

**陵水黎族自治县
城镇土地定级及基准地价成果**

二〇一六年七月

目 录

第一篇 概况.....	1
第一部分 陵水黎族自治县概况.....	1
第二部分 城镇土地定级、基准地价评估区域概况.....	12
第二篇 陵水黎族自治县城镇土地定级及基准地价成果.....	46
第一部分 商服用地城镇土地定级及基准地价成果.....	46
第二部分 住宅用地城镇土地定级及基准地价成果.....	56
第三部分 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价成果.....	68
第三篇 陵水黎族自治县城镇基准地价修正体系及成果说明与应用 .	71
第一部分 商服用地基准地价修正体系.....	71
第二部分 住宅用地基准地价修正体系.....	78
第三部分 工矿仓储用地基准地价修正体系.....	85
第四部分 基准地价成果的说明与应用.....	89
附 录.....	93

第一篇 概况

第一部分 陵水黎族自治县概况

一、地理位置

陵水黎族自治县位于海南岛的东南部，地处北纬 $18^{\circ} 21' \sim 18^{\circ} 47'$ ，东经 $109^{\circ} 45' \sim 110^{\circ} 08'$ 之间。东北连万宁市，北部与琼中县交界，西北与保亭县接壤，西南与三亚市毗邻，东南濒临南海。海岸线长 57.5 公里，东西宽 32 公里，南北长 40 公里，总面积 1127.3 平方公里。海榆东线高速公路自东北向西南从境内穿过，东北至海口 196 公里；西南至三亚市 60 公里；沿陵保线公路西至五指山市 91 公里，从县城到三亚凤凰国际机场仅 72 公里，均有高速公路及高速铁路相连，交通便利。陵保高等级公路使其成为万宁、琼海、文昌与中部市县的交通枢纽。

二、自然条件

（一）地质、地貌

陵水县地质结构简单，成土母岩、母质花岗岩占 86.2%，砂页岩占 0.5%，河流冲积物占 2.3%，浅海沉积物占 6.7%，滨海沉积物占 4.3%。北部山地的成土母岩为云母花岗岩和石英正长岩；西部丘陵母岩为石英斑岩和花岗闪长岩；中部为混合岩；东南部沿海平原为浅海沉积物和混合岩；砂页岩主要分布在南部的文建岭、南湾半岛和北部的香水湾一带。

陵水县地势西北高，东南低，自西向东南倾斜。全县土地总面积 1127.3 平方公里。其中：山地面积 199.2 平方公里，占总面积的 17.7%；丘陵面积 243.4 平方公里，占总面积的 21.6%；台地面积 371.3 平方公里，占总面积的 28.1%；阶地平原面积 181.5 平方公里，占总面积的 16.1%；其他地类面积 186 平方公里，占总面积的 16.5%。

陵水县境内土地海拔在 800 米以上的有 155.2 平方公里；海拔 500~800 米的有 44.0 平方公里；250~400 米的有 153.8 平方公里；海拔 100~250 米的有 89.6 平方公里；海拔 100 米以下的有 677 平方公里。

陵水县境内有 6 条主要山脉：吊罗山，座落于陵水县西北部，山峰高程 1519 米；大牛岭，座落于光坡镇的西北部，山峰高程 976 米；廖二岭，座落于英州镇西北部，山峰高程 621 米；尖石岭，座落于本号镇北部，山峰高程 606 米；常树岭，座落于隆广镇西北部，山峰高程 514 米；白茅岭，座落于英州镇东北部，山峰高程 461 米。

（二）气候条件

陵水县属热带海洋性季风气候，夏季长达 9 个月，春秋不分，长 3 个月，无冬天。夏季高温高湿，台风活动频繁，降水充沛，12~2 月为春秋季节，降水稀少。全年无霜日，日照充足，太阳辐射强。

陵水县境年平均气温 24 摄氏度，极端最高温度 37 摄氏度，极端最低温度 5-6 摄氏度，年平均气温由东南部向西北逐渐递减。

陵水县年降水量为 1500~2500 毫米左右。东南沿海年降雨量为 1700 毫米左右，西北内陆年降雨量约 240 毫米。一年中，雨量主要集中在 8、9、10 三个月，4 月和 11 月雨量不稳定。

陵水县月平均日照时数 203 小时，4~10 月较多，最多月份为 7 月，最少为 2 月份。全年可照时数 2444 小时，年太阳辐射量为每平方厘米 130817.4 卡，年平均蒸发量 1919.0 毫米。

陵水县季风明显，夏半年盛行西南季风，冬半年盛行东北季风。一年中，5~8 月以偏南风为主，11~次年 2 月以偏北风为主，3~4 月及 9~10 月为季风交替时期，多吹偏东风。年平均风速为 2.5m/s，各月平均风速最大为 10、11、12 月，分别是 3.1 m/s、3.4 m/s、3.1 m/s；风速最小为 8 月，为 1.8 m/s。

（三）水文

陵水县主要河流为陵水河、英州河和港坡河，另有四条小溪独流入海。地表径流多年平均径流深 1216 毫米，年径流总量 13.16 亿立方米，全县平均每人有水量 5576 立方米，水资源比较丰富。地下水主要是浅层地下水，基本上没有承压地下水。全县水利资源理论蕴藏量为 5.167 万千瓦，可开发的装机容量有 1.6143 万千瓦。

陵水县境内有 4 个主要水库：小南坪水库，座落于东北部岭门农场境内的金冲河上游，集水面积 46.4 平方公里，总库容量 4780 万立方米，正常库容量 4100 万立方米；小妹水库，座落于陵水河的上游段，地处吊罗山，集水面积 80.7 平方公里，总库容量 8926 万立方米，正常库容量 8346 万立方米；走装水库，座落于陵水河支流的群英乡境内，集水面积 18 平方公里，总库容量 2060 万立方米，正常库容量 1300 万立方米；黎跃水库，座落于都总河支流的本号镇境内，集水面积 21 平方公里，总库容量 2870 万立方米，正常库容量 2670 万立方米。

陵水县位于海南省的东南部，拥有 1223 平方公里的责任海域，沿南海的海岸线长 57.5 公里，为船只避风、运输和捕捞养殖、旅游观赏提供了良好的天然条件。

三、历史沿革及行政区划

（一）历史沿革

陵水县历史悠久，早在新石器时期，已有先民繁衍生息。唐虞三代为南交之地，秦属象郡之外徼，汉为詹耳郡地。公元前 110 年（西汉武帝元封元年），汉军平定越地在海南岛上置珠崖、詹耳两郡，领十六县，陵水属珠崖郡山南县。公元前 46 年（汉元帝初元三年），改珠崖郡为珠卢县，属合蒲郡。622 年（唐武德五年），置崖、詹、振三州，陵水县属振州。662 年（龙朔二年），置万安州，陵水改属万安州，五带因之。1073 年（宋熙宁六年）改万安州为万安军，领万安、陵水等四县。1136 年（宋高宗绍兴六年），废万安军，陵水县改属琼州。1143 年（绍兴十三年），复设万安军，陵水县还属万安军。元因之。1370 年（明洪武三年），升琼州为府，陵水县属琼崖妥靖处，1913 年（民国二年），陵水县属琼州镇守府。从 1921 年（民国十年）始，陵水县先后归属琼崖善后处、琼崖妥靖委员公署，广东省第九行政督察委员公署，海南特别行政区。1927 年至 1931 年间，陵水县苏维埃政府成立，建置四年。1945-1946 年成立陵保县抗日民主政府，建置 2 年。1948-1950 年 4 月，成立陵水县民主政府，建制二年。1950 年 4 月 28 日，陵水县解放。1951 年 8 月 14 日成立陵水县人民政府，隶属海南行政区。1954 年 1 月隶属海南黎族苗族自治州。1958 年 12 月，陵水、崖县、保亭三县合并为榆林县，次年 2 月改称崖县，隶属海南行政区公署。1961 年 6 月 1 日，陵水从崖县分出，恢复陵水县建制。1962 年，海南黎族苗族自治州恢复，陵水县隶属海南黎族苗族自治州。

1987 年 12 月，陵水县改称陵水黎族自治县。此期间海南黎族苗族自治州撤销，陵水黎族自治县隶属广东省海南行政区。1988 年 4 月，海南建省，陵水黎族自治县隶属海南省。

（二）行政区划

根据 2002 年海南省政府批准的《陵水县乡镇行政区划调整撤并方案》，陵水县现有有 9 个镇、2 个乡，境内有两个国营农场和吊罗山林业局，一个信息产业园，21 个旅游开发区，县政府设在椰林镇。县境东北部的光坡镇、提蒙乡、本号镇与万宁县交界；本号镇与琼中县接壤；西北部的隆广镇、群英乡与保亭县相依；西南部的英州镇与三亚市毗邻；东部和东南部的椰林镇、黎安镇、三才镇、新村镇濒临南海。陵水县总面积 1127.3 平方公里，截止 2016 年 3 月份统计数据，全县常住人口 38.58 万人，流动人口 1.85 万人，总户数 9.0388 万，农业人口 28.93 万人，非农业人口 9.65 万人。

四、经济发展状况

近年来，陵水县经济发展在海南东海岸崛起，被誉为全省县域经济发展的典范。2015 年，全县完成生产总值 1193000 万元，比上年增长 8.2%；其中，第一产业增加值 409000 万元，增长 3.4%；第二产业增加值 243000 万元，增长 8.5%；第三产业增加值 539000 万元，增长

11.9%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 34.3%：20.4%：45.3%。按年平均常住人口计算，全县人均地区生产总值 36478 元，同比增长 7.6%。

固定资产投资完成 1741000 万元，同比增长 10.3%，其中房地产开发投资 1564000 万元，增长 15.6%。2015 年，全县列入百日大会战的项目共计 46 个，其中：中央投资项目 12 个，省重点项目 18 个，市县重点项目 16 个。百日大会战计划总完成投资 264000 万元，截至 2015 年底，累计已完成投资 304000 万元，占全县固定资产投资比重达 17.5%。

地方一般公共预算收入 394000 万元，同比增长 21.9%；地方公共财政支出 477000 万元，同比增长 10.3%；银行业金融机构本外币各项贷款余额 1151000 万元，同比增长 40.6%；2015 年全县常住居民人均可支配收入 15097 元，同比增长 9.4%；城镇常住居民人均可支配收入 23062 元，同比增长.9%；农村常住居民人均可支配收入 9843 元，同比增长 9.7%；城镇非私营单位在岗职工平均工资 57313 元，同比增长 13.8%；全县住户存款 685958.41 万元，增长 6.6%。

2015 年，全县农林牧渔业完成增加值 433909.39 万元，同比增长 3.8%。分行业看，种植业完成增加值 175567.89 万元，同比增长 5.6%；林业完成增加值 12471.54 万元，同比下降 6.3%；畜牧业完成增加值 51291.45 万元，同比下降 6.8%；渔业完成增加值 170225.5 万元，同比增长 5.6%。农林牧渔服务业完成增加值 24353.01 万元，同比增长 10.3%

2015 年，全县工业完成增加值 17000 万元，同比增长 5.8%，拉动 GDP 增长 0.09 个百分点。其中，规模以上工业增加值 10000 万元，同比增长 5%；规下工业全年增加值 6000 万元，同比增长 7%；全县建筑业完成增加值 226000 万元，比上年增长 8.7%。

2015 年，全县开发性房地产业增加值全年完成 201000 万元，增长 26.8%。全年房地产项目房屋施工面积 216 万平方米，增长 26.7%；销售面积 101.5 万平方米，增长 46%；房屋销售额 1741000 万元，增长 33.8%。全县城镇保障性安居工程新开工 300 套。其中，基本建成 172 套，新开工建设面积 20500 平方米，建成面积 15432 平方米。农村危房改造开工并建成 1510 户，建设竣工面积 90600 平方米。

2015 年，全年实现社会消费品零售总额 252000 万元，增长 10%。从消费形态统计，餐饮收入同比增长 16%，增速快于商品零售 7.2 个百分点。从经营地域统计，城镇消费品零售总额 228000 万元，增长 8.1%；农村消费品零售总额 24000 万元，增长 31.4%。从消费总额统计，城镇消费占 90.5%，依然是主要拉动全县消费市场增长的亮点。

2015 年，旅游服务业保持平稳发展，全年接待游客总人数 602 万人次，同比增长 14.8%；接待过夜游客人数 164.31 万人次，同比增长 8.5%，旅游收入 109000 万元，同比增长 19%。

（一）基础设施建设

道路交通状况：G98 海南环岛高速公路、海南海南环岛高速铁路和海榆东线从境内穿过，其中 G98 海南环岛高速公路在光坡镇香水湾、椰林镇、英州镇清水湾、英州镇土福湾均有互通式出口。截至 2012 年底，全县现有公路里程达到 813.653 公里，其中省道 155.742 公里，县道 115.2 公里，农村公路 657.91 公里，公路密度为每百平方公里 72.17 公里，初步形成了全县“二横三纵十辐射”的干线骨架，全县 11 个乡镇、113 个行政村都通公路。2015 年，推进安马大道市政道路工程，长 4.5 公里，宽 37 米，明月路明月路市政道路工程，长 4.762 公里，宽 36 米，改造新建路和中山路工程，完成各农村行政村“村村通”工程，建设里程 19 公里，建设内容：路基路面工程、涵洞防护工程、交通工程及其他附属工程（三才镇朝美村至剪落塘村公路、三才镇牛堆村路口至牛堆村公路、三才镇大园村至高坡顶村公路、椰林镇里村小学至水口公路、本号镇放马村至黎盆村公路、提蒙乡提蒙村口至提蒙村公路）。

供水状况：陵水县大小河流共有 150 多条，水利设施较好，共修建大、中、小型水利工程 83 宗，其中水库工程 67 宗，引水工程 16 宗。还有提水工程 39 宗。水库总库容量 1.9 亿立方米，有灌溉面积 9350 公顷。陵水县首家自来水企业——陵水县自来水厂，始建于 1981 年并投入生产，供水规模为 4 万立方米/日，水源来自陵水河进水，负责供应县城居民和工矿仓储用地生产用水。随着陵水经济社会的发展，陵水县自来水厂生产能力已不能满足需求，2006 年县政府利用地方财政和中央资金筹建“陵水县青山自来水厂”，总投资 5910 万元，2007 年 1 月开始投产，日供水量达 3 万吨。除此，新村镇由民星自来水公司投资兴建新村自来水厂，1996 年投建，初始投资规模为 1200 万元，水厂主要供应新村镇居民生活用水，日生产能力为 4000 吨。英州镇由雅居乐兴建英州自来水厂，不仅保障英州镇辖区，还计划覆盖新村镇居民及开发区、旅游区用水需要。2015 年，完成供水产量 1740 万吨，同比增长 10.9%，水质综合合格率 100%，完成樟香坝饮用水水源地一级保护区建设工程。

供电状况：全县电力供应企业以南方电网陵水供电局为主，国有农电总站、小妹水库三级二级电站、吊罗山水电站为辅。水资源理论蕴藏量 5.167 万千瓦，可开发的装机容量有 1.6143 万千瓦，已开发利用 0.384 万千瓦，正在开发的小南平电站，装机容量 0.126 万千瓦。陵水县境内现有 220 千伏变电站一座，容量 1×150000 KVA；110 千伏变电站三座，总容量 151500KVA，其中陵水 110KV 变电站主变 2 台，容量分别为 1×35000 KVA、1×40000KVA；鹅仔 110kV 变电站主变 2 台，容量分别是：2×20000KVA；港坡 110 千伏变电站容量 40000KVA；35 千伏变电站 8 座，主变 12 台，总容量 62100 千伏安；配变 1426 台，总容量 179730 千伏安；35kV 输电线路 11 条，长度 135.06 公里，10kV 配电线路 39 条，长度 1064 公里，0.4kV 线路 1650

公里，覆盖全县 11 个乡镇 113 个自然村。行政村通电率 100%，自然村通电率 100%。2015 年，完成农村电网改造工程立杆 416 基，投资 972 万元，110 千伏东高岭输变电工程竣工投产，继续推荐 110 千伏曲港、城南输变电工程。

通讯状况：目前中国移动、中国电信、中国联通等基站都已基本覆盖全县各行政区域。椰林镇电信包括网络、移动电话、有线电视等，都已开通。以“数字陵水”为目标，加快网络基础设施建设和升级，提高传输速度和网络交换能力，建成覆盖全县的大容量、高速率、安全可靠、介入便利、灵活多样的信息基础传输网络；推进农村网络“村村通”工程，建立冬季农产品网上交易平台，建立和完善农产品产地溯源、远程防疫系统、水库防洪数字系统和农业科技 110 系统；加快推进电信网、广播电视网、计算机网络“三网”融合。2015 年，全县各乡镇光缆通达率 100%，光纤网络城市覆盖率 96%。

排水状况：目前，陵水县排水系统不完善，县城现有的排水管渠基本为合流制，各乡镇大部分为雨污自然排放。2011 年由陵水县政府投资建设陵水县城污水处理厂工程，总投资 15000 万元，近期规模日处理污水 1.5 万吨，远期日处理 3 万吨，厂区占地 75 亩，近期投资 7860 万元。分为厂区工程和配套管网工程。管网工程分别有沿防洪堤主管 3257m，和排洪沟 1 号主管长 2800m，和沿排洪沟 2 号主管长 2600m，分别收集县城片区污水，县城污水经截流井汇入主管流入污水处理厂进行处理。近期还将规划对滨河北片区污水经提升泵站提升后，从过河管道沿防洪堤主管进入污水厂，目前县城污水集中处理率约为 80%。

（二）公共事业建设

陵水县的公共设施系统发展较快，公共设施门类基本齐全：

医疗卫生：2015 年全年新型农村合作医疗参合率达到 100%，与上年持平。全县共有各类卫生机构 163 个，同比增长 3%。其中疾病预防控制中心 1 个，妇幼保健机构 1 个，专科疾病防治机构 2 个，社区卫生服务机构 4 个，年末乡镇卫生院 17 个。全县共有医院病床位 839 张；各类卫生技术人员 1721 人。其中执业医师 562 人（含执业助理医师 320 人），注册护士 537 人。其中陵水县人民医院新院于 2009 年 1 月投入使用，位于陵（城）文（罗）公路约 2 公里处北侧，占地面积 176 亩，建筑面积 30111 平方米，病床编制 420 张，科室设置 30 个，功能设施齐全，医疗设备先进，综合救治能力大大提高。全县医疗卫生机构全面实施国家基本药物制度，并进一步完善基本药物采购机制，基本药物使用率达到 73%。

基础教育：2015 年，全县各级各类学校 190 所，其中职业中专 1 所，占地面积 41958 平方米，建筑面积 19773 平方米，在校学生人数 802 人；完全中学 3 所；乡镇初级中学 11 所，

九年一贯制学校 3 所；民办学校 5 所，小学和小学教学点 105 所，幼儿园 62 所（其中公办幼儿园 9 所，民办幼儿园 53 所）全县中小学在校生 41106 人，其中，职业中专 802 人；完全高中 2944 人员，普通中学 10040 人（包括初级中学、九年一贯制学校和民办学校）小学 27320 人，在园（班）幼儿 8429 人。全县中小学和公办幼儿园教职工 4530 人，其中小学教职工 1894 人，普通中学教职工 993 人。

文化：2015 年，全县共有各类艺术表演团体（含社会民营团体）3 个，文化馆 1 个，档案馆 1 个，公共图书馆 1 个。全县有线电视实际用户达 38000 户，比上年增长 37.54%。广播综合人口覆盖率和电视综合人口覆盖率分别达 96.13%和 93.57%。扎实推进行政村文化活动室建设，完成全县 99 个文化室建设。积极开展农村公益电影放映，完成放映 2086 场次。

体育：2015 年，全县成功举办了碧桂园·珊瑚宫殿杯 2015 年中国（陵水）国际羽毛球挑战赛、中国 2015 年 LPGA 蓝湾高尔夫球大师赛、2015 年羽毛球冠军表演赛、2015 年“力加杯”海南省篮球赛、2015 年环岛自行车赛、2015 年全国广场舞总决赛、2015 中华龙舟大赛总决赛、2015 年全国自由式男子摔跤赛、2015 年全国“俱乐部杯”羽毛球赛等大型赛事。在群众体育方面，先后举办了全县中国象棋、围棋比赛、元宵返乡大学生篮球赛、陵水县第二届青年足球联赛、陵水县首届国际象棋友谊赛、2015 年陵水县首届国际象棋少儿精英赛和县第三届体育运动会、县第一届残疾人运动会等重大赛事。

五、城市规划

根据《陵水县城市总体规划（2002-2020）》、《陵水县海滨风景名胜区总体规划（2005-2020）》、《海南国际旅游岛先行试验区总体规划（2012-2030）》，对陵水县发展策略、主城区近期规划建设重点、主城区用地规划布局、县域城镇体系等级与规模结构等对地价有重要影响的方面进行分析。

