

电子公文打印版

打印单位

打印人

年 月 日

灵川县人民政府文件

灵政规〔2021〕2号

灵川县人民政府关于印发 灵川县城镇土地定级与基准地价的通知

各乡镇人民政府，县直各单位，上级驻灵川各单位：

现将《灵川县城镇土地定级与基准地价》印发给你们，请遵照执行。2016年10月21日实施的灵川县城城区基准地价成果终止使用。

灵川县人民政府

2021年5月10日

灵川县土地定级与基准地价

一、灵川县城区

(一) 土地级别范围 (具体分布范围以级别图为准)

表 1-1 灵川县城区土地级别范围说明表

土地级别	级别范围说明
I级	<p>第一部分 (灵川县城中心区): 以十字街中心呈辐射状分布。定级边界大致为东面以甘棠江沿线为界; 东、南面以甘棠江沿线为界; 西面以湘桂铁路为界 (含江岸美城一期、金星阳光格林、彰泰北城 1 号); 北面以灵西路以北含福园小区、法院、灵北一街沿线以南为界。</p> <p>第二部分 (龙头岭开发区): 东面灵川大道第一排建筑 (含佳园小区); 南面以百花东路、银渠路、朝阳路、龙头岭学校以北片区为界; 西面以湘桂铁路沿线为界; 北面以甘棠江沿线为界。其中有自然资源局、佳园小区、青泽小区、灵川县政府、国税局、梧桐·墅小区、龙头岭小区等。</p> <p>第三部分 (八里街、定江开发区): 东面以桂林市市区与灵川交界线—漓江为界; 南面以桂林市市区与灵川交界线为界; 西面以湘桂铁路—湘桂铁路与八里七路交汇处以东为界; 北面以七彩建材综合市场, 八里七、八路以南 (含水岸新城、彰泰学府、漓水书香、三金庄园)。</p>

<p>II级</p>	<p>第一部分（灵川县城中心区）：东面以甘棠江沿线为界；南面以灵西路、灵北路一街灵东路以北；西面以甘棠江沿线（江岸美城二期）为界；北面以规划道路沿线—开元尚居以南为界；除一级地范围外的合围区域。</p> <p>第二部分（灵川县新区）：东面以甘棠江——漓江为界；南面八里五路以北沿东环路——八里七路——川东二路——八里八路——灵川大道以北沿线为界；西以湘桂铁路沿线为界；北面以甘棠江为界。除一级地范围外的合围区域。</p> <p>第三部分（定江开发区）：东面以湘桂铁路为界；南面以桂林市区与灵川交界线为界；西面以桂林西站——规划道路沿线——西二环路为界；北面以湘桂铁路沿线——规划道路——绕城高速东面——行政界线为界。</p>
<p>III级</p>	<p>第一部分（灵川县城中心区）：东面以桂黄公路（城湘路口至灵勃路口段）以东 300 米至山岭—116 县道沿规划路——滨江北路——甘棠江沿线为界；南面以沿道路——开元尚居——规划道路为界；西面以甘棠江为界；北面以规划道路——县第四中学——规划路——灵川大道两侧为界；除一、二级地范围外区域。</p> <p>第二部分（龙头岭片区）：东面以甘棠江沿湘桂铁路为界；南面以规划道路沿线为界；西面以狮子埠村沿道路东侧——112 县道——规划道路为界；北面以甘棠江沿线为</p>

	<p>界；除一、二级地范围外区域。</p> <p>第三部分（高铁工业组团片区）：东面以湘桂铁路为界；南面以定级范围线——桂林市区与灵川交界线——西二环路——沿规划道路——湘桂铁路——规划道路——绕城高速——灵川镇与定江镇行政界线为界；西面以规划路——湘桂铁路——全南高速——沿定级范围线为界；北面以桂林高铁集中区——沿定级范围线以南片区为界；除二级地范围外区域。</p>
IV级	定级范围内除I、II、III级以外区域。

注：以上为各级别范围大致描述，具体范围以基准地价范围图为准（见附件）。

（二）灵川县城区基准地价更新成果

1. 基准地价内涵

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，按照商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地分别评估，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。其中各类用地的内涵如下表：

