

# 雷州市区基准地价汇总表

雷州市区 2018 年级别基准地价表

| 土地用途              | 级别  | 级别面积<br>(平方公里) | 级别均价<br>(元/平方米) |
|-------------------|-----|----------------|-----------------|
| 商业用地              | I   | 9.87           | 1739            |
|                   | II  | 15.9           | 1376            |
|                   | III | 11.72          | 1128            |
|                   | IV  | 23.17          | 930             |
| 住宅用地              | I   | 8              | 718             |
|                   | II  | 14.4           | 506             |
|                   | III | 12.28          | 339             |
|                   | IV  | 25.98          | 248             |
| 工业用地              | I   | 14.26          | 251             |
|                   | II  | 23.46          | 239             |
|                   | III | 22.94          | 232             |
| 公共服务项目用地<br>(类别一) | I   | 9.87           | 265             |
|                   | II  | 15.9           | 205             |
|                   | III | 11.72          | 164             |
|                   | IV  | 23.17          | 142             |
| 公共服务项目用地<br>(类别二) | I   | 14.26          | 242             |
|                   | II  | 23.46          | 230             |
|                   | III | 22.94          | 223             |

注：①商业用地为首层楼面地价，设定容积率为 3；住宅用地、公共服务项目用地（类别一）为平均楼面地价，设定容积率为 3；工业用地、公共服务项目用地（类别二）为地面地价，设定容积率为 1。

②商业用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路如下：指商服用地首层楼面地价在设定容积率为 3.0 情况下，商业平均楼面地价=商业首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。商业用地容积率为 3.0 的容积率修正系数为 0.4467，设商服首层楼面地价为 P0，则商服平均楼面地价  $P=P0 \times 0.4467$ ，地面地价=平均楼面地价×3.0=  $0.4467 \times P0 \times 3.0=P0 \times 1.3401$ 。

雷州市区 2018 年级别基准地价表（地面地价）

| 土地用途              | 级别  | 级别面积<br>(平方公里) | 级别均价<br>(元/平方米) |
|-------------------|-----|----------------|-----------------|
| 商业<br>用地          | I   | 9.87           | 2330            |
|                   | II  | 15.9           | 1844            |
|                   | III | 11.72          | 1512            |
|                   | IV  | 23.17          | 1246            |
| 住宅<br>用地          | I   | 8              | 2154            |
|                   | II  | 14.4           | 1518            |
|                   | III | 12.28          | 1017            |
|                   | IV  | 25.98          | 744             |
| 工业<br>用地          | I   | 14.26          | 251             |
|                   | II  | 23.46          | 239             |
|                   | III | 22.94          | 232             |
| 公共服务项目用地<br>(类别一) | I   | 9.87           | 795             |
|                   | II  | 15.9           | 615             |
|                   | III | 11.72          | 492             |
|                   | IV  | 23.17          | 426             |
| 公共服务项目用地<br>(类别二) | I   | 14.26          | 242             |
|                   | II  | 23.46          | 230             |
|                   | III | 22.94          | 223             |

注：其中商业用地转换地面地价系数为 1.3401；住宅用地、公共服务项目用地（类别一）转换地面地价系数为 3；工业用地、公共服务项目用地（类别二）为地面地价，容积率为 1。

商业路线价主要是针对商业道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，得到的该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商服道路，需要设立商服路线价。

## 雷州市区商业用地路线价表

| 序号 | 区段名称            | 区段范围           | 路线价<br>(元/平方米)     | 标准进深<br>(米) |
|----|-----------------|----------------|--------------------|-------------|
| 1  | 雷州大道            | 南至迎宾大道，西至雷南大道  | 5500               | 25          |
| 2  | 西湖大道            | 西至雷州大道，东至雷城大道  | 5500               | 25          |
| 3  | 环城南路            | 西至雷城大道，东至广朝南街  | 4800               | 15          |
| 4  | 雷湖南路            | 西至群众大道，东至雷城大道  | 4800               | 15          |
| 5  | 雷湖中路            | 西至群众大道，东至雷城大道  | 4800               | 15          |
| 6  | 群众大道            | 南至二桥街，西至新城大道   | 4800               | 15          |
| 7  | 新城大道            | 西至雷州大道，东至名都十字路 | 4600               | 25          |
| 8  | 镇中西街            | 西至雷城大道，东至广朝南街  | 4600               | 15          |
| 9  | 雷南大道            | 西至雷州大道，东至群众大道  | 4200               | 25          |
| 10 | 迎宾大道            | 西至雷州大道，东至霞海路   | 4200               | 25          |
| 11 | 西七路             | 西至文化路，东至雷州大道   | 4200               | 15          |
| 12 | 西八路             | 西至文化路，东至雷州大道   | 4200               | 15          |
| 13 | 府前路             | 西至文化路，东至雷州大道   | 4200               | 15          |
| 14 | 文化路             | 北至西七路，南至府前路    | 4200               | 15          |
| 15 | 雷城大道            | 北至下广桥，南至二桥街    | 4200               | 15          |
| 16 | 车行道宽度 14 米以上道路  | 除序号 1~14 路段    | 类型用地级别基准地价基准地价×1.6 | 15          |
| 17 | 车行道宽度 11~14 米道路 | 除序号 1~14 路段    | 类型用地级别基准地价基准地价×1.4 | 15          |
| 18 | 车行道宽度 9~11 米道路  | 除序号 1~14 路段    | 类型用地级别基准地价基准地价×1.3 | 15          |
| 19 | 车行道宽度 6~9 米道路   | 除序号 1~14 路段    | 类型用地级别基准地价基准地价×1.2 | 15          |

