

南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）等法律法规和相关文件规定，南宁市对市区城镇土地定级与基准地价进行了更新。本次南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果所覆盖的范围为南宁市中心城区、三塘镇主镇区、吴圩镇主镇区及明阳工业园区、伶俐镇主镇区及伶俐工业集中区、南宁现代工业园区等的城镇建设用地规划区域。有关成果内容如下：

一、基准地价价格内涵界定

（一）基准地价主要分类和基准条件

基准地价体系主分类由商服、住宅、工业三类用途组成。不同用途价格对应的基准条件为：

1. 估价期日为 2016 年 9 月 30 日。
2. 土地使用年限按各类用地出让土地使用权的法定最高年限，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。
3. 土地开发程度达到“五通一平”标准（宗地外“五通”，即通路，通上水、通下水、通电、通讯，宗地内场地平整）。
4. 土地利用状况：商服用地平均容积率 2.0，住宅用地平均容积率 3.0，工业用地平均容积率 1.5。

表 1 基准地价内涵表

土地用途	平均容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	估价期日
商服	2.0	40 年	平均楼面地价	五通一平	2016 年 9 月 30 日
住宅	3.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2016 年 9 月 30 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2016 年 9 月 30 日
备注:	地价成果中包含了级别、区段和网格三种不同层次的基准地价表现形式，在价格内涵上，三个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。				

(二) 基准地价内涵说明

1. 基准地价为政府定期制定公布、按各土地利用类型现状条件评估的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地法定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和。基准地价具体内涵构成为国家土地所有权收益；土地外部间接投资开发贡献的地租（纯收益）的资本化部分；土地内部直接投资开发所贡献的地租（纯收益）的资本化部分。

2. 土地用途说明

(1) 商服用地：指《土地利用现状分类》(GB/T21010—2007) 二级类用地中的批发零售用地（除以农产品批发零售为主的农贸市场外），即主要用于商品批发、零售的用地，包括商场、商店、超市、加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地。

(2) 住宅用地：指《土地利用现状分类》(GB/T21010—2007) 二级类用地中的城镇住宅用地（除别墅用地外），即城镇用于生活居住的普通住宅、公寓用地及其附属设施用地。

(3) 工业用地：指《土地利用现状分类》(GB/T21010—2007) 二级类用地中的工业用地，即工业生产及直接为工业生产服务的

附属设施用地。

二、南宁市城镇土地级别与基准地价评估成果

(一) 土地级别基准地价评估成果表

更新后的各用途土地级别及基准地价成果如下表：

表 2 基准地价级别更新成果 (I)

土地级别 用途及价格		I	II	III	IV	V	VI
商服	元/m ²	4700	3650	2750	1850	1230	680
住宅	元/m ²	1800	1430	1160	860	440	—
工业	元/m ²	720	605	510	420	265	—
备注	商服、住宅级别基准地价分别为平均容积率 2.0、3.0 条件下的单位平均楼面地价；工业基准地价为平均容积率 1.5 条件下的平均地面地价。						

表 3 基准地价级别更新成果 (II)

土地级别 用途及价格		I	II	III	IV	V	VI
商服	元/m ²	9400	7300	5500	3700	2460	1360
	万元/亩	626.67	486.67	366.67	246.67	164.00	90.67
住宅	元/m ²	5400	4290	3480	2580	1320	—
	万元/亩	360.00	286.00	232.00	172.00	88.00	—
工业	元/m ²	720	605	510	420	265	—
	万元/亩	48.00	40.33	34.00	28.00	17.67	—
备注	商服、住宅、工业级别基准地价分别为平均容积率 2.0、3.0、1.5 条件下的单位地面地价。						

成果说明：表中数据都对应于基准地价内涵确定的土地开发程度，成果应用需根据实际情况进行容积率、土地开发程度等宗地地价修正。

(二) 土地价格区段及基准地价更新成果

区段结果包括工作范围内商服用地土地价格区段、商服路线价区段（沿道路布设）、住宅用地土地价格区段、工业用地土地价

格区段以及相应的基准地价更新成果。

1. 商服用地区段地价成果

在已取得的商服用地级别成果的基础上，完成样点地价汇总计算工作，取得商服用地共 139 个土地价格区段和 130 条路线价区段，对应的基准地价评估成果如下表。

表 4 商服用地区段及价格

区段编号	区段名称	所在级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
S1001	朝阳南片区	I	6568	13136	875.7
S1002	南湖北片区	I	5043	10086	672.4
S1003	东葛西片区	I	4920	9840	656.0
S1004	古城南片区	I	4844	9688	645.9
S1005	万象城片区	I	4445	8890	592.7
S1006	新民南片区	I	4445	8890	592.7
S1007	琅西片区	I	4349	8698	579.9
S1008	朝阳北片区	I	4299	8598	573.2
S1009	中山路片区	I	4229	8458	563.9
S2001	污水处理厂片区	II	4218	8436	562.4
S2002	桃源片区	II	4159	8318	554.5
S2003	建政中片区	II	4057	8114	540.9
S2004	葛麻核区片区	II	3999	7998	533.2
S2005	金茶花公园片区	II	3927	7854	523.6
S2006	石门公园片区	II	3898	7796	519.7
S2007	云景片区	II	3874	7748	516.5
S2008	会展中心片区	II	3809	7618	507.9
S2009	友爱路中片区	II	3793	7586	505.7
S2010	中医一附院片区	II	3760	7520	501.3
S2011	东盟商务核心片区	II	3752	7504	500.3
S2012	新竹西片区	II	3742	7484	498.9
S2013	荣和东盟国际片区	II	3646	7292	486.1

