

河口瑶族自治县县城规划区、坝洒片区、  
南溪镇、莲花滩乡集镇规划区城镇基准地  
价更新成果（草案）

河口瑶族自治县自然资源局

云南瑞优房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二四年十月

# 目 录

第一节 项目概述 .....	- 1 -
一、基准地价更新背景.....	- 1 -
二、基准地价更新意义和作用.....	- 1 -
三、工作依据.....	- 2 -
（一）法律依据.....	- 2 -
（二）文件依据.....	- 3 -
（三）技术依据.....	- 4 -
（四）其他依据.....	- 5 -
第二节 基准地价更新成果 .....	- 5 -
一、定级范围确定.....	- 5 -
（一）本轮基准地价更新定级范围特别说明.....	- 5 -
（二）定级范围调整过程.....	- 6 -
（三）定级范围确定.....	- 9 -
二、土地级别更新.....	- 11 -
（一）定级类型.....	- 11 -
（二）土地级别划分结果及分析.....	- 11 -
三、基准地价内涵.....	- 14 -
（一）估价期日.....	- 14 -
（二）开发程度界定.....	- 14 -
（三）使用年期.....	- 15 -
（四）平均容积率.....	- 15 -
（五）土地利用状况.....	- 16 -
（六）地价表现形式.....	- 16 -
（七）公共管理与公共服务用地、公用设施用地价格建议.....	- 16 -
四、基准地价汇总.....	- 17 -
（一）河口瑶族自治县县城规划区.....	- 17 -
（二）其余各乡镇.....	- 18 -
（三）与上一轮基准地价对比分析.....	- 19 -

---

## 第一节 项目概述

### 一、基准地价更新背景

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）中第 21.1.2 条要求“社会经济条件发生变化，已有的级别成果不能满足经济建设需要，应适时采用本标准规定的定级方法全面更新。更新频率不得低于每三年一次，每隔六年应进行一次全面更新”等规定，基准地价更新工作势在必行。因此，为了保证城镇基准地价现势性，需要及时更新河口县现行基准地价。

河口瑶族自治县县城规划区、坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡上一轮基准地价估价日期为 2019 年 12 月 31 日，成果公布实施已超过 3 年。截止目前，由于国土空间规划工作的全面推进，原有城市规划、土地利用总体规划等成果逐步整合统一，基于本次更新中涉及规划重大调整，河口县工作范围内随着城市建设发展各地价影响因素也有一定变化，经过近几年的经济发展和城市建设，当时的地价已经失去现势性。

根据《云南省自然资源厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估工作的通知（云自然资源利用〔2021〕667 号）》、《云南省自然资源厅关于全省城乡公示地价体系建设推进情况的通报》、《云南省自然资源厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资源利用〔2022〕523 号）、《红河州自然资源和规划局关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（红自然资权益发〔2023〕1 号）的要求，为满足土地管理工作的需要，落实自然资源政府公示价格体系建设，河口瑶族自治县自然资源局出资委托云南瑞优房地产土地资产评估有限责任公司承担河口瑶族自治县 2024 年县城规划区及坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡 2 个乡镇集镇规划区城镇基准地价更新项目。

### 二、基准地价更新意义和作用

本次工作的意义和作用主要体现在以下几个方面：

#### 1、进行宏观调控，加强地价管理

城镇基准地价作为自然资源政府公示价格体系的重要组成部分，是指导土地利用、宏观调控的重要手段。城镇基准地价有利于为政府制定管理措施和为用地者投资

---

决策提供依据，为国家加强土地市场管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城市土地发挥最大的经济和社会效益创造条件。

## **2、活跃土地市场，指导土地交易**

利用城镇基准地价评估土地使用权出让、转让、出租、抵押，以及旧城改造拆迁等诸多方面经济活动中的土地价格，可以有利于保护土地所有者、使用者的合法权益，调节国家、集体、个人三者之间的利益分配关系，保证这些经济活动的健康有序进行。

## **3、为土地利用、城市规划、房地产投资提供参考**

城镇基准地价反映了城市内部土地质量和利用效益的差异，可为土地利用、城市规划、房地产投资提供参考依据，进而达到合理配置城市土地，最大限度地发挥土地的经济、社会、环境综合效益。利用基准地价在城市规划区内的差异性，政府有关部门可引导土地资源在各类企业单位间的合理分配，科学安排城市用地结构，减少不合理用地现象，提高土地利用效率；同时也可以参考基准地价，结合实地情况，制定灵活的土地管理政策，通过不同区域、用途间的地价差别，调整、引导或控制各类经济社会活动，更好地落实城市规划、经济发展战略和产业政策。

## **4、服务于全民所有自然资源资产价值核算**

2024年7月10日，自然资源部印发了《关于全面开展全民所有自然资源资产清查工作的通知》（自然资发〔2024〕127号），决定在全国范围开展全民所有自然资源资产清查工作，则需要在综合采集城镇建设用地、农用地价格信号的基础上，将城镇基准地价、标定地价这类公示地价通过综合修正到清查内涵下的价格，构建县级清查价格体系，分别对建设用地、农用地、待核实土地等进行经济价值估算。

通过定期更新城镇基准地价，更好地促进了各地地价体系的建立和完善。城镇基准地价的建立与实施，为各级政府在土地使用权有偿出让时提供有利参考，同时也为土地使用权在土地使用者之间转让时提供参考依据。开展城镇基准地价更新和调整工作，保持基准地价的动态管理，保证基准地价评估成果的现势性，使政府地价管理工作更加贴合市场的客观实际。

# **三、工作依据**

## **（一）法律依据**

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5

月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日发布。2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，于 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2014 年 11 月 24 日发布，自 2015 年 3 月 1 日起施行。2019 年 3 月 24 日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；

7、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号，2016 年 1 月 1 日公布，根据 2019 年 7 月 16 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》第一次修正；根据 2024 年 5 月 9 日自然资源部第 2 次部务会议《自然资源部关于第六批修改的部门规章的决定》第二次修正）；

8、《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令第十八号，2018 年 12 月 29 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；

9、国家、云南省颁布的有关法律法规。

## （二）文件依据

1、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

2、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

3、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；

4、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307 号）；

---

5、《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）；

6、《云南省国土资源厅转发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》（云国土资用〔2017〕20）；

7、国土资源部会同国家发展改革委、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会联合印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

8、《云南省国土资源厅印发《关于推行工业用地先租后让等供应方式的实施意见》的通知》（云国土资〔2017〕242号）；

9、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资源发〔2022〕201号）

10、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39号）；

11、《云南省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（云自然资利用〔2020〕621号）；

12、《云南省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523号）；

13、《红河州自然资源和规划局关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（红自然资权益发〔2023〕1号）；

14、其他相关依据。

### （三）技术依据

1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《自然资源分等定级通则》（TDT1060-2021）；

4、《自然资源价格评估通则》（TDT1061-2021）；

5、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号）；

7、《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地区片综合地价的公告》（云自然资〔2023〕169号）；

8、《云南省自然资源厅关于商请公布实施第二批 58 个县（市、区）地上附着物和青苗补偿标准的函》（云自然资函〔2022〕716 号）；

9、其他技术依据。

#### （四）其他依据

1、《河口瑶族自治县县城规划区、坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡城镇土地定级及基准地价更新成果》（2019 年）；

2、河口瑶族自治县 2022 年度国土变更调查数据；

3、《云南省河口瑶族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

4、河口瑶族自治县三区三线划定成果；

5、河口瑶族自治县 2020-2024 年供地台账及落图矢量数据；

6、其他依据。

## 第二节 基准地价更新成果

### 一、定级范围确定

#### （一）本轮基准地价更新定级范围特别说明

本轮基准地价更新工作最大特点是定级范围的调整。至本次估价期日，河口瑶族自治县国土空间规划、“三区三线”划定已基本完成，河口瑶族自治县城镇基准地价更新工作中定级范围综合考虑了城镇开发边界，并叠加了永久基本农田保护范围、生态保护红线，使定级范围与永久基本农田保护范围、生态保护红线原则上不交叉、不重叠、不冲突。具体按照以下几个步骤进行确定：

