

# **新兴县 2025 年国有建设用地基准地价更新 项目成果（公开征求意见稿）**

公开征求意见稿

新兴县自然资源局

二〇二五年九月

## 目录

1. 工作范围 .....	1
2. 基准地价内涵 .....	1
3. 商业路线价 .....	3
4. 级别基准地价 .....	5
5. 各镇级别基准地价（除城区外） .....	6
6. 二级用地类型修正系数 .....	7
7. 附图 .....	11

公开征求意见稿

## 1. 工作范围

本次新兴县 2025 年国有建设用地基准地价更新的工作范围为新兴县行政区范围土地，更新范围与《新兴县国土空间总体规划（2021-2035 年）》及各片区控制性详细规划相衔接，评估总面积约 1521.69 平方公里。



图 1 新兴县 2025 年国有建设用地基准地价更新项目工作范围图

## 2. 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、工业、公共服务等用途分别评估，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。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期、土地开发程度均为“五通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。

表 1 新兴县国有建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公 共服务用地	公用设施用地
估价期日	2025 年 7 月 1 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 楼面地价、 地面地价	楼面地价、 地面地价	地面地价	楼面地价、地 面地价	地面地价
	商业路线价、级 别价	级别价	级别价	级别价	级别价

- 注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；  
 ②商服用地包括：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地等；  
 ③住宅用地为城镇住宅用地；  
 ④工业用地包括：工业用地、采矿用地、盐田、仓储用地等；  
 ⑤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、体育用地等。  
 ⑥公用设施用地包括：公园与绿地、城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视台、环卫、消防、水工等公用设施用地；  
 ⑦地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/总建筑面积；  
 ⑧采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用级别地面地价。

### 3. 商业路线价

表 2 新兴县商业路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
1	环城东路	环城北路	市场路	8536
2	环城中路	市场路	象岗路	8424
3	南街	环城北路	建设南路	6358
4	东街	中山路	沿江中路	5838
5	文华路②	升平路	新洲大道南	5249
6	大园路	广兴大道	环城北路	5246
7	市场路	环城中路	沿江中路	5218
8	中山路	中山公园	环城中路	5008
9	环城南路	象岗路	果园路	4982
10	东升路	东堤南路	小南路	4961
11	解放路	东街	环城中路	4896
12	裕华南路	文锦路	文华路	4880
13	育才南路①	筠州路	文华路	4867
14	育才南路②	文华路	广兴大道	4862
15	大南路①	建设南路	兴龙路	4855
16	祥和路	文华路	广兴大道	4781
17	广兴大道西②	育才南路	沿江北路	4776
18	文泉路	文华路	广兴大道西	4725
19	文锦路②	新洲大道北	沿江北路	4702
20	文兴路①	育才南路	新洲大道北	4698
21	文德路①	育才南路	新洲大道北	4689
22	新洲大道南	广兴大道	筠州路	4688
23	文德路②	新洲大道北	沿江北路	4675
24	建设南路	果园路	沿江中路	4673
25	环城北路	东门大桥	城西路	4654
26	裕民路	文华路	广兴大道	4650
27	东堤中路	广兴大道东	共成河	4608

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
28	康泰街①	文兴路	文华路	4603
29	东翔路	翔顺桥	小南路	4602
30	永兴街	育才南路	新洲大道南	4588
31	文兴路②	新州大道北	沿江北路	4566
32	环城西路	环城北路	环城中路	4563
33	康泰街②	文华路	广兴大道	4558
34	文华路③	升平路	文建路	4548
35	沿江中路	环城北路	东门庙桥	4524
36	文锦路①	育才南路	新洲大道北	4523
37	广兴大道东	东堤中路	凌丰紫荆广场	4522
38	筠州路	育才南路	沿江北路	4483
39	茅园路	广兴大道	环城北路	4453
40	西街	环城西路	中山路	4432
41	较场路	环城北路	象岗路	4402
42	翔兴路	翔顺二桥	共成河	4382
43	教育路	体育路	实验小学	4338
44	沿江二路	建设南路	体育路	4328
45	文华路①	新洲大道南	沿江北路	4326
46	北门路	广兴大道	环城北路	4289
47	沿江南路	实验小学	东山庙桥	4238
48	升平路	实验小学	广兴大道	4238
49	沿江北路①	筠州路	广兴大道	4230
50	沿江北路③	广兴大道	环城北路	4202
51	广兴大道西①	城西路	育才南路	4128
52	体育路	大南路	翔顺桥	4034
53	大南路②	兴龙路	多宝路	4023
54	惠中路	东堤北路	惠能北路	3845
55	小南路	东山庙桥	翔兴路	3801
56	慧能中路	惠中路	广兴大道东	3786
57	沿江北路②	筠州路	都吉桥	3666