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
S2014	青山路片区	II	3608	7216	481.1
S2015	南湖西片区	II	3604	7208	480.5
S2016	人民公园片区	II	3558	7116	474.4
S2017	大学东片区	II	3486	6972	464.8
S2018	中华路南片区	II	3387	6774	451.6
S2019	衡阳西片区	II	3376	6752	450.1
S2020	东葛路延长线片区	II	3348	6696	446.4
S2021	衡阳东片区	II	3340	6680	445.3
S2022	翡翠园片区	II	3314	6628	441.9
S2023	星光大道片区	II	3294	6588	439.2
S3001	滨江路片区	III	3323	6646	443.1
S3002	新阳南路片区	III	3295	6590	439.3
S3003	友爱路北片区	III	3210	6420	428.0
S3004	医科大片区	III	3205	6410	427.3
S3005	北湖明秀片区	III	3159	6318	421.2
S3006	新秀片区	III	3137	6274	418.3
S3007	安吉中片区	III	3043	6086	405.7
S3008	凤岭东片区	III	3026	6052	403.5
S3009	广西大学片区	III	3026	6052	403.5
S3010	越秀片区	III	3021	6042	402.8
S3011	柳园片区	III	2999	5998	399.9
S3012	长兴片区	III	2994	5988	399.2
S3013	北际南片区	III	2991	5982	398.8
S3014	青林路片区	III	2941	5882	392.1
S3015	柳沙片区	III	2926	5852	390.1
S3016	圭贝片区	III	2777	5554	370.3
S3017	亭洪西片区	III	2711	5422	361.5
S3018	亭洪南片区	III	2695	5390	359.3
S3019	荔园山庄片区	III	2671	5342	356.1

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
S3020	鲁班片区	III	2640	5280	352.0
S3021	白沙大道东片区	III	2580	5160	344.0
S3022	东盟南片区	III	2577	5154	343.6
S3023	翠竹路片区	III	2514	5028	335.2
S3024	安吉西片区	III	2341	4682	312.1
S3025	中尧片区	III	2333	4666	311.1
S3026	大沙田片区	III	2324	4648	309.9
S3027	长堽南片区	III	2241	4482	298.8
S3028	佛子岭路北片区	III	2189	4378	291.9
S3029	蟠龙片区	III	2181	4362	290.8
S3030	总部基地片区	III	2104	4208	280.5
S4001	凤岭西片区	IV	2180	4360	290.7
S4002	高新南片区	IV	2179	4358	290.5
S4003	安吉东片区	IV	2176	4352	290.1
S4004	琅东站片区	IV	2128	4256	283.7
S4005	安吉北片区	IV	2111	4222	281.5
S4006	高新北片区	IV	2055	4110	274.0
S4007	东沟岭北片区	IV	2043	4086	272.4
S4008	动物园片区	IV	2013	4026	268.4
S4009	相思湖东片区	IV	1992	3984	265.6
S4010	五一路片区	IV	1989	3978	265.2
S4011	狮山公园西片区	IV	1976	3952	263.5
S4012	石柱岭片区	IV	1923	3846	256.4
S4013	仙葫西片区	IV	1898	3796	253.1
S4014	东沟岭片区	IV	1858	3716	247.7
S4015	银沙五象片区	IV	1838	3676	245.1
S4016	金凯片区	IV	1809	3618	241.2
S4017	仙葫东片区	IV	1801	3602	240.1
S4018	青秀山片区	IV	1785	3570	238.0