（一）发展策略

1、城市发展目标

（1）陵水县在海南省城镇体系规划中的定位

陵水县城在海南省城镇体系规划结构中作为小城市中的县城镇这一级别，主要城市职能为农贸、轻工矿仓储用地和旅游服务类城镇。《陵水县城市总体规划 2002-2020 年》由中国城市规划设计研究院海南分院编制完成，并于 2003 年获海南省人民政府批准，规划确定了陵水县县城的城市性质为海南省东南部以发展旅游业、海洋业和农副产品加工矿仓储用地为主的生态型山水园林城市。县域内确定以椰林镇、新村镇和英州镇为近期发展的重点城镇。

2、旅游发展策略

陵水县于 2005 年对海滨风景名胜区进行了修编，整合“三湾、三岛、两湖、一山、一水”，即香水湾、清水湾、土福湾“三湾”；南湾猴岛、分界洲岛、椰子岛“三岛”；新村泻湖、黎安泻湖“两湖”；吊罗山森林公园“一山”；田仔高峰温泉“一水”，打造“珍珠海岸：休闲度假之洲”特色品牌，有序开发滨海旅游、温泉康疗、山区旅游和吊罗山森林等旅游产品。

按照《陵水县城市总体规划（2002-2020）》和《陵水县海滨风景名胜区总体规划（2005-2020）》，陵水县确立了以旅游产业促经济发展、坚持“大企业进入、大项目带动”的战略部署。

《陵水县土地利用总体规划（2006-2020 年）2012 年修改文本》将陵水县划分为三个土地利用功能区，即：东南滨海旅游用地区、中部农业综合发展用地区和北部生态保护用地区。

（1）东南滨海旅游用地区

该区包括主要包括椰林镇、三才镇、黎安镇、新村镇、英州镇、光坡镇南部、文罗镇南部和隆广镇部分。该区以“做强旅游业”的发展目标为导向，因地制宜，在保护生态环境，维护其生态功能的基础上，开发东南滨海乡镇的人文和自然景观资源，形成东南滨海旅游用地区，将旅游业发展成为繁荣地方经济、调整产业结构、促进区域共同发展、扩大对外开放和提高人民生活水平的支柱产业。

（2）中部农业综合发展用地区

该区域包括提蒙乡、群英乡、本号镇中南、隆广镇大部以及文罗镇、光坡镇、三才镇、椰林镇和英州镇部分。该区充分发挥陵水资源优势，优化调整农业产业结构，大力发展热带高效农业，延伸资源开发的产业链，促进农业产业化的进程。

（3）北部生态保护用地区

该区域包括本号镇北部、提蒙乡北部、光坡镇东部和北部。在浅山丘陵地区，促进重点小城镇建设与生态产业发展，发展农家风俗旅游，适当开展吊罗山热带雨林山地旅游；在深山区实行生态移民和封山育林相结合，增强山区生态服务功能。

（二）空间结构及产业布局规划

1、空间布局结构

根据陵水县自然地理特征和未来社会经济的发展态势，在城镇体系空间上

按照“一个中心辐射、三个重点带动”的城镇化空间发展战略，将实施以中心城区为龙头，以新村镇、英州镇、本号镇为重点，形成东西和南北向两条主要城镇发展轴的布局结构。

（1）一个中心辐射：一个中心即陵水县城，为全县的政治、经济、文化和科技教育中心。

(2) 三个重点带动：三个重点即新村、英州及本号镇。

①新村镇依托于特色农业、海洋渔业、南湾猴岛、新村泻湖、珍珠文化、渔文化、疍家文化、清水湾旅游度假区，发展成为集美食、购物、休闲、体验于一体的特色旅游小镇。

②英州依托于清水湾、高峰温泉、黎族风情村、农副产品加工园和农贸市场，以及临近三亚的区位优势，发展以滨海度假、温泉休闲、民俗体验等为主题的旅游业和商贸流通业、热带农业、农副产品加工矿仓储用地。

③本号镇依托于吊罗山国家森林公园，以雨林探奇、康体养生为主题，发展生态、度假、休闲、保健、疗养旅游，以及热带农业、农产品商贸和农副产品加工矿仓储用地。

2、县域产业空间布局

县域内分为中心地区、北部山地区、东南沿海区、西部滨海区四大经济区域。以中心地区为全县经济发展的核心地区，东部滨海区和西部滨海区作为全县经济发展的重点地区，北部山地区作为全县经济发展的外层地区。

(1) 中心地区（椰林镇、文罗镇、三才镇）：要大力加强第三产业特别是旅游业的发展，从而带动中心城镇金融保险、商贸、交通运输、邮电通讯、房地产和信息资讯等服务化产业发展，加速第三产业的质量扩张，推动城镇现代化发展；第二产业的发展方向是依托城市现有资源，发展服务化、高附加值、基本无污染的工矿仓储用地项目。积极发展生态型绿色产业。

(2) 北部山地区（本号镇、群英乡、提蒙乡、隆广镇、吊罗山林场）：从发挥比较优势出发，提高资源开发利用的效益，延伸资源开发的产业链，促进农业产业化的进程和脱贫的步伐。要积极发展以农副产品为原料的加工矿仓储用地。依托吊罗山国家森林公园发展生态旅游，提高第三产业的发展水平。

(3) 东南沿海区（新村镇、黎安镇、光坡镇）：积极发展新村猴岛旅游区、香水湾旅游区，充分利用现有滨海的良好旅游资源，发展旅游服务业；依托丰富的自然资源和海洋资源，发展水产品养殖业和生态农业，加快产品的产业化发展，形成生产、加工、销售一体的东南沿海经济发展带。

(4) 西部滨海区（英州镇）：充分发挥临近三亚旅游圈的区域交通优势，根据自身有利条件，发展旅游服务业和商贸业，大力加强第三产业的发展；第二产业发展以农副产品加工矿仓储用地和旅游商品生产为主导。

3、主城区用地规划布局

以主要交通干道和陵水河将主城区在空间上分隔为四个城区，陵水河以北为椰林区；中

心大道以东为城东区和陵城—文罗公路以南区域为城南区（现并入陵城南片区及工矿仓储用地片区）；中心大道以西，陵城—文罗公路以北区域为陵城区（现为陵城北片区）；以及火车站片区。根据用地空间布局概括为“两心、一带”。两心为县城文化行政商贸主中心和椰林区次中心。一带为陵水河沿岸的绿化景观带。其他区域为工矿仓储用地区、教育区和居住区。以此形成功能清晰、布局紧凑、与自然协调发展的生态型城市布局。

椰林区为陵水河北岸的城市次中心区，将是城市近期发展的主要发展方向，是城市未来发展的综合性新区，重点加强金融商贸业、旅游服务业的建设，并同时承担部分交通运输和货物物流的职能。

城东区（即陵城南片区）作为陵水县城的老城区，是近期旧城改造的重点地区，规划重点加强金融商贸业、旅游服务业的建设，完善其作为城市商业金融次中心、旅游服务基地的职能，中远期则着重进行居住用地的改造和建设。

陵城区（即陵城北片区）是陵水县城近期建设的重点，是县城的行政办公、文化体育和金融商贸中心。城南区则作为县城中远期的城市建设用地发展，主要作为城市未来的工矿仓储用地区用地考虑。

火车站片区根据《海南东环铁路陵水站站前片区控制性详细规划》，努力构建具有交通集散、商业金融、居住休闲、仓储物流、行政办公等综合功能的城市新区。

（三）县域城镇体系等级与规模结构

第一级为陵水县城，远期（至 2020 年）人口规模为 12 万人，用地规模 16.34 平方公里。

第二级为重点镇，人口规模 3.3-4.4 万人，新村、英州和本号 3 个城镇。

第三级为一般镇，人口规模 0.7-2.5 万人，三才、光坡、文罗、隆广等 7 个城镇。

（四）近期规划建设的重点

1、县域近期规划建设的重点

以《陵水黎族自治县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》为指导思路，到 2020 年，全县要实现转变经济发展，基本形成“一园三区一基地”为经济增长点核心，一园是指国际信息产业园，三区分别是黎安先行试验区、高峰温泉旅游度假区和低碳工业产业聚集区，一基地是现在热带农业示范基地，结合“多规合一”，建立统一空间规划体系，统筹推进城乡基础设施建设，逐步完善公共服务设施覆盖，同时确保和改善资源环境。

（1）“十三五”期间，加快科技体制创新，促进创新资源高效配置和综合集成。依托清水湾国际信息产业园、低碳工业产业聚集区、现代农业科技示范基地建设国家级或重点实验室、工程技术研究中心，争取更多重大科技项目落地。

(2) “十三五”期间，以“文化引领、旅游统筹、多元融合、集群发展”为总思路。大力发展以主题公园、文化产业为支撑的文化旅游产业，将邮轮产业、游艇产业、文博创意产业免税购物以及高端康体产业作为先行试验区主导产业。

(3) “十三五”期间，科学推进美丽乡村建设，加强传统特色村落保护，传承农村历史特色文化。打造一批特色风情小镇项目，特色风情小镇、黎安海风小镇、美丽乡村。

(4) “十三五”期间，继续提升其他乡镇的发展水平。一般乡镇以满足本乡镇民众的生产生活需求为核心目标，重点完善商业、环卫、供水、供气、供电、电信、农业服务等设施，提高交通基础设施建设标准，提高可进入性。

2、主城区近期规划建设的重点

(1) 对外交通：建设 G98 海南环岛高速公路入口处长途汽车站及其配套交通设施。

(2) 城市道路交通：建设完善新建路、文化路、中心大道等城区主干道路网系统；改造 G98 海南环岛高速公路入口；结合旧城区改造，建设老城商贸中心区的商业步行道系统；初步建设沿陵水河的城市景观道路；改造建设老城区内部城市支路。

(3) 市政设施：新建陵水污水处理厂一期工程；完善城市供电、燃气配套设施建设；配建新区给水、排水、电力、电信、邮政、垃圾收集站等市政基础设施建设。

(4) 居住区建设：以综合开发居住小区形式，集中成片建设近期居住新区，重点改造现状居住用地和新建椰林区的居住用地，完善居住配套服务设施。

(5) 环境整治：进行陵水河的环境整治建设工作；加强环保、环卫设施配套工程建设。

(6) 绿化系统建设：加强城市周边环境林地绿化工程建设，对 G98 海南环岛高速公路进行防护林地建设；建设南门岭城市公园；结合旧城改造，建设沿陵水河的城市景观绿地；建立居住区绿地系统和城市公共绿地，完善现有城市干道两旁绿化带。

(7) 公共服务设施建设：重点建设老城商贸步行街区和椰林区商业次中心，完善各类市场的建设；改建设沿陵水河的休闲娱乐设施；建设县级展览中心，改造现有文化设施；按居住区公共设施标准对新建居住区进行配套设施建设。

(8) 工矿仓储用地建设：初步建设城南工矿仓储用地区以安排新增工矿仓储用地项目。

第二部分 城镇土地定级、基准地价评估区域概况

一、评估区域总体情况

本项工作涉及城镇范围参考了《陵水县城市总体规划（2002-2020）》、《陵水海滨风景名胜总体规划（2005-2020）》、《陵水县英州镇总体规划（2010-2020）》等规划成果以及“多规合一”成果资料。工作范围共 38 个区片，包括椰林镇、英州镇（含军田办事处、田仔办事处）、新村镇、光坡镇、三才镇、提蒙乡、文罗镇、本号镇（含祖关办事处、大里办事处）、黎安镇（已并入先行试验区）、隆广镇、群英乡等共 11 个乡镇及 4 个办事处；岭门农场、南平农场 2 个国营农场；海南国际信息产业园（英州东南片区）1 个产业园；香水湾旅游度假区、清水湾旅游度假区（包含长坡九所规划片区）、土福湾、国际旅游岛先行试验区、分界洲岛、椰林滨海新区、椰子岛景区、南湾猴岛、牛岭生态园、吊罗山热带雨林旅游区、云水天旅游度假区、岭门古商道及香水原、南国侨城、亚鸿惠清国际社区、风车国际休闲度假村、高峰温泉度假区、国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区、珊瑚休闲度假区、章宽妙景规划片区、上洋岭规划片区、港坡村规划片区 21 个旅游区。陵水县城镇土地定级与基准地价更新评估范围图如下：



陵水县城镇土地定级与基准地价更新区域位置示意图

评估区域行政隶属关系如下表:

表 1-1 陵水县城镇土地定级与基准地价评估区域行政隶属关系表

序号	乡镇、农场名称	辖区内旅游区、产业园区或办事处名称
1	椰林镇	椰子岛景区
2		椰林滨海新区
3	英州镇	清水湾旅游度假区
4		土福湾
5		高峰温泉度假区
6		风车国际休闲度假村
7		亚鸿惠清国际社区
8		珊瑚休闲度假区
9		国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区
10		国际信息产业园
11		军田办事处
12		田仔办事处
13	光坡镇	牛岭生态园
14		分界洲岛
15		香水湾旅游度假区
		章宪妙景规划片区
		上洋岭规划片区
	港坡村规划片区	
16	新村镇	南国侨城
17		南湾猴岛生态旅游区
18	三才镇	
19	黎安镇	国际旅游岛先行试验区
20	提蒙乡	
21	文罗镇	
22	本号镇	祖关办事处
23		大里办事处
24	隆广镇	
25	群英乡	
26	岭门农场	岭门古商道及香水原
27		云水天
28	南平农场	

二、各评估区域概况

(一) 椰林镇

1、地理位置

椰林镇位于陵水县东部沿海，东临南海，西和文罗、三才镇相连，南邻黎安镇，北与光

坡镇、提蒙乡相接，是陵水县政治、经济、文化中心。海榆东线、G98 海南环岛高速公路及海南环岛高速铁路均穿过其境，交通便捷。

2、行政区划及人口

辖区总面积 77.1 平方公里，辖区现有耕地面积 1723.93 公顷（其中水田 1029.4 公顷、旱田 222.73 公顷，旱地 471.8 公顷），辖区共有 15 个行政村、8 个社区居委会及一个镇农场。2015 年末，全镇常住人口约 12 万人，占全县人口三分之一，主要由汉、黎族人口组成，少数民族占总人口的 33.3%。其中非农业人口 4.3 万人。农民人均可支配收入 12910 元，城镇居民人均可支配收入 23133 元。

3、社会经济发展状况

椰林镇农副产品丰富，盛产西瓜、圣女果、尖椒、苦瓜、豆角、茄子、槟榔、香蕉等冬季瓜菜和热带作物，产品远销国内外。椰林镇地处陵水河两岸，属热带季风岛屿型气候，全境日照时长，阳光充足，春夏秋冬四季无寒，冬无霜雪，雨量充沛。区内地势丘陵平川相间，南为冬高岭，北为大溪岭，中为广阔肥沃的陵水河冲积平原，土壤肥沃，农业生产条件优越。

4、旅游资源

椰林镇主要的旅游资源有：椰子岛、椰林滨海新区、水口庙、三昧寺古刹、“南霸天”庄园旧址、省级文物保护单位陵水县苏维埃政府旧址。

5、城市性质

《陵水县城市总体规划 2002-2020 年》确定的县城（椰林镇）的城市性质为海南省东南部以发展旅游业、海洋产业和农副产品加工矿仓储用地为主的生态型山水园林城市。椰林镇规划范围包括河北片区、陵城北片区、陵城南片区及工矿仓储用地片区以及火车站片区。陵城区（包括城南和城北）是陵水县城近期建设的重点，是县城的行政办公、文化体育和金融商贸中心。

6、基础及公共设施状况

道路状况：G98 海南环岛高速公路、海南环岛高速铁路及海榆东线为椰林镇主要对外联系道路。在主城区已形成三纵九横为骨架的城市路网体系：三纵为主干道椰林大道、海榆东线城区路段及中心大道；九横为次干道滨河北路、解放路、滨河南路、陵江路、新建路、新丰路、文化路-文教路、陵黎大道、陵文路。

供电状况：陵水 110KV 变电站位于县城北部的孟果坡，变电站电压等级 110KV，主变装机容量两台，分别为 1150KVA 和 1600KVA，共 3750KVA；高坡顶还有一座 35KV 变电站（高坡顶变），主变容量为：8000KVA。这两个变电站各出一回 10KV 为规划区供电，线路

多为架空线路。

通讯状况：目前中国移动、中国电信、中国联通等基站都已基本覆盖全县各行政区域。椰林镇电信包括网络、移动电话、有线电视等，都已开通。但绝大部分区域电信线路为架空线路，只是沿海榆东线公路西侧及椰林大道建有电信管道。

给水状况：2006年县政府利用地方财政和中央资金筹建“陵水县青山自来水厂”，总投资5910万元，2007年1月开始投产，日供水量达3万吨。大部分区域已经通了自来水。

排水状况：现有的排水管渠基本为合流制。2011年由陵水县政府投资建设陵水县城污水处理厂工程，近期规模日处理污水1.5万吨。

公共设施状况：陵水县县政府位于县城中部、富陵街和建设路交汇处，周围集中了县城大部分的机关单位，是县城的政治中心。商业服务和商业金融设施主要分布在建设路、中心大道、财源街、富陵街、新华街、文化路、文教路等路段。有一定规模的酒店宾馆有伯明顿酒店、怡景湾酒店、庆隆达酒店、丽斯花园酒店等；此外有为数不少的私人宅地建成的宾馆，规模档次不高。县城现有小学分布较均匀，中学主要有陵水中学、民族中学和职业中专。医疗设施主要有县人民医院、卫生防疫站及镇级卫生院各1个。文化娱乐设施主要集中在城北陵江西路一带，有县体育公园、图书馆及在建中的博物馆。

（二）英州镇（含军田办事处、田仔办事处）

1、地理位置

英州镇位于陵水县西南部，镇区位于全镇中部，距陵水县城23公里。东部与隆广镇、新村镇接壤，西部与三亚市南田农场毗邻，北部隔廖次岭与保亭县的六弓乡交界，南临南海。海榆东线和G98海南环岛高速公路均通过本镇，隆英公路和英赤公路形成英州镇的镇区内主干路。交通优势明显。

2、行政区划及人口

英州镇辖区面积132.4平方公里，南北长16公里，东西宽15公里，海岸线长18.67公里。根据2002年海南省政府批准的《陵水县乡镇行政区划调整撤并方案》，陵水县政府于2003年将田仔、军田两个乡合并入英州镇，使英州一跃成为继县城椰林镇以外的全县第二经济大镇、继本号镇以外的全县第二土地大镇。全镇有17个村委会，95个自然村，157个村小组。总户数9725户，截止2015年末，总人口4.42万人，常住人口4.65万人，流动人口0.82万人；其中黎族人口占80%，汉族人口占20%。是最全县流动人口最多的镇。

3、社会经济发展状况

2015年，全镇实现税收收入369800万元，相对于2010年增长406.5%；农民人均纯收

入达到 8784.16 元，相对于 2010 年增长 132.4%。英州镇是陵水县目前最大的农副产品集贸市场和热作水果——芒果的种植基地和哈密瓜基地，已建成全省规模最大的冬季瓜菜批发市场，占地 60 亩。

4、自然条件

英州镇自然资源丰富，以打造“两湾两泉后花园，旅游度假风情镇”为目标。目前英州镇在建项目包括“五区三园一城一中心”，五区即清水湾旅游度假区、土福湾旅游度假区、高峰温泉旅游度假区、赤岭风景旅游度假区、黑泥疗养休闲度假区，三园指现代农业科技示范园、黎苗文化风情园、海南国际信息产业园，一城一中心即南国侨城与商贸服务中心（镇区中心），高端旅游休闲度假区逐渐形成。

气候条件：英州镇属于热带季风岛屿性气候，东、北面环山，南面临海，有著名的清水湾、土福湾两大海湾及赤岭港。区域内地势平坦像个“洲”，海拔 20-40 米，自古以为就有“风水宝地”之称。镇全年平均气温 25 度，主导风向为东南风，有海风调节，气候凉润宜人。

地质条件：英州镇属于浅层地质，结构简单，主要成土母岩有花岗岩、砂页岩、河流冲积物、浅海沉积物、滨海沉积物。沿海南湾半岛花岗岩和砂页岩形成岩岸地形，海滨孤丘有赤岭；土福湾沙细坡缓，水清浪平，形成建立海滨浴场和避寒度假胜地的自然条件。

地形、地貌：镇内地形大致北高南低，北部为花岗岩形成丘陵区，制高点长岭海拔 167 米。中南部为海相沉积台地及河流冲积形成的滨海沉积平原。

水资源条件：全镇主要河流有英州河；主要水库有红星水库、田仔水库、公田岭水库。英州河发源于保亭县尖岭，全长 28.0 公里，流域面积 129.0 平方公里。

5、基础及公共设施条件

电力电信设施：英州镇现有 35KV 变电站一座、电信所一座，均为架空线路。

供水状况：英州镇区现有水厂一座，水源为地下水，供水能力很小，只有 2000 吨/日左右。目前镇区供水管网主要为支状管网，供水安全性差。镇区的供水规模小，市政供水量满足不了居民的用水量，因此有些居民打水井，抽取浅层地下水引用，居民对饮用自来水还没有提高认识，用水卫生意识有待提高。

