

## 附件 1: 基准地价评估对象与范围

本轮基准地价更新的工作范围包括博罗县所辖 2 个街道（罗阳街道、龙溪街道）、15 个镇（石湾镇、园洲镇、长宁镇、福田镇、湖镇镇、杨村镇、杨侨镇、龙华镇、公庄镇、柏塘镇、横河镇、泰美镇、石坝镇、麻陂镇、观音阁镇）、1 个风景名胜区（罗浮山风景名胜区）和 7 个国有林场（汤泉林场、梅花林场、平安林场、罗浮山林场、象头山林场、鸡笼山林场、水东陂林场）的行政区范围。具体范围详见下表。

表 1 博罗县基准地价更新评估范围表

序号	街道、镇、区、林场名称	评估范围	评估面积 (km <sup>2</sup> )
1	罗阳街道	全域覆盖	251.63
2	石湾镇		81.28
3	园洲镇		110.97
4	龙溪街道		116.39
5	长宁镇		68.37
6	福田镇		93.27
7	湖镇镇		249.94
8	杨村镇		125.17
9	杨侨镇		89.21
10	龙华镇		59.59
11	公庄镇		204.14
12	柏塘镇		241.21
13	横河镇		234.38
14	泰美镇		161.71
15	石坝镇		178.26
16	麻陂镇		56.88
17	观音阁镇		104.04
18	罗浮山风景名胜区		62.79
19	汤泉林场		58.95
20	梅花林场		17.82
21	平安林场		26.23
22	罗浮山林场		99.39
23	象头山林场		40.33
24	鸡笼山林场		29.01
25	水东陂林场		94.23
总计			2855.19

## 附件 2: 基准地价内涵

1、商服用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的平均楼面价。

2、商服用地路线价：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，标准深度为 15 米的平均楼面价。

3、住宅用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0 的平均楼面价。

4、工业用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。

5、公共服务用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。根据公共服务用地的价格特点，本次基准地价成果将公共服务用地划分为类别一和类别二两个不同的价格类型，其中公共服务用地（类别一）是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体用地、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。公共服务项目用地（类别二）是指公共管理与公共服务用地中用于公用设施的土地，对应地类为公共设施用地、公园与绿地。

6、其他用地级别价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），评估基准日为 2018 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。

表 2 博罗县基准地价内涵表

土地用途		分项	内涵
商服用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
		估价期日	2018年1月1日
商服路线价		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为4.5米，标准深度为15米
		估价期日	2018年1月1日
住宅用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
		估价期日	2018年1月1日
工业用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
		估价期日	2018年1月1日
公共服务用地	类别一	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
	类别二	价格类型	地面地价
		估价期日	2018年1月1日
其他用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
		估价期日	2018年1月1日

结合此次基准地价更新的特点，博罗县的地价成果中包含了级别价、商服路线价两种不同层次的表现形式。在价格内涵上，各个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

附件 3: 博罗县基准地价汇总表 1

单位: 元/平方米

用途	级别	罗阳	石湾	园洲	龙溪	长宁	福田	湖镇	杨村	杨侨	龙华	横河	公庄	柏塘	泰美	石坝	麻陂	观音阁	罗浮山风景名胜区
商服用地	I	2310	1500	1460	1350	1060	1000	940	850	850	820	750	710	630	630	560	540	520	1350
	II	1660	1220	1200	1020	860	800	770	680	680	660	600	580	545	545	480	475	445	1050
	III	1280	1110	1090	810	760	710	670	590	590	590	—	485	485	485	—	—	—	—
	IV	945	910	910	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅用地	I	1280	1110	1090	990	760	710	670	590	590	630	600	550	530	530	480	475	440	1050
	II	1140	910	910	800	690	550	545	430	430	450	445	450	405	405	380	375	355	710
	III	945	735	735	690	580	—	515	—	—	—	—	405	—	—	—	—	—	—
	IV	770	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工业用地	I	480	415	415	365	350	350	340	335	335	330	290	290	290	320	290	290	280	450
	II	420	375	375	310	300	300	295	290	290	285	245	245	245	270	245	245	235	350
	III	350	310	310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共服务用地(类别一)	I	625	540	540	490	455	455	440	435	435	430	375	375	375	415	375	375	365	585
	II	545	490	490	405	390	390	380	375	375	370	320	320	320	350	320	320	310	455
	III	455	405	405	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共服务用地(类别二)	I	455	395	395	355	335	335	325	320	320	315	275	275	275	305	275	275	265	425
	II	400	355	355	295	285	285	280	275	275	270	235	235	235	260	235	235	225	335
	III	335	295	295	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注: 上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率 2.0 的楼面价, 工业用地、公共服务用地的地价为容积率 1.0 的地面价。

(续表)

用途	级别	汤泉林场	梅花林场	罗浮山林场	平安林场	象头山林场	鸡笼山林场	水东陂林场
商服用地	I	1280	1280	800	545	545	480	475
	II	945	—	710	—	—	—	—
住宅用地	I	1140	945	710	530	530	380	375
	II	945	—	—	—	—	—	—
	III	770	—	—	—	—	—	—
工业用地	I	420	350	350	290	290	245	245
	II	350	—	—	—	—	—	—
公共服务用地 (类别一)	I	545	455	455	375	375	320	320
	II	455	—	—	—	—	—	—
公共服务用地 (类别二)	I	400	335	335	275	275	235	235
	II	335	—	—	—	—	—	—

注：上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率 2.0 的楼面价，工业用地、公共服务用地地价为容积率 1.0 的地面价。