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
S4019	苹果园片区	IV	1779	3558	237.2
S4020	东沟岭东片区	IV	1745	3490	232.7
S4021	东站片区	IV	1685	3370	224.7
S4022	长虹路片区	IV	1611	3222	214.8
S4023	五象湖片区	IV	1594	3188	212.5
S4024	万达茂片区	IV	1582	3164	210.9
S4025	天誉花园片区	IV	1571	3142	209.5
S5001	城北收费站片区	V	1562	3124	208.3
S5002	三塘片区	V	1559	3118	207.9
S5003	蒲庙中心片区	V	1555	3110	207.3
S5004	植物园西片区	V	1545	3090	206.0
S5005	银海大道片区	V	1541	3082	205.5
S5006	高坡岭片区	V	1529	3058	203.9
S5007	南站片区	V	1404	2808	187.2
S5008	相思湖西片区	V	1392	2784	185.6
S5009	金源片区	V	1385	2770	184.7
S5010	五象岭片区	V	1332	2664	177.6
S5011	北湖村片区	V	1315	2630	175.3
S5012	高新北二片区	V	1314	2628	175.2
S5013	邕武东片区	V	1299	2598	173.2
S5014	仙葫南片区	V	1274	2548	169.9
S5015	植物园东片区	V	1272	2544	169.6
S5016	五象大道西片区	V	1255	2510	167.3
S5017	龙岗中心片区	V	1216	2432	162.1
S5018	恒大华府片区	V	1121	2242	149.5
S5019	三岸中片区	V	1091	2182	145.5
S5020	三岸东片区	V	1051	2102	140.1
S5021	工业集中南片区	V	974	1948	129.9
S5022	龙岗西片区	V	957	1914	127.6

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
S5023	良玉大道片区	V	956	1912	127.5
S5024	龙岗南片区	V	942	1884	125.6
S5025	龙岗东片区	V	917	1834	122.3
S6001	仙葫南片区	VI	912	1824	121.6
S6002	环城高速南片区	VI	898	1796	119.7
S6003	振兴路片区	VI	855	1710	114.0
S6004	同乐大道片区	VI	838	1676	111.7
S6005	罗文片区	VI	831	1662	110.8
S6006	石埠片区	VI	791	1582	105.5
S6007	平乐片区	VI	733	1466	97.7
S6008	高坡三屋片区	VI	728	1456	97.1
S6009	沙井西片区	VI	721	1442	96.1
S6010	沙井南片区	VI	708	1416	94.4
S6011	吴圩中心片区	VI	659	1318	87.9
S6012	五合片区	VI	658	1316	87.7
S6013	九曲湾片区	VI	635	1270	84.7
S6014	顶狮山片区	VI	632	1264	84.3
S6015	三塘片区	VI	630	1260	84.0
S6016	邕武路东片区	VI	627	1254	83.6
S6017	嘉和城片区	VI	623	1246	83.1
S6018	伶俐镇中心北片区	VI	606	1212	80.8
S6019	八鲤工业园区	VI	601	1202	80.1
S6020	邕武路西片区	VI	569	1138	75.9
S6021	伶俐镇中心南片区	VI	562	1124	74.9
S6022	明阳片区	VI	547	1094	72.9
S6023	空港片区	VI	479	958	63.9
S6024	仁福片区	VI	438	876	58.4
S6025	伶俐糖厂片区	VI	393	786	52.4
S6026	伶俐工业集中片区	VI	378	756	50.4
S6027	南宁现代工业园片区	VI	318	636	42.4

表5 商服路线价区段及价格

序号	道路名称	区段范围	路线价 (元/m ²)	影响深度加价 (元/m ²)
1	兴宁路	民族大道至新华街	24735	30335
2	新华街(西段)	江滨路至朝阳路	20471	25105
3	新华街(东段)	朝阳路至民主路	19441	23842
4	朝阳路(北段)	中华路至人民东路	18839	23104
5	朝阳路(南段)	人民东路至民族大道	15902	19502
6	新民路(北段)	公园路至民族大道	15625	19162
7	古城路(南段)	东葛路至七星路	14266	17496
8	新民路(南段)	民族大道至植物路	13928	17081
9	西关路	华强路至新华街	13463	10353
10	杭州路	中华路至济南路	13270	10205
11	人民西路(东段)	华强路至朝阳路	13230	10174
12	解放路	人民西路至民生路	12464	9585
13	思贤路	民主路至新竹路	11690	8990
14	共和路	新华街至南环路	11679	8981
15	高峰路	兴宁路至江滨路	11526	8864
16	南京路	中华路至西关路	11494	8839
17	民主路(西段)	人民东路至新民路	11221	8629
18	金湖路北段	贤宾路至金湖广场	11060	8505
19	七星路	南环路至古城路	10883	8369
20	教育路	古城路至桃源路	10868	8358
21	桃源路	河堤路至双拥路	10635	8179
22	华西路	北大南路至华强路	10625	8171
23	东葛路(西段)	新民路至园湖北路	10598	8150
24	东葛路(中段)	园湖南路至长湖路	10424	8016
25	农院路	科德路至明秀西路	10125	7786
26	古城路(北段)	民主路至东葛路	9731	7483
27	南环路	七星路至民族大道	9635	7410
28	华东路	华强路至友爱南路	9595	7379