镇区缺乏大型商业设施，商业用地与居住用地相混杂，中心商业区尚未形成规模，现状商业区内交通混乱，人流、车流相互干扰。英州镇目前的文体设施比较陈旧，规模也较小，分布散乱，没有形成完善的文化中心。体育场地的缺乏，不利于居民体育健身活动的开展。医疗用地及服务水平不能满足未来城镇人口增长和旅游业发展的高标准需求。初级中学 1 所，小学 14 所（包括小学教点），幼儿园 3 所。

（三）新村镇

1、地理位置

新村镇位于陵水县东南部，东临黎安镇，西面与英州镇相邻，南濒南海，北面与三才镇接壤。距县城 12 公里，距三亚市 50 公里，距 G98 海南环岛高速公路入口 13 公里，海榆东线公路贯穿全境，交通较便利。

2、行政区划及人口

全镇国土总面积 60.97 平方公里，规划区用地面积 15.28 平方公里。全镇下辖 9 个村委会（长坡、桐海、盐尽、城坡、九所、海鹰、海燕、海鸥和南湾）和 1 个居委会（新村居委会），16 个自然村，87 个村民小组。截止 2015 年底，全镇总户数 6734 户，总人口数 3.0112 万人。

3、社会经济发展状况

新村镇是一个渔农兼有以渔业为主的乡镇，主要经济产业有海洋捕捞业、海水养殖业、旅游业和热带高效农业，其中海洋捕捞业和海水养殖业是主要支柱产业。新村镇有台新企业有限公司、权兴食品加工厂、港辉海产品加工厂等海产品加工企业。2015 年，全镇生产总值完成 129000 万元，同比增长 8.4%，地方一般公共预算收入 6950.15 万元，农村常住居民人均可支配收入 9935 元，同比增长 16%。

4、气候条件

新村镇属典型的热带季风气候，季风与海陆风明显，夏季长达 9 个月，气温年平均 24.8℃。全年降水总量 1335.0 毫米，月平均 111.25 毫米。全年降水日数 132.6 天，6-10 月为雨季，1-5 月为枯水期。暴雨集中在 8-10 月。可见，新村的降水具有明显的干湿季之分，其间雨季的降水量占到全年的 85-90%。且降水集中在几次由热带风暴引起的大雨过程。新村港的年平均湿度 82℃。

5、基础及公共设施条件

交通状况：海榆东线公路从镇区现状建成区北部经过，镇区与海榆东线公路有县级公路曲新路连接，曲新路是镇区最主要的对外交通道路，镇区主要道路是新港路、中山路、解放路，其中新港路是到中心渔港的主要道路。没有专用长途汽车停车场地，目前到达南湾猴岛的主要通道是曲新路和中山路。镇区与南湾猴岛旅游区之间有跨海缆车索道及众多小型渡船联系。新村中心渔港项目一期工程已竣工，可停泊 1000 艘渔船，配套的港区大道已建设完工。

给排水状况：新村镇现有私人承包的水厂一座，水源为地下水。水厂占地 25 亩，位于镇区西北部 2 公里处。厂内有管井 2 口，厂区以外 800 米范围内还有管井 3 口，总共是 5 口管井组成井群。管井深度都在 180—250 米之间，口径均为 8 吋，单口出水量都很小，每口

均不足 200 m/d。目前镇区大部分居民靠自家打的活塞式吸水井或大口井取水。镇区只有 20% 的人口用厂区内的 2 口。陵水县根据清水湾与土福湾开发的需要，在新村镇北部的九所岭新建水厂一座，规模为 5 万 m/d，水源引自走装水库和小南坪水库（走装水库与小南坪水库有干渠连接），不久将投入使用，它建成后将为新村、英州、清水湾、土福湾等区域供水。

规划区内现状排水系统为合流制，排水管道系统不完善，只是部分主要街道建有排水暗沟，有些街道尚没有排水管道，没有污水处理设施。镇区洗涤废水有部分排入排水管道，其余部分排入低洼地或渗透入地下，粪便污水也是有部分经化粪池处理后排入排水管道，其余部分渗透入地下。排入排水管道和低洼地的污废水均没有经过处理而最后汇入港湾中，对新村内海水环境造成一定的污染。

电力电讯设施状况：新村 35KV 变电站位于规划区北侧，主变容量为 5000+6300KVA，共出 5 回 10KV 线路，为镇区供电的有 3 回，一回为索道专用；一回与索道专用线路同杆架设，为镇区南部供电；一回为镇区北部原长城乡区域供电。电力部门已经计划在新村镇东北部九所村一带新建 1 座 110KV 变电站，主变容量近期为 2×20MVA。

新村镇目前有电信所一所，交换机容量 10000 门，全镇电话用户约 5000 个，其中镇区电话用户约 3000 个。镇区有交接箱 4 个，镇区电信线路绝大部分为架空线路，架空电缆走线较乱，对城镇景观造成一定影响与旅游城镇的地位不相称。

新村镇商业用地基本沿中山路和解放路布置，结合农贸市场，形成镇区商业贸易中心；镇人民政府行政机关于中山路西侧，其他行政办公相对分散布置；镇医院位于新村中学的东侧；镇区有 1 所中学和 9 所小学（包括小学教点），幼儿园 4 所。

（四）光坡镇

1、地理位置

光坡镇位于陵水县东北部，北纬 18 度 23 分，东经 110 度 23 分，东临南海，南接椰林镇，西连提蒙乡，北依岭门农场，距县城 5 公里。镇内有海榆东线公路、海南环岛高速铁路、G98 海南环岛高速公路通过，交通便利。

2、行政区划及人口

光坡镇行政辖区面积 75 平方公里，全镇下辖米桶、武山、妙景、章宪、新岭、港坡、坡尾 7 个行政村，共 29 个自然村、101 个村民小组，其中妙景村以及章宪村为黎族村委会。2015 年全镇总人口 25649 人，总户数 5393 户，其中农业人口 24496 人。少数民族主要以黎族为主，约占总人口的 55.25%。

3、社会经济发展状况

光坡镇具有得天独厚的自然资源，土地资源肥沃，全镇耕地面积 26000 亩，其中基本农田面积 16700 亩，有三大田洋一大潜洋、港坡洋、新岭洋。冬季主要生产圣女果、西瓜、豇豆等瓜菜，热带高效农业有槟榔、芒果、荔枝等，其中圣女果生产每年种植达 2.3 万亩，已成为我镇的主导农业产业。2015 年总产量达 6.25 万吨，实现农业总产值 62500 万元，光坡镇旅游资源丰富，拥有美丽的香水湾，海岸线长 13.8 公里。目前有 18 家企业进驻香水湾旅游开发区，发展旅游、房地产、酒店等产业，有国家 5A 级分界洲岛景区。2015 年，全社会固定资产投资完成 257000 万元，生产总值 133000 万元，农民人均纯收入 9860 元，增长 6%。

4、自然条件

(1) 气候

光坡镇受其热带海洋季风气候影响较大，常年温暖湿润、阳光充足，气候温和，温差较小，年平均气温在 24.6℃，夏季较长，常年雨量充沛，年平均降雨量 1700 毫米。由于地处沿海区域，自然灾害威胁也较大，6 月-11 月，台风、暴雨、雷电等灾害性天气，常常影响镇内农业生产。

(2) 地质与地形

光坡镇内地势西北稍高，东西略低，海拔在 5 米-20 米，北面大牛岭山脉，海拔 976 米。境内山脉突兀，大大小小的山岭约有 12 座。境内分布有停风岭、蒙水岭顶、大坡岭、牛岭、陵水光岭、铜岭、三连岭、石牛岭等。

境内矿藏资源较丰富，有金属矿藏和非金属矿藏两大类。金属矿藏主要有钛铁砂矿，钛铁砂矿床大体分布在坡尾村前的滩涂上，属全新世滨海砂矿，有六个主要层状矿体，钛铁矿砂含量平均 10.25 千克/立方米，锆英石 15 千克/立方米，精矿 TIO₂40.5%，总储蓄量约 150 多万吨，是陵水县的中等钛矿床。非金属矿藏主要有水晶矿和粘质沙土，水晶矿品位较低，开采效率不高。粘质沙土的土质粘性较强，窑烧可制陶器、专片。

(3) 地表水资源

光坡镇境内河流主要有港坡河，其位于陵水县东部，发源于陵水、万宁两市县交界处的大牛岭，流程 13.3 公里，流量不大，自北向南流经大潜洋，在光坡镇客园村处，转向东流在光坡镇港坡村香水湾处入海。香水湾位于陵水的东北部，背靠大牛岭山脉，相传牛头岭山涧盛产檀香树而得名，香水湾沙滩细腻纯洁，海湾盛产鱿鱼、竹棍鱼、枪鱼、龙虾等海产。光坡辖区以北的海面上有分界洲岛，距 G98 海南环岛高速公路牛岭隧道约 8 海里，距离县城约 18 公里，分界洲岛所处位置是海南岛重要的分水岭，其周围海域有珊瑚礁和热带鱼。

光坡镇旅游资源丰富，拥有风景秀丽的香水湾，光坡镇海岸线长 13.8 公里

5、基础及公共设施条件

交通条件：目前光坡镇对外交通主要靠海榆东线，海榆东线由北向南贯穿光坡镇，G98海南环岛高速公路、海南环岛高速铁路均紧贴镇区南面穿过，镇区距海南环岛高速铁路陵水县城站约 1.7 公里，距东线高速陵水县城出入口约 1.5 公里。镇域内基本作到了村村通路，公路交通网络已基本形成。

电力现状：全镇现有变电站数量两座，一座是位于香水湾的 35kv 变电站，另一座是位于港坡村的 110kv 变电站。目前镇墟用电从县城的陵水 110kv 变电站送电。镇域内电力线路基本贯通并入海南省电网系统，农村电网已经基本形成，居民生活用电得到基本保障。

通讯通邮状况：全镇有 1 个邮政网点，电信支局一座。

供水状况：镇域内 2 个自来水厂，供水已覆盖到镇政府所在地，各机关单位、学校及周边附近居民。

医疗卫生设施：全镇有一所卫生院和一个防疫站。

教育设施：全镇有初级中学 1 所，小学 7 所（包括小学教点），幼儿园 4 所。

（五）三才镇

1、地理位置

三才镇位于陵水县中部偏东，镇政府所在地位于县城西南直距约 4 公里。东邻黎安镇、南靠新村镇、西与隆广镇和文罗镇接壤、北与椰林镇毗邻。其地理位置优越，交通方便，海榆东线连通镇区与陵水县城，G98 海南环岛高速公路从三才镇域北部穿过。三才镇镇区距陵水县城东北面高速公路出入口仅 5 公里，距海南环岛高速铁路陵水站仅 6 公里。

2、行政区划及人口

三才镇共辖一个居委会和大园、乐安、港演、牛堆、花石、朝美等 6 个行政村，18 个自然村，54 个经济社，现状镇区位于乐安村委会。全镇土地总面积 43.9 平方公里，其中耕地面积 2.5 万亩（水旱田面积 1.04 万亩，坡地面积 1.46 万亩），海域面积 1800 亩。境内驻有航九师、机场站、雷达营等部队，是全国驻军最多的乡镇之一。2015 年，全镇总人口 14300 人。

3、社会经济发展状况

2015 年，全镇国民生产总值达 13365 万元，同比增长 7.8%，财政一般预算收入 560.75 万元，同比增长 66.78%，农民人均纯收入 7832 元，同比增长 12%。

4、自然条件

（1）气候条件

三才镇属热带海洋季风气候，光热资源充足，雨量充沛，干湿季节明显。年均气温在

24.7℃，年降雨量为 1500~2500 毫米，一般六至十月为雨季，占全年降雨量的 85%以上；季风明显，夏半年盛行西南季风，冬半年盛行东北季风。

(2) 地形地貌

三才镇地势平坦，整体呈北高南低，属平原地区，海拔 10 米-30 米，最高点是大艾岭，海拔 225 米。

(3) 工程地质

境内均有花岗岩层分布，土壤多为沙质壤土，肥力中等，沿海地带属沙质土，土质贫瘠。矿产资源主要有钛矿、石矿等几种。

(4) 水文

三才镇地下水资源丰富，主要为浅层地下水。三才镇域范围内溪流纵横，主要有曲港河、曲沟河以及梯村干渠等多条灌溉渠道。此外，镇域南面还包括桐栖港的一部分，拥有优美的内海景观和约 1800 亩海域面积的良好养殖水面。

(5) 植被

三才镇镇域范围内植被良好，多为典型的热带植物，如椰子、棕榈等。成片林地主要分布在大崖岭和长水岭。

5、基础及公共设施条件

(1) 交通条件

三才镇紧邻陵水县城，交通便捷，受县城发展影响较大。海榆东线贯穿全镇，是三才镇目前主要的对外交通干道；东线高速由镇域北面经过，镇区由海榆东线经县城上东线高速，距东线高速立交出入口约 5km；从黎安镇至文罗镇之间新规划一条文黎市政景观大道，从三才镇镇区东面经过，并设置有新的高速公路出入口，正处于施工建设阶段，将大大改善三才镇对外交通条件；镇域范围内乡道和村道纵横交错，基本达到村村通路。

(2) 区域性基础设施

三才镇镇区及各中心村现状均靠抽取地下水作为生活水源。县城市政饮用水管道接至镇区，但由于水压太低，不能向镇区及周边村庄供水。

现状三才镇区排水体制为雨污合流制，没有相应的污水处理设施。

三才镇现状由陵水县城 110KV 变电站直接供电。

(3) 公共设施状况

文体事业：图书馆主要是中、小学图书馆；群众主要娱乐场是歌舞厅，娱乐项目主要是街道两旁的桌球、乒乓球等；没有博物馆和少年宫。

教育事业：至 2015 年，三才镇有普通初级中学 1 所，即三才中学；完全小学 4 所；另有两所私立学校，即红太阳学校和蓝翔学校，幼儿园 2 所。

医疗卫生：现有一个卫生院，位于镇区海榆东线南侧，用地面积约 2000 平方米；各村都配有卫生室。

（六）提蒙乡

1、地理位置

提蒙乡位于陵水县西北部，东邻光坡镇，西北紧挨本号镇，南靠陵水县城，全乡土地面积 47 平方公里，距县政府驻地陵城 7.5 公里。

2、行政区划及人口

提蒙乡行政划分：提蒙、远景、曾山、礼亭、老长、沟尾 6 个村委会，50 个自然村，102 个村民小组。乡直管农场 1 个，总人口近 18848 人。

3、自然条件

气候条件：提蒙乡属热带季风岛屿性气候，夏季长达 9 个月，春秋不分，长 3 个月，无冬天。夏季高温高湿，台风活动频繁，降水充沛，12~2 月为春秋季节，降水稀少。全年无霜日，日照充足，太阳辐射强。年均气温在 24.7℃，极端最高温度为 37 摄氏度，极端最低温度 5~6 摄氏度。年降雨量为 1500~2500 毫米，一般六至十月为雨季。年平均日照时数 200 小时。季风明显，夏半年盛行西南季风，冬半年盛行东北季风。

地形、地貌：地势西北高，东南低，北部为吊罗山余脉，形成海拔 381 米的牛尾岭等丘陵区，中南部为花岗岩风化形成的低丘陵及陵水河水系形成的河流冲积平原。全乡地貌以低丘陵为主。

水文、地质：全乡范围内主要为浅海沉积物混合岩。地下水主要为浅层地下水，基本上没有承压地下水。地表水主要为礼亭溪和老长溪两条河流，全乡范围内没有水库。

4、社会经济发展状况

截止 2015 年底，全乡国民生产总值达 41003 万元，同比增长 8.5%；地方财政一般公共预算预计收入 420 万元，农村农民人均收入预计达 8688 元，同比增长 13%。

5、基础及公共设施条件

交通条件：陵保公路穿过，G98 海南环岛高速公路、海榆东线和东环高铁从边缘通过。陵保公路为区域内主要道路，沥青路面，路况较好。另外，还有通往各个村庄的县级道路，近年来新农村建设改善了通往各村庄的道路。

供电现状：目前区域范围内没有变电站，但在临近的本号镇、文罗镇、光坡镇中有一座

35KV 的变电站，现状提蒙的供电是由本号镇的 35KV 变电站供给。

通讯现状：提蒙乡区目前电信由提蒙电信支局负责，电信交换机装机容量为 3000 门。电信电话普及率低，落后于省内发达地区。电信配线线路多为架空电缆，走线较乱，对城镇景观造成一定影响。

供水现状：提蒙乡区尚无自来水供给，主要以打井饮水为主。

排水现状：镇区现状沿陵保公路两侧有灌溉水渠，生活污水和雨水部分排入水渠内，一部分排主镇区的低洼地和渗入地下。

提蒙乡现状有提蒙的行政管理机构、派出所、学校、医疗所等单位，还有工商、邮电、税务等县的派出机构，另有为镇区或全乡服务的商业、餐饮业、集贸市场等公共设施。

（七）文罗镇

文罗镇位于陵水县中部，东南部与椰林、三才镇接壤，西部和隆广镇毗邻，北至陵水河。镇政府地处陵群和陵田公路交叉口处，距县城 9 公里。全镇下辖 6 个行政村，1 个镇农场，59 个自然村，71 个村民小组，土地总面积 51.60 平方公里。2015 年，全镇总人口 16868 人，其中农业人口 16028 人，非农业人口 840 人。2015 年，全镇农民人均纯收入 6500 元，比去年同期增长 11%。文罗镇主要以种植业为经济支柱，冬季瓜菜种植是农民收入的主要来源，种植的农作物以豇豆、西瓜、圣女果等为主。辖区内地势低平，除南部温水岭地势较高外，大部分为花岗岩深度风化形成的低矮丘陵和陵水河水系冲积平原。

镇区对外交通主要依靠 G98 海南环岛高速公路与县道（X664），其中镇区南部 G98 海南环岛高速公路互通式立交正在修建中，至各个村镇有三级或四级公路联系。供水规划由位于隆广镇的走装水库供应，现状自打井较多；现状排水基本为自然排放，仅陵群路和陵田路沿线有排水明沟；镇区建有文罗 220KV 变电站。

镇政府、派出所、司法所、邮政所、电信所、工商所和地税所等行政办公所主要沿陵群线两侧分布。镇区有一所中学（文罗初级中学），位于陵田公路东南侧；一所小学（文罗中心小学），位于镇区至坡村道路的西北侧。镇区现有一所医院（文罗卫生院），位于陵群公司东侧，占地面积 15 亩，建筑面积 900m²。商业用地主要分布在陵群线和陵田公里交叉口处，结合西南侧的农贸市场以及东侧菜市场，形成镇区的商为服务中心。

（八）本号镇（含祖关办事处、大里办事处）

1、自然地理条件

本号镇位于陵水县西北侧，地处北纬 18°36′—18°49′、东经 109°46′—112°67′。本号镇位于国家森林公园——吊罗山脚下，北接岭门，南与文罗交界，蜿蜒绵长的陵保公路从境内穿过，

距陵水县城 15 公里，交通十分便利。镇政府驻地火烧村下（今军普村委会），以本号村命镇名，东邻提蒙级，西与保亭黎族自治县什岭镇接壤，南与文罗镇相接，北临岭门家场至琼中黎族自治县太平镇交界。区内地势北高南低，北部为吊罗山余脉，制高点崖献岭海拔 849 米。南部为丘陵区及陵水、红园河冲积平原。

2、行政区划及人口

本号镇由平原地区的本号镇、丘陵地区的祖关镇和山区的大里乡三个乡镇合并而成，辖有 22 个村委会，131 个自然村，171 个村民小组，辖下有 2 个苗族自然村（即白水岭苗村和什巴苗村）。2015 年，全镇总人口 34000 人。

3、经济发展状况

本号镇目前经济结构主要以第一产为为主；第二产为的比重小于第三产业的比重。从产业结构来看，农业占绝对地位，农业在全镇国民经济中占绝对主导作用。种植经济作物包括荔枝、龙眼、槟榔、橡胶等热作物，是陵水县西北部一个重要的农贸产品集散地。2015 年，全镇生产总值实现 30100 万元，农民人均纯收入 6322 元。

