

南宁市人民政府 办公室文件

南府办〔2020〕41号

南宁市人民政府办公室 关于公布实施南宁市城镇公共管理与 公共服务用地定级与基准地价成果的通知

各县、区人民政府，市政府各部门，各管委会，市级各双管单位，市直各事业、企业单位：

《南宁市城镇公共管理与公共服务用地定级与基准地价成果》已经市十四届人民政府第 116 次常务会议审议通过，现予以公布，从 2020 年 8 月 1 日起实施。

特此通知

2020 年 7 月 2 日

南宁市城镇公共管理与公共服务用地 定级与基准地价成果

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）等法律法规和相关文件规定，南宁市开展了南宁市城镇公共管理与公共服务用地定级与基准地价评估工作。本次南宁市城镇公共管理与公共服务用地定级与基准地价评估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、公共管理与公共服务用地基准地价价格内涵界定

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。

（一）用途分类。

公共管理与公共服务用地指《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的一级类土地，其包括机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育、公用设施、公园与绿地 10 个二级类土地。

为了更能体现不同均质、类别的土地价格差异性及更接近相似价值，按城市发展需要、土地利用方向、地价影响因素及其相似性等特点，将公共管理与公共服务用地 10 个二级类土地归纳为两类，一类为：机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地；二类为：公用设施、公园与绿地用地。

（二）基准条件。

不同类别用途价格对应的基准条件为：

1. 估价期日为 2019 年 8 月 31 日。

2. 土地使用年限按教育、科技、文化、卫生、体育用地、综合或者其他用地出让土地使用权的法定最高年限，即公共管理与公共服务用地 50 年。

3. 土地开发程度达到“五通一平”标准，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地内场地平整。

4. 土地利用状况：公共管理与公共服务用地一类平均容积率 2.0；公共管理与公共服务用地二类平均容积率 1.0。

5. 土地权利状况：无他项权利限制下的出让国有土地使用权价格。

6. 地价表现形式：地面地价。

表 1 公共管理与公共服务用地基准地价内涵表

归类	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
公共管理与公共服务用地一类	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	2.0	50年	平均地面地价	五通一平	2019年8月31日
公共管理与公共服务用地二类	公用设施用地、公园与绿地	1.0	50年	平均地面地价	五通一平	2019年8月31日
备注:	五通一平开发程度指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。					

(三) 土地用途说明。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

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。

8. 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。

9. 公用设施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。

10. 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。

二、公共管理与公共服务用地基准地价级别成果

（一）级别划分。

按照南宁市城镇公共管理与公共服务用地定级的技术思路，

取得南宁市城镇公共管理与公共服务用地一类与二类土地级别成果，一类与二类土地级别成果均划分五个级别。

（二）级别成果。

按照南宁市城镇公共管理与公共服务用地基准地价评估的技术思路，取得南宁市城镇公共管理与公共服务用地各类别用途各等级基准地价成果如下表所示。

表 2 南宁市城镇公共管理与公共服务用地级别基准地价成果表（地面地价）

用途与基准地价		土地级别		I	II	III	IV	V
		元/平方米	万元/亩					
公共管理与公共服务用地一类	机关团体用地、新闻出版用地	元/平方米		4050	3211	2617	1902	990
		万元/亩		270.00	214.07	174.47	126.80	66.00
	教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地	元/平方米		2985	2317	1898	1401	725
		万元/亩		199.00	154.47	126.53	93.40	48.33
	文化设施用地、体育用地	元/平方米		3604	2867	2355	1710	885
		万元/亩		240.27	191.13	157.00	114.00	59.00
公共管理与公共服务用地二类	公用设施用地、公园与绿地	元/平方米		1659	1397	1184	965	623
		万元/亩		110.60	93.13	78.93	64.33	41.53

（三）级别划分概要说明。

1. 公共管理与公共服务用地一类土地级别边界概要说明

（1）一级地

一级地位于市中心城区、南湖周边及东盟商务区附近，级别界线走向为：自西从北大南路起，顺时针沿北大南路—中华路—园湖

北路—建政东路—葛村路—东葛路—佛子岭路—凤凰岭路—铜鼓岭路—桂花路—中马路—竹秀路—会秀路—会展路—越秀路—竹溪大道—青山路—双拥路—桃源路—邕江北岸沿线围合区域。

（2）二级地

二级地分布范围从一级地向外延伸，被邕江分割为三个片区，其中：

第一片区位于邕江以北一级地外围，级别界线走向为：自西从鲁班路口起，向北农院路—荟贤东路—碧云路—秀灵路往北—安阳路—吉兴路—秀安路—安文街—皂角南路—明秀东路—南梧公路—厢竹大道—长虹路—凤凰岭路—高坡岭路—林里桥路—凤岭南路—青山路—邕江北岸沿线至鲁班路围合区域。

第二片区位于邕江以南江南体育局及江南万达一带区域，级别界线走向为：自邕江南岸与南建路交汇处起，向东沿亭洪路与邕江南岸围合区域。

第三片区位于五象新区核心区域，级别界线走向为：自邕江沿岸与五象大桥交接口，顺时针方向沿邕江沿岸—良庆大道—歌海路—体强路—秋月路—玉象路—邕江沿岸围合区域。

（3）三级地

三级地主要分布范围在二级地向外延伸区域，被邕江分割为二个片区，其中：

第一片区位于邕江以北二级地外围，级别界线走向为：自相思湖西路与邕江北岸交汇处起，顺时针沿相思湖西路—罗文大道

东—科兴路—科园西十路—科园大道往北—振兴路—弘信路—创业路—安吉街—卢仙岭路—北湖北路—安武大道—邕武路—环城高速公路往东南—民族大道延长线（G72）—邕江支流—邕江北岸沿线至青山路围合区域。