序号	道路名称	区段范围	路线价 (元/m ²)	影响深度加价 (元/m ²)
29	中华路(东段)	地洞口路至北湖南路	9550	7344
30	民生路(西段)	朝阳路至江北大道	9425	7248
31	星湖路	古城路至园湖南路	9262	7123
32	中山路	民族大道至桃源路	9251	7114
33	人民西路(西段)	北大南路至华强路	9120	7013
34	华强路	中华路至人民西路	8905	6848
35	金湖路南段	民族大道至青山路	8894	6840
36	天桃路	七星路至桃源路	8894	6840
37	金浦路南段	民族大道至锦春路	8778	6750
38	民生路东段	朝阳路至新民路	8646	6649
39	苏州路	中华路至济南路	8517	6550
40	青秀路	云景路至越秀路	8456	6503
41	园湖南路	东葛路至星湖路	8302	6384
42	东葛路(东段)	长湖路至秀厢大道	8143	6262
43	建政路(西段)	古城路至园湖北路	8141	6261
44	汇春路	桂春路至竹溪大道	8129	6251
45	民乐路	共和路至新民路	8096	6226
46	友爱南路	衡阳西路至人民东路	8080	6214
47	金州路北段	金湖路—民族大道	8068	6204
48	建政东路	园湖北路至建政路	8060	6198
49	望园路	东葛路至茶花园路	7618	5858
50	新竹路(西段)	古城路至园湖南路	7545	5802
51	悦宾路	长湖路至民族大道	7458	5735
52	民主路(东段)	新民路至园湖北路	7456	5734
53	人民东路	朝阳路至新民路	7359	5659
54	桂春路	双拥路至金浦路	7218	5551
55	中华路(西段)	北大南路至地洞口路	7093	5455
56	园湖北路	中华路至东葛路	7070	5437
57	民族大道中段	南湖桥头至凤岭立交	7056	5426
58	北大南路	中华路至江滨路	7050	5422

序号	道路名称	区段范围	路线价 (元/m ²)	影响深度加价 (元/m ²)
59	祥宾路	滨湖路至厢竹大道	7006	5388
60	葛村路北段	建政东路至东葛路	6911	5315
61	上海路	华强路至济南路	6834	5255
62	北湖南路	明秀路至中华路	6817	5242
63	金州路南段	民族大道至锦春路	6770	5206
64	地洞口路	衡阳西路至中华路	6767	5204
65	嘉宾路	滨湖路至金湖广场	6396	4919
66	滨湖路	东葛路至民族大道	6383	4909
67	长湖路	东葛路至月湾路	6353	4886
68	衡阳西路	北大北路至友爱南路	6340	4876
69	火炬路	大学路至农院路	6254	4809
70	鲤湾路	东葛路至民族大道	6242	4800
71	沈阳路	北大路至秀灵路	6205	4772
72	双拥路	桃源路至民族大道	6201	4769
73	民族大道西段	江滨路至民族南湖桥头	6195	4764
74	北湖北路南段	秀厢大道至明秀路	6170	4745
75	新竹路(东段)	园湖南路至茶花园路	6161	4738
76	星光大道(北段)	五一东路至邕江大桥头	6063	4663
77	金浦路北段	金湖路—民族大道	6042	4646
78	植物路	桃源路至河堤路	6017	4627
79	平西路	淡村路至平西一支路	5943	4570
80	淡村路	五一东路至星光大道	5939	4567
81	东宝路	园湖路至葛村路	5871	4515
82	民族大道(东段)	凤岭立交至环城高速	5830	4483
83	鲁班路北段	大学路至秀厢大道	5783	4447
84	明秀西路(东段)	大学路至明秀东路	5650	4345
85	葛村路南段	东葛路至新竹路	5437	4181
86	友爱北路	秀厢大道至衡阳东路	5355	4118
87	长堽路	园湖北路至厢竹大道	5355	4118
88	福建路	星光大道至江南大道	5268	4051
89	望州南路	望州路至民主路	5155	3964

序号	道路名称	区段范围	路线价 (元/m ²)	影响深度加价 (元/m ²)
90	唐山路	友爱南路至望州路	5144	3956
91	茶花园路	长湖路至民族大道	5141	3954
92	燕敦路	星光大道至凤江路	5141	3954
93	五一东路	南建路至星光大道	5083	3909
94	亭洪路(东段)	亭江路至星光大道	5046	3880
95	北大北路	大学路至中华路	5030	3868
96	新阳路(东段)	明秀西路至北大南路	4918	3782
97	云亭街	人民西路至江滨路	4913	3778
98	英华路(西段)	邕江边至柳沙路	4819	3706
99	秀灵路北段	秀厢大道至明秀西路	4794	3687
100	科园大道南段	秀厢大道至大学路	4790	3684
101	公园路	人民东路至中华路	4782	3677
102	云景路	秀厢大道至枫林路	4723	3632
103	安吉大道	环城高速至秀厢大道	4704	3617
104	望州路	中华路至明秀东路	4687	3604
105	新阳路(西段)	大塘里至明秀西路	4669	3591
106	衡阳东路	友爱路至铁路	4636	3565
107	锦春路	双拥路至竹溪大道	4525	3480
108	明秀东路	北湖路至望州路	4515	3472
109	明秀西路(西段)	大学路至江北大道	4514	3471
110	永和路	北大北路至永和大桥头	4440	3414
111	龙腾路	北大路至江北大道	4403	3386
112	圭贝路	白沙大道至燕敦路	4274	3287
113	大学路东段	秀厢大道至北大路	4219	3245
114	星光大道(南段)	五一东路至迎凯路	4037	3105
115	大学路西段	秀厢大道至罗文大道	4020	3091
116	亭洪路(西段)	南建路至星光大道	4004	3079
117	白沙大道	星光大道至葫芦鼎大桥	3931	3023
118	秀安路	秀厢大道至重型机器厂	3910	3007
119	亭江路(北段)	江南大道至白沙大道	3883	2986
120	亭江路(南段)	白沙大道至金沙大道	3536	2719
121	金象大道	锦绣路至建设路	3528	2713
122	科德路	秀厢大道至农院路	3488	2682
123	科园大道北段	振兴路至秀厢大道	3119	2399
124	仙葫大道(西段)	青林路至仙葫大道中	3002	2309