注：（1）商业路线价是指通过对面特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定标准宽度 4 米（对应标准进深 15 米）及标准宽度 6 米（对应标准进深 25 米），求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商业路线价。

（2）标准进深是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度。

（3）上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段级别基准地价，计算公式为：宗地首层楼面地价=（路线价×标准深度内建筑面积+修正后级别基准地价×（总建筑面积-标准深度内建筑面积））/总建筑面积。

## 雷州市区级别基准地价范围

| 土地用途          | 级别  | 级别范围                                                                                                                                     |
|---------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商业用地          | I   | 西七路、西八路、府前路、雷州大道（火车站十字路口起至邦塘南止）、西湖大道、雷城大道、西湖一横路中、西湖二横路北、西湖三横路北、西湖四横路北、西湖五横路北、西湖六横路、新城大道、迎宾大道、群众大道、镇中西街、雷湖中路、雷湖南路、雷南大道等道路两侧               |
|               | II  | 除上述区域外，文化路、西六路、西湖一横路南、西湖二横路南、西湖四横路南、西湖五横路南、东二支路、广朝南街、二桥街、环城南路、西湖四横路、西湖五横路、南二路、全茂路等道路两侧，环城东路西侧、西五路南侧、东四路北侧、东三路南侧                          |
|               | III | 除上述区域外，白沙大道、环市东路、西五路等道路两侧，东四路南侧水库边界所围区域，东三支路以南、雷州大道以西区域                                                                                  |
|               | IV  | 除上述区域外，雷州市区（规划区）所辖区域                                                                                                                     |
| 住宅用地          | I   | 西七路、西八路、府前路、雷州大道（火车站十字路口起至邦塘南止）、西湖大道、雷城大道（城内十字路起至下广路口止）、西湖一横路中、西湖二横路北、西湖三横路北、西湖四横路北、西湖五横路北、西湖六横路、新城大道、迎宾大道、群众大道、镇中西街、雷湖中路、雷湖南路、雷南大道等道路两侧 |
|               | II  | 除上述区域外，文化路、西六路、西湖一横路南、西湖二横路南、西湖四横路南、西湖五横路南、东二支路、广朝南街、二桥街、环城南路、西湖四横路、西湖五横路、南二路、全茂路等道路两侧，环城东路西侧、西五路南侧、东四路北侧、东三路南侧                          |
|               | III | 除上述区域外，西五路、东三路、东三支路、东二支路、环城东路、白沙大道西段等道路两侧，东四路南侧水库边界所围区域，东三支路以南、雷州大道以西区域                                                                  |
|               | IV  | 除上述区域外，雷州市区（规划区）所辖区域                                                                                                                     |
| 工业用地          | I   | 西七路、西八路、府前路、雷州大道（火车站十字路口起至邦塘南止）、西湖大道、雷城大道、西湖一横路中、西湖二横路北、西湖三横路北、西湖四横路北、西湖五横路北、西湖六横路、新城大道、迎宾大道、群众大道、镇中西街、雷湖中路、雷湖南路、雷南大道等道路两侧               |
|               | II  | 除上述区域外，雷州大道、西四路、环市东路、白沙大道、站前二路（规划）白水沟水库东侧边界所围区域                                                                                          |
|               | III | 除上述区域外，雷州市区（规划区）所辖区域                                                                                                                     |
| 公共服务项目用地（类别一） | I   | 西七路、西八路、府前路、雷州大道（火车站十字路口起至邦塘南止）、西湖大道、雷城大道、西湖一横路中、西湖二横路北、西湖三横路北、西湖四横路北、西湖五横路北、西湖六横路、新城大道、迎宾大道、群众大道、镇中西街、雷湖中路、雷湖南路、雷南大道等道路两侧               |
|               | II  | 除上述区域外，文化路、西六路、西湖一横路南、西湖二横路南、西湖四横路南、西湖五横路南、东二支路、广朝南街、二桥街、环城南路、西湖四横路、西湖五横路、南二路、全茂路等道路两侧，环城东路西侧、西五路南侧、东四路北侧、东三路南侧                          |
|               | III | 除上述区域外，白沙大道、环市东路、西五路等道路两侧，东四路南侧水库边界所围                                                                                                    |