#### 1、城镇开发边界

本次定级范围将根据城镇开发边界范围进行调整，本轮更新定级范围已基本涵盖了城镇开发边界。

#### 2、永久基本农田保护范围

根据永久基本农田保护范围线，通过退让、局部剔除方式对本次定级范围进行调整，定级范围局部内存在小部分零散的基本农田将不做剔除。

#### 3、生态保护红线

根据河口县生态保护红线范围，对县城规划区、坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡集

镇规划区定级范围进行调整，确保本次定级范围不与生态保护红线重叠。

## （二）定级范围调整过程

结合相关技术规程，本轮根据河口瑶族自治县国土空间规划、“三区三线”划定成果，结合各乡镇发展现状及需求等对定级范围进行了调整，较上一轮相比，南溪镇集镇规划区定级范围变化较大。具体调整情况如下：

### 1、河口瑶族自治县县城规划区

**定级范围：**在上一轮定级范围的基础上，本轮定级范围扣除了永久基本农田较为集中的区域，部分零散的永久基本农田未扣除；定级范围根据城镇开发边界及行政区界线进行了调整，基本涵盖了城区的城镇开发边界范围，再结合河口瑶族自治县现有经济基础及发展潜力，综合考虑了未来几年的热点发展区域，划定本轮定级范围。

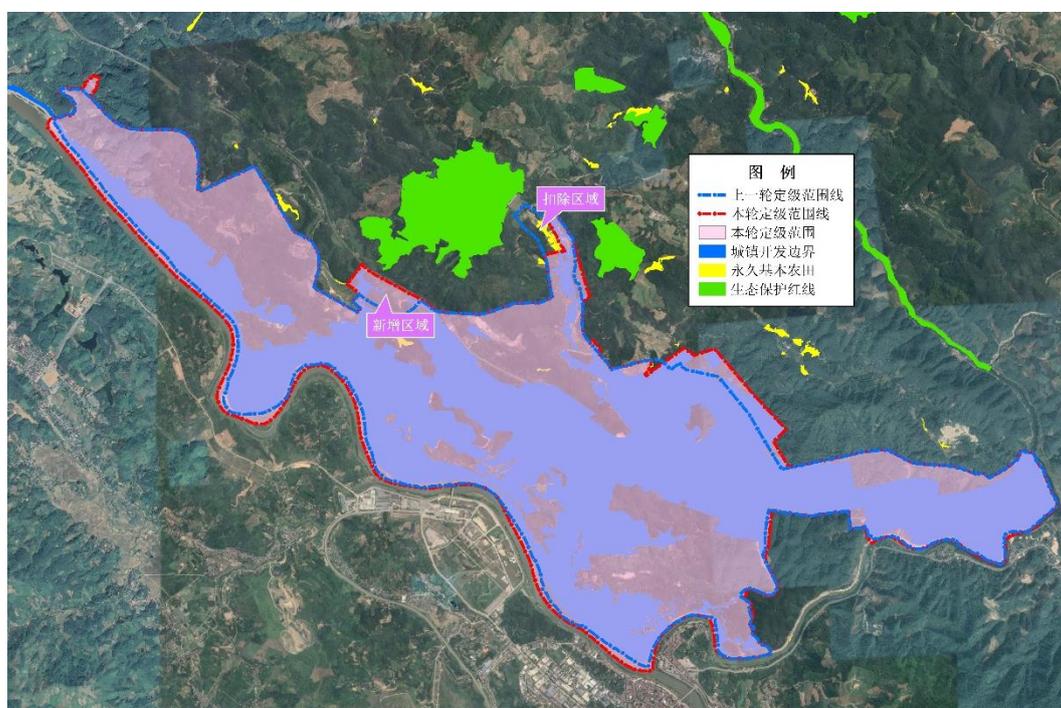


图 1 县城规划区定级范围调整过程图

### 2、坝洒片区

**定级范围：**在上一轮定级范围的基础上，本轮定级范围扣除了永久基本农田较为集中的区域（曼美六队下方），部分零散的永久基本农田未扣除；定级范围根据城镇开发边界及行政区界线进行了调整，增加了小河口西北区域以及南屏收费站区域，基本涵盖了坝洒片区的城镇开发边界范围，并综合考虑了未来几年的热点发展区域，为满足日后管理及使用需求。

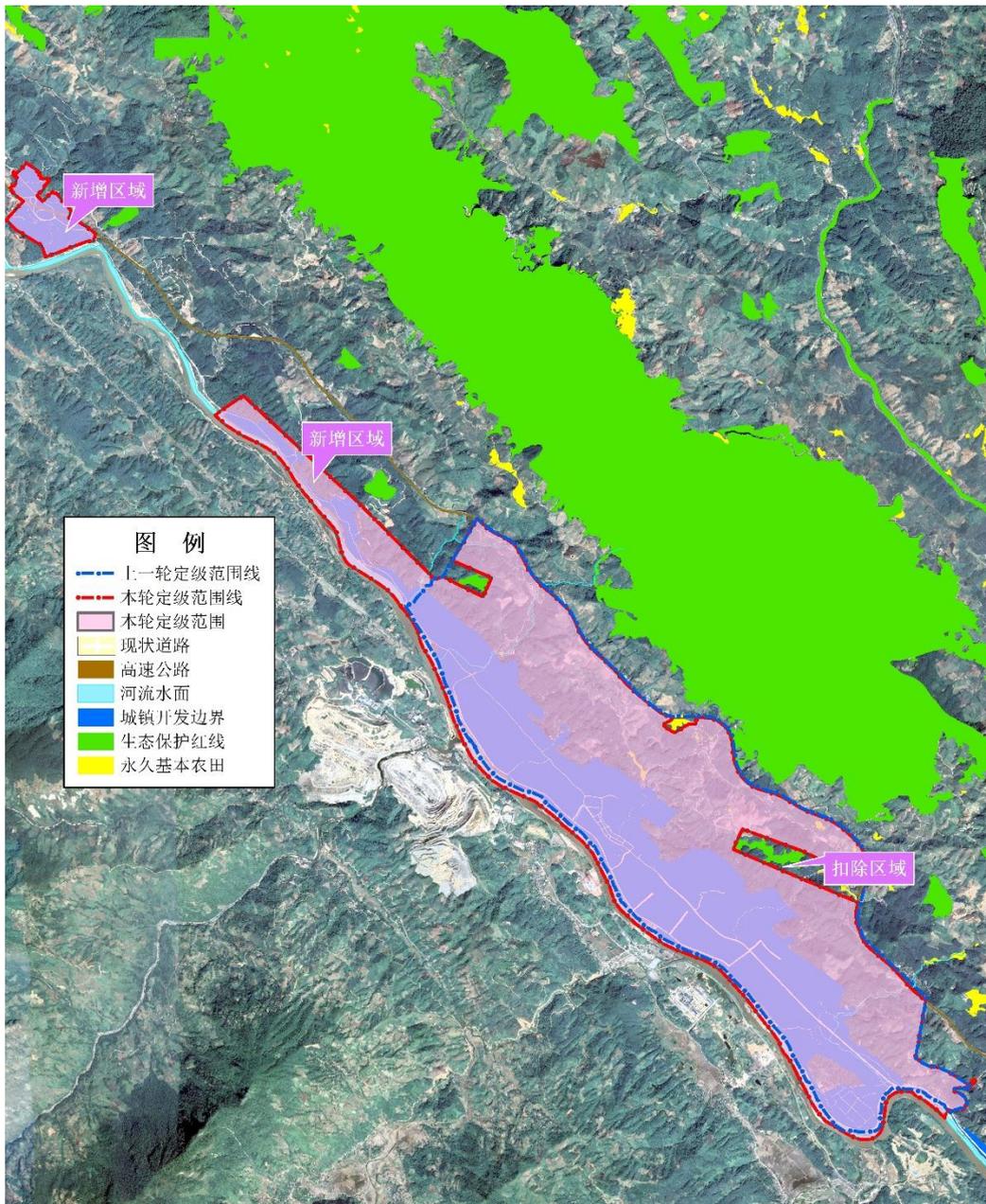


图 2 坝洒片区定级范围调整过程图

### 3、南溪镇

**定级范围：**在上一轮定级结果基础上，本轮定级范围扣除了永久基本农田较为集中的区域（瓦厂、烈士陵园、马多依下寨东侧等区域）以及与生态保护红线冲突的区域（南溪河流域、采石厂东侧区域）；本轮定级范围涵盖了集镇区的城镇开发边界，并考虑了南溪镇日后管理以及使用需求，保留了部分位于城镇开边界外的区域。