序号	道路名称	区段范围	路线价 (元/m ²)	影响深度加价 (元/m ²)
125	开泰路	泉南高速至长福路	2682	2063
126	建设路	银海大道至东风路	2508	1929
127	蓉莱大道	仙葫大道至仙葫大桥头	2345	1803
128	蒲津路	新兴路至和平二街	2121	1631
129	彩虹南路	蒲庙大桥至新兴街	1975	1519
130	红星路	彩虹南路至大转盘	1691	1300

注：商业路线价价格内涵与基准地价价格内涵一致，并有相应的路线价价格修正系数体系。

2. 住宅用地区段地价成果

在已取得的住宅用地级别成果的基础上，完成样点地价汇总计算工作，取得住宅用地共 106 个土地价格区段，对应的基准地价评估成果如下表。

表 6 住宅用地区段及价格

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
J1001	南湖北片区	I	1987	5961	397.4
J1002	东盟北片区	I	1856	5568	371.2
J1003	南湖南片区	I	1851	5553	370.2
J1004	南湖西片区	I	1814	5442	362.8
J1005	市中心片区	I	1785	5355	357.0
J1006	云景片区	I	1771	5313	354.2
J1007	会展片区	I	1756	5268	351.2
J1008	金花茶片区	I	1736	5208	347.2
J1009	新民东葛片区	I	1628	4884	325.6
J1010	凤岭东片区	II	1598	4794	319.6
J1011	古城南片区	II	1582	4746	316.4
J1012	东葛延长片区	II	1582	4746	316.4

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
J2001	东盟南片区	II	1581	4743	316.2
J2002	人民片区	II	1580	4740	316.0
J2003	凤岭西片区	II	1538	4614	307.6
J2004	人民公园片区	II	1529	4587	305.8
J2005	滨江路片区	II	1513	4539	302.6
J2006	越秀片区	II	1498	4494	299.6
J2007	枫林片区	II	1468	4404	293.6
J2008	柳园片区	II	1445	4335	289.0
J2009	建政东葛片区	II	1439	4317	287.8
J2010	衡阳片区	II	1374	4122	274.8
J2011	新秀片区	II	1368	4104	273.6
J2012	星光大道片区	II	1363	4089	272.6
J2013	柳沙片区	II	1356	4068	271.2
J2014	大学片区	II	1352	4056	270.4
J2015	中尧片区	II	1347	4041	269.4
J2016	鲁班片区	II	1343	4029	268.6
J2017	长堽南片区	II	1333	3999	266.6
J2018	五象总部基地片区	II	1284	3852	256.8
J2019	佛子岭片区	II	1282	3846	256.4
J3001	相思湖东片区	III	1282	3846	256.4
J3002	亭洪西片区	III	1271	3813	254.2
J3003	秀灵南片区	III	1270	3810	254.0
J3004	石柱岭片区	III	1261	3783	252.2
J3005	白沙片区	III	1256	3768	251.2
J3006	动物园片区	III	1231	3693	246.2
J3007	北湖明秀片区	III	1227	3681	245.4
J3008	长兴片区	III	1222	3666	244.4
J3009	林里桥片区	III	1207	3621	241.4