表 1-2 基准地价各类用地含义

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
05	商服			指主要用于商业、服务业的土地

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
	用地	0501	零售商业用地	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
		0502	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		0503	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		0504	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
		0505	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地
		0506	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地
		0507	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地
06	工矿 仓储 用地			指主要用于工业生产、物资存放场所的土地
		0601	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地
		0604	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等
07	住宅 用地			指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
		0701	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地
08	公共管理与公共服务用地			指用于机关团体、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

一级类		二级类		含义
编码	名称	编码	名称	
		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。
		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。

(1) 估价期日：2019年11月1日。

(2) 土地使用年限：按各类用地的法定最高出让年限设定，即商服用地40年、住宅用地70年、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

(3) 容积率：商服用地1.0、住宅用地2.0、工矿仓储用地1.0、公共管理与公共服务用地为1.0。

(4) 基准地价对应的土地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

(5) 地价表现形式：地面价。

表 1-3 各类用地基准地价内涵表

土地用途	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地 (一类)	公共管理与公共服务用地 (二类)
使用年期	40年	70年	50年	50年	50年
设定容积率	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
估价期日	2019年11月1日				
土地开发程度	宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水），宗地内“场地平整”				
地价表现形式	地面价				

(三) 基准地价评估成果

灵川县城区基准地价评估成果，基准地价体系包含下几个组

成部分:

1.级别基准地价,包括商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地级别基准地价四种形式,地价结果见表1-4。

表1-4 灵川县城區土地级别基准地价表

单位:元/平方米

用途 \ 地价 \ 级别	级别			
	I级	II级	III级	IV级
商服用地	2421	1633	1184	872
住宅用地	1831	1383	920	627
工矿仓储用地	436	350	263	196
公共管理与公共服务用地(一类)	711	585	407	302
公共管理与公共服务用地(二类)	498	389	296	231

公共管理与公共服务用地(一类):包含机关团体用地、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。

公共管理与公共服务用地(二类):包含公用设施用地、公园与绿地。

2.在《土地利用现状分类》的基础上,结合灵川县实际情况,对用地类型进行细化,结果如下:

表 1-5 灵川县城各用地类型级别基准地价表

单位：元/平方米

一级类用地	二级类用地	适用基准地价	修正系数	I级	II级	III级	IV级
商服用地	零售商业用地	商服	1.0	2421	1633	1184	872
	批发市场用地	商服	0.9	2179	1470	1066	785
	餐饮用地	商服	0.85	2058	1388	1006	741
	旅馆用地	商服	0.75	1816	1225	888	654
	商务金融用地	商服	0.8	1937	1306	947	698
	娱乐用地	商服	0.75	1816	1225	888	654
	其他商服用地	商服	0.8	1937	1306	947	698
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1.0	1831	1383	920	627
工矿仓储用地	工业用地	工矿仓储	1.0	436	350	263	196
	仓储用地	工矿仓储	1.1	480	385	289	216

3.灵川县城各商服用地路线价结果。

表 1-6 灵川县城各商服路线价表

路段编号	路段名称	起点	终点	路线价 (元/平方米)
1	灵东路	十字街	滨江路	3515
2	灵南路	十字街	滨江路	4351

路段编号	路段名称	起点	终点	路线价 (元/平方米)
3	灵西路	十字街	铁路口	3316
4	灵西路	铁路口	灵川中学	2625
5	灵北路	十字街	福园东区	3504
6	灵北一街	灵川大道	铁路	2952
7	灵川商贸街	灵南路	铁路	4209
8	灵南一街	灵川大道	铁路	3339
9	滨江路	铁路	县医院	2739
10	灵川大道	开元尚居	灵勃加油站	1853
11	灵川大道	灵东路口	开元尚居	2915
12	灵川大道	灵东路口	甘棠大桥头	3252
13	灵川大道	甘棠大桥头	百花路口	3018
14	灵青路	灵青路口	铁路	2930
15	桂矿路	钢厂路口	钢厂市场	2176
16	灵川大道	百花路口	粑粑厂	2356
17	灵川大道	粑粑厂	八里四路	3568
18	灵川大道	八里四路	桂林灵川交界	3822
19	八定路	灵川大道	铁路桥	3176
20	八定路	铁路桥	八定路加油站	2260
21	八里一路	灵川大道	川东五路	3815
22	八里二路	灵川大道	川东二路	3318