4、交通条件

镇域内有陵保公路、215 省道两条主要过境公路。其中保亭至陵水的公路（305 省道）穿越镇区，道路路面宽 9 米，路面质量好，也成为镇区主要对外联系通道。215 省道是连接琼中到陵水的省道，在本号，215 省道连接本号镇区与小妹村，并向北通往琼中，现状正在进行拓宽改建，未来将更加方便琼中和陵水联系。镇域内部交通主要为五条村道，道路宽度为 2.5 米至 4 米，路面质量均较好，但由于路面宽度较窄，通行能力差。镇域内仅有一条公交线路，无固定公共停车场。

5、基础设施状况

本号镇建有一座变电站，内有一条 35KV 电力线、2 条 10KV 电力线，除为本镇供电外，还向文罗镇、提蒙乡供电。镇区目前电信由本号电信支局负责，电信电话普及率低，落后于省内发达地区。电信配线线路多为架空电缆，走线较乱，对城镇景观造成一定影响。本号镇小妹水库是陵水县城及相关城镇水厂的主要水源。镇区现状沿陵保公路两侧有灌溉水渠，生活污水和雨水部分排入水渠内，一部分排主镇区的低洼地和渗入地下。

6、公共设施状况

本号镇目前有 2 所中学（本号中学、祖关中学）、1 小学 3 所（包括小学教点）、幼儿园 3 所。镇域范围内有三个卫生院，分别在本号、祖关和大里。商业类设施主要分布在镇区陵保公路沿线两侧，包括集贸市场、沿街小商铺、银行网点、电信、邮政等。

（九）隆广镇

隆广镇位于陵水县的西南部，距县城 15 公里，东与文罗镇毗邻，北部与南平接壤，西南与英州镇交界，全镇总面积 84 平方公里，耕地面积 1763 公顷，其中水田 630 公顷，旱田 544.2 公顷，农作物总播种面积 241 公顷。全镇下辖有 9 个村委会（丹录、五一、红旗、万星、广新、广坡、新光、石关、万岭村委会），66 个自然村，96 个村小组。2015 年，全镇总人口 21842 人，其中农业人口 20847 人。

隆广镇地处热带，常年温暖湿润，土地肥沃阳光雨量充足，年平均气温 24.2℃，年平均降雨量 2100 毫米，主要集中在 7-10 月份，属于典型的热带海洋气候，气温和光照最为适宜反季节瓜菜生产和热带经济作物的种植，是种植芒果、荔枝、龙眼的绝佳之地。境内有花岗岩层分布，土壤多为壤土和砂质壤土，植被好，肥力中等。区内地势西北高，东南低，西北以大敢岭、廖次岭等低山丘陵与保亭县分界，南部猴子岭一带为岩浆岩形成的高丘丘陵，其他地区均为花岗岩深度风化形成的低平台及河流冲积平原。

镇区内现状路网密度很低，过境及镇区交通均由县道 664 承载，人车混杂，交通组织较为混乱。

镇区有水塔和管井各一座，水塔容量太小，不能满足城镇和周边农村的生活用水需要，大多数居民自家打全部为石砌。雨水和部分生活污水通过排水管道排入低洼地或沟渠，部分生活污水渗透入地下。由于镇区没有污水处理设施，污水未做任何处理就通过排水沟直接排入低洼地或自然洼地，对自然水体造成一定的污染。镇区内现状主要为村民生活及农业用电，用电量较少。现状用电均为 10KV 及以下架空线路，线路引自镇区东侧的隆广 35KV 变电站。镇区有电信机房一座，中国电信、中国移动、中国联通均在隆广镇开展无线通讯业务，移动电话信号覆盖全镇大部分区域。

镇区商业主要集中在镇区街道两侧的商住混合店面，在镇中心交叉路口形成商业中心。镇区内有中小学各一所，对称分布在陵田线两侧，镇中心卫生陆军位于镇区南部，占在面积 0.88 公顷，能基本满足镇区及周边村庄居民医疗服务需求。

（十）群英乡

群英乡位于陵水县的西北部，处于北纬 18°25′，东经 109°47′之间，距县政府驻地陵城 24 公里。东部和北部与南平农场相连，西部与保亭县交界，南与隆广镇毗邻，土地面积 53 平方公里。2015 年末，全乡总户数 1686 户，总人口 7031 人。2015 年全乡社会总产值 8402 万元，同比增长 20%，人均纯收入 8083 元，同比增长 18%。群英乡的主导产业是橡胶、冬季瓜菜等。群英乡属陵水县的偏僻山区，地势中间低，南、北高，南部有昌旦岭，海拔 344 米，为境内

最高峰。

（十一）岭门农场

1、地理位置

岭门农场位于海南省的东南部，五指山-牛岭山系的南侧。地界跨海南省陵水县和万宁市两县市。在陵水县境内土地拥有 9.887 万亩，万宁市境内有 5.74 万亩，总面积 15.627 万亩。地理坐标：东经 109° 57' 30" -110° 06' 20" ，北纬 18° 33' 41" -18° 41' 55" 之间。农场区域周长 60.669 公里，东西距离 4.66 公里，南北距离 15.25 公里，东起万宁与陵水的分界岭及风向岭和大坡岭,分别与万宁市的南桥乡和南林农场交界；西至锅盖岭、牛尾岭和致帮岭，分别与陵水县的提蒙乡、本号镇黎跃村和吊罗山林场接壤；南临三百坡村、光岭村和西沙村；北依小妹尖岭、番板寮岭和新丰西岭。

岭门农场场部距陵水县城 11 公里，到陵水的开发区香水湾 7 公里，离海南岛东线高速公路和环岛铁路陵水县城出入口处 7 公里，到吊罗山风景旅游区 20 多公里，到保亭的七仙岭旅游区 60 公里，到美丽风光三亚市 76 公里，到五指山市 105 公里，到海南省省府海口市 200 公里。

2、历史沿革

国营岭门农场创建于 1965 年，初期定位为海南垦区的“谷物农场”，以种植水稻为主、同时扩种杂粮和发展畜牧业。1969 年改制为广州军区生产建设兵团二师十团，同时开荒种植橡胶。1974 年，撤销兵团建制，恢复国营岭门农场。1988 年，海南建省后，国营岭门农场划归海南农垦总局管理。2005 年“海南天然橡胶产业集团股份有限公司岭门分公司”成立。2008 年，海南省对岭门农场进行“扁平化”管理，岭门农场退出海胶集团，独立创建农场。

2010 年，海南省农垦集团公司正式改制成立，与省农垦总局实现真正意义的政企分离。同年，陵水岭门投资有限公司成立，并由农场划拨了 13800 亩土地做为公司项目开发用地。

3、自然条件

（1）气候条件

岭门农场属于南亚热带半湿润季风气候，常年日照量充足且均匀，冬季仍温暖无霜。年平均气温 24.6℃，最高极端温度达 35.8℃；最低温度有时在 6℃左右，但不常遇。岭门农场平均降雨量为 1859MM，但四季分布不均匀。夏、秋季降雨较多，占年降雨量的 83.8%；春、冬季降雨量较少，占年降雨量的 16.2%。对岭门农场不利的气候主要有“台风”、“岭门风”。

“台风”是沿海地带特遇的一种自然现象，岭门农场平均每年遭遇台风袭击 2.2 次，最多的年份高达 5 次，最大风力在 11 级以上。“岭门风”是在冬季遇北方冷空气侵袭，受海洋气候

影响而形成干燥寒冷空气。风性干冷，风力达 5-6 级，阵风最高时达 10 级。

（2）地形地貌

岭门农场地势呈北高南低，至东向西南倾斜，属高山丘陵向近海平原沼泽地的过渡地带。北部区域以山地和丘陵地貌为主，南部区域以平原和台地地貌为主。属近海平原沼泽地向高山丘陵地过渡地带。地势相差悬殊，东、北、西部，海拔 205 米到 785 米，属于高丘陵和丘陵盆地，南部海拔在 20-30 米之间，属近海平原沼泽地。

（3）地质土壤条件

岭门农场土壤多以花岗岩风化发育而成，属砖红壤或赤红壤，质地为砂壤土至砂质粘壤土，土层一般深 1 米左右，表土层厚 15-20 厘米，有机质含量较丰富，肥力中等。

（4）水文条件

岭门农场主要河流有金冲河，金冲河发源于吊罗山，自北向南，从场区域内穿过。其支流较多，水量充足。小南平水库、黎万水库、黎跃水库三座中型水库分布在岭门农场区域内。其中小南平水库占地面积 2645 亩，容量为 4780 万立方米，以灌溉为主，年灌溉农田面积 5 万亩，并兼有防洪、发电和提供农场场部及陵水县城饮用水等综合利用功能；黎万水库占地面积 1360 亩，容量为 339 万立方米，是岭门农场农业生产灌溉用水的主要水源，年供水 8000 万立方米以上，灌溉面积近 1 万亩农田。黎跃水库占地面积 3573 亩，容量 2700 万立方米。

（十二）南平农场

海南省国营南平农场创建于 1952 年 2 月，地理坐标在东经 109° 48' 45" ~109° 57' 29" ,北纬 18° 31' 38" ~18° 41' 05" 之间。是以橡胶生产为主，以农、工、商、运、建综合经营的国有中型一类企业，南平农场位于海南岛南部陵水境内的西北面，农场区域周长 60 多公里，东西距离 10 公里多，南北距离 17 公里。农场交通十分便利，场部往北距省会海口市 220 公里，往南距三亚市 80 公里，往东距陵水县城 18 公里，往西距保亭县城 30 公里。

南平农场拥有原生态的温泉资源，位于陵水河上游（农场场部）河岸边，温泉资源沿河谷分布，长度约 1300 米，宽约 100 米，露头泉眼有 5 处，上下约 700 米陵水河床有大小泉眼 20 多处，平均日流量 1497.31 立方米，最大流量为 1520.64 立方米，最小流量为 1002.24 立方米，热矿水温为 68—75℃之间，含有氟、硅、锶等 13 种对人体有益的微量元素和气体（氡）。南平温泉与保亭七仙岭温泉、南田神州温泉等著名旅游景点邻近，其自然地理条件优越，十分有利于医疗温泉、养生温泉的开发利用。可以开发温泉旅游资源为核心的旅游区，围绕“康乐、康体、康疗”等主题凸显开发价值。

2015年，南平农场共有总人口17069人。职工总人数302人，离退休及病退人员3692人。南平农场生产总值5978万元，对比去年同期5631万元增长6.2%，其中，第一产业2301万元，对比去年同期2233万元增长3%；第二产业488万元，对比去年同期425.7万元增长14.6%；第三产业3189万元，对比去年同期2972万元增长7.3%；自营经济（含林下经济）职工年均纯收入9040元，对比去年同期增长5.0%。

（十三）海南国际信息产业园（英州东南片区）

1、地理位置

海南国际信息产业园与清水湾相邻，东面临河，西北接英州镇，北临海榆东线，南面及西面与清水湾毗邻。距清水湾海岸约2公里，项目东西长2.9公里，南北长1.9公里，规划用地面积275.76公顷（4136.41亩），其中海南国际信息产业园规划用地面积209.17公顷（合3137.52亩），其余为回迁安置地及其他开发用地。

2、土地利用现状

规划区内现状用地以水田以及林地和园地为主。规划区西部以及中部沿水系两侧区域主要为稻田；规划区西部有大面积的园地和林地，园地主要为芒果，林地主要为椰林。区内建设用地主要为天堂村、天空村、英州村以及英州镇区部分区域。

3、水文条件

规划区内有水系从北部进入，经过规划区中部后从规划区东南部流出。水域两侧水田密布，降水是为溢水区域。规划区内有水塘散布，为部分水田灌溉水源。

4、地形地貌

规划区内部水流经过区域地势较低，整体呈四周高中间低的态势。场地最低高程为4.88米，位于规划区东南角，最高高程21.02米，位于规划区北部园地。

5、道路交通

规划区周边主要道路西侧与南侧有清水湾大道，它是陵水滨海旅游交通干线，往北在英州镇区北部连接G98海南环岛高速公路，往东通往清水湾绿城片区和新村镇等地，是本区旅游交通的主要通道。规划区北侧为英州镇区，海榆东线公路东西向穿过英州镇区，紧挨着规划区，海榆东线公路主要承担当地临近区域的综合交通功能。规划区内只有英州镇区往南通往天堂村的乡村道路为水泥路，其他还有一些通往农业种植园的机耕土路。该区域对外交通较便捷，东线高速从英州出入口可直达本区域，海榆东线从该区域北侧东西经过，规划区域内主干道惠普大道正在筹建当中，基础设施可与清水湾协调平衡，公共服务设施可由英州镇提供便利。

6、给排水设施

英州镇区现有水厂一座，水源为地下水，供水能力基本能满足区域用水需求。规划区内目前尚无无雨污水收集与处理设施。

7、电力电信设施

规划区北侧建有英州 35KV 变电站、电信所一座，均为架空线路。

8、规划定位

根据“十三五”规划，以“一园三区一基地”作为发展核心。海南国际信息产业园被陵水县政府列为“十三五”期间县重点建设园区。

园区规划发展目标：

一流人才与前沿科技密集之地，高新技术产业发育成长之城；

理想之城，美好、便利、和谐的工作及生活场所；

创意绿谷，人与自然共生，科技与生态共存的信息谷；

低碳之城，低污染、低能耗、低排放的城市功能区。

（十四）香水湾旅游度假区（含上洋岭规划片区和港坡规划片区）

1、地理位置

香水湾旅游度假区位于陵水县光坡镇牛岭南侧的滨海地带，景区距三亚市 66 公里，距陵水县城 18 公里，G98 海南环岛高速公路从旁穿过，设有两个出入口，交通十分便利。

2、自然、气候条件

香水湾旅游度假区是风景名胜区，属热带季风气候，海景秀丽，四季空气清新宜人，年平均气温约 25℃，海滨沙滩的海水条件优越，砂粒细白，海滩坡度平缓（2%—3%），海水温度适宜，透明度高，终年可游泳。规划定位为：以沙滩礁岩、溪流海景为主要资源特色，以休闲度假、时尚运动为主要功能，具有民俗风情的热带海滨型国际旅游度假目的地。香水湾 A 区景观以湖泊风光和沙丘海滩为主，B 区地形地貌特征可概括为“三水、四岭”：港尾河、石牛溪、港坡河、铜岭、石牛岭、下岭、水口岭，其中下岭游览石景和观赏海景的好地方，而水口岭山体高大，最高海拔达 129.3 米，是登山望远之佳处。

3、规划简介

香水湾旅游度假区是陵水县“三湾三岛二湖一山一水”旅游开发构想中的一湾，陵水县委县政府坚持“高起点规划，高标准建设”的原则，高标准作好景区的规划。景区规划建设总面积 746.7 公顷，以铜岭为界分隔成 A、B 两区，现状 A 区和 B 区各有一个高速公路出入口，基本保证了两区交通的相对独立性，两区通过游步道衔接。A 区规划面积 234.7 公顷，用地狭长，南北最窄约 182 米，最宽约为 867 米，东西长约 4121 米，总面积共约 234.7 公顷。B 区

规划面积 512 公顷，香水湾 B 区南北长约 6.5 公里，东西平均宽度约 800 米，呈带状分布。

规划建设项目有旅游度假星级酒店（村）、商业服务街，演艺广场、游艇俱乐部、水上餐饮、生态公园、高尔夫球场等。

目前，在香水湾投资兴建酒店的公司分别为：香水湾富豪旅业开发有限公司（酒店占地 402.7 亩）、海南万通房地产有限公司（酒店占地 596 亩）、香水湾大酒店有限公司（酒店占地 450 亩）、海南万福实业发展公司（酒店占地 375 亩）、海南旅游总公司（酒店占地 394.5 亩）、海南易通生态科技有限公司（酒店占地 400 亩）、海南协兴房地产发展有限公司（酒店占地 400 亩）、海南金缔实业发展公司（酒店占地 300 亩）。其中前三位的具体的位置处于规划中的 A 区，加上原来吉利集团已经建成并开始营业的香水湾大酒店，A 区将有四家高星级酒店进驻；而剩下的七家落户在 B 区，酒店从北至南的分布依次如下：半山半岛产权酒店、棕榈泉国际度假酒店、皇家国际海洋花园酒店、皇冠假日酒店、万豪海景酒店、万豪精品海景酒店、水口岭海景酒店。

香水湾在建在售楼盘项目有：南海天阙别墅、万科香水君澜、香水湾 1 号、天海·香水湾、香水湾大酒店、荣盛香水湾、中信·香水湾、富力·香水湾等。

4、基础设施条件

供电条件：目前，香水湾地区已经建成 35KV 变电站一座，位于规划区以北的 A 区附近。变电站电压等级为 35KV，主变一台，容量为 6300KVA。变电站的 35KV 进线从陵水 110KV 变电站引来。陵水电网光坡 10KV 开关站位于规划区西北 5 公里处，该开关站可以作为香水湾地区的补充电源。

供水条件：目前，从陵水县城青山村水厂至香水湾的一条输水管道已经建设完工，管径为 DN350，输水管道长度约 9 公里，在香水湾中心区设加压泵站一座。

排水条件：由于规划区是沿海的长条带状，而且地形比较复杂，现状基本为自然排放状态。

通讯条件：规划区内目前绝大部分区域为林地或荒地，缺乏固定电话通讯设施。通讯主要靠无线通讯，中国电信、中国移动、中国联通均在规划区开展无线通讯业务，无线通信信号已经覆盖整个规划区及周边区域。

（十五）清水湾

1、地理位置

清水湾位于陵水县东部沿海，跨越英州、新村两个乡镇，项目背山面海，北靠九所岭森林公园，南临南海陵水湾，西至英州镇，东至新村镇和新村港范围，海岸线东西长约 12 公里，

南北纵深最窄 1 公里，整个地块呈东西狭长地状，总用地面积 36805 亩。

清水湾对外交通联系十分便捷，G98 海南环岛高速公路从英州镇和新村镇出入口可直接到达本区块，海榆东线从地块北侧东西穿越，是进入本地块的主要外部交通。东距海口市约 200 公里，西距三亚市 40 公里，处于三亚半小时旅游交通圈内。

2、自然条件

清水湾碧水蓝天，环境优美，在南海同类海岸线中优势明显。海湾属于热带海洋特征，海水盐度相当高，接近大洋水特性。透明度大于 11 米，高于滨海旅游区透明度的规定标准 3 米的三倍以上，具有极佳的可观赏价值。规划区附近海域的海水属于 I 类海水水质，海水质地状况优良，是发展滨海度假旅游的最佳海湾。整个场地呈南低北高态势，南侧为绵延 12 公里南海清水湾海岸线，以半环状形态环抱南海；北侧为九所岭自然山体，山体最高点海拔 430 米，山体跌宕起伏，既可瞩目远观大海，同时也为场地提供山体背景景观资源，对丰富区内多元化景观空间起到重要作用。

3、规划简介

清水湾规划定位：充分利用热带滨海景观资源特色，发挥项目规模优势，高标准、高起点打造休闲度假、观光、商务、运动、居住为主的综合性滨海旅游度假区；通过本项目的建设，在三亚旅游圈内成为重要旅游发展极，使之成为面向海内外游客的热带海洋风情旅游度假基地；同时通过本项目的建设，做到经济、社会和环境的协调发展，带动地方经济与项目共同发展。

4、开发现状

清水湾除雅居乐集团外，浙江绿城集团、海南清水湾旅业有限公司、海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司等也已进入清水湾。雅居乐集团计划建两个高尔夫 18 洞球场、6 家五星级酒店、豪华别墅和度假公寓。浙江绿城集团计划建 1 家五星级酒店、1 个 36 洞高尔夫球场和度假别墅等项目。现已建成清水湾高尔夫球会、鉴湖·蓝湾高尔夫球会；星海传说、瀚海银滩、蔚蓝·高尔夫、碧海帆影、云海帆歌、幸福万象、Aloha 阿罗哈等项目均已建成交房；目前在建在售楼盘有雅居乐清水湾、珍珠海岸花园、山海间、海南绿城清水湾、凯文清水湾、珊瑚宫殿、钻石海岸、蔚蓝星辰 II 期等项目。

（十六）土福湾

1、地理位置

土福湾位于海南岛东南端、陵水县西部与三亚市交界处，距陵水县城椰林镇 28 公里，距离英州镇约 4 公里，与清水湾、香水湾并称陵水县三大海湾，具有较好的旅游区位条件。规

划范围南起南海海滨，北至海南岛 G98 海南环岛高速公路，西至三亚市界，东至英州河口。总用地面积约为 5.19 平方公里，南北进深约为 0.7~1.5 公里，东西宽约 4.3 公里，沙滩长度约为 4.22 公里。景区以赤岭（包括小赤岭、赤岭、第三岭）为中心，分东西福湾，赤岭湾两翼展开。现状场地对外交通主要依托水陆交通。G98 海南环岛高速公路和海榆东线国道场地北部边缘通过，是土福湾度假区重要的对外联系通道；水上交通主要依靠赤岭码头对外的水上航线。