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
J3010	高新片区	III	1202	3606	240.4
J3011	五一北片区	III	1184	3552	236.8
J3012	明秀片区	III	1180	3540	236.0
J3013	青秀山片区	III	1174	3522	234.8
J3014	大沙田片区	III	1171	3513	234.2
J3015	金凯北片区	III	1112	3336	222.4
J3016	植物园片区	III	1096	3288	219.2
J3017	东沟岭片区	III	1094	3282	218.8
J3018	安吉万达片区	III	1093	3279	218.6
J3019	高坡岭片区	III	1091	3273	218.2
J3020	万达茂片区	III	1028	3084	205.6
J3021	天誉花园片区	III	1024	3072	204.8
J3022	五象湖片区	III	1022	3066	204.4
J4001	五一南片	IV	1022	3066	204.4
J4002	五一西片区	IV	1019	3057	203.8
J4003	普罗旺斯片区	IV	1016	3048	203.2
J4004	高新北片区	IV	1016	3048	203.2
J4005	南站片区	IV	1015	3045	203.0
J4006	金凯南片区	IV	1014	3042	202.8
J4007	相思湖西片区	IV	998	2994	199.6
J4008	安吉西片区	IV	975	2925	195.0
J4009	安吉东片区	IV	936	2808	187.2
J4010	仙葫东片区	IV	918	2754	183.6
J4011	五象岭片区	IV	880	2640	176.0
J4012	邕武片区	IV	875	2625	175.0
J4013	银海大道片区	IV	867	2601	173.4
J4014	玉岭路片区	IV	861	2583	172.2
J4015	北湖片区	IV	860	2580	172.0
J4016	工业集中南片区	IV	858	2574	171.6

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
J4017	友谊迎凯片区	IV	846	2538	169.2
J4018	龙岗中心片区	IV	784	2352	156.8
J4019	龙岗西片区	IV	752	2256	150.4
J4020	坛泽村片区	IV	741	2223	148.2
J4021	龙岗南片区	IV	705	2115	141.0
J4022	龙岗东片区	IV	696	2088	139.2
J5001	高岭路片区	V	693	2079	138.6
J5002	沙井北片区	V	691	2073	138.2
J5003	那洪那历片区	V	687	2061	137.4
J5004	仙葫中片区	V	649	1947	129.8
J5005	沙井中片区	V	593	1779	118.6
J5006	仙葫南片区	V	583	1749	116.6
J5007	安吉高新片区	V	578	1734	115.6
J5008	石埠片区	V	543	1629	108.6
J5009	沙井南片区	V	513	1539	102.6
J5010	沙井西片区	V	482	1446	96.4
J5011	高坡三屋片区	V	477	1431	95.4
J5012	良凤江北片区	V	471	1413	94.2
J5013	金沙湖片区	V	465	1395	93.0
J5014	安吉北片区	V	453	1359	90.6
J5015	蒲庙片区	V	450	1350	90.0
J5016	三塘片区	V	394	1182	78.8
J5017	工业集中北片区	V	391	1173	78.2
J5018	五合片区	V	380	1140	76.0
J5019	平乐片区	V	378	1134	75.6
J5020	顶狮山片区	V	372	1116	74.4
J5021	八鲤工业园片区	V	326	978	65.2
J5022	吴圩中心片区	V	321	963	64.2
J5023	伶俐镇中心北片区	V	320	960	64.0

区段编号	区段名称	所在级别	价格		
			平均楼面价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
J5024	伶俐镇中心南片区	V	317	951	63.4
J5025	仁福片区	V	296	888	59.2
J5026	空港片区	V	278	834	55.6
J5027	明阳片区	V	262	786	52.4
J5028	武伶路西片区	V	234	702	46.8
J5029	伶俐糖厂片区	V	220	660	44.0
J5030	伶俐工业集中片区	V	203	609	40.6
J5031	南宁现代工业园片区	V	197	591	39.4

3. 工业用地区段地价成果

在已取得的工业用地级别成果的基础上，完成样点地价汇总计算工作，取得工业用地共 67 个土地价格区段，对应的基准地价评估成果如下表。

表 7 工业用地区段价格

区段编号	区段名称	所在级别	价格	
			单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
G1001	市中心片区	I	735	49.0
G1002	人民西片区	I	722	48.1
G1003	新民片区	I	712	47.5
G1004	七星片区	I	693	46.2
G2001	民主东片区	II	635	42.3
G2002	教育桃源片区	II	620	41.3
G2003	东葛西片区	II	616	41.1
G2004	衡阳西片区	II	608	40.5
G2005	衡阳东片区	II	606	40.4
G2006	中尧片区	II	595	39.7
G2007	河堤片区	II	591	39.4
G2008	新阳片区	II	585	39.0

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格	
			单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
G2009	星光福建北片区	II	562	37.5
G2010	星光福建南片区	II	540	36.0
G3001	南湖片区	III	534	35.6
G3002	茶花园片区	III	534	35.6
G3003	秀安南片区	III	534	35.6
G3004	大学片区	III	531	35.4
G3005	鲁班南片区	III	525	35.0
G3006	望州片区	III	518	34.5
G3007	五象广场片区	III	517	34.5
G3008	青湖片区	III	511	34.1
G3009	青秀山西片区	III	506	33.7
G3010	东葛延长片区	III	505	33.7
G3011	白沙片区	III	499	33.3
G3012	长堽片区	III	499	33.3
G3013	柳沙片区	III	491	32.7
G3014	石柱岭片区	III	490	32.7
G3015	五一南片区	III	485	32.3
G3016	高新南片区	III	485	32.3
G3017	秀安北片区	III	485	32.3
G3018	动物园片区	III	482	32.1
G3019	五一西片区	III	475	31.7
G3020	南站片区	III	465	31.0
G3021	安吉万达片区	III	465	31.0
G4001	凤岭片区	IV	455	30.3
G4002	琅东片区	IV	450	30.0
G4003	青秀山片区	IV	443	29.5
G4004	东沟岭片区	IV	443	29.5
G4005	安吉东片区	IV	443	29.5