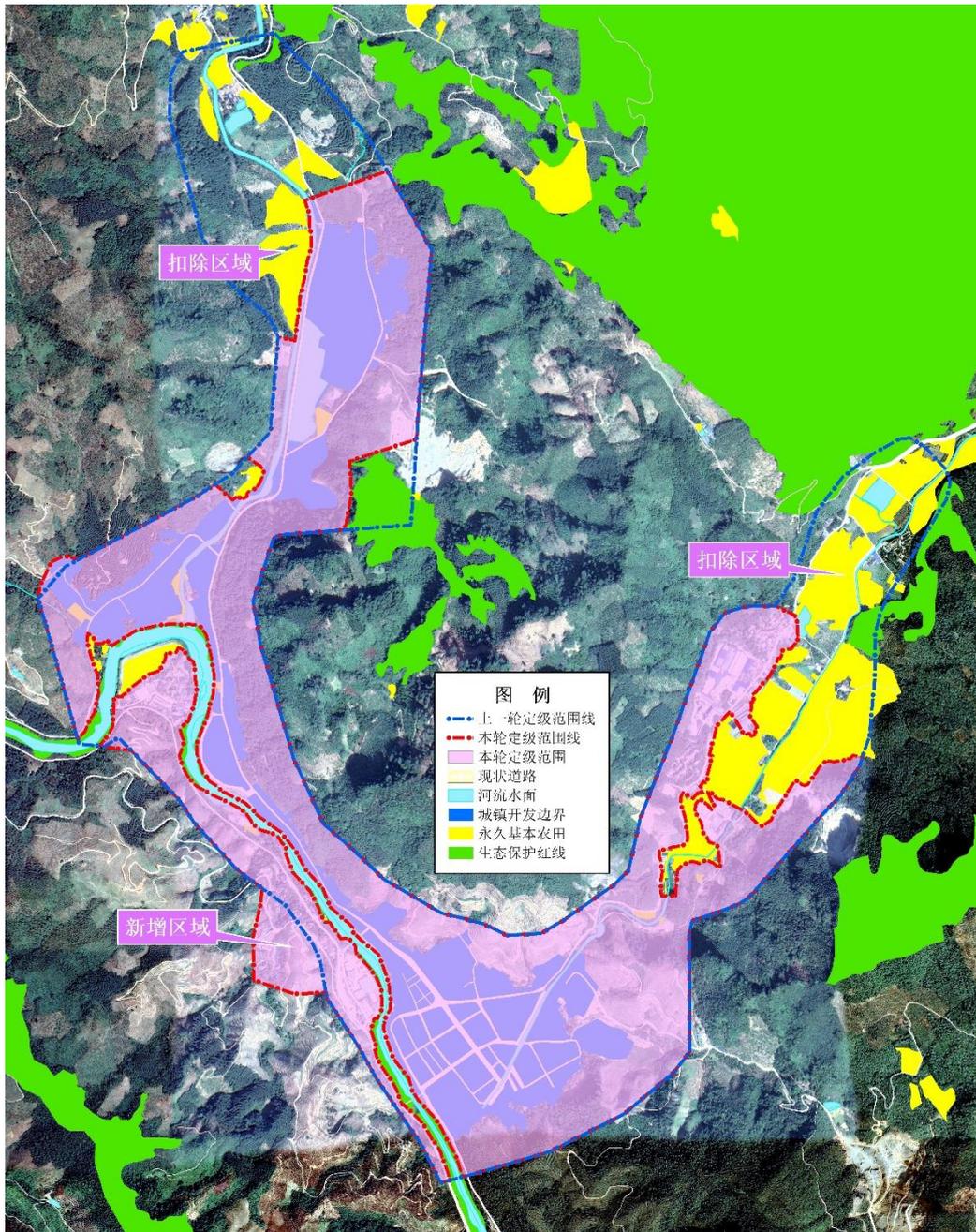


图 3 南溪镇集镇规划区定级范围调整过程图

#### 4、莲花滩乡

**定级范围：**莲花滩乡集镇规划区定级范围内无“三区三线”，故本轮以上一轮定级范围为基础，结合行政区界限、现状地物以及未来管理需求进行了调整，便于日后使用。

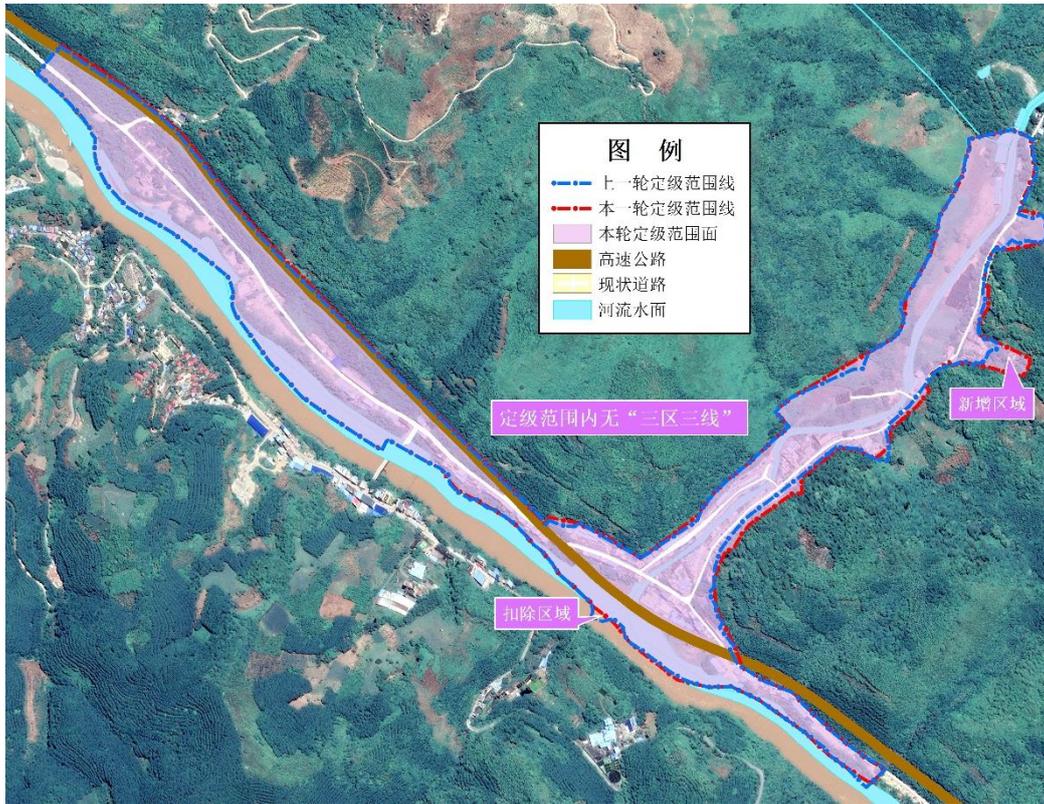
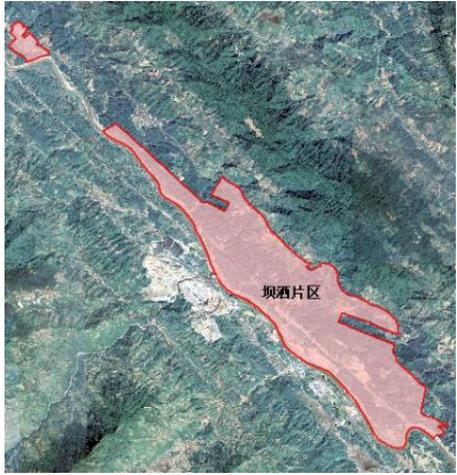