土福湾气候属于热带季风气候，具有海洋性特征，1~6 月份为东北季风期，6~12 月为西南季风期，气候特征可以总结为：长夏无冬，秋春紧接，阳光充足，蒸发量大；干湿各半，雨骤旱酷；台风较多，雨急风大。土福湾为一南向开口的耳形海湾，南向沙滩沿岸分布，沙滩连绵长达约 4.22 公里，沙滩洁白，沙滩后缘为坡度平缓的沙坝，海岸地形平坦。土福湾规划区域地势自西北向东南倾伏，大部分地区海拔在 20m 以下，滨海沙坝地带多在 5~10m。区域内地形较为平缓，大部分地区坡度在 5 度以下，仅在沙坝两侧滨水及滨海地带达到 10 度左右。由于受偏东南向海浪的作用，土福湾沿岸普遍堆积有与岸线平行的沙坝。由于该岸段风浪作用分布均匀，整个岸段泥沙侵蚀与淤积处于动态平衡状态，岸线相对比较稳定。湾内有英州河入海，是湾内泥沙的主要来源之一。

2、交通条件

土福湾对外交通主要依托水陆交通。东线高速公路和海榆东线国道场地北部边缘通过，是土福湾度假区重要的对外联系通道；水上交通主要依靠赤岭码头对外的水上航线。区域内部有三条通向国道的出口道路。

3、规划简介

规划土福湾度假区发展目标：打造陵水县进入世界旅游经济的桥头堡。塑造有鲜明特色，充满多元文化的主题度假区。与海棠湾一体打造世界级品牌旅游度假区。空间发展规划“一带、一水、三楔、四区”的整体用地布局结构。

一带：沿海半月形酒店带，将会建设成为世界顶级品牌酒店带，也是世界级酒店群及海滩公共设施集中区，区域重要的旅游品牌。

一水：场地内部结合英州河支流水系、低洼地适当拓宽水面建设内河水道，形成体验各个不同片区建筑景观、生态农田景观、多元文化景观的水上复合景观界面。

三楔：依据场地功能区形成以生态林带开敞空间、河流水系开敞空间为主要内容的通海景观绿楔，是场地重要的开敞空间，纵向联系北部高速公路、滨水景观带以及各个横向景观带，保证整体景观系统的形成。

四区：根据功能侧重的不同以及风貌特征的各异划分为海国印象区、陵水印象区、空中花园区、碧海银沙区。

规划土福湾度假区应该具有三大核心功能。①国家海岸的主题品牌酒店带—7~8 个体现场地特质与主题的滨海高级酒店。②具有活力和魅力的主题功能社区—多样的主题度假别墅、度假公寓、游艇别墅、特色旅游文化社区等。③特色文化板块、主题性公共服务设施—具有黎、苗、疍、汉风情及海上丝路风情的文化、购物、餐饮、娱乐设施。

目前，区域内现在建和在售的旅游房地产项目有：东和福湾、顺泽福湾、海棠福湾、翠屏阅棠。

4、基础设施状况

目前，土福湾基础设施有待完善，地区没有集中给水设施，现状的三个村庄福湾村、古楼村和石井村均分散开采地下水，建成的世知度假村在用地内部有 2 眼深井，解决本单位的用水问题。英州镇区建有一座水厂，水源为地下水，向镇区及周边地区供水，供水管网已延伸至鹅仔洋片区。土福湾地区尚无市政排水管网系统，村庄污水分散排放。世知大酒店建有一座污水处理站，处理后达标排放。目前由一条 10KV 架空线供电，电源来自英州 35KV 变电站，主要用户为农村用电和世知大酒店的旅游用电。电信业务主要由陵水县电信局提供，英州镇电信所交换机容量为 2000 门。世知大酒店也有直通三亚的电信线路，通信线路为架空线缆形式。另外，中国电信、中国移动和中国联通已覆盖本区。

（十七）国际旅游岛先行试验区（含黎安镇）

规划区位于海南省陵水县东南部，毗邻三亚，地处北纬 18°，东面与南面皆临海，西面与新村镇相邻，北接三才镇、椰林镇和陵水县城，规划区距离三亚市区 80 公里，约 1 小时车程，距离海口市 220 公里，约 2 小时车程。对外交通联系便捷，规划区西北方向有东线高速铁路、东线高速公路以及海榆东线穿过，并设有站点及出入口，规划区距东线高速英州出入口约 13 公里，距东线高速孟果坡出入口约 15 公里。

规划区属热带季风海洋性气候，夏季长达 9 个月，春秋季节长 3 个月，无冬天；夏季高温高湿、台风活动频繁、降水充沛；12 月-次年 2 月为春秋季节，降水稀少。全年无霜日，日照充足，太阳辐射强。平均气温 25.0℃，极端最高温度 37.0℃，极端最低温度 5-6℃，年平均气温由东南部向西北部逐渐递减。沿海年降雨量为 1699.9 毫米，年降雨量主要集中在 6、8、9、10 四个月，11 月-次年 2 月份降雨量不稳定。年平均日照时数 2374.5 小时，4-10 月日照时间最长，最长月份为 7 月份，最短为 2 月份。全年可照时数 2479.3 小时，年太阳辐射量为每平方米 130817.4 卡，年平均蒸发量 1919.0 毫米。季风明显，夏半年盛行西南季风，冬半

年盛行东北季风。5-8 月份为偏南风为主，11 月-次年 2 月以偏北风为主，3-4 月及 9-10 月为季风交替时期，多吹偏东风。年平均风速为 2.2m/s，各月平均风速最大为 10、11、12 月，分别是 3.1m/s、3.4m/s、3.1m/s；风速最小为 8 月，为 1.8 m/s。规划区属丘陵-岸坝-泻湖地貌。地势呈东北、西南高，东南、西北低趋势，牛白山和南湾岭海拔高度分别为 210.2 米和 256.7 米，东高岭和长水岭海拔高度分别为 315.8 和 263.3 米，其他地段海拔在 8—16 米左右。东南部沿海平原为浅海沉积物和混合岩，南湾自然保护区一带分布有砂页岩。

海南省委省政府于 2011 年 3 月以《中共海南省委、海南省人民政府关于海南国际旅游岛先行试验区管理体制与运行机制若干问题的决定》（琼发[2011]2 号）设立了国际旅游岛先行试验区(以下简称“试验区”)，黎安被确定为先行试验区的起步区。海南国际旅游岛先行试验区将以文化产业为重点，探索旅游与文化的深度融合，用 10 年时间把试验区建设成为体制机制创新的示范区，国际旅游岛建设的先导区，中国最大的文化产业聚集区，滨海城市的示范区及世界一流的度假胜地。海南国际旅游岛先行试验区将成为海南国际旅游岛建设的缩影和示范区。

根据《海南国际旅游岛先行试验区总体规划（2012-2030）》，海南国际旅游岛先行试验区规划范围北至东高岭，东至黎安外海，南至南湾自然保护区，西至高速公路，总面积 115.21 平方公里。其中先行试验区规划控制范围 64.72 平方公里，其他区域为规划协调范围。规划定位为国家旅游文化先行区：承担海南国际旅游岛建设先行先试任务、以旅游文化产业为龙头、现代服务业为支撑的创新型国际滨海新城。特色定位为东方滨海水城：以水城为主要特征，融合活力时尚、文化艺术、绿色低碳为一体的多元化新城。规划总目标为两区两地：海南国际旅游岛建设先导区、国家重点文化产业聚集区、国际旅游产品创新交流基地、世界一流的旅游度假胜地。

根据先行试验区的发展定位，先行试验区建设的目标任务：一是成为解放思想、体制机制创新的试验区，承担先行先试任务，成为扩大对外开放的重要窗口。二是塑造国际旅游岛新形象，在一个区域内集中将国际旅游岛构想变成现实成果。三是探索中国滨海城市建设新路子,在城市规划设计和风格品位上，充分挖掘和彰显中国文化，体现中国文化的源远流长、博大精深。四是打造国家级重点文化产业集聚区，吸引国际旅游文化组织和国际重大节会活动落户园区，推动旅游与文化产业的融合发展。五是建设世界一流的宜居度假胜地，凸显生态宜居特色，成为中国旅游业与国际标准接轨的区域和基地。

先行试验区规划区总面积 115.21 平方公里，其中城市建设用地面积 47.89 平方公里。规划区定位承担海南国际旅游岛建设先行先试任务、以旅游文化产业为龙头、现代服务业为支

撑的创新型国际滨海新城。规划发展目标：“两区、两地”海南国际旅游岛建设先导区、国家重点文化产业聚集区、国际旅游产品创新交流基地、世界一流的旅游度假胜地。1、海南国际旅游岛建设先导区：解放思想、创新体制，承担先行先试任务，塑造国际旅游岛新形象，在一个区域内集中将国际旅游岛构想变成现实成果，成为国际旅游岛缩影和示范。2、国家重点文化产业聚集区：强调“文化引领”，吸引国际旅游文化组织和国际重大节会活动落户先行试验区，推动旅游与文化产业的融合发展，打造国家旅游文化先行区，成为国际旅游岛先行区中的先行区。3、国际旅游产品创新交流基地：以“旅游文化产业创新”为原则，利用特殊政策构建旅游全产业链，结合旅游发展免税购物、体育博彩、国际邮轮、离岸金融和多项开放政策，建设集文化、娱乐、商贸等为一体的高度开放的创新示范区和国际交流平台。4、世界一流的旅游度假胜地：依托规划区一流的自然资源、以“国际化建设”为手段，建立衔接国际标准的旅游服务体系，通过世界一流主题公园群、国际标准高端酒店群以及休闲康疗设施的建设，吸引世界各地定居者、工作者以及旅游者汇聚于此，打造世界一流的旅游度假胜地。

（十八）分界洲岛

分界洲岛景区于2004年5月1日正式挂牌营业，由陵水环球旅业发展有限责任公司投资开发经营，是海南第一个经政府授权开发的无人原始海岛。旅游区目前为国家评定的4A级景区，是海南19家4A级以上景区之一，是海南开发最早的海岛景区之一，也是陵水县仅有的2家4A级以上景区之一。分界洲岛以热带海洋、海岛、奇石景观为特色，以发展观光游览、海上娱乐为主，适度发展海岛度假的综合性高端海岛旅游胜地。与香水湾、日月湾、牛岭共同构成具有特色的区域旅游集群。

经过多年的发展，分界洲岛目前已建设成为一个以海岛观光和海上娱乐活动为主的海岛风景旅游区。2007年来至今，旅游区每年接待游客均在28万人次以上，2010年更达44.16万人次。随着海南旅游良好的发展以及分界洲岛名气的提升，目前景区的环境、设施水平以及旅游产品等已经不能满足更为多元化的旅游需求。

陵水环球旅业有限公司正积极谋划和打造高端的观光与休闲度假的海岛型精品旅游地，大力推进景区二期建设和5A级旅游景区建设综合工程，以期大幅度提升旅游区整体品位。

1、地理区位

分界洲岛位于陵水县与万宁市交界处，属于陵水县香水湾牛岭旅游开发区，地处东经110°11'47"，北纬18°34'51"，恰好是海南岛南北气候的分界处。规划区位于陵水香水湾和万宁日月湾之间，北接牛岭。海南沿海东线黄金旅游线路经过基地且设有出入口，距三亚市

约 80 公里，距海口市约 190 公里，距陵水县约 18 公里。

2、气候条件

规划区属热带海洋季风气候，光热资源充足，雨量充沛，干湿季节明显。年均气温在 24.7℃，年降雨量为 1500~2500 毫米，一般六至十月为雨季，占全年降雨量的 85%以上；季风明显，夏半年盛行西南季风，冬半年盛行东北季风。

3、地形地貌

陆上配套用地是牛岭山脉延伸至海洋的山脚部分。场地经人工改造后形成两级台地，一级台地高程主要分布在 16-18 米之间，二级台地高程在 2-4 米之间，两级台地之间形成急陡坡。场地最高高程为 23.42 米，位于陆上配套用地西南角，最低高程为海平面。

分界洲岛由南北两岛相连组成，形似“花生状”。整体地势由山峰向海平面降低。最低高程为海平面，最高高程为 99.4 米，位于规划区北岛山顶。

陆上配套用地地形形成西-东阶梯状陡降，两级台地地形平缓，坡度变化小，以 10% 以下的平缓坡为主，台地间形成 25%以上急陡坡。

分界洲岛地势较为陡峭，以 25%以上的急陡坡为主，局部有 10-25%的中缓坡，10% 以下平缓坡地主要位于西面沿海区域。

4、水文条件分析

规划区内无大的自然河流水系，仅陆上配套用地北面有牛岭河经过并流入大海。分界洲岛周边海域水质较好，海水透明度较高，水下能见度达 20 米左右，年平均水温 23℃。

根据新村港与乌场港的观测与设计资料，百年一遇高潮位线为 2.28，五十一遇高潮位线为 2.17，历史最高潮位线为 2.23。

5、现状基础设施

规划区目前的道路、市政等基础设施基本齐全，但是现有设施大部分不能满足未来景区的升级需要，现状部分设施仍需进一步优化。

(1) 供水

现状规划区饮用水水源为牛岭的溪水。陆上配套用地建有地下水池一座，牛岭的溪水经过滤池过滤后供应。现已引一条 DN65 管道至分界洲岛为岛上供水。

(2) 污水

分界洲岛北侧靠海处已建有小型污水处理站一处，处理岛上产生的污水。

(3) 电力

现状陆上配套用地北侧已建有一座 10KV 开闭所，由新梅 110KV 变电站引线至 10KV 开闭所供电。分界洲岛上已建有发电机房一处为岛上供电。

(4) 电信

基地的电话量为 24 对。已引海底电信电缆至分界洲岛，岛上电话量为 12 对。

(5) 现状交通系统

现状陆上配套用地道路已基本硬化，岛上的道路西侧北侧道路和部分上山道路已经进行硬化，硬化道路采用水泥路面，其他的上山的道路为尚未硬化的土路，部分道路坡度过大。此外还有一些步行小路。岛上现状道路宽度在 4.5 米-3 米之间。

(十九) 椰林滨海新区

椰林滨海新区位于陵水县东部的珍珠海岸中部，东临南海，南抵黎安镇区，西至县级公路，北至陵水河入海口以南 500 米。总面积 6.70 平方公里。

滨海新区规划功能定位：依托区域内得天独厚的自然资源和区位优势，以碧海、青山、沙滩、田园、溪流等热带原生态自然风光为景观主体，依据旅游市场发展分析及国际旅游岛的旅游发展趋势，椰林滨海新区最终将建成：以旅游度假、时尚运动、休闲娱乐为主导功能的热带滨海国际旅游休闲目的地；陵水海滨风景名胜区最重要的功能板块。

规划区对外交通由以下 3 条道路承担，第一条是沿现有的 X661 县道至陵水县城和高速公路陵水孟果坡立交；第二条是通过滨海旅游交通干线（未修建）往西和往北通往县城和香水湾，往南通往黎安、新村和清水湾等地；第三条是规划区南部滨海旅游交通干线（未修建）分出的通往高速公路文罗立交的道路。

目前该区域除大亩村等少量村庄聚集外，大部分为林地或农用地，尚未开发建设，基础设施不完善，无给排水设施，电、讯为乡村电讯。

(二十) 椰子岛景区

椰子岛景区位于陵水县东部海岸之陵河出海口，距县城 4 公里，是陵河与南、北边二支流汇合的出海口，景区内有下列排岛、椰子岛、江蕊岛等 3 个河中绿岛，水面宽阔，椰林茂密。规划区东临浩瀚的南海，北至水口岭，与香水湾旅游区毗邻，西部延伸至县城陵水桥，南至陵水河南岸的上溪村。包括陵水河下游入海口、椰子岛、7 个村庄、水口岭和大溪岭南侧的部分丘陵地，规划区总面积 12.60 平方公里，其中水域面积 218.3 公顷。

陵水河—椰子岛是陵水海滨风景名胜区的五大景区之一，包括陵水河及其两岸、椰子岛、水口岭、会议旅游设施区，空间结构为“一河一岛”。根据总体规划的景源评价，景区内椰子岛为一级自然景源，陵水河入海口、河口沙堤为二级自然景源。景区的规划目标是结合本区

独特的旅游资源和生态环境的优势，以陵水河、椰子岛、入海口、沙坝、礁岩、内海为主要资源特色，以会议旅游、科研、休闲娱乐、水上体育、乡村文化为主要功能的热带海滨型生态旅游观光目的地。

椰子岛与陵水县县城相邻，两者之间通过陵水河及滨河道路紧密相连，陵水河是陵水县最主要的河流，是规划区和县城重要的景观主体，也是河流重点设防地段。目前，陵水河的防洪堤已经建成。规划区的南部区域一端是陵水河入海口，一端接壤陵水县城建成区，是创建陵水县城滨水城市新风貌最佳风光地段，可形成特色鲜明的滨河景观系统。

椰子岛目前的道路状况比较差，陵水河北片主要道路有椰林镇通往香水湾的县级公路(编号 X666)，沿途有三家村、里村和卜吉村，沙石黄土路面，道路在里村分支出通往下溪村和椰子岛的乡村公路，道路状况较差。陵水河南片主要有陵城至黎安的县级公路分出两条乡村公路通往下溪村和卓载村，这几条公路的路况比较好，均为柏油或水泥路面。

椰子岛景区内尚未通自来水，村民均靠村里的大口井或自打小水井提取浅层地下水饮用；区内也没有污水处理设施，污水一般都排入低洼地或农田；陵水河北片和南片各有一回 10KV 供电线路为区域内的农村供电，均从陵水 110KV 变电站出线；区内各村庄均已经通了电话，电信线路均为架空线路。

（二十一）南湾猴岛景区

南湾猴岛位于海南省陵水县南湾半岛上，距离规划区南端仅 1000 米，三面环海，是我国也是世界上唯一的岛屿型猕猴自然保护区。岛上有热带植物近 400 种，动物近百种，有原始的自然环境和 21 群 2500 多只国家二类保护动物猕猴，因此人们称之为“猴岛”。南湾猴岛景区四季绿树葱葱，风光秀丽迷人，拥有最具海南特色的洁净迷人的沙滩，妩媚多姿的椰树，白浪翻扬的天然海滨浴场，色彩斑斓的珊瑚礁群，素有“海上街市”之称的渔排风情，是古陵水“八景之一”。景区建有跨海索道，生态型保护公园，开设观看猕猴表演，百猴迎宾、人猴同乐等游乐项目，深受省内外游客青睐。具有明显的品牌优势和客源优势。南湾猴岛景区动植物品种繁多，旅游资源品类多样。景区内国家级和省级保护动物 28 种，海湾盛产 200 多种海产品，植物资源丰富，植被茂盛，终年常绿，花卉四季飘香，怪石嶙峋，珊瑚礁五光十色。是一处集数量众多的海、山、沙、礁、石、林等自然资源，而且还有“大小仙女”传说的三江庙及保持着古代百越人的疍家渔民、风俗、海洋美食等较为丰富的人文资源作为依托，具有多类型、多层面，可组合打造旅游精品的特点。

（二十二）牛岭生态园

牛岭生态园位于风景名胜区东北部的香水湾、牛岭景区之牛岭自然观光区南侧。场地位

于规划中的海南环岛高速铁路北侧，三面环山，东南面朝大海，用地面积 330.21 公顷（4953 亩），用地性质为高尔夫球场及配套度假设施。规划定位是康体运动场所，即高品位、生态性、综合型的山地高尔夫球场及其配套度假设施。规划 2 个国际标准 18 洞高尔夫球场、会所及度假住宅等配套度假设施、相应的市政设施及绿地

场地三面环山，北依牛岭，西靠红角岭，东南向面海，场地海拔最高为 295 米，最低为 5 米，地形呈北高南低之态势(G98 海南环岛高速公路牛岭段现状海拔为 5 米~25 米)。场地属山坡地形，绝大部分场地坡度在 10—25%之间，局部地段超过 50%。

现状场地为山林地，场地内植被分为灌木和乔木两种，灌木为刺灌丛；乔木主要为人工种植的槟榔树，占总植物资源的 50%左右。

规划定位：牛岭生态园项目可建设成为陵水海滨风景名胜区一个极具特色的旅游休闲项目，海南东线旅游带上的一个重要节点，三亚旅游圈的重要组成部分。项目定位包括两大主题，一是康体运动场所，即高品位、生态性、综合型的山地高尔夫球场及其配套度假设施；二可作为对牛岭自然观光区进行历史文化旅游和科学考察的基地。

牛岭生态园由三大功能组团构成，即位于场地中部的一期高尔夫球场（含会所及配套度假设施）、位于场地西南侧的二期球场及位于场地东北侧的山地公园。

（二十三）吊罗山林区

海南省吊罗山林业局始建于 1958 年，1999 年 5 月升格为国家级森林公园，为海南省林业厅直属单位。地跨陵水、保亭、琼中、五指山、万宁五个市县，总面积 380 平方公里，森林活立木蓄积 100.34 万立方。

