

百色市城区土地定级估价报告

百色地区地价评估事务所
百色市土地管理局
一九九六年六月

百色市城区土地定级估价报告

百色地区地价评估事务所
百色市土地管理局
一九九六年六月

只有在市場中交易產品
的價格才成為現實的價格
土地等級估價是向現實價
格進前的一個里程碑

韋壽國
一九八二年六月

自治区土地局韦局长题词

搞好地价评估，运用价格
杠杆，为深化土地使用制度
改革服务。

李海田

1986年3月4日

地区副专员题词

搞好地價評估
培育土地市場

劉潤秀

一九九六年
元月十五日

市長題詞

百色市城区土地定级估价课题组人员名单

技术指导： 文第 谢育智 梁建忠

组 长： 王玉仁

成 员： 王玉仁 李雄伟 杨文武
黄大全 黄泽进 潘吕铜
黄映涛 黄任辉 黄福民
韦春革 黄百平 覃义军
曾超英

百色市城区土地定级估价项目成果 验收鉴定意见书

百色市城区土地定级估价工作,在百色市人民政府的领导下,百色市土地管理局具体组织实施,该项目业已完成。一九九六年元月十三日至十四日,广西区土地管理局会同百色地区土地管理局组织有关领导和专家,对该项成果进行了验收鉴定。验收鉴定委员会听取了百色市城区土地定级估价课题组的工作报告和技术报告,详细审阅了有关资料,提出验收鉴定意见如下:

一、该项目准备工作充分,组织工作合理,收集资料全面。

二、该项目技术路线合理,采用均质地域法划分土地定级单元,评定土地级别,在定级的基础上进行估价。简化定级,突出估价,工作程序和方法正确。

三、该项目成果资料齐全,土地定级估价报告全面叙述了土地定级估价的方法和过程,论述清楚,对成果应用的论述比较合理,土地级别的划分客观地反映了百色市城区土地质量的差异,基准地价结果比较合理,宗地地价修正体系符合当地实际。

综上所述,验收鉴定委员会全体成员一致认为,百色市城区土地定级估价成果达到了国家技术规程的要求,成果合格,居自治区内的先进水平,对百色地区以至全自治区的土地定级估价工作具有推动和指导作用。该成果具有较强的可操作性,可作为百色市进一步深化土地使用制度改革的科学依据。

建议百色市人民政府尽快公布应用该项成果,并希望今后根据土地市场的发育情况和社会经济条件的变化对基准地价进行调整完善。

百色市城区土地定级估价项目验收鉴定委员会

主任委员

副主任委员

一九九六年元月十四日

百色市城区土地定级估价验收鉴定委员会名单

验收鉴定职务	姓名	性别	工作单位	职务	职称	签名
主任委员	文弟	男	区土地管理局	处长	高级工程师	文弟
副主任委员	陆志勇	男	市人大常委会	副主任	经济师	陆志勇
副主任委员	黄世杰	男	市政府办公室	主任	高级政工师	黄世杰
委员	黄子明	男	市体改委	主任	经济师	黄子明
委员	黄建鹏	男	市建行	经理	助理经济师	黄建鹏
委员	覃合泰	男	市计委	委员	工程师	覃合泰
委员	韦章斌	男	市物价局	副局长	助工	韦章斌
委员	蒋钢	男	市环保局	副局长	工程师	蒋钢
委员	梁校弟	男	市农委	副主任	高级农艺师	梁校弟
委员	黄家璠	男	市房地产开发公司	经理	经济师	黄家璠
委员	苏进军	男	市建委	副主任	工程师	苏进军
委员	招展	男	市地税局	副局长	会计师	招展
委员	何俏	男	市财政局	副局长	助理会计师	何俏

目 录

第一章 土地定级估价工作概况	(1)
第二章 土地定级估价对象概况	(6)
第三章 土地定级估价的方法与过程	(10)
第四章 各类基准地价和宗地地价分析报告	(51)
第五章 成果应用方案和建议	(54)
附 件:	
一、百色市人民政府办公室百政办[1995]38号文件	(56)
二、百色市人民政府百政发[1994]37号文件	(57)
三、百色市城区土地定级估价专家名单	(59)
四、参加百色市城区土地定级估价外业调查人员名单	(60)
五、百色市城区土地定级估价工作总结	(61)

第一章 土地定级估价工作概况

1.1 开展百色市城区土地定级估价工作的背景

随着社会主义市场经济体制的不断建立、土地使用制度改革的不深化和地产市场的逐步发育,开展城镇土地定级估价工作,建立健全以基准地价、宗地地价为核心的地价体系,是各级政府土地管理部门必须做好的一项重要的基础工作,为土地使用权出让、转让、出租、抵押和企业股份制改造、兼并、破产等宗地地价评估,确保国有土地资产保值增值,依法征收土地增值税提供依据。