图 4 莲花滩乡镇规划区定级范围调整过程图

### (三) 定级范围确定

本次河口瑶族自治县城镇土地定级及基准地价更新评估范围共 5830.8972 公顷，其中县城规划区为 2427.13 公顷，坝洒片区为 2942.72 公顷，南溪镇集镇规划区为 400.3298 公顷、莲花滩乡集镇规划区为 60.7174 公顷。具体如下：

表 1 河口瑶族自治县县城规划区及坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡 2 个乡镇集镇规划区基准地价更新评估范围

序号	乡镇名称	评估范围描述	
1	河口瑶族自治县县城规划区	北至河口职业高级中学以北约 750 米，南至红河，西至南吉桥，东至南溪河。评估范围面积为 2427.13 公顷，约为 24.27 平方公里。	
2	坝洒片区	北至南屏收费站，南至南吉桥，西至红河，东至开河高速，定级范围面积为 2942.72 公顷，约 29.43 平方公里。	
3	南溪镇集镇规划区	北至新世纪水天丽景园、南至河口县绿氏民果脯厂以南约 100 米、西至南溪河、东至中心小学以东约 200 米。定级范围面积为 400.3298 公顷，约为 4.00 平方公里。	
4	莲花滩乡集镇规划区	北至民族小学以北 100 米、南至林业局以南 150 米，西至开河高速、东至农村信用社。定级范围面积为 60.7174 公顷，约为 0.61 平方公里。	

## 二、土地级别更新

### (一) 定级类型

1、河口瑶族自治县县城规划区商服、居住用地采用综合定级，工业用地采用分类定级，公共管理与公共服务用地、公用设施用地级别参照商服、居住用地综合定级级别面。

2、坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡集镇规划区采用综合定级。

### (二) 土地级别划分结果及分析

各用地类型具体级别分布范围见相对应的基准地价图，级别面积及分布区域如下表所示：

#### 1、河口瑶族自治县县城规划区

**级别面：**整体级别未做大的调整，各级别范围基本沿用上一轮级别面，根据相关基础数据做细微调整，将商服、住宅、公共管理与公共服务用地、公用设施用地分别划分 5 个级别面，工业用地划分 1 个规划限制区和 4 个级别（具体见各用途级别图）。

**表 2 河口瑶族自治县县城规划区商服、住宅、公共管理与公共服务用地、公用设施用地级别分布范围及面积表**

土地级别/区域		面积 (公顷)	主要分布范围
河口县 县城规 划区	I (0.95km <sup>2</sup> )	95.43	北至重庆路，南至红河，西至加油站以西的三叉路口，东至南溪河口岸
	II (4.50km <sup>2</sup> )	449.67	主要包括红河国际、北山小学、河口客运站、河口花园、行政中心、民族文化广场、北山综合市场、交通运输局、槟榔园、河口高级中学、广丰综合农贸市场、河口镇卫生院、农科局、智多星幼儿园、连山小区、气象局、铁路小区、火车站等区域
	III (8.39 km <sup>2</sup> )	839.22	主要包括中国（云南）自由贸易试验区红河片区综合服务中心、河口农场二十三队、利丰仓储物流公司、进出口检验货场、口岸森林公园、农场十队、河口北站、冷水沟四队、一连山、二条半等区域
	IV (6.38 km <sup>2</sup> )	638.46	主要包括垃圾处理厂、收费站、职业高级中学、加油站、茅草田七队、金辉公司、四条半、五条半、山腰站等区域
	V (4.04km <sup>2</sup> )	404.35	定级范围内其他剩余区域（主要包括河口农场 21 队、神达木业有限公司）

土地级别/区域	面积 (公顷)	主要分布范围
总计 (24.27km <sup>2</sup> )	2427.13	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

**表 3 河口瑶族自治县县城规划区工业用地级别分布范围及面积表**

土地级别/区域	面积 (公顷)	主要分布范围	
河口县 县城规 划区	规划限制区 (0.95 km <sup>2</sup> )	95.44	北至重庆路，南至红河，西至加油站以西的三叉路口，东至南溪河口岸。
	I (2.59km <sup>2</sup> )	259.06	主要包括红河国际、北山小学、吉顺国际建材城、民族文化广场、自然资源局、槟榔园、军嫂幼儿园、河口镇卫生院、广丰综合农贸市场、智多星幼儿园、康源农贸市场、气象局、连山小区、铁路小区、火车站等区域。
	II (7.67 km <sup>2</sup> )	767.64	主要包括中国（云南）自由贸易试验区红河片区综合服务中心、河口农场二十三队、收费站、加气站、客运站、行政中心、嘉和苑、进出口检验货场、利丰仓储物流公司、口岸森林公园、隆顺华庭、云盛百年城、河口高级中学、河口北站、体育中心、一连山等区域。
	III (9km <sup>2</sup> )	900.63	主要包括垃圾处理厂、北山片区、职业高级中学、下水头十四队、加油站、二条半、茅草田七队、金辉公司、山腰站等区域。
	IV (4.04km <sup>2</sup> )	404.35	定级范围内其他剩余区域（主要包括河口农场 21 队、神达木业有限公司）。
	总计 (24.27km <sup>2</sup> )	2427.13	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

## 2、坝洒片区

**级别面：**坝洒片区本轮整体级别未做大的调整，各级别范围基本沿用上一轮级别面，根据相关基础数据做细微调整，并将新增的区域（南屏收费站）划为 III 级，最终确定将坝洒片区划分为 3 个级别（具体见各用途级别图）。

表 4 坝洒片区城镇土地级别分布范围及面积表

(综合定级)

用地 区域	土地 级别	面积 (公顷)	主要分布范围
坝洒 片区	I级	680.25	北至坝洒农厂六队段、曼峨四队至坝洒试验站公路以南约 720 米、西至红河、东至木材加工厂。
	II级	518.30	主要包括酒精厂、坝洒七队、曼美二队、曼美四队、南吉桥等区域。
	III级	1744.16	定级范围内剩余的区域，主要包湖广寨、坝洒六队、坝洒一队、坝洒农场二队、曼美石场、曼美六队、曼峨二队、南屏收费站等区域。
	总计	2942.72	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

### 3、南溪镇

**土地级别：**上一轮划分了 3 个级别，本轮更新定级范围调整较大，但土地级别未做较大调整，最终将南溪镇集镇规划区城镇土地划分为 3 个级别，各等级分布根据相关基础数据作调整（具体见各用途级别图）。

表 5 南溪镇集镇规划区城镇土地级别分布范围及面积表

(综合定级)

用地区 域	土地 级别	面积 (公顷)	主要分布范围
南溪镇 集规划 区	I级	46.71	北至新世纪水天丽景园、南至河口县绿氏民果脯厂以南约 100 米、西至南溪河、东至中心小学以东约 200 米
	II级	138.91	主要包括小南溪队、南溪农场七队小区、南溪农场厂部、南溪民族中学、南溪自来水厂、南溪装卸队等区域
	III级	137.97	定级范围内剩余的区域，主要包括瓦厂、烈士墓、小南溪、星光幼儿园、砖厂、养殖厂、龙潭、马多依下寨等区域
	总计	323.59	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