区段 编号	区段名称	所在 级别	价格	
			单位地价 (元/m ²)	单位地价 (万元/亩)
G4006	相思湖片区	IV	442	29.5
G4007	科园大道北片区	IV	436	29.1
G4008	大沙田片区	IV	435	29.0
G4009	植物园片区	IV	432	28.8
G4010	凤岭东片区	IV	427	28.5
G4011	经开区片区	IV	425	28.3
G4012	沙井片区	IV	425	28.3
G4013	沙井南片区	IV	420	28.0
G4014	玉洞片区	IV	417	27.8
G4015	五象总部片区	IV	414	27.6
G4016	平乐片区	IV	410	27.3
G4017	工业集中南片区	IV	410	27.3
G4018	石埠片区	IV	409	27.3
G4019	工业集中北片区	IV	409	27.3
G4020	环城高速片区	IV	408	27.2
G4021	仙葫片区	IV	407	27.1
G4022	三塘片区	IV	402	26.8
G4023	五合片区	IV	401	26.7
G4024	吴圩片区	IV	400	26.7
G4025	明阳片区	IV	399	26.6
G4026	伶俐片区	IV	393	26.2
G4027	南宁现代工业园片区	IV	386	25.7
G5001	蒲庙片区	V	321	21.4
G5002	龙岗片区	V	315	21.0
G5003	顶狮山片区	V	273	18.2
G5004	仁福片区	V	245	15.3
G5005	八鲤工业园片区	V	229	15.0

三、成果应用修正系数

(一) 容积率修正系数

表 8 住宅用地容积率修正系数表 (平均楼面地价)

容积率	≤1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.4
修正系数	1.739	1.600	1.489	1.397	1.318	1.25	1.19	1.136
容积率	2.6	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8	4
修正系数	1.087	1.042	1.000	0.962	0.938	0.912	0.883	0.854
容积率	4.2	4.4	4.6	4.8	5	5.2	5.4	5.6
修正系数	0.83	0.821	0.8	0.783	0.77	0.76	0.739	0.728
容积率	5.8	6	6.2	6.4	6.6	6.8	7	7.2
修正系数	0.709	0.694	0.676	0.660	0.645	0.629	0.615	0.601
容积率	7.4	7.6	7.8	≥8				
修正系数	0.588	0.575	0.563	0.551				

表 9 商服用地容积率修正系数表 (平均楼面地价)

容积率	≤1	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6
修正系数	1.235	1.170	1.118	1.073	1.034	1	0.969	0.941	0.915
容积率	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8	4	4.2	4.4
修正系数	0.891	0.884	0.866	0.858	0.839	0.828	0.817	0.807	0.798
容积率	4.6	4.8	5	5.2	5.4	5.6	5.8	≥6	—
修正系数	0.789	0.774	0.766	0.760	0.754	0.742	0.729	0.725	—

(二) 楼层楼面地价比例系数

表 10 多层住宅楼层楼面地价比例系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层
修正系数	1.00	1.015	1.028	1.040	1.026	1.013	1.000	0.950

表 11 小高层、高层住宅楼层楼面地价比例系数及区间

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
修正系数	1.000	1.038	1.055	1.081	1.112	1.122
	——	0.981 ~ 1.095	1.007 ~ 1.102	1.009 ~ 1.160	1.021 ~ 1.203	1.029 ~ 1.215
楼层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
修正系数	1.142	1.152	1.164	1.186	1.186	1.181
	1.049 ~ 1.234	1.058 ~ 1.245	1.062 ~ 1.265	1.079 ~ 1.293	1.088 ~ 1.284	1.073 ~ 1.289
楼层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
修正系数	1.211	1.217	1.238	1.247	1.287	1.296
	1.118 ~ 1.305	1.119 ~ 1.316	1.143 ~ 1.333	1.149 ~ 1.346	1.167 ~ 1.4062	1.165 ~ 1.427
楼层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
修正系数	1.320	1.323	1.347	1.445	1.327	1.452
	1.203 ~ 1.436	1.182 ~ 1.465	1.227 ~ 1.467	1.194 ~ 1.697	1.137 ~ 1.517	1.273 ~ 1.631
楼层	25层	26层	27层	28层	29层	≥30层
修正系数	1.430	1.432	1.457	1.328	1.404	1.502
	1.277 ~ 1.583	1.247 ~ 1.617	1.299 ~ 1.613	1.161 ~ 1.493	1.333 ~ 1.475	1.482 ~ 1.523

