## 怀集县公共服务项目用地基准地价成果

一、评估范围

怀集县公共管理与公共服务项目用地基准地价评估范围与现行基准地价成果覆盖范围一致，主要包括怀集县县城规划中规定的县城规划区建设用地控制范围（约270.15平方公里区域）和冷坑镇、梁村镇、闸岗镇、岗坪镇、大岗镇、中洲镇、马宁镇、诗洞镇、永固镇、凤岗镇、坳仔镇、桥头镇、连麦镇、洽水镇、甘洒镇、蓝钟镇、汶朗镇、下帅壮族瑶族乡等18个乡镇的建设用地控制范围。评估对象为《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中定义的“公共管理与公共服务用地”，包括机关团体用地、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、公园与绿地共10个二级类。

**二、基准地价涵义**

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，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，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。

为加强土地市场建设，充分发挥基准地价的作用，确定本次怀集县公共管理与公共服务用地基准地价的涵义如下：

1、本次基准地价的价格基准日为：2018年9月1日。

2、土地开发程度：与评估范围内商业、住宅用地开发程度一致，本次怀集县公共管理与公共服务用地开发程度定为“五通一平”（宗地红线外供水、排水、通电、通路、通信，宗地红线内土地平整）。

3、使用年限。土地使用年限为土地法定最高出让年限，公共管理与公共服务用地为50年；

4、平均容积率。根据怀集县公共管理与公共服务用地的现状及实地调查的情况，并参考《怀集县城市总体规划》的相关编制成果及《怀集县城镇基准地价更新成果》，设定本次基准地价测算的公共管理与公共服务用地平均容积率为1.0。

5、本次基准地价采用地面地价。

三、怀集县公共管理与公共服务用地基准地价成果

表1:怀集县公共管理与公共服务用地级别基准地价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 地面地价（元/平方米） | 级别范围 |
| I级 | 1100 | 北至滨江北路，南至迎宾大道、塔山大道，西至蕉坪路、环山南路，东至文昌南路以东 |
| II级 | 960 | 北至燕岩大道，南至站前路、塔山西路，西至环山南路，东至金龙三路 |
| III级 | 800 | 1. 燕岩北路、文昌北路、燕岩大道、环山北路围成的区域；
2. 265省道与贵广铁路中间围成的区域；
3. 塔山西路、横洞东路、贵广铁路围成的区域；
4. 文昌南路、塔山大道、龙湾路、349省道、天湖东路围成的区域。
 |
| IV级 | 650 | 在评估范围内，除I、II、III级以外的区域 |

级别范围详见怀集县县城规划区公共管理与公共服务用地级别图，如表与图不一致时，以图为准。

表2 :怀集县各镇公共管理与公共服务用地基准地价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 乡镇类别 | 镇名 | 级别 | 公共管理与公共服务用地地面地价（元/平方米） |
| 一类乡镇 | 冷坑镇、梁村镇、岗坪镇、大岗镇、中洲镇 | 1 | 650 |
| 二类乡镇 | 马宁镇、诗洞镇、永固镇、凤岗镇、坳仔镇、桥头镇、连麦镇、洽水镇 | 1 | 600 |
| 三类乡镇 | 甘洒镇、蓝钟镇、闸岗镇、汶朗镇、下帅乡 | 1 | 550 |

表3 :怀集县公共管理与公共服务用地类型修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 用地类型 | 修正系数 |
| 机关团体用地、社会福利用地、公用设施用地、公园与绿地 | 0.6 |
| 新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地 | 0.8 |
| 医疗卫生用地 | 1 |

1. 怀集县公共管理与公共服务用地基准地价级别图