#### 4、莲花滩乡

**土地级别：**上一轮划分了3个级别，本轮更新定级范围调整较小，最终将莲花滩乡集镇规划区城镇土地划分为3个级别，各级别分布根据相关基础数据作调整（具体见各用途级别图）。

**表 6 莲花滩乡集镇规划区城镇土地级别分布范围及面积表**

(综合定级)

用地区域	土地级别	面积 (公顷)	主要分布范围
莲花滩乡集规划区	I级	12.07	北至民族小学以北 100 米、南至林业局以南 150 米，西至开河高速、东至农村信用社
	II级	14.25	主要包括边境派出所、乡政府、开河高速以西等区域
	III级	34.40	主要包括综合水电开发有限公司、金河酒店、金河酒店以北至集镇规划边缘等区域
	总计	60.72	北至集镇规划区边缘，南至林业局以南 600 米，西至莲花滩河，东至民族小学

### 三、基准地价内涵

#### (一) 估价期日

基准地价的估价期日为：2023 年 12 月 31 日。

#### (二) 开发程度界定

##### 1、县城规划区

商业服务业用地、住宅、公共管理与公共服务用地、公用设施用地：

I、II级地为“五通一平”：通供水，通排水，通电，通路，通讯，宗地内场地平整；

III级地为“三通一平”：通讯，通电，通路，宗地内场地平整；

IV级地为“三通”：通讯，通电，通路；

V级地为“两通”：通讯，简易通路。

工业用地：

规划限制区、I级为“五通一平”：通供水，通排水，通电，通路，通讯，宗地内场地平整；

II级地为“三通一平”：通讯，通电，通路，宗地内场地平整；

III级地为“三通”：通讯，通电，通路，宗地内场地平整；

IV级地为“两通”：通讯，简易通路。

## 2、乡镇

**坝洒片区、南溪镇：**I级地设定为“五通一平”：通供水，通排水，通电，通路，通讯，宗地内场地平整；

II级地设定为“三通一平”：通讯，通电，通路，宗地内场地平整；

III级地设定为“两通”：通讯，简易通路。

**莲花滩乡：**I级地设定为“五通一平”：通供水，通排水，通电，通路，通讯，宗地内场地平整；

II级地设定为“三通”：通讯，通电，通路；

III级地设定为“两通”：通讯，简易通路。

### （三）使用年期

#### （1）最高土地使用年期

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令，2020 年 11 月 29 日修订），第 12 条规定，土地使用权出让的最高年限按用途分别为：商业服务业用地 40 年，工业用地 50 年；居住用地 70 年，公共管理与公共服务用地、公用设施用地 50 年。

#### （2）工业用地弹性出让和租赁年期设定

根据《云南省国土资源厅印发《关于推行工业用地先租后让等供应方式的实施意见》的通知》（云国土资〔2017〕242 号）要求，结合河口瑶族自治县实际弹性出让最可能的方式，本次县城规划区、坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡均测算弹性出让 20 年期基准地价及 5 年期、10 年期租赁价格。

### （四）平均容积率

结合城市规划对容积率的要求和河口瑶族自治县现状建成区的实际情况，本次定级河口瑶族自治县各用地类型平均容积率设定见下表：

表 7 河口瑶族自治县平均容积率设定表

用地区域	土地级别	商业服务业用地	居住用地	公共管理与公共服务用地、公用设施用地	工业用地
河口瑶族自治县 县城规划区	I级	1.8	2.0	1.2	1.0
	II级	1.8	2.0		
	III级	1.6	1.8		
	IV级	1.4	1.5		
	V级	1.2	1.2		
坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡集镇 规划区		1.2	1.5	1.0	1.0

(五) 土地利用状况

有偿使用（出让，租赁，作价入股），无他项权利限制的最高年期土地使用权价格。

(六) 地价表现形式

表 8 河口瑶族自治县基准地价表现形式

用地区域	商业服务业用地	居住用地	公共管理与公共服务用地、公用设施用地	工业用地
河口瑶族自治县县城规划区	平均楼面地价/地面地价	平均楼面地价/地面地价	地面地价	地面地价
坝洒片区、南溪镇、莲花滩乡	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价

(七) 公共管理与公共服务用地、公用设施用地价格建议

公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价可作为扩大有偿使用实践中出让底价参考。

## 四、基准地价汇总

### (一) 河口瑶族自治县县城规划区

表 9 河口瑶族自治县县城规划区城镇基准地价更新结果一览表

用地 区域	土地 级别	用地类型																						
		商业服务业用地（40年）			居住用地（70年）			工业用地										公共管理与公共服务用地、公用设施用地（50年）						
		地面地价		平均容 积率	楼面地 价	地面地价		平均容 积率	楼面地 价	最高年期（50 年）基准地价		弹性出让20年 基准地价		年平均 租金	5年期租赁价 格		10年期租赁价 格		一类公共管理 与公共服务用 地		二类公共管理 与公共服务用 地		公用设施用地	
		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		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	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
县城 规划 区	I级	<b>1786</b>	119.07	1.8	992	<b>1136</b>	75.73	2.0	568	<b>316</b>	21.07	<b>216</b>	14.4	<b>17.31</b>	<b>79</b>	5.27	<b>159</b>	10.6	<b>532</b>	35.47	<b>512</b>	34.13	<b>470</b>	31.33
	II级	<b>1276</b>	85.07	1.8	709	<b>884</b>	58.93	2.0	442	<b>271</b>	18.07	<b>185</b>	12.33	<b>14.84</b>	<b>68</b>	4.53	<b>136</b>	9.07	<b>468</b>	31.2	<b>445</b>	29.67	<b>430</b>	28.67
	III级	<b>910</b>	60.67	1.6	569	<b>680</b>	45.33	1.8	378	<b>212</b>	14.13	<b>145</b>	9.67	<b>11.61</b>	<b>53</b>	3.53	<b>107</b>	7.13	<b>410</b>	27.33	<b>391</b>	26.07	<b>377</b>	25.13
	IV级	<b>646</b>	43.07	1.4	461	<b>512</b>	34.13	1.5	341	<b>193</b>	12.87	<b>132</b>	8.80	<b>10.57</b>	<b>48</b>	3.20	<b>97</b>	6.47	<b>349</b>	23.27	<b>321</b>	21.4	<b>307</b>	20.47
	V级	<b>415</b>	27.67	1.2	346	<b>348</b>	23.2	1.2	290	—										<b>274</b>	18.27	<b>266</b>	17.73	<b>254</b>

注：1.一类公共管理与公共服务用地：教育用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地；  
2.二类公共管理与公共服务用地：机关团体用地、科研用地、社会福利设施用地；  
3.仓储用地参考工业用地价格。

