22.87	324	除一级地外，以下路线围合而成的区域： 和顺路（规划路）—河滨西路—站前路—站南路—湛东路—五谷路（规划路） —325国道（规划路）—灵安路（规划路）—吉安北路（规划路）—文明路（规 划路）—西溪河—迎宾路（规划路）—永乐路（规划路）—207国道（规划路）；
	3	230--282	29.11	252	除上述级别外，基准地价定级范围内的其他区域。

说明：上表的范围描述供参考，实际应用以级别图的级别界线为准。

附件 4:

遂溪城区商服用地路线价表

序号	路段名	路段起点	路段止点	路线价 (元/平方米)	标准进深 (米)
1	中山路	湛川路	运河西路	6870	15
2	建设路 1	农林路	运河西路	6440	15
3	人民路	文东路	湛川路	6300	15
4	东山路 1	建设路	湛川路	6230	15
5	府前路 1	中山路	湛川路	6150	15
6	文育街	人民路	农林路	6090	15
7	湛川路	遂海路	河滨路	6020	15
8	新华街	中山路	湛川路	5730	15
9	农林路	建设路	河滨路	5660	15
10	新风路	文东路	遂海路	5660	15
11	东山路 2	建设路	文东路	5660	15
12	文明街 1	湛川路	南门街	5580	15
13	文东路	站南路	人民路	5520	15
14	遂海路	站南路	湛川路	5520	15
15	河滨路	农林路	遂海路	5520	15
16	府前路 2	湛川路	河滨路	5520	15
17	建设路 2	运河西路	遂海路	5440	15
18	站南路	自强路	遂海路	5310	15
19	风朗路	农林路	遂海路	5310	15
20	文明街 2	南门街	遂海路	5160	15

附件 5:

用地类型修正系数表

一级类	二级类	适用基准地价类型	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	商服	1	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。
	批发市场用地	商服	1	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	商服	0.6	饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地	商服	0.6	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	商服	0.65	指商务服务用地、经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所、企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	娱乐用地	商服	0.6	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。
	其他商服用地	商服	0.6	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点、居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1	普通住宅用地，即城镇用于生活居住的各类房屋用地，不含配套的商业服务设施等用地。
			1.5	高级住宅用地，即容积率小于 1 的住宅。
			0.5	停车楼、库用地。指用于停放和保管车辆及其附属设施用地，不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地。

一级类	二级类	适用基准地价类型	修正系数	备注
工矿仓储用地	工业用地	工业	1	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	采矿用地	工业	0.8	指采矿、采石、采砂(沙)场, 砖瓦窑等地面生产用地, 排土(石)及尾矿堆放地。
	仓储用地	工业	1	指用于物资储备、中转的场所用地。
	物流用地	工业	1.2	包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。
交通运输用地	铁路用地	工业	1	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	轨道交通用地	工业	1	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地, 及其配建场站用地。
	公路用地	工业	1	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	港口码头用地	工业	1	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。
公共管理与公共服务项目用地	机关团体用地	公共服务项目用地(二)	1	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	公共服务项目用地(二)	1	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。
	教育用地	公共服务项目用地(二)	1.2	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。
	科研用地	公共服务项目用地(二)	1.2	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。

一级类	二级类	适用基准地价类型	修正系数	备注
公共管理与公共服务项目用地	医疗卫生用地	公共服务项目用地(二)	1.2	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。
	社会福利用地	公共服务项目用地(二)	1.2	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。
	文化设施用地	公共服务项目用地(二)	1	指图书、展览等公共文化设施用地。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。
	体育用地	公共服务项目用地(一)	1	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、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。
	公共设施用地	公共服务项目用地(一)	1	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。
特殊用地	监教场所用地	工业	1	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。
	宗教用地	工业	1	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	殡葬用地	工业	1	指陵园、墓地、殡葬场所用地。

说明：凡不在上述范围内的各类特殊用地须按程序评估加以确定。

公开方式：主动公开

抄送：县委，人大，政协，纪委，法院，检察院。

遂溪县人民政府办公室

2018年7月26日印发