百色市土地定级估价工作,始于一九九四年七月。当时百色市土地局就选派两名干部到邕宁县参加自治区举办的土地定级估价培训班学习,一九九五年三月又派骨干参加百色地区在田林县进行的土地定级估价试点工作,从理论及操作技能等方面作好了充分准备,为开展土地定级估价工作奠定了良好的基础。

1.2 人员组成

参加百色市百色镇、河东火车站站前区的土地定级估价外业调查人员(名单附后),大部分长期从事土地管理工作,是当地土地管理部门土地定级估价的中坚力量,无论是思想、工作作风,还是估价的理论、业务水平都是比较过硬的。在进行内业处理和外业补充调查过程中,结合本市实际情况,采取地、市两家联合攻关的办法,共同完成土地定级估价任务。

1.3 日程安排

1995年8月下旬,百色地区举办土地定级估价学习班,分9个作业小组,仅用十一天时间就基本完成了外业调查任务。具体的工作日程安排如下表:

百色镇、河东火车站站前区土地定级估价日程安排

序号	起止日期	工作内容
1	8月22日 至 9月1日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 组建专业队伍, 举办技术培训班。 2. 初步确定和划分均质地域。 3. 外业样点调查、测算样点地价及召开专家会议、确定权重值。 4. 分用途把样点地价标到工作底图上。
2	9月2日 至 9月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 样点数据处理及总体检验。 2. 初步形成工、商、住基准地价, 调整土地级别。 3. 初步建立修正体系。 4. 形成土地估价报告第一、第二部分。
3	10月1日 至 10月31日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 选择标准地, 收集资料, 进行工业用地地价评估。 2. 形成土地估价报告第三部分。 3. 召开评估委员会会议, 修正和确定地价评估成果。 4. 确立宗地地价修正体系; 5. 形成土地估价报告第四、第五部分。
4	11月1日 至 11月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 编绘样点地价图、各类用地基准地价图; 2. 进行土地估价工作总结。
5	11月11日 至 11月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成果资料整理; 2. 审定和打印地价评估报告。
6	11月2日 至 11月30日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 做好验收前的准备工作。 2. 正式验收。

1.4 经费

为了协助地区土地管理局承办的地价评估骨干培训班, 市土地局

开支了部分经费。正式开展土地定级估价的经费预算包括：

- 1) 编制地价图；
- 2) 各区片面积量算；
- 3) 聘请人员工资、补助费；
- 4) 收集资料开支；
- 5) 各种表格、图件费；
- 6) 专家咨询会议费；
- 7) 技术指导费；
- 8) 编写土地定级估价报告及其印刷费；
- 9) 定级估价成果验收会议费；
- 10) 办公费及不可预见费。

实际工作中，由于主要技术部分由地区地价评估事务所承包完成，具体操作是百色市土地局地产公司负责完成，故从时间和经费上都是比较节省的。

1.5 资料

在百色城区、河东火车站站前区的基准地价评估工作中，我们向有关部门和土地使用者调查、收集到下列资料：

- 1) 百色市城市总体规划资料集；
- 2) 百色市城市总体规划说明书；
- 3) 百色市城区总体规划图；
- 4) 百色市河东区规划图及规划方案说明；
- 5) 百色市河东区的征地报批资料；
- 6) 百色地区商品房出售资料；
- 7) 百色市商品房出售资料；
- 8) 百色市有关房屋租赁应收取的税费；
- 9) 百色市有关房屋租赁、出售、赠与应收取的税费；
- 10) 百色市历年存贷款利率资料；
- 11) 百色市房屋重置价、容积率资料；
- 12) 百色市近两年物价上涨指数资料；
- 13) 百色市 1993 年至 1995 年以来征地、拆迁费用等资料；
- 14) 百色市房屋租赁、抵押、转让等情况资料；
- 15) 百色市城区、河东区地价样点抽样调查资料；

16)百色市国民经济统计资料等。

1.6 工作经验及存在问题

1.6.1 工作经验

百色市城区土地定级估价工作在时间紧、任务重、经费短缺的情况下,进展依然顺利,主要有以下几方面的经验:

(1)领导重视,是搞好地价评估工作的关键。城镇土地定级估价工作,是随着我国土地使用制度改革的不深化而产生的新课题。要搞好土地定级估价工作,必须加强领导,有党委、政府的重视和支持,才能卓有成效地完成土地定级估价任务。