(二) 其余各乡镇

表 10 其余各乡镇（片区）基准地价一览表

用地区域	土地级别	用地类型														
		商业服务业用地 (40年)		居住用地 (70年)		工业用地								公共管理与公共服务 用地、公用设施用地 (50年)		
						最高年期(50 年)基准地价		弹性出让20年 基准地价		年平均 租金	5年期租赁价格		10年期租赁价格			
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	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	
坝洒片区	I级	<b>544</b>	36.27	<b>450</b>	30.00	<b>243</b>	16.20	<b>160</b>	10.67	<b>12.3</b>	<b>57</b>	3.80	<b>114</b>	7.60	<b>321</b>	21.40
	II级	<b>418</b>	27.87	<b>340</b>	22.67	<b>212</b>	14.13	<b>140</b>	9.33	<b>10.73</b>	<b>50</b>	3.33	<b>100</b>	6.67	<b>273</b>	18.20
	III级	<b>310</b>	20.67	<b>262</b>	17.47	<b>170</b>	11.33	<b>112</b>	7.47	<b>8.6</b>	<b>40</b>	2.67	<b>80</b>	5.33	<b>205</b>	13.67
南溪镇	I级	<b>598</b>	39.87	<b>500</b>	33.33	<b>259</b>	17.27	<b>170</b>	11.33	<b>13.11</b>	<b>61</b>	4.07	<b>122</b>	8.13	<b>334</b>	22.27
	II级	<b>410</b>	27.33	<b>368</b>	24.53	<b>230</b>	15.33	<b>151</b>	10.07	<b>11.64</b>	<b>54</b>	3.60	<b>108</b>	7.20	<b>282</b>	18.80
	III级	<b>304</b>	20.27	<b>266</b>	17.73	<b>171</b>	11.40	<b>113</b>	7.53	<b>8.65</b>	<b>40</b>	2.67	<b>80</b>	5.33	<b>206</b>	13.73
莲花滩乡	I级	<b>500</b>	33.33	<b>430</b>	28.67	<b>242</b>	16.13	<b>159</b>	10.60	<b>12.25</b>	<b>57</b>	3.80	<b>114</b>	7.60	<b>302</b>	20.13
	II级	<b>382</b>	25.47	<b>332</b>	22.13	<b>206</b>	13.73	<b>136</b>	9.07	<b>10.42</b>	<b>48</b>	3.20	<b>97</b>	6.47	<b>255</b>	17.00
	III级	<b>288</b>	19.2	<b>244</b>	16.27	<b>157</b>	10.47	<b>103</b>	6.87	<b>7.94</b>	<b>37</b>	2.47	<b>74</b>	4.93	<b>189</b>	12.60

注：仓储用地参考工业用地价格。

### （三）与上一轮基准地价对比分析

#### 1、县城规划区两轮价格对比分析

表 11 河口瑶族自治县县城规划区基准地价与上一轮成果比较表

单位：元/平方米

用地 区域	用地 类型	商业服务业用地 (40年)			居住用地 (70年)			工业用地 (50年)			公共管理与公共服务用地、公用设施用地(50年)								
											一类公共管理与公共服 务用地			二类公共管理与公共服 务用地			公用设施用地		
	土地 级别	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅
县城区	I	1748	1786	2.17%	1102	1136	3.09%	320	316	-1.25%	524	532	1.53%	507	512	0.99%	444	470	5.86%
	II	1247	1276	2.33%	858	884	3.03%	275	271	-1.45%	436	468	7.34%	429	445	3.73%	424	430	1.42%
	III	891	910	2.13%	646	680	5.26%	215	212	-1.40%	401	410	2.24%	375	391	4.27%	364	377	3.57%
	IV	633	646	2.05%	502	512	1.99%	199	193	-3.02%	348	349	0.29%	301	321	6.64%	286	307	7.34%
	V	406	415	2.22%	337	348	3.26%	—			264	274	3.79%	253	266	5.14%	252	254	0.79%

**商业服务业用地：**本轮商业服务业用地各级别基准地价较上一轮涨幅在 2.05%—2.33%之间，平均涨幅为 2.18%。

**居住用地：**本轮居住用地各级别基准地价较上一轮涨幅在 1.99%—5.26%之间，平均涨幅为 3.33%。

**工业用地：**河口瑶族自治县上一轮基准地价为 2019 年更新，根据“降低工业企业用地成本”等政策要求，上一轮工业用地各级别基准地价已大幅降低，再结合 2020 年至本轮估价期日河口县经济发展趋势及工业实际状况，本轮基准地价比上一轮略有下降，各级别平均降幅为 1.78%。

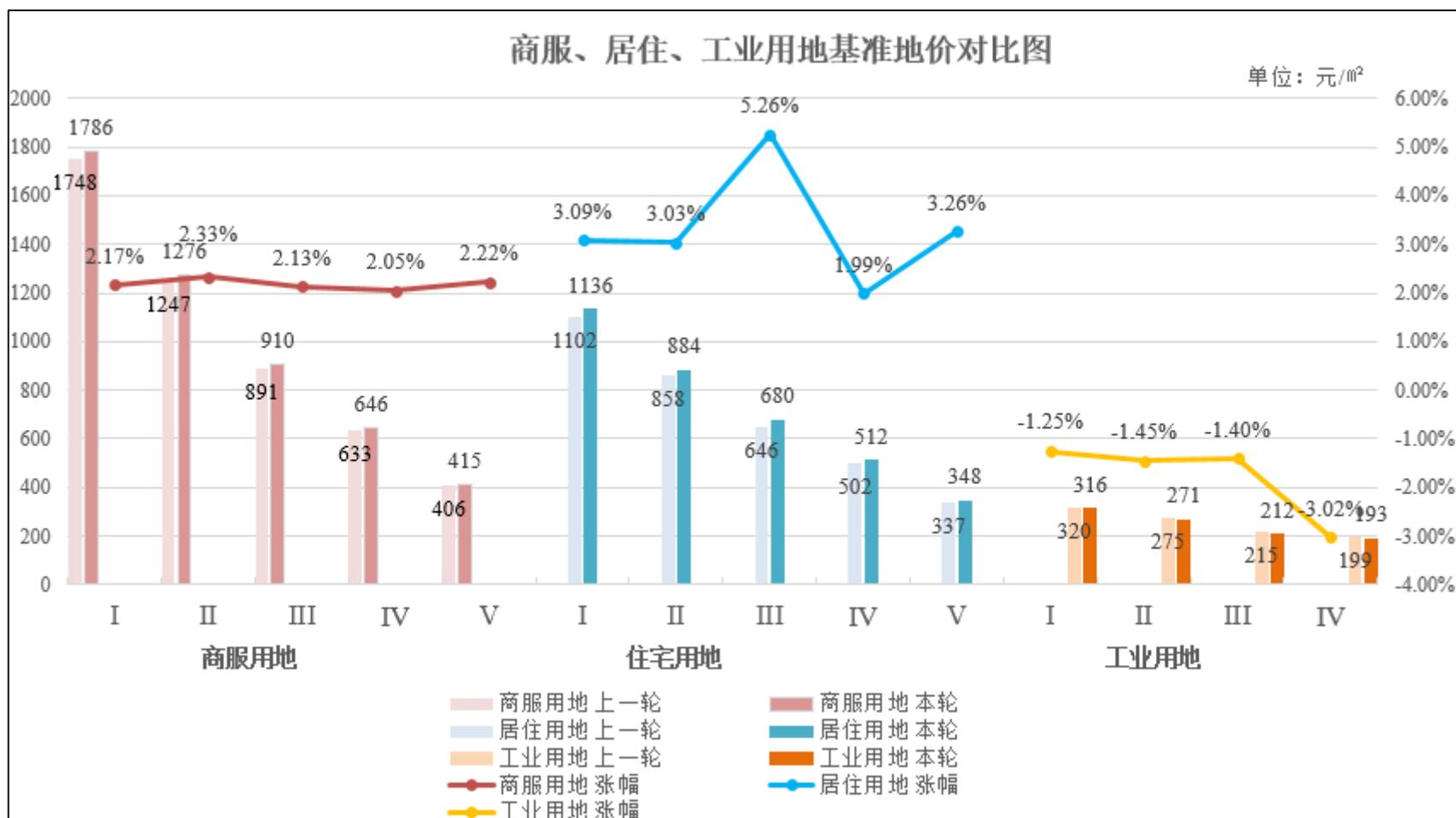


图7 县城规划区商服、住宅、工业用地基准地价对比图

公共管理与公共服务用地、公用设施用地：本轮一类公共管理与公共服务用地各级别基准地价涨幅在 0.29%-7.34%之间，二类公共管理与公共服务用地各级别基准地价涨幅在 0.99%—6.64%之间；公用设施用地各级别基准地价涨幅在 0.79%—7.34%之间。