路段编号	路段名称	起点	终点	路线价 (元/平方米)
23	八里三路	灵川大道	川东五路	3605
24	八里四路	铁路	川东五路	4310
25	八里五路	铁路	川东五路	3468
26	八里六路	铁路	东环路	3256
27	川东一路	八里一路	八里七路	3351
28	川东二路	八里一路	八里六路	3282
29	川东三路	八里一路	八里六路	3259
30	川东四路	八里一路	八里六路	3025
31	川东五路	八里一路	八里六路	3011
32	定江路	铁路	灵川大道	3235
33	银渠路	灵青路	朝阳路	2952

二、灵川县各乡镇

(一) 土地级别范围 (具体分布范围以级别图为准)

表 2-1 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	大圩镇	I级	东面以 132 乡道东侧 (一排)——113 县道两侧 (一排)——万寿路东侧 (一排) 为界; 南面以漓江北岸为界; 西面以河岸——客运站东侧——113 县道两侧 (一排)——信源路西侧 (一排) 为界; 北面以漓江上城南面道路为界
		II级	东面以国税分局以东 650 米为界; 南面以漓江北岸为界; 西面以木材检查站为界; 北面以联豪蔬果市场——双悦山为界; 合围范围内除I级外的其它区域
		III级	除I、II级外, 本次评估范围内的其它区域。
2	大圩镇桂磨片区	I级	东面以山体——桐子园村——桂梧高速——桂竹路——奥林苑北面——黄沙河西岸为界; 南面以奥林苑南面——水印长廊南面为界; 西面以漓江东岸——山水里西南面——桂磨大道——铁山——加油站——科赛智汇城东面为界; 北面以横塘路——山体为界
		II级	除I级外, 本次评估范围内的其它区域。

序号	乡镇名称	土地级别	土地级别范围说明
3	三街镇	I级	东面以马路街——镇政府东面——北街为界；南面以东街——财政所东南面——派出所东面——支路——322国道东南侧（一排）为界；西面以322国道西北侧（一排）——支路为界；北面以三街市场北面——支路为界
		II级	东面以马路街——凤凰街——三街中心校为界；南面以规划路——规划路——322国道东南侧（一排）——加油站为界；西面以加油站——322国道西北侧（一排）——铁路——工业园大道为界；北面以工业园大道北侧——河岸为界；合围范围内除I级外的其它区域 第二部分为三街工业园区，桂康公司及周边区域
		III级	除I、II级外，本次评估范围内的其它区域。
4	潭下镇	I级	东面以加油站东面为界；南面以建设街南侧（一排，包含中心校）为界；西面以建设路与支路十字路口为界；北面以建设街北侧（一排，包含潭下墟）为界
		II级	第一部分东面以镇政府东面——胜利街东侧——建设街北侧——金地公司东面为界；南面以建设街南侧——客运站东面道路为界；西面以112县道——道路为界；北面以规划路——甘棠江南岸为界；合围范围内除I级外的其它区域

序号	乡镇名称	土地级别	土地级别范围说明
			第二部分为金山工业园区
		Ⅲ级	除I、Ⅱ级外，本次评估范围内的其它区域。
5	灵田镇	I级	东面以镇政府、司法所东面——165乡道南侧(一排)为界；南面以财政所东面——南方电网北面——灵田市场西面为界；西面以卫生院为界；北面以客运站北面——镇政府北面为界
		Ⅱ级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
6	灵田镇花江片区	I级	东面以东田幼儿园——东田小学为界；南面以灵朝线南侧居民区南面为界；西面以灵朝线南侧居民区西面为界；北面以灵朝线为界
		Ⅱ级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
7	九屋镇	I级	东面以九屋市场东面为界；南面以九屋初中南面为界；西面以邮政银行三岔路口为界；北面以卫生院北面——九屋市场北面为界
		Ⅱ级	第一部分东面以江头村为界；南面以九屋镇中心校为界；西面以变电站为界；北面以土规范围线为界；合围范围内除I级外的其它区域 第二部分为原青狮潭镇居民聚集区（包含桂林泓文实验学校、青狮潭小学、派出所）