附件 4: 博罗县基准地价汇总表 2

单位: 元/平方米

用途	级别	罗阳	石湾	园洲	龙溪	长宁	福田	湖镇	杨村	杨侨	龙华	横河	公庄	柏塘	泰美	石坝	麻陂	观音阁	罗浮山风景名胜区
商服用地	I	4620	3000	2920	2700	2120	2000	1880	1700	1700	1640	1500	1420	1260	1260	1120	1080	1040	2700
	II	3320	2440	2400	2040	1720	1600	1540	1360	1360	1320	1200	1160	1090	1090	960	950	890	2100
	III	2560	2220	2180	1620	1520	1420	1340	1180	1180	1180	—	970	970	970	—	—	—	—
	IV	1890	1820	1820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅用地	I	2560	2220	2180	1980	1520	1420	1340	1180	1180	1260	1200	1100	1060	1060	960	950	880	2100
	II	2280	1820	1820	1600	1380	1100	1090	860	860	900	890	900	810	810	760	750	710	1420
	III	1890	1470	1470	1380	1160	—	1030	—	—	—	—	810	—	—	—	—	—	—
	IV	1540	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工业用地	I	480	415	415	365	350	350	340	335	335	330	290	290	290	320	290	290	280	450
	II	420	375	375	310	300	300	295	290	290	285	245	245	245	270	245	245	235	350
	III	350	310	310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共服务用地(类别一)	I	625	540	540	490	455	455	440	435	435	430	375	375	375	415	375	375	365	585
	II	545	490	490	405	390	390	380	375	375	370	320	320	320	350	320	320	310	455
	III	455	405	405	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公共服务用地(类别二)	I	455	395	395	355	335	335	325	320	320	315	275	275	275	305	275	275	265	425
	II	400	355	355	295	285	285	280	275	275	270	235	235	235	260	235	235	225	335
	III	335	295	295	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注: 上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率 2.0 的地面价, 工业用地、公共服务用地的地价为容积率 1.0 的地面价。

(续表)

用途	级别	汤泉林场	梅花林场	罗浮山林场	平安林场	象头山林场	鸡笼山林场	水东陂林场
商服用地	I	2560	2560	1600	1090	1090	960	950
	II	1890	—	1420	—	—	—	—
住宅用地	I	2280	1890	1420	1060	1060	760	750
	II	1890	—	—	—	—	—	—
	III	1540	—	—	—	—	—	—
工业用地	I	420	350	350	280	280	240	240
	II	350	—	—	—	—	—	—
公共服务用地（类别一）	I	545	455	455	365	365	315	315
	II	455	—	—	—	—	—	—
公共服务用地（类别二）	I	400	335	335	265	265	230	230
	II	335	—	—	—	—	—	—

注：上表中商服用地、住宅用地的地价均为容积率 2.0 的地面价，工业用地、公共服务用地地价为容积率 1.0 的地面价。

附件五：土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气等用地（不包括充换电站）	零售商业用地	零售商业用地（B11） 加油加气站用地（B41）	商服用地	1.0
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地（B12）		1.5
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮业用地（B13）		1.0
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地（B14）		1.0
	商务金融用地	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（包括用于商业用途的展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等会展用地）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。	商务金融用地	金融保险业用地（B21）、 其他商务设施用地（B29）		1.0
	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% 的大型游乐设施用地。	会展用地	—		0.7
	其他商服用地	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、充换电站，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	娱乐用地	娱乐用地（B31）		0.8
工业仓储用地	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。	其他商服用地	其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）	1.0	
	普通仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地。	工业用地	工业用地（M，含 M1、M2、M3）	工业用地	1.0
	物流（仓储）用地	指物资储备、中转、配送、批发、交易等具有商业用地性质的仓储用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等；邻近码头（含已具备建码头条件）的仓储用地。	仓储用地	物流仓储用地（W，含 W1、W2、W3）		1.2
公共管	公共管理	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
	与公	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、	新闻出版用地	艺术传媒产业用地（B22）	1.5	

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	
理与公共服务用地		出版社等的用地。			(类别一)		
	共服务用地(类别一)	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		高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、中小学用地(A33)、特殊教育用地(A34)	1.2
		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)	1.2
		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)	1.2
		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)	0.9
		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,不包括商业用途的会展用地)	0.9
		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。	体育用地		体育用地(A4)	1.2
公共管理与公共服务用地	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。	公用设施用地	公用设施用地(U)	公共服务用地(类别)	1.0	
	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。	公园与绿地	绿地与广场用地(G)		1.0	

一级类		二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	
	地 (类别二)					二)		
其他用地	特殊用地	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 (A9)	公共服务用地 (类别一)	1.0	
		殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	—		1.8	
		风景名胜设施用地	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。	风景名胜设施用地	—		1.0	
		监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	监教场所用地	安保用地 (H14)	公共服务用地 (类别二)	1.0	
	交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地 (S2)		1.0	
		轨道交通用地	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。	轨道交通用地	城市轨道交通用地 (S2)		1.0	
		公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、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 (S1)		1.0	
		城镇村道路用地	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。	城镇村道路用地	城市道路用地 (S1)		1.0	
		交通服务场站用地	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、公共停车场(含设有充电桩的露天停车场)、教练场等用地,不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地 (S4, 含 S41、S42)		1.4	
		港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、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。	港口码头用地	交通枢纽用地 (S3)		公共服务用地 (类别一)	1.5
		管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地 (S9)			1.0

一级类	二级类	含 义	土地利用现状 分类	城市用地分类	修正 基准 别 二)	修正系数

备注：高速公路服务区范围内土地价值评估按照实际土地用途确定基准地价。

## 附件六：博罗县基准地价级别图

详询博罗县国土资源局。