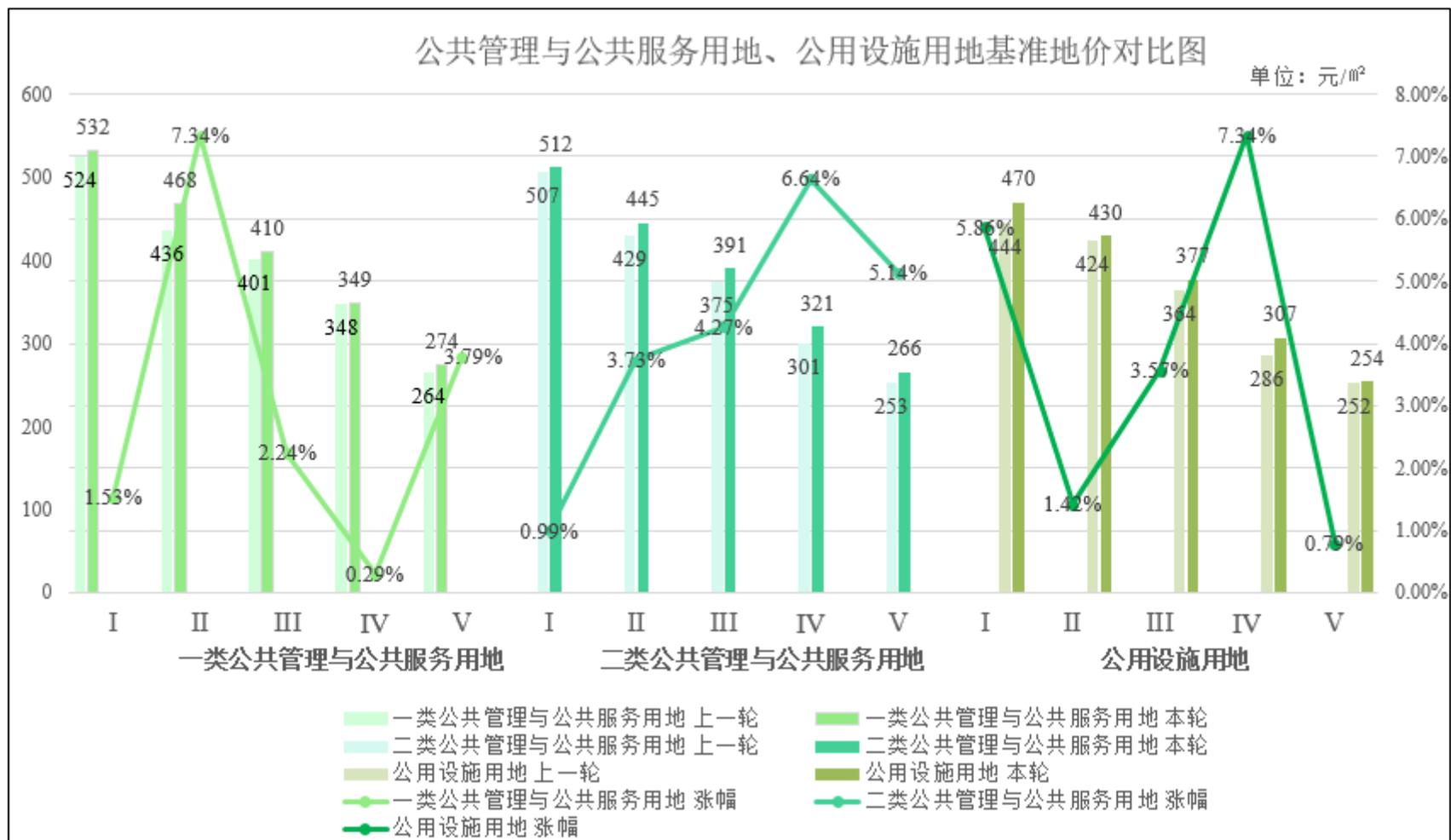


图 8 县城规划区公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价对比图

## 2、乡镇两轮价格对比分析

表 12 河口瑶族自治县各乡镇（片区）基准地价与上一轮成果比较表

单位：元/平方米

用地 区域	用地 类型	商业服务业用地 (40年)			居住用地 (70年)			工业用地 (50年)			公共管理与公共服务用 地、公用设施用地(50 年)		
		土地 级别	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮	涨幅	上一轮	本轮
坝酒 片区	I	534	544	1.87%	438	450	2.74%	253	243	-3.95%	313	321	2.56%
	II	412	418	1.46%	331	340	2.72%	224	212	-5.36%	265	273	3.02%
	III	305	310	1.64%	257	262	1.95%	178	170	-4.49%	203	205	0.99%
南溪镇	I	585	598	2.22%	485	500	3.09%	267	259	-3.00%	329	334	1.52%
	II	402	410	1.99%	358	368	2.79%	240	230	-4.17%	277	282	1.81%
	III	296	304	2.70%	258	266	3.10%	179	171	-4.47%	204	206	0.98%
莲花 滩乡	I	495	500	1.01%	418	430	2.87%	252	242	-3.97%	300	302	0.67%
	II	376	382	1.60%	325	332	2.15%	213	206	-3.29%	252	255	1.19%
	III	282	288	2.13%	239	244	2.09%	165	157	-4.85%	187	189	1.07%

本轮各乡镇商业服务业用地各级别基准地价较上一轮涨幅在 1.01%—2.70%之间，平均涨幅为 1.85%，其中南溪镇涨幅最大；居住用地各级别基准地价涨幅在 1.95%—3.1%之间，平均涨幅为 2.61%，其中南溪镇涨幅最大；工业用地各级别基准地价降幅在 3.00%—5.36%之间，平均涨幅为 4.17%，其中南溪镇涨幅最大；公共管理与公共服务用地、公用设施用地各级别基准地价涨幅在 0.67%—3.02%之间，平均涨幅为 1.53%，各乡镇基本与上一轮持平。