表 12 商服楼层楼面地价比例系数

楼层	一层	二层	三层	四层及以上
修正系数	1.000	0.519	0.344	0.297
	——	0.492 ~ 0.934	0.254 ~ 0.567	0.175 ~ 0.407
备注	在专题编制南宁市土地立体权利价格评估成果之前，地下商业建筑的楼层楼面地价比例系数可参照表中数据区间的下限值，即地下负一层系数对应于地上二层等。			

(三) 临街深度修正系数

表 13 商服路线价深度修正系数表

临街深度 m \ 路段等级	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
等级一	1.884	1.373	1.141	1.000	0.903	0.831	0.774	0.728	0.690	0.658
等级二	1.374	1.000	0.831	0.728	0.657	0.605	——	——	——	——
备注	1.等级一路段对应于兴宁路、新华街、朝阳路、古城路、新民路，其他商业道路对应于等级二路段；2.表中系数主要应用于商服路线价修正。									

表 14 商服路线价深度加价修正系数表

临街深度 m \ 路段等级	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
等级一	1.000	0.583	0.394	0.279	0.200	0.141	0.095	0.058	0.026	0.000
等级二	1.000	0.514	0.294	0.160	0.068	0.000	——	——	——	——
备注	1.等级一路段对应于兴宁路、新华街、朝阳路、古城路、新民路，其他商业道路对应于等级二路段；2.表中系数主要应用于临街网格地价的加价修正。									

(四) 宽深比修正系数

表 15 宽深比修正系数表

宽深比	≤0.3	0.3<k≤0.5	0.5<k≤0.7	0.7<k≤0.9	0.9<k≤1.1	1.1<k≤1.3
修正系数(%)	0.912	0.947	1.000	1.042	1.076	1.106
宽深比	1.3<k≤1.5	1.5<k≤1.7	1.7<k≤1.9	1.9<k≤2.1	2.1<k≤2.3	>2.3
修正系数(%)	1.132	1.156	1.178	1.198	1.217	1.226

(五) 街角地修正系数

街角地修正系数为 1.15。

(六) 年期修正系数

表 16 商服用地土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0776	0.1495	0.2161	0.2778	0.3348	0.3877
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.4366	0.4819	0.5239	0.5627	0.5987	0.632
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.6628	0.6914	0.7178	0.7423	0.7649	0.7859
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.8054	0.8234	0.840	0.8554	0.8697	0.8829
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8952	0.9065	0.917	0.9267	0.9357	0.9441
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.9518	0.9589	0.9656	0.9717	0.9774	0.9826
使用年期	37	38	39	40	——	——
修正系数	0.9875	0.992	0.9961	1.000	——	——

表 17 住宅用地土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.066	0.1277	0.1853	0.2392	0.2829	0.3366
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3806	0.4217	0.601	0.496	0.5296	0.5609
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7299	0.7481	0.7652	0.7811	0.796	0.810
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.823	0.8351	0.8465	0.8571	0.867	0.8763
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.885	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9263	0.9317	0.9368	0.9415	0.9459	0.950
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9539	0.9575	0.9608	0.9640	0.9669	0.9696
使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.9722	0.9746	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827
使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972
使用年期	67	68	69	70	——	——
修正系数	0.998	0.9987	0.9994	1.000	——	——

表 18 工业用地土地使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312
使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.3542	0.394	0.4315	0.467	0.5004	0.5319
使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869
使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7079	0.7277	0.7464	0.764	0.7806	0.7962
使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276
使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.935	0.9419	0.9484	0.9546	0.9604	0.9659
使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929
使用年期	49	50	—	—	—	—
修正系数	0.9966	1.000	—	—	—	—

(七) 其他因素修正

主要为土地开发程度修正项，其修正值如下表。

表 19 土地开发费用取费

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)					
	土地平整	通水	通路	排水	通电	通讯
五通一平	40 (30 ~ 55)	30 (20 ~ 40)	40 (30 ~ 50)	20 (15 ~ 25)	25 (15 ~ 30)	10.0

四、其他说明

（一）南宁市范围内基准地价体系更新成果包括商服、住宅、工业三种用途土地级别、区段（含商业路线价区段）及相应的基准地价、网格地价，以及与各层次地价相对应的修正体系。

级别、与级别相对应的基准地价是观测城市建设用地区位分布状况和土地价格整体水平的宏观载体，是城市基准地价体系建设成果的基本构成内容。区段、网格以及与之相对应的土地价格，则是在级别的基础上划分出区域覆盖范围更小、价格体现更细化的成果形式，是基准地价体系建设成果应用于地价管理实际工作的主要载体。

（二）《南宁市城镇土地定级与基准地价更新报告》是此次基准地价体系更新成果应用于实际工作的基础、指导性技术文件，国土资源管理部门可根据地价管理及相关工作的需求，依据该文件确定不同层次地价成果的应用范围，并相应开展地价评估技术操作指引及相关措施、政策的制定工作。