注：商业路线价内涵：估价期日为 2025 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定 10 米条件下，商服用地国有土地使用权的区域首层楼面地价。

## 4. 级别基准地价

表 3 新兴县级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	
I级	1650	3300	220.00	1260	2520	168.00	
II级	1383	2766	184.40	1059	2118	141.20	
III级	1158	2316	154.40	822	1644	109.60	
IV级	951	1902	126.80	594	1188	79.20	
V级	726	1452	96.80	417	834	55.60	
VI级	489	978	65.20	312	624	41.60	
VII级	345	690	46.00	240	480	32.00	
VIII级	225	450	30.00	180	360	24.00	
用途 级别	工业用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地		
	地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	
I级	900	60.00	510	765	51.00	720	48.00
II级	690	46.00	402	603	40.20	603	40.20
III级	492	32.80	330	495	33.00	480	32.00
IV级	348	23.20	244	366	24.40	345	23.00
V级	252	16.80	190	285	19.00	234	15.60
VI级	207	13.80	154	231	15.40	201	13.40

注：①商服用地、住宅用地容积率设定为 2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为 1.0；公共管理与公共服务用地设定为 1.5。

②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价。

## 5. 各镇级别基准地价（除城区外）

表4 新兴县各镇级别基准地价结果表

用途 镇名	级别	商服用地			级别	住宅用地			级别	工业用地			级别	公共管理与公共服务用地			级别	公用设施用地		
		楼面地价		地面地价		楼面地价		地面地价		地面地价		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	地面地价		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	地面地价		
		元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩		元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩		元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩		
六祖镇、天堂镇、东成镇、太平镇、车岗镇、水台镇、稔村镇、	V级	726	1452	96.80	V级	417	834	55.60	III级	492	32.80	III级	495	33.00	III级	480	32.00			
	VI级	489	978	65.20	VI级	312	624	41.60	IV级	348	23.20	IV级	366	24.40	IV级	345	23.00			
	VII级	345	690	46.00	VII级	240	480	32.00	V级	252	16.80	V级	285	19.00	V级	234	15.60			
簕竹镇	VI级	489	978	65.20	VI级	312	624	41.60	IV级	348	23.20	IV级	366	24.40	IV级	345	23.00			
	VII级	345	690	46.00	VII级	240	480	32.00	V级	252	16.80	V级	285	19.00	V级	234	15.60			
	VIII级	225	450	30.00	VIII级	180	360	24.00	VI级	207	13.80	VI级	231	15.40	VI级	201	13.40			
河头镇、里洞镇、大江镇	VII级	345	690	46.00	VII级	240	480	32.00	V级	252	16.80	VI级	285	19.00	V级	234	15.60			
	VIII级	225	450	30.00	VIII级	180	360	24.00	VI级	207	13.80	VII级	231	15.40	VI级	201	13.40			

## 6. 二级用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地等。

结合新兴县实际情况，分析新兴县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定新兴县二级地用地类型修正系数如下表。

表 5 新兴县二级用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地(不含加油加气站)	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
	0501 零售商业用地(加油加气站)	商服	1.0	零售加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.8	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.8	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.6	金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服	0.7	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	B31 娱乐用地	090301 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服	1.0	上述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、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地(不含汽车维修用地)	0904 其他商业服务业用地(不含汽车维修用地)
	0507 其他商服用地(汽车维修站)	商服	1.0	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地(汽车维修站)	0904 其他商业服务业用地(汽车维修用地)

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	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	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	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服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	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	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务	1.0	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	公共管理与公共服务	1.0	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，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务	1.0	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	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务	1.0	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、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务	0.8	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	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.0	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	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	0.8	城镇、村庄内部的公园、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	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公用设施用地	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地	12 交通运输用地（不含社会停车场用地）
	地上公共停车场	公共管理与公共服务	1.0	经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	公用设施用地	1.5	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区） A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。

④根据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价，土地出让后严禁擅自改变用途从事商业性房地产开发，确需改变用途、性质或者进行转让的，应当符合土地利用总体规划并经依法批准。

⑤评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求。

⑥城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；

⑦凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

公开征求意见稿

## 7.附图

序号	图件名称
1	新兴县商业路线价基准地价图
2	新兴县商服用地级别基准地价图
3	新兴县住宅用地级别基准地价图
4	新兴县工业用地级别基准地价图
5	新兴县公共管理与公共服务用地级别基准地价图
6	新兴县公用设施用地级别基准地价图