第二片区位于邕江以南二级地外围，级别界线走向为：自沙井大道与邕江南岸交汇处起，逆时针向南沿沙井大道，智和路—壮锦大道—白沙大道—星光大道—邕江南支流—南边为定级范围—玉洞大道—玉岭路—凤凰路—玉象路—环城高速公路—打铁岭路—良庆大道—玉洞大道—弘良路—五象大道—龙岗大道，至邕江南岸沿线围合区域。

（4）四级地

四级地主要分布在三级地的外侧，共分为五个片区，其中：

第一片区位于邕江以北，级别界线走向为：自树人路与邕江北岸交汇处，顺时针沿树人路—北面定级范围界—相思湖相路—邕江北线围合区域。

第二片区位于邕江以北，级别界线走向为：自罗文大道与相思湖东路交汇处，顺时针沿相思湖东路—北到东面定级范围边界线—五合片区、仙葫片区、邕宁片区—邕江北岸沿线—邕江支流围合区域。

第三片区位于蒲庙片区，级别界线走向为：自邕江南岸与龙岗大道交汇处起，顺时针沿邕江南岸—仙鹤路—定级边界线—玉洞大道—八鲤路—良信路—沿八尺江支流与八尺江—玉洞大道—

弘良路与三级范围围合区域。

第四片区位于良庆区，级别界线走向为：东边自玉洞大道与玉岭路交汇处，顺时针沿玉岭路—凤凰路—玉象路—环城高速路—西边至定级范围围合区域。

第五片区位于江南区华南城片区，级别界线走向为：自邕江南岸与沙井大道交汇处起，顺时针沿沙井大道—智和路—壮锦大道—白沙大道—星光大道—邕江支流—友谊路—五象大道—那历路—南站大道—罗文大道围合区域。

（5）五级地

五级地主要分布在四级地的外侧，分为主城区为一、二、三、四级地范围外和吴圩镇、南宁市现代工业园、伶俐镇片区，定级估价边界范围内区域。

2. 公共管理与公共服务用地二类土地级别边界概要说明

（1）一级地

一级地主要分布在城市中心区，级别界线走向为：邕江北岸与北大北路交汇处，顺时针沿新阳路—中华路—园湖北路—园湖南路—南湖西外围—教育路—桃源路—邕江北岸一线围合区域。

（2）二级地

二级地分布范围从一级地向外延伸，被邕江分割成两个片区，其中：

第一片区位于邕江以北一级地外围，级别界线走向为：自明秀西路与邕江交汇处起，向北沿明秀西路—明秀东路—望州路—

燕州路—东沟岭路—长堽路—茅桥路—沙江河以西至葫芦鼎大桥围合区域。

第二片区位于邕江南岸，级别界线走向为：自永和大桥与邕江南岸交汇处起，向东、向南沿邕江南岸；向西沿亭洪路—南建路；向北沿南建路—永和大桥与邕江南岸交汇处围合区域。

（3）三级地

三级地分布范围从二级地向外延伸，被邕江分割成三个片区，其中：

第一片区位于邕江以北二级地外围，级别界线走向为：自清川大桥往北沿清川大道—高新三路—科园西十路—新峰路—规划路—邕武路—沿厢竹大道—佛子岭路—凤凰岭路—铜鼓岭路—桂花路—凤岭南路—青山路至邕江北岸围合区域。

第二片区位于邕江以南二级地外围，级别界线走向为：自邕江南岸与龙堤路交汇处起，顺时针沿邕江南岸—良庆大道—庆歌路—平乐大道—五象大道—沿玉象路与邕江围合区域。

第三片区位于邕江以南二级地外围，级别界线走向为：自邕江南岸与沙井大道交汇处起，逆时针沿沙井大道—南站大道—白沙大道—亭江路—邕江南岸沿线—亭洪路—南建路—邕江南岸沿线围合区域。

（4）四级地

四级地主要分布在主城区三级地的外侧，为一、二、三级地范围外定级估价边界范围内区域。

（5）五级地

五级地为吴圩镇、南宁市现代工业园、伶俐镇三个片区，定级估价边界范围内区域。

三、公共管理与公共服务用地基准地价成果运用说明

本次南宁市城镇公共管理与公共服务基准地价成果是以级别价的形式呈现，因此对于宗地地价评估等具体的技术应用需求，直接采用级别基准地价成果。级别基准地价的作用，主要在于反映不同用途城镇建设用地在不同区位的平均价格水平，价格覆盖范围较大，可作为判断宏观地价水平的依据。本次南宁市城镇公共管理与公共服务基准地价成果总体水平与南宁市现行城镇基准地价成果中的公共管理与公共服务用地研究成果差距不大。但是，在涉及宗地评估时，因为两套成果有重合的用途，所以在本次成果公布后，对应用途的宗地评估以本次成果为准。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派市委，市工商联。

南宁市人民政府办公室

2020年7月3日印发