吊罗山林区位于海南东南部，地跨陵水、保亭、琼中、五指山、万宁五个市县之交，处北纬 18 度 39 分—18 度 50 分，东经 109 度 40 分，总面积 3.79 万公顷。林业局局址距离省会海口市 217 公里，距离著名海滨旅游城市三亚市 88 公里，距离海南 G98 海南环岛高速公路陵水出口仅 20 公里，均为高速或高等级公路，交通十分便利。

吊罗山国家森林公园是我国乃至世界极为珍贵的原热带雨林区，森林覆盖率达 96.26%。由于受热带海洋气候的影响，年降雨量 1870/2800 毫米，年平均气温 24℃。空气中负离子含量高达每立方厘米 12.5 万个，是目前国内测定的同类森林环境中空气负离子浓度最高的，是名副其实的“天然氧吧”、“绿色之肺”。

吊罗山以低地热带雨林的典型性和动植物品种的丰富性、珍惜性而著称于世，被誉为“物种宝库”和“野生动物园”。植物种群极为丰富，大 3500 多种。与恐龙同时代而被称为“植物活化石”的国家一级保护植物桫欏在院内随处可见；记录有脊椎动物 360 种，国家一级重

点保护动物 6 种。

吊罗山林区地形复杂，海拔高度在 50—1499 米，总的地势呈西北高东南低，区内沟谷纵横，溪流密布差大，属中山地貌，海拔高度大多在 500 米以上，只有在林区的边缘有一些低山，最高峰为三角山海拔 1499 米。出露的岩性主要为花岗岩和混合花岗岩两大类。土壤类型主要为山地黄壤和山地赤红壤。封呈微酸性。区内的森林封资源物理化学性状良好，肥力水平中等，具有较好的生产潜力。

吊罗山林区雨量充沛，年降雨量 1870—2760 毫米，干湿季节分布明显，是海南雷雨高发区之一。80%以上的降雨集中在每年 5—10 月的雨季，盛行东南风（季风）；每年 11 月至次年 4 月为旱季，雨量偏少，盛行西北风，森林火险等级较高，需注意森林防火。雨水流向较集中，南坡主要流入吊罗河、南喜河、大里河等河流，最后汇入陵水河，北坡则主要经乘坡河、牛路岭库，流入万泉河。吊罗山热带雨林区是陵水河的主要发源地，也是万泉河的发源地之一，对调节林区及其周边地区的水量平衡、保障其社会和经济的发展具有重要的意义。林区光热条件也十分丰富，总辐射量 110 千克勒斯，年平均日照时数 1676—2150 小时，占可照时数的 38%--49%。全年平均气温 24.4℃，最冷月（一月）分平均气温 15.4℃，最高月均气温为 28℃（七月），相对湿度月均 80%--85%，多雨月份达 90%以上，12—3 月份月较差平均 17.6℃。

吊罗山林区总面积 3.79 万公顷，其中吊罗山省级自然保护区面积 18389 公顷。吊罗山海拔 700 米以下广泛分布着我国最典型的热带雨林—低地雨林，海拔 800—1250 米主要分布热带山地雨林，海拔 1000 米以上的孤立峰岭还分布有一定面积的山地常绿阔叶矮林。其间，还分布有季雨林、常绿阔叶林等。

吊罗山林区是海南四大林区之一，1994 年 1 月 1 日，遵照执行《海南省森林资源保护管理条例》全面停止采伐天然林，率先于全国实行天然林资源保护工程，开始实施森工转向，同年 10 月成立省级吊罗山森林公园，1998 年被列入我国国有重点林区天然林资源保护工程区，1999 年 5 月升格为国家级森林公园。吊罗山林业局为海南省林业局直属处级单位，林业局现下设：行政办公室、组织人事科、政治工作科、科技办公室、基本建设科、林政资源科、计划资金管理科、退休职工管理中心等 8 个职能科室。林区现有常住人口 2032 人，在职职工总人数 359 人。

（二十四）岭门古商道及香水原

岭门古商道及香水原位于岭门农场的最南端，规划范围面积 3.12 平方公里，南、东部与光坡镇交界，西部与提蒙乡接壤，规划区被海榆东线公路由南至北纵向穿过，北距兴隆温泉旅游度假区 30 公里、距岭门农场场部 3 公里，南距光坡镇镇区 2 公里，陵水县县城 7 公里。《海南岭门农场总体规划》中确定的串联各特色农业观光区的休闲农业旅游通道从规划区北

部经过。规划区位于山与海之间的平原地区，地势为东高西低，东部有低矮山丘，山顶为海拔 75 米，为规划区内最高点，最低点位于黄土村西部海拔 15.3 米。地势高差较小整体地形平坦。农田与远山相应，形成良好的自然风光。规划定位为：海榆东线公路沿线的乡村旅游驿站，以田园风光为主要景观的度假居住社区。

岭门古商道及香水原规划区形成“一园、一区、两廊道、三心、四组团”的空间结构。“一园”即规划区西部香水原农业休闲观光园；“一区”即规划区东部旅游休闲度假区；“两廊道”即贯穿规划区南北向的交通廊道和东西向的田园风光旅游廊道；“三心”即香水原农业休闲观光园内旅游服务中心和区内两个公共服务中心；“四组团”即一个香水原农业休闲观光园组团和三个居住组团（香水原居住组团、田园居住组团、山景居住组团）。

（二十五）云水天旅游度假区

云水天旅游度假区位于陵水县东北部岭门农场东南部，西南以总体规划确定的山海旅游通道为界，西侧以烟园河为界，东侧、北侧及南侧以岭门农场陵水区域范围为界，其中东侧与万宁市相邻。规划范围面积共 2095.5 公顷，约合 31432.5 亩。海榆东线公路（G223 国道）从规划区北部穿过，距陵水县城 12 公里，距东环高铁陵水站 9 公里，距 G98 海南环岛高速公路 3.5 公里，越过东线高速即为香水湾滨海旅游度假区，距离三亚市约 80 公里，距离海口市约 190 公里。规划区地理区位、交通区位及旅游区位优势较为明显。规划区内基础设施和配套公共设施建设较为滞后，主要反映在道路，排水，电信等基础设施的不完备，文化活动，卫生医疗等公共服务缺失。场部内现有供水站一座，为场部职工提供生活用水，规模极小。目前有 220KV、110KV 架空电力线从规划区东西方向穿过。场部有电信所一座，规模极小，不能满足规划区以后的发展要求。规划目标为：建设成为岭门农场的核心旅游发展区，以慢行旅游、养生度假、体育休闲为理念，打造成世界级东方养生文化旅游度假目的地，热带近海山地型高端国际养生胜地，是带动岭门农场及周边地区发展的旅游基地。

云水天旅游度假区内的主要功能和功能区特点，规划提出“一心、一带、两轴、四区”的空间发展结构。

一心：以黎万水库作为整个规划区的绿色核心，综合整治黎万水库周边环境，配套相应的旅游服务设施，打造成集观光、水上娱乐、滨湖休闲、旅游服务、休闲养生为一体的公共休闲生态绿心。

一带：以贯穿规划区各功能组团的主要交通道路及两侧绿化带共同构成一条慢行景观绿带，串联度假酒店、山地度假居住、山地风情商业街、滨湖风情商业街、山顶高端养生居住等特色功能区。同时慢行景观绿带还串联了山地溪畔公园、高端休闲运动场、滨湖公园、山

顶公园等，可观赏延绵山体、山谷溪流、万亩良田、优美湖泊等不同特色的景观，是整个规划区的灵魂景观带。

两轴：分别指连通香水湾及吊罗山的山海联动发展轴（香水花径区段），在水渠及道路周边种植各种热带特色花卉，配置慢行步道，形成具有轻松浪漫氛围的“香水花径”。以海榆东线为纽带，往南连接场部风情小镇，往北可连接万宁市海榆东线交通发展轴。

四区：根据其建设功能及周边景观特色分为云山林海养生度假区、山环水润慢生活度假区、山地溪畔休闲度假区和雨伞岭自然森林公园。

（二十六）南国侨城

南国侨城位于海南省陵水县新村镇，距离三亚市区 40 公里，距离海口市 220 公里。项目基地范围北靠九所岭、南至海榆东线公路，整个场地呈背山面海之势，区内大部分土地地势平缓，景观条件和建设条件均十分优越。

区域内现状为属于新村镇九所村和长坡村的一般农田、林地、设施农业大棚和经济林等，其中的经济林品种多为桉树、槟榔和芒果等。此外区内还有清水湾水务公司和蓝海商砼厂两家单位。区域内部无基本农田。

区域内水系主要为灌溉水渠，梯村干渠从场地中央东西贯穿而过，是场地内规模最大的水体，其他南北向分布的灌溉水渠均与梯村干渠相连。此外，在场地西北部还有三条自然冲沟，从九所岭的山谷流下，呈西北-东南向分布。

区域规划定位：以华侨文化为底蕴、展现各国华侨文化特色的、集旅游观光、文化展示、风情体验、休闲度假、商务会议、旅游景观地产等多重功能为一体的旅游休闲度假区，是中国华侨文化论坛永久会址地，也是南国侨城文化园的服务接待区域。

旅游规划定位以突出“南国侨城”的特色，构成山上文化园的“南国风光”和山下“华侨城”的景观空间布局，通过山上山下南国风光的观赏游览和东南亚华侨文化的体验互动，带动华侨文化论坛项目，展示侨文化的文化内涵，促进侨城旅游地产项目发展，表述侨文化的景观风貌。在文化园入口处建设的南国侨城，可创意为“聚一凝聚侨力、游一欢乐侨城、居一一风情宜居”三个方面的文化特色。

区域东部现有 110 千伏变电站 1 座，变电容量 3X40 兆伏安，电源引自文罗镇 220 千伏变电站。南国侨城的供水水源为基地西南侧的清水湾水厂，其设计容量为 5 万吨/d，完全可以满足南国侨城的用水需求。

（二十七）亚鸿惠清国际社区

亚鸿惠清国际社区东临雅居乐清水湾，南至龙岭水库，西靠水塘，北至芒果基地。距三亚

市区40公里，距海口市约220公里，处于三亚市半小时旅游圈，规划范围面积约47公顷。以原生态资源环境为景观特色，规划定位为打造以度假居住、旅游服务为主要功能的热带滨海旅游度假休闲目的地。

亚鸿惠清国际社区形成“一轴、五组团”的空间发展格局。“一轴”指规划区的交通发展轴；“五组团”即度假居住组团、度假酒店组团、特殊用地组团、文物古迹组团、村民居住组团。

（二十八）风车国际休闲度假村

风车国际休闲度假村位于清水湾度假区西南侧，北面及东面紧邻清水湾旅游度假区，南临南海，西邻赤岭自然景区。距离海口约240公里，距离三亚约40公里，处于三亚半小时旅游交通圈内。现状交通较为便利，现有英赤路通往清水湾大道，并通过清水湾大道连接东线高速路出入口。规划区总用地面积107.72公顷，规划区范围：北至清水湾度假区商住用地、东至清水湾度假区旅游度假用地、西至赤岭、南临烟波浩瀚的南海。用地狭长，东部较窄平均宽度在200米~300米之间，最窄处不足200米，中部和西部较宽，但最宽处也只有不足700米宽。规划用地西部赤岭，最高70余米；中部小赤岭突入南海之中，景观奇俊；东部地势较为平坦，但距海岸线90余米处有一较大的沙坝，最宽处达80余米，长约为570米。

规划区南临中国南海，规划用地的南端海岸线，总长约为3.27公里，岸线条件良好。海岸线主要由东西两侧的沙岸和中部的岩岸组成，海陆关系多变化，地貌形式多样。规划用地视野开阔，景色宜人，海岸线绵长，并有俊俏的山岭，远观海水湛蓝，近听惊涛拍岸，自然环境和生态环境保持良好。保护和加强区域自然生态的自然本底，建设高品质的旅游、休闲、度假的人居环境，营造具有保健娱乐特色功能的现代社区，将规划区建成为具有高档次的、外向型的、在国内外享有知名度的旅游休闲度假胜地。

（二十九）高峰温泉景区

陵水高峰温泉景区项目用地位于陵水县英州镇的西北端，南临土福湾、西与三亚市毗邻；距海口市约200公里，距三亚市40公里，距陵水县城20公里，处于三亚半小时交通圈内。东线高速公路从用地南面通过，度假区距离高速公路清水湾出入口仅2.5公里，东环铁路从用地北侧通过，相距1.5公里，并设有高峰站。此外，规划区有与陵水自治县各个旅游度假区联系的县道，交通十分便捷。

功能区规划以“一环多组团”的空间布局结构。“一环”是指通过景区环形主干道路串联多个功能性组团。“多组团”是指湖滨养生区、时尚运动区、温泉度假区、农业旅游区四个主题度假组团和入口服务区。以温泉康养为品牌，以黎族风情为特色，集休闲度假、

康体疗养、娱乐运动、旅游服务为一体的特色型山地温泉休闲旅游度假区。

该区南北长约 1900 米，东西宽约 1600 米，呈不规则方形，规划总用地面积 369.43 公顷；整个场地四面环山，内有浅丘山地和田园以及掩映在稻田与山地间的河流水系。

该区内分布着大小共 7 个温泉眼，最高温度达 72℃，日自涌量达 513.6m³/d，是本项目开发的基本资源。

高峰温泉景区内热矿泉丰富，内有大小泉目 10 多处，最大的喷泉面积近 1 亩，热矿泉实测涌水量每天 513.5 立方米，水温高达 72℃。该温泉含有硫、碘、铬、硫化钠、硫酸钠、碳酸氢钠等药用成份，是理想的医疗、保健资源，具有较大的开发价值。项目区内居住着一个黎族村庄——高土村，全村 300 户，人口 2000 人，是典型的黎族民俗风情村。

高峰温泉景区规划建设内容为低密度、高绿地、庭院式、室内外相结合的高档（五星级）温泉康疗度假酒店、温泉康乐、27 洞山地高尔夫球场及俱乐部、山地运动公园，黎族民俗风情村和自然生态观光农业等项目。

（三十）国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区

规划区位于陵水县英州镇。西起田仔公路，东至田心村，南距东线高速路英州出口约 2.5 公里，北临猴子岭下。总用地面积约为 838.92 公顷（合 12583.80 亩）。规划区南侧有 G98 海南环岛高速公路穿过，西侧有县道英田公路，交通便利。规划区内部的道路没有完整的系统，许多道路为尽端路，内有多条通向东线高速的出入口和通道。据有关部门勘察与探测，该区域内含有泥疗土总面积约为 15 万平方米，平均深度一米左右，储量约为 15 万立方米。其中三分之二分布在本次规划范围内。该泥疗土经过权威部分检测，得出该泥疗土富含微量元素，是同类泥疗旅游景区样品之最，有保健、祛病、养颜之功效。规划定位为依托陵水旅游资源和规划区内的优质泥疗土资源，以泥疗养生为主线，打造“世界一流中国顶级”的集康体养生、旅游度假、生态居住、农业园艺等多种功能于一体的泥疗旅游胜地。

规划区分为五大功能分区：

1、旅游核心分区：集八星级酒店、国际康体中心、泥疗公园、世界文化产业展示街、休闲酒吧街、拓展训练等功能于一体；

2、生态居住分区：规划布置度假公寓、养生公寓、高档居住等功能；

3、农业园艺观光分区：分为两个主题：以农庄体验为活动核心的农田观光和以生态水上植物园为活动核心的园艺观光；

4、自然观光分区：主要有世界热带花果园、森林保育区、山地体育公园等功能组成。

5、入口门户区：入口区结合广场、商业、具黎族风情的建筑小品，塑造旅游区的标志性；

通过对原居民点的升级改造，提升建筑质量，树立门户形象；充分利用自身的建筑特色、结合山体景观，营造特色旅游氛围。

（三十一）珊瑚休闲度假区

珊瑚休闲度假区位于英州镇，北临英州镇区，南临风车国际休闲度假区，东临清水湾旅游度假区，西临土福湾旅游度假区，规划用地面积127.44公顷。规划功能定位为以休闲度假、居住、商业功能为主的城市滨海综合片区。现状基础设施逐步完善。基地内整体地势较为平坦，地势呈四周高，中间低。南面最高处与中部最低处约10米的高差，整体坡度较平缓，普遍为3%-5%。现状道路设施珊瑚大道已经修建好，向东临近清水湾大道，通过清水湾大道与北面的G98海南环岛高速公路相连，是通往三亚与海口的主要通道。现状水体主要是地块中部的一处水塘，面积约2.43公顷，与龙岭水库相连。

珊瑚休闲度假区规划功能分区为“一心、四廊、多组团、多节点”。一心是指景观生态核心；四廊是指从景观生态核心向外延伸的生态景观廊道；多组团是指由水体、道路分割而成，围绕景观生态核心布置的多个功能组团，包括生态居住组团、三个配套服务设施组团和两个村民安置留用地组团；多节点是指开放空间和公共服务节点。

（三十二）章宪妙景规划片区

“章宪-妙景”片区位于陵水县黎族自治县光坡镇妙景村和章宪村的东南部，西距光坡镇镇区5.2公里，南距光坡镇G98高手公里香水湾出入口、香水湾滨海旅游度假区分别为1公里和2.7公里，规划协调区范围为387.51公顷，“章宪-妙景”规划片区面积为45.85公顷。

规划片区以光坡镇滨海旅游度假区为依托，分为三个功能组团：以商业服务功能为主的商业组团、以养老居住功能为主的居住组团和以休闲度假功能为主的酒店度假组团。打造集配套服务、养老度假为主要功能的综合型旅游配套服务区。

第二篇 陵水黎族自治县城镇土地定级及基准地价成果

第一部分 商服用地城镇土地定级及基准地价成果

一、陵水黎族自治县椰林镇商服用地

陵水黎族自治县椰林镇商服用地基准地价内涵：设定的商服用地基准地价的评估基准日为2016年6月30日，平均容积率为1.2，出让年期为40年，在对应基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

表2-1 陵水黎族自治县椰林镇商服用地土地级别及基准地价表

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林北干道	椰林北干道全程	商服用地	2900	193.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
桃源大道	桃源大道全程	商服用地	2500	166.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
滨河北路西段	滨河北路西段	商服用地	2800	186.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
滨河北路中段	滨河北路中段	商服用地	3000	200.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30
滨河北路东段	滨河北路东段	商服用地	2800	186.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
滨河南路	椰林南干道-建设路	商服用地	4000	266.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
滨河南路东段	建设路-中山东路路口	商服用地	3000	200.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30
建设路北段	中心大道-滨河南路	商服用地	3500	233.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
财源街	建设路-中山路	商服用地	3200	213.33	I	高配置五通一平	216.00	14.40
新兴路	中山路-和平西路	商服用地	3100	206.67	I	高配置五通一平	216.00	14.40
中山东路南段	新兴路-新建路	商服用地	2600	173.33	I	高配置五通一平	216.00	14.40
中山南路	中山路-和平西路	商服用地	2600	173.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
新建路	建设路-中山东路	商服用地	3450	230.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30
建设路中段	新丰路-中心大道	商服用地	3300	220.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30
建设路南段	新丰路-文教路	商服用地	3150	210.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
中心大道	新建路-文化路	商服用地	3300	220.00	I	高配置五通一平	229.50	15.30
椰林南干道	滨河南路-陵文路	商服用地	3200	213.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
新丰路	椰林南干道-建设路	商服用地	3100	206.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
文教路	文教路全程	商服用地	3550	236.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
文化路	建设路-中心大道	商服用地	3650	243.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
花园路	花园路全程	商服用地	3400	226.67	I	高配置五通一平	229.50	15.30
陵文路	椰林南干道-北斗路	商服用地	3200	213.33	I	高配置五通一平	229.50	15.30
北斗路北段	文化路-陵文路	商服用地	3100	206.67	I	高配置五通一平	216.00	14.40
北斗路南段	陵文路-文黎景观大道	商服用地	2200	146.67	I	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C1	东至陵保线、南至东线高速、西到火车站西边界、北至火车站	商服用地	1550	103.33	III	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 C2	东至绿地、南至规划路、西至绿地、北至高速公路出口处	商服用地	1630	108.67	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C3	东至椰林北干道、南至滨河北路、西至绿地、北规划路	商服用地	1890	126.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C4	东至椰林北干道、南至椰林北干道、西至规划路、北规划路	商服用地	1640	109.33	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C5	东至桃园大道、南至滨河北路、西至椰林北干道、北至规划路	商服用地	1630	108.67	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C6	东至绿地、南至规划路、西至桃园大道、南至规划路	商服用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C7	东至桃园大道、南至滨河北路、西至海椰林北干道、北至规划路	商服用地	1990	132.67	II	中配置五通一平	189.00	12.60