|               |     |                                                                                                                            |
|---------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |     | 区域，东三支路以南、雷州大道以西区域                                                                                                         |
|               | IV  | 除上述区域外，雷州市区（规划区）所辖区域                                                                                                       |
| 公共服务项目用地（类别二） | I   | 西七路、西八路、府前路、雷州大道（火车站十字路口起至邦塘南止）、西湖大道、雷城大道、西湖一横路中、西湖二横路北、西湖三横路北、西湖四横路北、西湖五横路北、西湖六横路、新城大道、迎宾大道、群众大道、镇中西街、雷湖中路、雷湖南路、雷南大道等道路两侧 |
|               | II  | 除上述区域外，雷州大道、西四路、环市东路、白沙大道、站前二路（规划）白水沟水库东侧边界所围区域                                                                            |
|               | III | 除上述区域外，雷州市区（规划区）所辖区域                                                                                                       |

注：本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别基准地价图为准。

# 雷州市区基准地价修正体系

由于级别基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据雷州市区级别基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立商服、住宅、工业和公共服务项目用地宗地地价的修正体系。

## 用地类型修正

通过对不同用地类型地价的比较，结合雷州市区实际情况，确定用地类型修正系数。

用地类型修正系数表

| 一级类      | 二级类          | 含 义                                                                                                                               | 土地利用<br>现状分类 | 城市用地分类                                                       | 修正基准 | 修正系<br>数 |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------|------|----------|
| 商服用<br>地 | 零售商业<br>用地   | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地                                                                                                 | 零售商业<br>用地   | 零售商业用地<br>（B11）                                              | 商业   | 1        |
|          | 批发市场<br>用地 1 | 指主要用于商品批发的用地。包括各类批发市场等用地（不含农贸批发市场的用地）                                                                                             | 批发市场<br>用地   | 批发市场用地<br>（B12）                                              | 商业   | 0.8      |
|          | 批发市场<br>用地 2 | 指主要用于批发零售用地分类下的农产品批发、集散用地、农贸市场用地等                                                                                                 | 批发市场<br>用地   | 批发市场用地<br>（B12）                                              | 商业   | 0.6      |
|          | 餐饮用地         | 饭店、餐厅、酒吧等用地                                                                                                                       | 餐饮用地         | 餐饮用地（B13）                                                    | 商业   | 0.8      |
|          | 旅馆用地         | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等                                                                                                              | 旅馆用地         | 旅馆用地（B14）                                                    | 商业   | 0.7      |
|          | 商务金融<br>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                                                | 商务金融<br>用地   | 商务设施用地<br>（B2、含 B21、<br>B29）                                 | 商业   | 0.6      |
|          | 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。                                                                                  | 娱乐用地         | 娱乐用地（B31）                                                    | 商业   | 0.8      |
| 住宅用<br>地 | 其他商服<br>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。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地 | 其他商服<br>用地   | 其他公用设施营<br>业网点用地<br>（B49）、其他服<br>务设施用地<br>（B9）、康体用<br>地（B32） | 商业   | 0.9      |
|          | 普通住宅<br>用地   | 指城镇用于生活居住的普通房屋用地及其附属设施用地                                                                                                          | 城镇住宅<br>用地   | 居住用地（R，含<br>R1、R2、R3）                                        | 住宅   | 1        |
|          | 公寓用地         | 指城镇用于生活居住的公寓用地及其附属设施用地                                                                                                            | 城镇住宅         | 居住用地（R，含                                                     | 住宅   | 0.9      |