序号	乡镇名称	土地级别	土地级别范围说明
		III级	除I、II级外，本次评估范围内的其它区域。
8	潮田乡	I级	东面以卫生院南面——水站北面为界；南面以旧市场——南方电网——加油站为界；西面以乡政府为界；北面以潮田初中——潮田乡中心校为界
		II级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
9	海洋乡	I级	东面以113县道加油站位置为界；南面以113县道南侧（一排，包含乡政府）为界；西面以113县道与焦教育路三岔路口为界；北面以113县道北侧（一排，包含海洋市场）为界
		II级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
10	公平乡	I级	东面以南方电网东面——公平市场东面——邮政银行东面为界；南面以邮政银行南面——青公路南侧（一排）为界；西面以卫生院西北面三岔路口——青公路西北侧（一排，包含乡政府）为界；北面以南方电网北面为界
		II级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
11	大境瑶族乡	I级	东面以卫生院西面——农村合作银行东面为界；南面以114乡道与规划路交界处为界；西面以邮政所——乡政府为界；北面以财政所为界
		II级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。
12	兰田瑶族乡	I级	东面以兰田民俗文化综合楼东面三岔路口为界；南面以文兰路为界；西面以范围边界为界；北面以文兰路北侧（一排）——兰田市场为界
		II级	除I级外，本次评估范围内的其它区域。

注：以上为各级别范围大致描述，具体范围以基准地价范围图为准（见附件）。

（二）灵川县各乡镇基准地价评估成果

1. 乡镇基准地价内涵

(1) 估价期日：2019年11月1日。

(2) 土地使用年限：按各类用地的法定最高出让年限设定，即商服用地40年、住宅用地70年、工矿仓储用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

(3) 容积率：商服用地为1.0，住宅用地为2.0，工矿仓储用地为1.0，公共管理与公共服务用地（一类）为1.0，公共管理与公共服务用地（二类）为1.0。

(4) 基准地价对应的土地开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

(5) 地价表现形式：地面价。

2. 各乡镇基准地价评估成果

(1) 灵川县各乡镇基准地价评估成果包含以下几个组成部分：

① 级别基准地价，包括商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地级别基准地价四种形式，地价结果见表2-2。

表2-2 灵川县各乡镇商服、住宅、工矿仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	商服用地			住宅用地			工矿仓储用地		
	I级	II级	III级	I级	II级	III级	I级	II级	III级
大圩镇	1702	1255	1025	1075	817	667	285	231	181
大圩镇桂磨片区	1213	800	--	1172	745	--	389	243	--
三街镇	1202	661	532	860	487	395	305	252	206
潭下镇	1198	652	523	813	485	391	312	256	180

乡镇名称	商服用地			住宅用地			工矿仓储用地		
	I级	II级	III级	I级	II级	III级	I级	II级	III级
灵田镇	1014	604	--	761	402	--	256	176	--
灵田镇花江片区	1153	681	--	756	423	--	278	178	--
九屋镇	1005	661	505	733	421	339	251	177	155
潮田乡	975	581	--	701	386	--	248	169	--
海洋乡	954	570	--	685	381	--	245	166	--
公平乡	936	562	--	681	378	--	241	164	--
大境瑶族乡	856	514	--	632	356	--	237	159	--
兰田瑶族乡	802	481	--	602	338	--	235	157	--

表 2-3 灵川县各乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	公共管理与公共服务用地（一类）			公共管理与公共服务用地（二类）		
	包含机关团体用地、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			包含公用设施用地、公园与绿地		
	I级	II级	III级	I级	II级	III级
大圩镇	426	355	295	341	253	223
大圩镇桂磨片区	385	292	--	360	265	--
三街镇	408	296	226	313	239	212
潭下镇	389	288	212	315	241	181
灵田镇	375	261	--	280	178	--
灵田镇花江片区	382	271	--	281	179	--
九屋镇	351	272	190	278	175	169

潮田乡	335	258	--	275	174	--
海洋乡	322	245	--	274	170	--
公平乡	311	221	--	271	166	--
大境瑶族乡	293	195	--	262	161	--
兰田瑶族乡	288	192	--	252	159	--

②在《土地利用现状分类》的基础上，对用地类型进行细化，确定乡镇二级类用地修正系数。

表 2-4 灵川县各乡镇各用地类型级别基准地价表

单位：元/平方米

一级类用地	二级类用地	适用基准地价	修正系数
商服用地	零售商业用地	商服	1.0
	批发市场用地	商服	0.9
	餐饮用地	商服	0.85
	旅馆用地	商服	0.75
	商务金融用地	商服	0.8
	娱乐用地	商服	0.75
	其他商服用地	商服	0.8
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1.0
工矿仓储用地	工业用地	工矿仓储	1.0
	仓储用地	工矿仓储	1.1

附件：灵川县土地级别基准地价图

公开方式：公开

灵川县人民政府办公室

2021年5月10日印发