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林镇 C8	东至规划路、南至滨河北路西延线、西至桃园大道、北至规划路	商服用地	1890	126.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 C9	东至文教路北延长线，南至规划路，西至规划边界，北至明景路	商服用地	1350	90.00	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 C10	东至椰林南干道、南至文教路北延长线、西至规划边界、北至滨河南路	商服用地	2130	142.00	II	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 C11	东至文教路北延长线，南至规划路，西至规划路，北至规划路	商服用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
椰林镇 C12	东至规划路，南至规划路，西至规划边界线，北至规划路	商服用地	1580	105.33	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 C13	东至北斗路、南至陵文路、西至规划路、北至文教路	商服用地	2130	142.00	II	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 C14	东至建设路北段和中心大道、南至文化路和文教路、西至椰林南干道、北至陵河北路	商服用地	2340	156.00	I	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 C15	东至规划路、南至陵黎大道、西至中山东路和城中路、北至陵河北路	商服用地	1670	111.33	III	中配置五通一平	175.50	11.70
椰林镇 C16	东至规划路、南至规划路、西至规划路、北至陵文路	商服用地	1680	112.00	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 C17	东至中心大道、南至规划路、西至北斗路、北至文化路	商服用地	1840	122.67	II	高配置五通一平	202.50	13.50
椰林镇 C18	东至规划路、南至南门岭大道、西至中心大道、北至陵黎大道	商服用地	1450	96.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 C19	东至规划路、南至规划路、西至规划路、北至陵河南路	商服用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 C20	东至规划路，南至规划路，西至规划路，北至规划路	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
椰林镇 C21	东至规划路，南至规划路，西至文黎景观大道，北至规划路	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	121.50	8.10

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林镇 C22	东至安马大道，南至规划路，西至规划路，北至南门岭大道	商服用地	1160	77.33	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
椰林镇 C23	东至陵黎大道，南至安马大道，西至南门岭大道，北至规划路	商服用地	1200	80.00	IV	中配置五通一平	121.50	8.10

注：上表中“五通一平”为：通路、通电、通讯、通供水、通排水及地面平整。

二、陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地

陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地基准地价内涵：设定的商服用地基准地价的评估基准日为2016年6月30日，平均容积率为1.2，出让年期为40年，在对应基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

表2-2 陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地土地级别及基准地价表

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
英州镇 C1	英海路北段	商服用地	2250	150.00	I	高配置五通一平	216.00	14.40
英州镇 C2	英海路南段	商服用地	2400	160.00	I	高配置五通一平	216.00	14.40
英州镇 C3	英海路南段东侧	商服用地	1800	120.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
英州镇 C4	海榆东线	商服用地	1800	120.00	II	中配置五通一平	162.00	10.80
英州镇 C5	英榆路西段	商服用地	2180	145.33	I	高配置五通一平	202.50	13.50
英州镇 C6	英榆路东段	商服用地	2180	145.33	I	高配置五通一平	202.50	13.50
新村镇 C1	中山北路南段	商服用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	162.00	10.80
新村镇 C2	中山南路	商服用地	2100	140.00	II	高配置五通一平	202.50	13.50
新村镇 C3	市场及中山二横路，止于新建路	商服用地	2300	153.33	I	高配置五通一平	202.50	13.50
新村镇 C4	望海大道	商服用地	1900	126.67	II	高配置五通一平	216.00	14.40
光坡镇 C1	详见基准地价图	商服用地	1800	120.00	II	高配置五通一平	202.50	13.50
光坡镇 C2	详见基准地价图	商服用地	1700	113.33	III	高配置五通一平	202.50	13.50
三才镇 C1	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 C2	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
三才镇 C3	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	148.50	9.90
三才镇 C4	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	162.00	10.80
三才镇 C5	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 C6	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 C7	详见基准地价图	商服用地	1450	96.67	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
三才镇 C8	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	108.00	7.20
文罗镇 C1	详见基准地价图	商服用地	1600	106.67	III	低配置五通一平	94.50	6.30
文罗镇 C2	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	94.50	6.30
文罗镇 C3	详见基准地价图	商服用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
提蒙乡 C1	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
提蒙乡 C2	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	IV	中配置五通一平	189.00	12.60
本号镇 C1	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
本号镇 C2	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	189.00	12.60
隆广镇 C1	详见基准地价图	商服用地	1020	68.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
隆广镇 C2	详见基准地价图	商服用地	1080	72.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
隆广镇 C3	详见基准地价图	商服用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
隆广镇 C4	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
隆广镇 C5	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
岭门农场 C1	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	189.00	12.60
南平农场 C1	详见基准地价图	商服用地	1100	73.33	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
南平农场 C2	详见基准地价图	商服用地	1200	80.00	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
南平农场 C3	详见基准地价图	商服用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
祖关办事处 C1	详见基准地价图	商服用地	980	65.33	V	中配置五通一平	162.00	10.80

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
国际信息产业园 C1	详见基准地价图	商服用地	1580	105.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 C2	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
国际信息产业园 C3	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 C4	详见基准地价图	商服用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	121.50	8.10
港坡村片区 C1	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	148.50	9.90
港坡村片区 C2	详见基准地价图	商服用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
港坡村片区 C3	详见基准地价图	商服用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
清水湾旅游度假区 C1	详见基准地价图	商服用地	1800	120.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
清水湾旅游度假区 C2	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	中配置五通一平	189.00	12.60
清水湾旅游度假区 C3	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
清水湾旅游度假区 C4	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
清水湾旅游度假区 C5	详见基准地价图	商服用地	1850	123.33	II	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 C6	详见基准地价图	商服用地	2050	136.67	II	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 C7	详见基准地价图	商服用地	2300	153.33	I	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 C8	详见基准地价图	商服用地	2200	146.67	I	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 C9	详见基准地价图	商服用地	2100	140.00	I	中配置五通一平	162.00	10.80
香水湾旅游度假区 C1	详见基准地价图	商服用地	2100	140.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C2	详见基准地价图	商服用地	2150	143.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C3	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C4	详见基准地价图	商服用地	2150	143.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C5	详见基准地价图	商服用地	1950	130.00	II	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C6	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C7	详见基准地价图	商服用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	121.50	8.10

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
香水湾旅游度假区 C8	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C9	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C10	详见基准地价图	商服用地	2150	143.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 C11	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 C1	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	III	低配置五通一平	81.00	5.40
土福湾 C2	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 C3	详见基准地价图	商服用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 C4	详见基准地价图	商服用地	2100	140.00	II	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 C5	详见基准地价图	商服用地	2400	160.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
分界洲岛 C1	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	121.50	8.10
分界洲岛 C2	详见基准地价图	商服用地	1800	120.00	II	中配置五通一平	135.00	9.00
分界洲岛 C3	详见基准地价图	商服用地	1750	116.67	II	中配置五通一平	135.00	9.00
分界洲岛 C4	详见基准地价图	商服用地	2100	140.00	II	中配置五通一平	135.00	9.00
海南国际旅游岛先行试验区 C1	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C2	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C3	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C4	详见基准地价图	商服用地	1700	113.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C5	详见基准地价图	商服用地	1600	106.67	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C6	详见基准地价图	商服用地	1650	110.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C7	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 C8	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 C9	详见基准地价图	商服用地	1700	113.33	III	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 C10	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
海南国际旅游岛先行试验区 C11	详见基准地价图	商服用地	2200	146.67	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C12	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C13	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C14	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C15	详见基准地价图	商服用地	1800	120.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C16	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C17	详见基准地价图	商服用地	1700	113.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C18	详见基准地价图	商服用地	2200	146.67	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 C19	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 C1	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 C2	详见基准地价图	商服用地	1650	110.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 C3	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 C4	详见基准地价图	商服用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 C5	详见基准地价图	商服用地	2200	146.67	I	低配置五通一平	108.00	7.20
椰林滨海新区 C6	详见基准地价图	商服用地	1550	103.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 C1	详见基准地价图	商服用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 C2	详见基准地价图	商服用地	1550	103.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 C3	详见基准地价图	商服用地	1100	73.33	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
椰子岛 C4	详见基准地价图	商服用地	1650	110.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 C5	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
椰子岛 C6	详见基准地价图	商服用地	1750	116.67	III	低配置五通一平	108.00	7.20
椰子岛 C7	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
南湾猴岛生态旅游区 C1	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
南湾猴岛生态旅游区 C2	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	67.50	4.50
南湾猴岛生态旅游区 C3	详见基准地价图	商服用地	1450	96.67	III	低配置五通一平	81.00	5.40
南湾猴岛生态旅游区 C4	详见基准地价图	商服用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	67.50	4.50
牛岭生态园 C1	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
南国侨城 C1	详见基准地价图	商服用地	1200	80.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
南国侨城 C2	详见基准地价图	商服用地	1350	90.00	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
亚鸿惠清国际社区 C1	详见基准地价图	商服用地	1250	83.33	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
风车国际休闲度假村 C1	详见基准地价图	商服用地	2250	150.00	I	低配置五通一平	108.00	7.20
风车国际休闲度假村 C2	详见基准地价图	商服用地	2200	146.67	I	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 C1	详见基准地价图	商服用地	1550	103.33	III	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 C2	详见基准地价图	商服用地	1800	120.00	II	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 C3	详见基准地价图	商服用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 C4	详见基准地价图	商服用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
高峰温泉度假区 C1	详见基准地价图	商服用地	1290	86.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 C2	详见基准地价图	商服用地	1220	81.33	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 C3	详见基准地价图	商服用地	1260	84.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 C4	详见基准地价图	商服用地	1200	80.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 C5	详见基准地价图	商服用地	1190	79.33	IV	低配置五通一平	121.50	8.10
高峰温泉度假区 C6	详见基准地价图	商服用地	1100	73.33	IV	低配置五通一平	121.50	8.10
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 C1	详见基准地价图	商服用地	920	61.33	V	低配置五通一平	81.00	5.40
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 C2	详见基准地价图	商服用地	980	65.33	V	低配置五通一平	81.00	5.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 C3	详见基准地价图	商服用地	990	66.00	V	低配置五通一平	81.00	5.40
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 C4	详见基准地价图	商服用地	900	60.00	V	低配置五通一平	67.50	4.50
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 C5	详见基准地价图	商服用地	1150	76.67	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心 片区 C1	详见基准地价图	商服用地	1270	84.67	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心 片区 C2	详见基准地价图	商服用地	1330	88.67	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心 片区 C3	详见基准地价图	商服用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
岭门农场岭门古商道及香水原 C1	详见基准地价图	商服用地	860	57.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古商道及香水原 C2	详见基准地价图	商服用地	860	57.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场岭门古商道及香水原 C3	详见基准地价图	商服用地	980	65.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古商道及香水原 C4	详见基准地价图	商服用地	960	64.00	V	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古商道及香水原 C5	详见基准地价图	商服用地	860	57.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场云水天 C1	详见基准地价图	商服用地	980	65.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场云水天 C2	详见基准地价图	商服用地	940	62.67	V	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场云水天 C3	详见基准地价图	商服用地	860	57.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 C1	详见基准地价图	商服用地	860	57.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 C2	详见基准地价图	商服用地	980	65.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 C3	详见基准地价图	商服用地	910	60.67	V	低配置五通一平	94.50	6.30

注：上表中“五通一平”为：通路、通电、通讯、通供水、通排水及地面平整。

第二部分 住宅用地城镇土地定级及基准地价成果

一、陵水黎族自治县椰林镇住宅用地

陵水黎族自治县椰林镇住宅用地基准地价内涵：设定住宅用地基准地价的评估基准日为2016年6月30日，平均容积率为1.2，出让年期为70年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

表2-3 陵水黎族自治县椰林镇住宅用地土地级别及基准地价表

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林镇 R1	东至陵保线、南至东线高速、西到火车站西边界、北至火车站	住宅用地	1600	106.67	III	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 R2	东至绿地、南至规划路、西至绿地、北至高速公路出口处	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R3	东至椰林北干道、南至滨河北路、西至绿地、北规划路	住宅用地	1950	130.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R4	东至椰林北干道、南至椰林北干道、西至规划路、北规划路	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R5	东至桃园大道、南至滨河北路、西至椰林北干道、北至规划路	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R6	东至绿地、南至规划路、西至桃园大道、南至规划路	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R7	东至桃园大道、南至滨河北路、西至海椰林北干道、北至规划路	住宅用地	2050	136.67	II	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R8	东至规划路、南至滨河北路西延线、西至桃园大道、北至规划路	住宅用地	1950	130.00	II	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 R9	东至文教路北延长线，南至规划路，西至规划边界，北至明景路	住宅用地	1450	96.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 R10	东至椰林南干道、南至文教路北延长线、西至规划边界、北至滨河南路	住宅用地	2250	150.00	II	高配置五通一平	216.00	14.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林镇 R11	东至文教路北延长线，南至规划路，西至规划路，北至规划路	住宅用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	148.50	9.90
椰林镇 R12	东至规划路，南至规划路，西至规划边界线，北至规划路	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 R13	东至北斗路、南至陵文路、西至规划路、北至文教路	住宅用地	2200	146.67	II	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 R14	东至建设路北段和中心大道、南至文化路和文教路、西至椰林南干道、北至陵河北路	住宅用地	2300	153.33	II	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 R15	东至规划路、南至陵黎大道、西至中山东路和城中路、北至陵河北路	住宅用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	175.50	11.70
椰林镇 R16	东至规划路、南至规划路、西至规划路、北至陵文路	住宅用地	1680	112.00	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 R17	东至中心大道、南至规划路、西至北斗路、北至文化路	住宅用地	2100	140.00	II	高配置五通一平	202.50	13.50
椰林镇 R18	东至规划路、南至南门岭大道、西至中心大道、北至陵黎大道	住宅用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 R19	东至规划路、南至规划路、西至规划路、北至陵河南路	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	162.00	10.80
椰林镇 R20	东至规划路，南至规划路，西至规划路，北至规划路	住宅用地	1450	96.67	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
椰林镇 R21	东至规划路，南至规划路，西至文黎景观大道，北至规划路	住宅用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	121.50	8.10
椰林镇 R22	东至安马大道，南至规划路，西至规划路，北至南门岭大道	住宅用地	1200	80.00	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
椰林镇 R23	东至陵黎大道，南至安马大道，西至南门岭大道，北至规划路	住宅用地	1400	93.33	IV	中配置五通一平	121.50	8.10

注：上表中“五通一平”为：通路、通电、通讯、通供水、通排水及地面平整。

二、陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地

陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地基准地价内涵：设定住宅用地基准地价的评估基准日为2016年6月30日，平均容积率为1.2，出让年期为70年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

表2-4 陵水黎族自治县其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地土地级别及基准地价表

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
英州镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
英州镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	148.50	9.90
英州镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
英州镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	1850	123.33	III	中配置五通一平	189.00	12.60
英州镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
英州镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
英州镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
新村镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	121.50	8.10
新村镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
新村镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1350	90.00	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
新村镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	121.50	8.10
新村镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	175.50	11.70
新村镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	189.00	12.60
新村镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	189.00	12.60
光坡镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1000	66.67	V	中配置五通一平	148.50	9.90
光坡镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	880	58.67	V	低配置五通一平	108.00	7.20
光坡镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	低配置五通一平	94.50	6.30

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
光坡镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	900	60.00	V	中配置五通一平	121.50	8.10
光坡镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	1300	86.67	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
光坡镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20
光坡镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
光坡镇 R8	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
光坡镇 R9	详见基准地价图	住宅用地	1150	76.67	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
光坡镇 R10	详见基准地价图	住宅用地	980	65.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20
光坡镇 R11	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	低配置五通一平	94.50	6.30
三才镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	III	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	1500	100.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	III	中配置五通一平	148.50	9.90
三才镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	1550	103.33	III	中配置五通一平	162.00	10.80
三才镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	III	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
三才镇 R8	详见基准地价图	住宅用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	108.00	7.20
文罗镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
文罗镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	1000	66.67	V	低配置五通一平	108.00	7.20
文罗镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1150	76.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
文罗镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
文罗镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	低配置五通一平	108.00	7.20

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
文罗镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	880	58.67	V	低配置五通一平	108.00	7.20
文罗镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	980	65.33	V	中配置五通一平	135.00	9.00
文罗镇 R8	详见基准地价图	住宅用地	980	65.33	V	中配置五通一平	135.00	9.00
提蒙乡 R1	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	中配置五通一平	121.50	8.10
提蒙乡 R2	详见基准地价图	住宅用地	880	58.67	V	中配置五通一平	162.00	10.80
提蒙乡 R3	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
提蒙乡 R4	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	中配置五通一平	121.50	8.10
提蒙乡 R5	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	中配置五通一平	121.50	8.10
提蒙乡 R6	详见基准地价图	住宅用地	920	61.33	V	中配置五通一平	162.00	10.80
提蒙乡 R7	详见基准地价图	住宅用地	850	56.67	V	中配置五通一平	162.00	10.80
本号镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	850	56.67	V	中配置五通一平	162.00	10.80
本号镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
本号镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1000	66.67	V	中配置五通一平	162.00	10.80
本号镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	94.50	6.30
本号镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	中配置五通一平	162.00	10.80
本号镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	760	50.67	V	中配置五通一平	121.50	8.10
本号镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	94.50	6.30
隆广镇 R1	详见基准地价图	住宅用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
隆广镇 R2	详见基准地价图	住宅用地	1250	83.33	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
隆广镇 R3	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
隆广镇 R4	详见基准地价图	住宅用地	1300	86.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
隆广镇 R5	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
隆广镇 R6	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
隆广镇 R7	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
隆广镇 R8	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	低配置五通一平	81.00	5.40
群英乡 R1	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	低配置五通一平	54.00	3.60
群英乡 R2	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	低配置五通一平	54.00	3.60
群英乡 R3	详见基准地价图	住宅用地	800	53.33	V	低配置五通一平	54.00	3.60
群英乡 R4	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	54.00	3.60
群英乡 R5	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	54.00	3.60
岭门农场 R1	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
岭门农场 R2	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	162.00	10.80
岭门农场 R3	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
岭门农场 R4	详见基准地价图	住宅用地	1080	72.00	IV	中配置五通一平	162.00	10.80
岭门农场 R5	详见基准地价图	住宅用地	950	63.33	V	中配置五通一平	121.50	8.10
岭门农场 R6	详见基准地价图	住宅用地	900	60.00	V	低配置五通一平	94.50	6.30
南平农场 R1	详见基准地价图	住宅用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
南平农场 R2	详见基准地价图	住宅用地	1480	98.67	IV	中配置五通一平	135.00	9.00
南平农场 R3	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
军田办事处 R1	详见基准地价图	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	135.00	9.00
军田办事处 R2	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	135.00	9.00
田仔办事处 R1	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	108.00	7.20