(2)有关部门的密切配合,是搞好土地定级估价工作的保证。城镇土地定级估价工作是一项涉及面广、政策性强、技术要求高的系统工程,单靠土地管理部门自身的力量是难以完成的。因此,土地定级估价工作必须得到有关部门的通力合作、密切配合。同时,在定级估价过程中,还要依靠有关专家的智慧 and 力量,评定各区片分值、确定影响因素及其权重。所以土地定级估价工作需要有关部门的密切配合和有关专家的无私奉献,才能保证工作的顺利进行。

(3)理论联系实际,是土地定级估价工作的指导方针。根据国家制定的《城镇土地估价规程》规定的土地估价技术路线,参照邕宁县、河池市、南宁市等兄弟县市的具体做法,结合百色市的实际情况,制定了切实可行的技术方案和工作方案,保证了土地定级估价工作高效、优质、按期完成。

(4)简化土地定级、突出土地估价。《城镇土地估价规程》中的土地估价技术途径规定:用土地条件划分均质地域,用市场交易价格等资料评估基准地价。为此,我们在基准地价评估工作中,首先根据土地条件划分均质地域,并据各均质地域进行样点调查、测算样点地价和开展专家咨询。然后,依据样点地价及区域分值确定土地级别。在土地综合定级的基础上,充分利用市场交易资料,结合定级成果和当地专家意见,采用多种方法测算各类用地的基准地价。对火车站站前区的地价,则根据城市发展规划和深化土地使用制度改革的要求,采用成本法、假设开发法和市场比较法进行评估。因而重点突出了土地估价工作,探索出了一条既符合百色市实际,又能达到国家技术规程要求的简便易行、花费较少的工作方法及技术路线,收到了事半功倍的效果。

(5)业务部门通力协作,密切配合,是土地定级估价工作的基础。百色市土地定级估价工作,得到了区土地局、地区地价评估事务所及百色市土地局三方通力协作、密切配合。从样点调查、地价测算、到报告编写都得到了自治区土地管理局文第处长和谢育智、梁建忠估价师的指导。

1.6.2 主要存在问题

(1)由于百色市土地市场刚刚发育,土地市场清理整顿工作刚刚结束,土地市场的管理有待规范和完善。因此,客观地说,在不完善的市场条件下收集的各种资料是不完全的,也就是说,地价评估工作只能随着土地市场的发育而继续完善。

(2)工业用地、住宅用地的样点资料太少,甚至出现负地价,无法完全按土地市场资料测算基准地价。

第二章 土地定级估价对象概况

2.1 百色市概况

2.1.1 地理位置

百色市位于广西西部,珠江流域西江水系的右江上游。东面与田阳县毗邻,西南与靖西、德保县交界,西接云南省富宁县,西北接田林县,北接凌云县,东北与巴马县接壤。地处东经 $106^{\circ}7' - 106^{\circ}56'$, 北纬 $23^{\circ}33' - 24^{\circ}18'$ 之间。全市东西最大宽度 81 公里,南北最大长度 82 公里,总面积 3701.87 平方公里。本市是百色地区行署所在地,也是百色地区的政治、经济、文化中心。随着南昆铁路的建成通车,百色市将成为滇、黔、桂三省(区)边境物资主要的集散地和大西南主要交通枢纽之一。

2.1.2 历史沿革

秦始皇时,百色属象郡,秦末汉初至三国属吴,郁林郡增食县地。晋初改为晋兴郡增朔县地。南北朝仍属晋兴郡增朔县地。隋朝改为郁林郡宣化县地。唐朝,在今百色地置羁縻添州,归乐州和武隆县,五代十国时,仍属添州,归东州和武隆县地。宁朝改武隆县为武龙县,至元朝百色仍称武龙县。明初嘉清七年(1528年)改为田州土州地。清康熙三年(1664年)田州土州改属思恩府。雍正七年(1729年)分田州土州地设厅制,百色谓百色厅。这是百色得名之始。光绪元年(1875年)田州改土归流,升百色厅为百色直隶厅(厅治驻今百色镇)。

民国元年,百色直隶厅改称百色府,民国二年废府设百色县。

1949年12月5日百色县解放,仍称百色县,归百色地区领导(行署驻百色镇)。1983年10月经国务院批准成立百色市。今百色市共有12个乡镇,其中建制镇4个,共有116个行政村,5个街委。百色市人民政府驻百色镇。