| 一级类         | 二级类        | 含 义                                                                                                            | 土地利用<br>现状分类 | 城市用地分类                       | 修正基准        | 修正系<br>数 |
|-------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-------------|----------|
|             |            |                                                                                                                | 用地           | R1、R2、R3)                    |             |          |
|             | 别墅、低密度住宅用地 | 别墅、排屋等低密度住宅（原则上容积率小于 1.0）                                                                                      | 城镇住宅用地       | 一类居住用地（R1）                   | 住宅          | 另行组织评估   |
| 工矿仓储用地      | 工业用地       | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地                                                                         | 工业用地         | 工业用地（M，含 M1、M2、M3）           | 工业          | 1        |
|             | 采矿用地       | 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                                                                           | 采矿用地         | 工业用地（M，含 M1、M2、M3）           | 工业          | 0.85     |
|             | 盐田         | 指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地                                                                                     | 盐田           | 工业用地（M，含 M1、M2、M3）           | 工业          | 0.85     |
|             | 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                                                                            | 仓储用地         | 物流仓储用地（W，W1、W2、W3）           | 工业          | 1.2      |
| 公共管理与公共服务用地 | 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                                                                                        | 机关团体用地       | 行政办公用地（A1）                   | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 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                                                                             | 新闻出版用地       | 商务设施用地（B2、含艺术传媒用地（B22））      | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 科研用地       | 指用于独立的科研、勘测、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                                                          | 科研用地         | 科研用地（A35）                    | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 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                                  | 教育用地         | 教育用地（A31、A32、A33、A34）        | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 医疗卫生用地     | 指用于医疗、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 | 医疗卫生用地       | 医疗卫生用地（A5，含 A51、A52、A53、A59） | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 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                                                                      | 社会福利用地       | 社会福利设施用地(A6)                 | 公共服务用地（类别一） | 0.7      |
|             | 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                    | 文化设施用地       | 文化设施用地（A2，含 A21、A22）         | 公共服务用地（类别一） | 1        |
|             | 体育用地       | 指体育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                      | 体育用地         | 体育用地（A4，含 A41、含 A42）         | 公共服务用地（类别一） | 1        |

| 一级类        | 二级类          | 含 义                                                                                    | 土地利用<br>现状分类 | 城市用地分类                           | 修正基准             | 修正系<br>数 |
|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------|----------|
|            |              | 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                                                        |              |                                  |                  |          |
|            | 公用设施<br>用地   | 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                               | 公用设施<br>用地   | 公用设施用地<br>(U, 含 U1、U2、<br>U3、U9) | 公共服务用<br>地 (类别二) | 1        |
|            | 公园与绿<br>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                                         | 公园与绿<br>地    | 公园绿地 (G1)                        | 公共服务用<br>地 (类别二) | 0.7      |
| 交通运<br>输用地 | 铁路用地         | 指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地                                               | 铁路用地         | 城市轨道交通用<br>地 (S2)                | 工业               | 1        |
|            | 轨道交通<br>用地   | 指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地                                                         | 轨道交通<br>用地   | 城市轨道交通用<br>地 (S2)                | 工业               | 0.9      |
|            | 公路用地         | 指国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、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                                 | 公路用地         | 城市道路用地<br>(S1)                   | 工业               | 1        |
|            | 城镇村道<br>路用地  | 指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等                              | 城镇村道<br>路用地  | 城市道路用地<br>(S1)                   | 工业               | 0.9      |
|            | 交通服务<br>场站用地 | 指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地                   | 交通服务<br>场站用地 | 交通场站用地<br>(S4, 含 S41、<br>S42)    | 工业               | 1.5      |
|            | 机场用地         | 指民用机场、军民合用机场的用地                                                                        | 机场用地         | 交通枢纽用地<br>(S3)                   | 工业               | 1.3      |
|            | 港口码头<br>用地   | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及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                                        | 港口码头<br>用地   | 交通枢纽用地<br>(S3)                   | 工业               | 1        |
| 特殊用<br>地   | 管道运输<br>用地   | 指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地                                                       | 管道运输<br>用地   | 其他交通设施用<br>地 (S9)                | 工业               | 1        |
|            | 宗教用地         | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地                                                            | 宗教用地         | 宗教设施用地<br>(A9)                   | 住宅               | 0.4      |
|            | 殡葬用地         | 指陵园、墓地、殡葬场所用地                                                                          | 殡葬用地         |                                  | 住宅               | 0.4      |
|            | 风景名胜<br>设施用地 | 指风景名胜景点 (包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等) 的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类 | 风景名胜<br>设施用地 | 文物古迹用地<br>(A7)、绿地 (G)            | 公共服务用<br>地 (类别二) | 0.8      |

注：(1) 其他未列入上述范围的用地，按照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 确定其适用的基准地价类型，用地类型修正系数为 1.0。

(2) 上表中，商服用地除零售商业用地、批发市场用地、其他商服用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地外，其余的商务金融用地以商业基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商业路线价，容积率修正套用住宅的容积率修正表进行计算。

(3) 上表中特殊用地中的殡葬用地以住宅基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型在容积率 1.0 下的地面地价，且不作容积率修正。