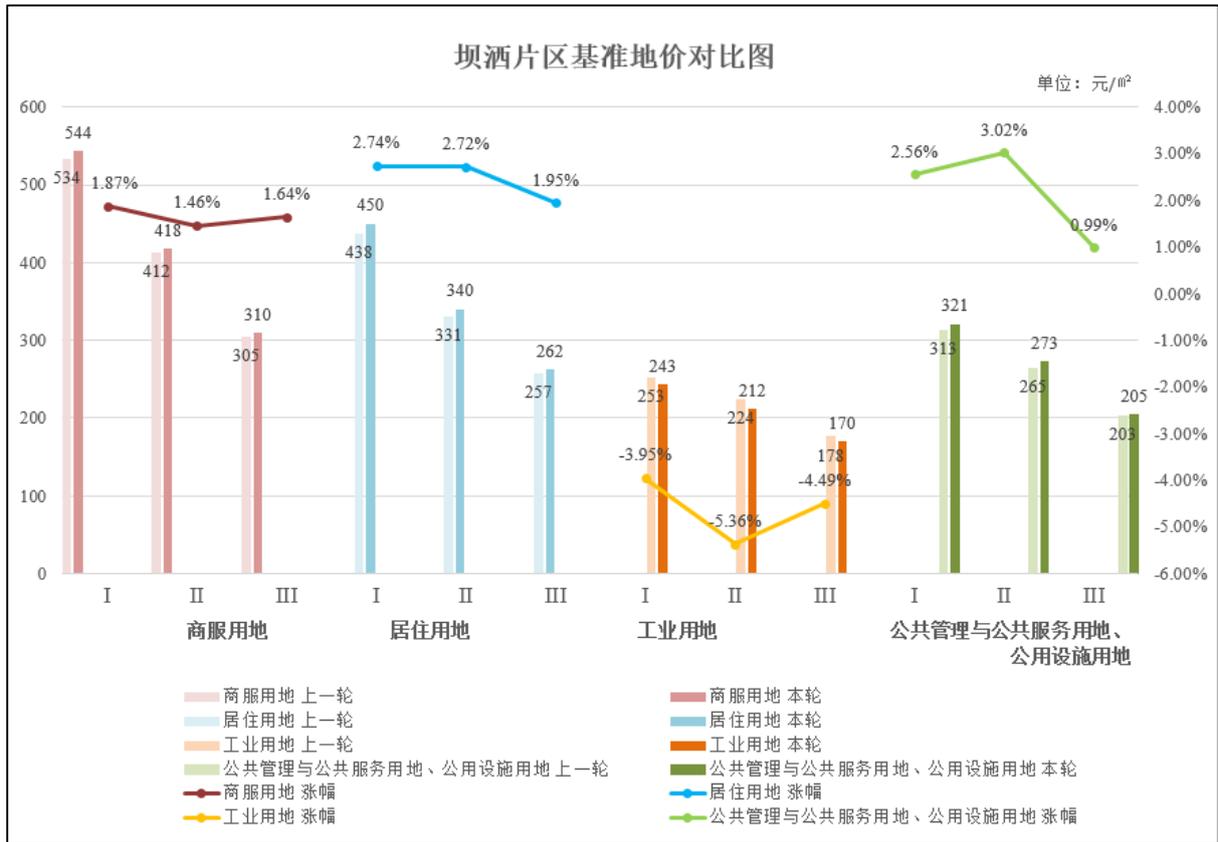


图 9 坝酒片区基准地价对比图

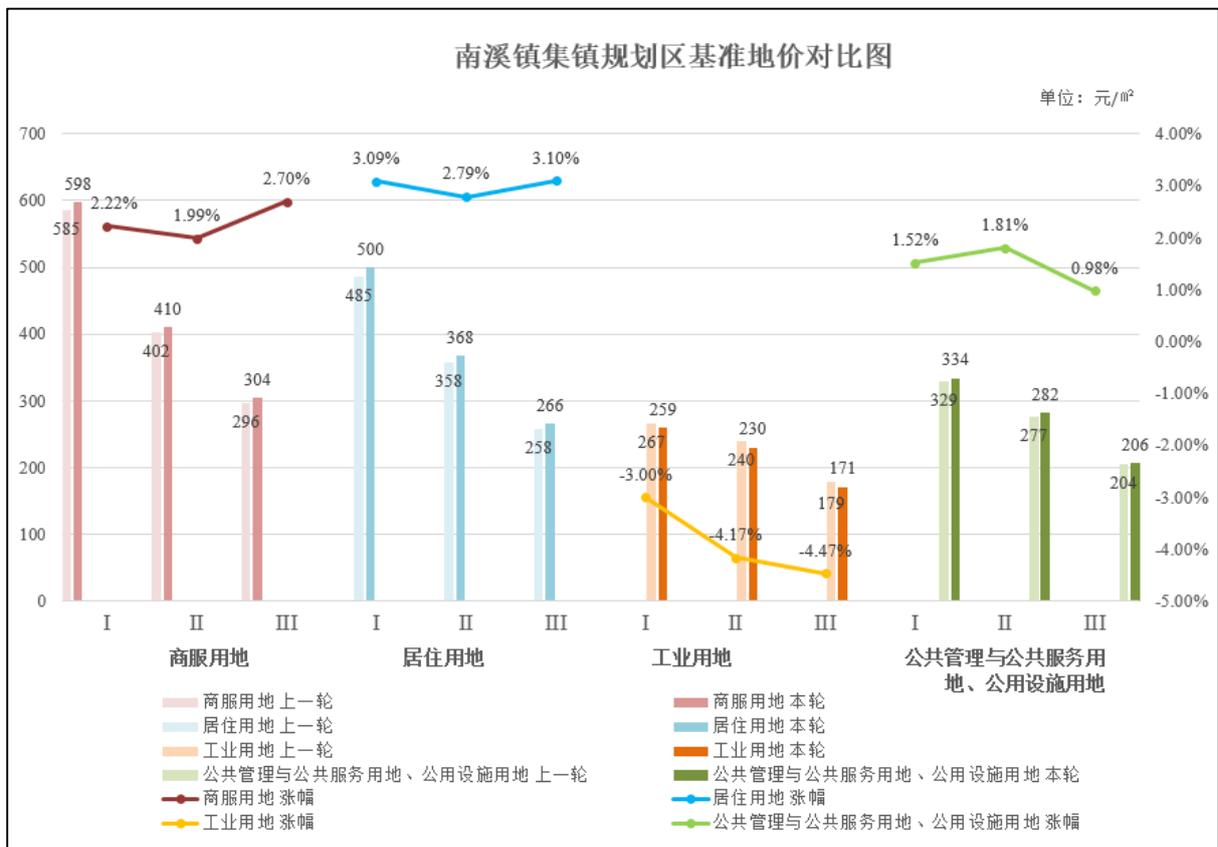


图 10 南溪镇集镇规划区基准地价对比图

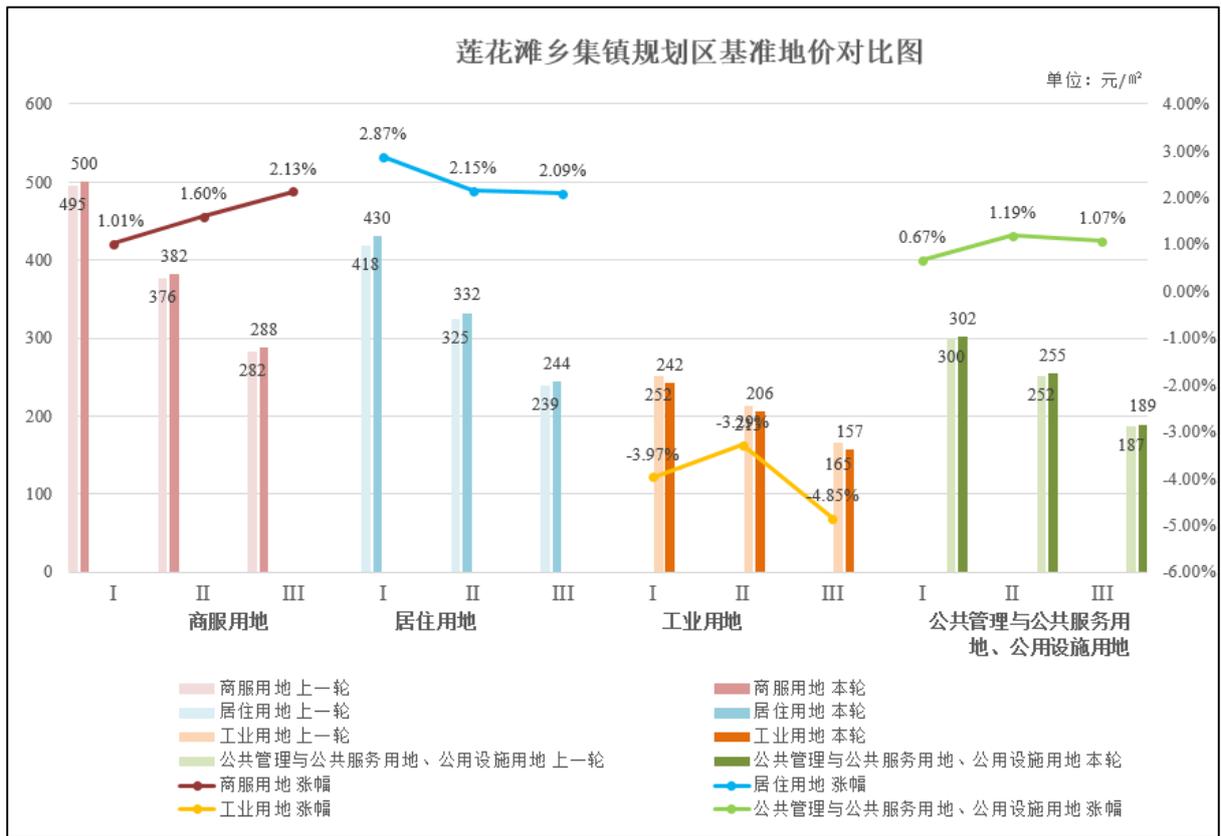


图 11 莲花滩乡集镇规划区基准地价对比