2.1.3 自然环境条件

2.1.3.1 地形地貌

百色市地处云贵高原之边缘,三面环山,东南面有一小盆地。境内地势西南及北面地势较高,向东南倾斜,最高海拔 1469 米,相对海拔高

度 500 - 800 米,地貌类型分为中山、低山、山丘、平原、台地等。百色城区(百色镇)主要地貌类型是平原、台地,是河流长期冲积而形成的。台地坡度 5 - 15°;平原坡度一般为 5°左右。右江两岸为 7 - 10 米、25 - 30 米、60 - 70 米的三级河成阶地。主要街道分布在澄碧河与右江交汇的江岸上。是典型的依山傍水、风景秀丽的山城。

2.1.3.2 工程地质

城区岩层主要是第四纪红土层、砂页岩层及河流冲积土,土层较深厚,工程基础开挖较深。

2.1.3.3 气候条件

百色市属亚热带季风气候。夏半年盛行偏南季风,高温多雨;冬半年受偏北季风影响,冬暖干燥。由于地处低纬,太阳入射角大,日照时间长,对发展亚热带作物十分有利。水资源丰富,利用潜力大,境内较大的河流有右江河、澄碧河、福禄河、乐里河等六条。其中右江河流域断面河宽低水位为 119 米,中水位 136 米,高水位 145 米;水深一般为 9 - 12 米,最低水位深为 8.23 米,水位变幅 10 - 15 米。年最小流量为 11.7 立方米/秒(1958 年 6 月 3 日),最大流量 5490 立方米/秒(1968 年 6 月 25 日,相应最大水深 19.06 米)。年最小径流量 45.8 亿立方米(1960 年),最大径流量 161 亿立方米(1968 年),实测多年平均径流量 16.7085 亿立方米。据水文地质普查报告城区地下水资源丰富,多分布于右江河谷的第一、二级阶地,埋藏深度一般 10 米左右。地下水位一般对建筑没有影响。城区年降水量为 1053.8 毫米左右,降雨季节不均,冬季少雨,春旱严重。

由于地处亚热带季风气候,光照充足,热量丰富。据 1952 - 1982 年三十四年气象资料统计,年平均日照为 1794.7 小时,最多年份为 2270 小时(1958 年),最少为 1505.4 小时(1991 年),是广西日照最多的县(市)之一。年日照率为 43%。受地形地貌影响,全市境内温差较大,右江河谷素有“广西火炉”之称、“炎热日”(日最高气温高于或等于 35℃)每年多达 14 天,“酷热日”(日最高气温高于 37℃)达 9 天。最热月(七月)气温 29.9℃,极端高温 42.5℃(1958 年 4 月 23 日),最冷月(元月)气温 13.3℃,极端最低温为 - 2℃(1955 年元月 12 日),按气候均温划分,≤ 10℃为冬季,则百色没有冬天。

城区乃至全市境内风灾出现较少,但危害性大。从 1951 - 1988 年

的38年中,有21年出现不同程度的大风26次,大风出现往往伴随大雨或冰雹,对人民生命财产危害更大。

2.1.3.4 矿产及建材

经国家地质部门勘探,已探明和开采的矿产有褐煤、水晶、滑石、黄金、锑、铁、钛砂、磷、锰、石英砂、辉绿岩石、方解石、铜(孔雀石)、钨、锡等20多种。其中蓄量最大、品位高的有褐煤、水晶、硅石、滑石、钛砂、辉绿岩石等。

2.1.4 社会经济条件

2.1.4.1 人口、劳动力

1994年全市总人口304418人,比1984年增加37829人,10年年均递增1.325%。全市有壮、汉、瑶、回等23个民族,其中壮族最多,占总人口的72.89%左右,汉族次之,占总人口的23.87%左右。城镇人口占全市总人口29.41%。全市农村劳动力有107024人,占全市农村人口200213人的53.46%。

2.1.4.2 社会总产值

随着改革开放的深入,全市经济建设取得了突破性发展。1994年全市国民生产总值达12.3215亿元,比上一年增长16.30%(按1990年可比价格计算)。工农业总产值11.5281亿元,比上一年增长1.18%。

2.1.4.3 工业

全市共有工业企业127家(含区地属34家,不含村办工业),年末固定资产原值21677万元。其中市属93家,固定资产原值8242万元。据1994年统计(按1990年不变价计算),工业总产值为85823万元,其中区属1362万元;地属43605万元;市属40856万元。形成了机械、化工、食品(含制糖)、造纸、电力、纺织、煤炭、建材、有色金属等28个行业。

2.1.4.4 交通

百色市是桂西出海交通枢纽,交通运输便利,已初步形成铁路、公路、水路综合交通运输网络。其中本市境内公路599.1公里,水路80公里,铁路90多公里。干线公路可通往昆明、贵阳、南宁、北海、柳州、广州等地。水路可直达广州。建设中的南昆铁路是滇、黔两省往东南亚的便捷通道。

2.1.4.5 商业