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
祖关办事处 R1	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	中配置五通一平	135.00	9.00
祖关办事处 R2	详见基准地价图	住宅用地	780	52.00	V	中配置五通一平	135.00	9.00
大里办事处 R1	详见基准地价图	住宅用地	750	50.00	V	低配置五通一平	81.00	5.40
国际信息产业园 R1	详见基准地价图	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 R2	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	中配置五通一平	135.00	9.00
国际信息产业园 R3	详见基准地价图	住宅用地	2100	140.00	II	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 R4	详见基准地价图	住宅用地	1750	116.67	III	中配置五通一平	121.50	8.10
港坡村片区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1650	110.00	III	中配置五通一平	148.50	9.90
港坡村片区 R2	详见基准地价图	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
港坡村片区 R3	详见基准地价图	住宅用地	1700	113.33	III	中配置五通一平	148.50	9.90
清水湾旅游度假区 R1	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	中配置五通一平	189.00	12.60
清水湾旅游度假区 R2	详见基准地价图	住宅用地	2600	173.33	I	中配置五通一平	189.00	12.60
清水湾旅游度假区 R3	详见基准地价图	住宅用地	2100	140.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
清水湾旅游度假区 R4	详见基准地价图	住宅用地	2100	140.00	III	中配置五通一平	135.00	9.00
清水湾旅游度假区 R5	详见基准地价图	住宅用地	2250	150.00	II	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 R6	详见基准地价图	住宅用地	2850	190.00	I	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 R7	详见基准地价图	住宅用地	3250	216.67	I	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 R8	详见基准地价图	住宅用地	3200	213.33	I	中配置五通一平	175.50	11.70
清水湾旅游度假区 R9	详见基准地价图	住宅用地	2800	186.67	I	中配置五通一平	162.00	10.80
香水湾旅游度假区 R1	详见基准地价图	住宅用地	3100	206.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R2	详见基准地价图	住宅用地	3100	206.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
香水湾旅游度假区 R3	详见基准地价图	住宅用地	2700	180.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R4	详见基准地价图	住宅用地	3100	206.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R5	详见基准地价图	住宅用地	2750	183.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R6	详见基准地价图	住宅用地	2850	190.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R7	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	中配置五通一平	121.50	8.10
香水湾旅游度假区 R8	详见基准地价图	住宅用地	2800	186.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R9	详见基准地价图	住宅用地	2700	180.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R10	详见基准地价图	住宅用地	3100	206.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
香水湾旅游度假区 R11	详见基准地价图	住宅用地	2700	180.00	I	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 R1	详见基准地价图	住宅用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
土福湾 R2	详见基准地价图	住宅用地	2600	173.33	II	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 R3	详见基准地价图	住宅用地	1800	120.00	III	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 R4	详见基准地价图	住宅用地	2950	196.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
土福湾 R5	详见基准地价图	住宅用地	3500	233.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
海南国际旅游岛先行试验区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1880	125.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R2	详见基准地价图	住宅用地	2050	136.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R3	详见基准地价图	住宅用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R4	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
海南国际旅游岛先行试验区 R5	详见基准地价图	住宅用地	2100	140.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R6	详见基准地价图	住宅用地	2300	153.33	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R7	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 R8	详见基准地价图	住宅用地	2300	153.33	II	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 R9	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 R10	详见基准地价图	住宅用地	2400	160.00	II	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 R11	详见基准地价图	住宅用地	2600	173.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R12	详见基准地价图	住宅用地	2350	156.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R13	详见基准地价图	住宅用地	2350	156.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R14	详见基准地价图	住宅用地	2400	160.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R15	详见基准地价图	住宅用地	2250	150.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R16	详见基准地价图	住宅用地	2300	153.33	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R17	详见基准地价图	住宅用地	2050	136.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 R18	详见基准地价图	住宅用地	2600	173.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
海南国际旅游岛先行试验区 R19	详见基准地价图	住宅用地	2500	166.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1850	123.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 R2	详见基准地价图	住宅用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 R3	详见基准地价图	住宅用地	2400	160.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 R4	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰林滨海新区 R5	详见基准地价图	住宅用地	2600	173.33	I	低配置五通一平	108.00	7.20
椰林滨海新区 R6	详见基准地价图	住宅用地	1950	130.00	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 R1	详见基准地价图	住宅用地	1500	100.00	III	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 R2	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 R3	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	低配置五通一平	94.50	6.30
椰子岛 R4	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	低配置五通一平	81.00	5.40
椰子岛 R5	详见基准地价图	住宅用地	1750	116.67	III	低配置五通一平	108.00	7.20
椰子岛 R6	详见基准地价图	住宅用地	2250	150.00	II	低配置五通一平	108.00	7.20
椰子岛 R7	详见基准地价图	住宅用地	2400	160.00	II	低配置五通一平	108.00	7.20
牛岭生态园 R1	详见基准地价图	住宅用地	2200	146.67	II	低配置五通一平	94.50	6.30
南国侨城 R1	详见基准地价图	住宅用地	1850	123.33	III	低配置五通一平	81.00	5.40
南国侨城 R2	详见基准地价图	住宅用地	2100	140.00	II	中配置五通一平	121.50	8.10
亚鸿惠清国际社区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	低配置五通一平	108.00	7.20
风车国际休闲度假村 R1	详见基准地价图	住宅用地	3250	216.67	I	低配置五通一平	108.00	7.20
风车国际休闲度假村 R2	详见基准地价图	住宅用地	3200	213.33	I	低配置五通一平	108.00	7.20

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
珊瑚休闲度假区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1600	106.67	III	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 R2	详见基准地价图	住宅用地	1900	126.67	II	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 R3	详见基准地价图	住宅用地	2250	150.00	II	低配置五通一平	108.00	7.20
珊瑚休闲度假区 R4	详见基准地价图	住宅用地	2000	133.33	II	低配置五通一平	108.00	7.20
高峰温泉度假区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1480	98.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 R2	详见基准地价图	住宅用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 R3	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 R4	详见基准地价图	住宅用地	1250	83.33	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
高峰温泉度假区 R5	详见基准地价图	住宅用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	121.50	8.10
高峰温泉度假区 R6	详见基准地价图	住宅用地	1200	80.00	IV	低配置五通一平	121.50	8.10
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1060	70.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 R2	详见基准地价图	住宅用地	1080	72.00	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 R3	详见基准地价图	住宅用地	1090	72.67	IV	低配置五通一平	81.00	5.40
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 R4	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
国茂·国际泥疗养生休闲旅游度假区 R5	详见基准地价图	住宅用地	1300	86.67	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心片区 R1	详见基准地价图	住宅用地	1400	93.33	IV	低配置五通一平	67.50	4.50

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心片区 R2	详见基准地价图	住宅用地	1480	98.67	IV	低配置五通一平	67.50	4.50
吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心片区 R3	详见基准地价图	住宅用地	1450	96.67	IV	中配置五通一平	121.50	8.10
岭门农场岭门古道及香水原 R1	详见基准地价图	住宅用地	1080	72.00	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古道及香水原 R2	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场岭门古道及香水原 R3	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古道及香水原 R4	详见基准地价图	住宅用地	1100	73.33	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场岭门古道及香水原 R5	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场云水天 R1	详见基准地价图	住宅用地	1150	76.67	IV	低配置五通一平	108.00	7.20
岭门农场云水天 R2	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
岭门农场云水天 R3	详见基准地价图	住宅用地	1050	70.00	IV	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 R1	详见基准地价图	住宅用地	910	60.67	V	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 R2	详见基准地价图	住宅用地	1030	68.67	V	低配置五通一平	94.50	6.30
章宪妙景 R3	详见基准地价图	住宅用地	960	64.00	V	低配置五通一平	94.50	6.30

注：上表中“五通一平”为：通路、通电、通讯、通供水、通排水及地面平整。

第三部分 工矿仓储用地城镇土地定级及基准地价成果

陵水黎族自治县工矿仓储用地基准地价内涵：设定工矿仓储用地基准地价的评估基准日为2016年6月30日，出让年期为50年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

表2-5 陵水黎族自治县工矿仓储用地土地级别及基准地价表

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
椰林镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	550	36.67	I	中配置五通一平	189.00	12.60
椰林镇 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	520	34.67	I	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 M3	详见基准地价图	工矿仓储用地	450	30.00	II	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 M4	详见基准地价图	工矿仓储用地	540	36.00	I	高配置五通一平	216.00	14.40
椰林镇 M5	详见基准地价图	工矿仓储用地	475	31.67	II	高配置五通一平	202.50	13.50
椰林镇 M6	详见基准地价图	工矿仓储用地	500	33.33	II	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 M7	详见基准地价图	工矿仓储用地	450	30.00	II	中配置五通一平	135.00	9.00
椰林镇 M8	详见基准地价图	工矿仓储用地	500	33.33	II	中配置五通一平	135.00	9.00
英州镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	425	28.33	III	低配置五通一平	108.00	7.20
新村镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	600	40.00	I	低配置五通一平	108.00	7.20
光坡镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	410	27.33	III	低配置五通一平	108.00	7.20
光坡镇 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	445	29.67	III	中配置五通一平	121.50	8.10
三才镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	580	38.67	I	中配置五通一平	135.00	9.00
三才镇 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	540	36.00	I	中配置五通一平	162.00	10.80
三才镇 M3	详见基准地价图	工矿仓储用地	610	40.67	I	中配置五通一平	121.50	8.10
三才镇 M4	详见基准地价图	工矿仓储用地	600	40.00	I	中配置五通一平	135.00	9.00

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
三才镇 M5	详见基准地价图	工矿仓储用地	600	40.00	I	低配置五通一平	108.00	7.20
文罗镇 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	405	27.00	III	低配置五通一平	94.50	6.30
文罗镇 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	405	27.00	III	低配置五通一平	94.50	6.30
提蒙乡 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	405	27.00	III	低配置五通一平	108.00	7.20
南平农场 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	580	38.67	I	低配置五通一平	81.00	5.40
南平农场 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	560	37.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
国际信息产业园 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	680	45.33	I	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	670	44.67	I	中配置五通一平	148.50	9.90
国际信息产业园 M3	详见基准地价图	工矿仓储用地	670	44.67	I	中配置五通一平	135.00	9.00
海南国际旅游岛先行试验区 M1	详见基准地价图	工矿仓储用地	600	40.00	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M2	详见基准地价图	工矿仓储用地	615	41.00	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M3	详见基准地价图	工矿仓储用地	600	40.00	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M4	详见基准地价图	工矿仓储用地	630	42.00	I	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 M5	详见基准地价图	工矿仓储用地	645	43.00	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M6	详见基准地价图	工矿仓储用地	650	43.33	I	低配置五通一平	108.00	7.20
海南国际旅游岛先行试验区 M7	详见基准地价图	工矿仓储用地	680	45.33	I	低配置五通一平	108.00	7.20

评估区片	区片位置	土地用途	基准地价		土地级别	基础设施开发程度	开发费	
			元/m ²	万元/亩			元/m ²	万元/亩
海南国际旅游岛先行试验区 M8	详见基准地价图	工矿仓储用地	650	43.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M9	详见基准地价图	工矿仓储用地	660	44.00	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M10	详见基准地价图	工矿仓储用地	650	43.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M11	详见基准地价图	工矿仓储用地	650	43.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M12	详见基准地价图	工矿仓储用地	650	43.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M13	详见基准地价图	工矿仓储用地	620	41.33	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M14	详见基准地价图	工矿仓储用地	670	44.67	I	低配置五通一平	81.00	5.40
海南国际旅游岛先行试验区 M15	详见基准地价图	工矿仓储用地	670	44.67	I	低配置五通一平	81.00	5.40

注：上表中“五通一平”为：通路、通电、通讯、通供水、通排水及地面平整。

第三篇 陵水黎族自治县城镇基准地价修正体系及 成果说明与应用

第一部分 商服用地基准地价修正体系

一、商服用地宗地地价修正体系

商服用地地价除受基础设施开发程度、商服繁华度、交通条件、人口状况等区域因素的影响外，还受宗地个别条件，如宗地形状、宗地面积、临街状况、容积率、使用年期等的影响。以下就这些影响因素分别加以分析，建立适当的修正体系。

（一）交易期日修正

基准地价的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。陵水县已建立地价指数系统，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地评估基准日的地价指数

Q_0 —基准地价时的地价指数

（二）通过基础设施开发程度修正，求得土地开发程度费用差异：

基准地价测算片区地价是设定土地开发程度在评估基准日“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通给水、通排水和宗地内土地平整），即达到“X 通一平”或“X 通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的区域平均土地开发费用

在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次陵水县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按现状设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表 3-1、2，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表 3-1、2 取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18 万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为 20 万元/亩。

表 3-1 五通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14, 22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10, 14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(10, 18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5, 10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(8, 10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16, 22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 10]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
平整	(4, 6]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

表 3-2 六通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19, 27]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(11, 19]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差。
通电	(9, 13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(11, 16]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(6, 11]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 6]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(6, 9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(14, 20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(8, 14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 8]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
供气	(7, 10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准。	(4, 7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利。	[0, 4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用。
平整	(4, 5]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

(三)商服用地区域因素修正

1、椰林镇商服用地区域因素修正

表 3-3 椰林镇商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离(m)	≤600	601-1000	1001-1500	1501-2500	>2500
	距农贸市场距离(m)	≤300	301-500	501-800	801-1500	>1500
交通条件	道路通达度	道路通畅,形成网络,区域内至少有2条主干道通过	道路通畅,形成网络,区域内有1条主干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内有次干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内仅有支路通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内无法直接通达
	公交便捷度	区域内至少有3条公交线路通过	区域内有2条公交线路通过	区域内有1条公交线路通过	公交站点在500米以外	公交站点在1000米以外
	距火车站、长途汽车站的距离(m)	≤1000	1001-1500	1501-2000	2001-3000	>3000
基础设施	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、江(河、湖、水库)的距离(m)	≤300	301-500	501-800	——	——
	自然地理条件	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划影响度	近期道路规划	主干道	次干道	支路	街巷	无道路
	土地用途规划	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地

表 3-4 椰林镇商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	3.13%	1.57%	0	-2.22%	-4.43%
	距区域农贸市场距离	2.09%	1.05%	0	-1.48%	-2.95%
交通条件	道路通达度	1.07%	0.54%	0	-0.76%	-1.52%
	公交便捷度	1.17%	0.59%	0	-0.83%	-1.66%
	距火车站、长途汽车站的距离	0.92%	0.46%	0	-0.65%	-1.30%
基础设施	供电状况	0.70%	0.35%	0	-0.50%	-0.99%
	供水状况	0.59%	0.30%	0	-0.42%	-0.83%
	排水状况	0.61%	0.31%	0	-0.43%	-0.86%
	通讯状况	0.45%	0.23%	0	-0.32%	-0.64%
环境状况	环境质量优劣度	0.51%	0.26%	0	-0.36%	-0.72%
	自然地理条件	0.58%	0.29%	0	-0.41%	-0.82%
	距海、江(河、湖、水库)的距离	0.46%	0.23%	0	——	——
人口状况	人口密度	2.24%	1.12%	0	-1.59%	-3.17%
城市规划影响度	近期道路规划	0.74%	0.37%	0	-0.52%	-1.04%
	土地用途规划	0.60%	0.30%	0	-0.43%	-0.85%

2、其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地区域因素修正

表 3-5 其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
	距农贸市场距离(m)	≤200	201-500	501-800	801-1200	>1200
交通条件	道路通达度	道路通畅,形成网络,区域内至少有2条主干道通过	道路通畅,形成网络,区域内有1条主干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内有次干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内仅有支路通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内无法直接通达
	距长途汽车站距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
基础设施	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然地理条件	优	较优	一般	较劣	劣
	距海、江(河、湖、水库)的距离	≤300	301-500	501-800	—	—
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划影响度	近期道路规划	主干道	次干道	支路	街巷	无道路
	土地用途规划	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地

表 3-6 其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	2.87%	1.44%	0	-2.32%	-4.64%
	距区域农贸市场距离	1.91%	0.96%	0	-1.55%	-3.09%
交通条件	道路通达度	2.06%	1.03%	0	-1.67%	-3.33%
	距长途汽车站距离(m)	0.84%	0.42%	0	-0.68%	-1.36%
基础设施	供电状况	0.64%	0.32%	0	-0.52%	-1.04%
	供水状况	0.54%	0.27%	0	-0.44%	-0.87%
	排水状况	0.55%	0.28%	0	-0.45%	-0.90%
	通讯状况	0.42%	0.21%	0	-0.34%	-0.67%
环境状况	环境质量优劣度	0.47%	0.24%	0	-0.38%	-0.76%
	自然地理条件	0.53%	0.27%	0	-0.43%	-0.86%
	距海、江(河、湖、水库)的距离	0.42%	0.21%	0	—	—
人口状况	人口密度	2.05%	1.03%	0	-1.67%	-3.33%
城市规划影响度	近期道路规划	0.67%	0.34%	0	-0.55%	-1.09%
	土地用途规划	0.55%	0.28%	0	-0.45%	-0.90%

(四)商服用地个别因素修正

1、商服用地地块宽深比修正

对同一地块而言，其临近街面部分价值高，远离街面部分价值低。或者说，同一宽度下，随着地块深度的增加，地块的单位地价逐步降低，当深度达到某一临街深度以后，地块的单位地价维持不变。另一方面，在同一深度下，地块临街宽度不同，引起铺面宽窄不同，对顾客的吸引力产生差异，而直接影响其营业额。可见，地块的临街深度和宽度都会对地价产生影响，随着深度的增加单位地价要降低，随着宽度增加单位地价要升高。因此，用地块宽度与深度的比率（即宽深比）来反映其对地价的影响，把样点宽深比的众数定为规定宽深比。根据公式：

$$K_k = P_i / P_a$$

式中： K_k —宽深比修正系数

P_i —某一宽深比的单位面积土地价格

P_a —规定宽深比的单位面积土地价格

得到商服用地宽深比修正系数表。

表 3-7 商服用地宽深比修正系数表

宽深比 (宽度/深度)	0.15)	[0.15,0.2)	[0.2,0.25)	[0.25,0.35)	[0.35,0.4)	[0.45,0.55)
修正系数	0.85	0.95	1.0	1.02	1.04	1.06
宽深比 (宽度/深度)	[0.55,0.6)	[0.6,0.8)	[0.8,1.0)	[1.0,1.5)	[1.5,2.0)	[2.0
修正系数	1.08	1.10	1.13	1.16	1.19	1.25

注：1、“[”表示“≥”，“)”表示“<”；2、若估价对象不临路，则不作修正。

2、商服用地容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需要将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出商服用地容积率修正系数。

表 3-8 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0
修正系数	0.7010	0.7366	0.7706	0.8034	0.8348	0.8941	0.9489
容积率	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4
修正系数	1.0000	1.0477	1.0927	1.1352	1.1757	1.2147	1.2523
容积率	2.6	2.8	3.0	3.2	3.4	3.6	3.8
修正系数	1.2890	1.3249	1.3605	1.3956	1.4308	1.4659	1.5010
容积率	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0	5.2
修正系数	1.5365	1.5721	1.6080	1.6439	1.6801	1.7161	1.7521
容积率	5.4	5.6	5.8	≥6.0			
修正系数	1.7876	1.8227	1.8569	1.8901			

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取： $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$ 。其中， X 为所需求出的容积率修正系数； R 为 X 对应的容积率； R_1 、 R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率； X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

3、商服用地使用年期修正

根据规定，商服用地土地使用权法定出让最高年限为 40 年。商服用地土地还原利率为 7.45%，根据商服用地使用年期修正系数如下计算公式，得到商服用地使用年期修正系数表。

$$\text{年期修正公式: } K_n = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^{40}]$$

式中：K_n—土地使用年期修正系数，

r—土地还原利率，

n—土地剩余使用年限

表 3-9 商服用地使用年期修正系数表 (使用年限单位：年)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0735	0.1419	0.2055	0.2648	0.3199	0.3712	0.4189	0.4634	0.5047	0.5432
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5790	0.6124	0.6434	0.6723	0.6991	0.7241	0.7474	0.7691	0.7892	0.8080
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8255	0.8417	0.8568	0.8709	0.8840	0.8962	0.9076	0.9181	0.9279	0.9371
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9456	0.9535	0.9609	0.9677	0.9741	0.9801	0.9856	0.9908	0.9955	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时按照要求折算成年，利用本章公式求取。

4、商服用地面积状况修正

表 3-10 商服用地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.10	1.06	1.00	0.95	0.91

5、商服用地形状修正

表 3-11 商服用地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

6、商服用地临路、临海、临河（江、湖、水库）状况修正

表 3-12 宗地临路、临海、临河（江、湖、水库）状况修正说明表

临路、临河（江、湖、水库、山）、 临海状况	修正系数	临路、临河（江、湖、水库、山）、 临海状况	修正系数
临规划路或不临路、不临河（湖、 海、水库）	0.88	一面临支路另一面临河（江、湖、水库）	1.12
一面临支路	0.94	一面临次干道另一面临河（江、湖、水库）	1.15
一面临次干道	1.00	一面临主干道另一面临河（江、湖、水库）	1.20
两面临次干道或一面临主干道	1.07	一面临主干道、一面临次干道、另一面临河 （江、湖、水库）	1.24
一面临主干道另一面临次干道	1.13	一面临海	1.15
两面临主干道	1.19	一面临支路另一面临海	1.17
两面临主干道、另一面临次干道	1.22	一面临次干道另一面临海	1.21
两面临主干道、另两面临次干道	1.24	一面临主干道另一面临海	1.26
一面临河（江、湖、水库）	1.10	一面临主干道、一面临次干道、另一面临海	1.29

注：1、在进行临特定路线价宗地地价评估时，原则上不进行临路修正；

2、具体宗地评估时按实际临路修正，道路路面宽度大于或等于5米以上道路才作临路修正，临路路面宽度小于5米或临规划道路按不临路修正。

第二部分 住宅用地基准地价修正体系

一、住宅用地宗地地价修正体系

住宅用地地价除受基础设施开发程度、商服繁华度、交通条件、公用设施、基础设施、自然环境、人口状况等区域因素的影响外，还受宗地个别条件，如形状、临路状况、容积率、使用年期等的影响。以下就这些影响因素分别加以分析，建立适当的修正体系。

（一）交易期日修正

基准地价的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地评估基准日的地价指数

Q_0 —基准地价时的地价指数

（二）通过基础设施开发程度修正，求得土地开发程度费用差异：

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在评估基准日“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通给水、通排水和宗地内土地平整），即达到“X 通一平”或“X 通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的区域平均土地开发费用

在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次陵水县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按现状设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表 3-13、14，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表 3-13、14 取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18 万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为 20 万元/亩。

表 3-13 五通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14, 22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10, 14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(10, 18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5, 10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(8, 10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16, 22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 10]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
平整	(4, 6]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

表 3-14 六通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19, 27]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(11, 19]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差。
通电	(9, 13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(11, 16]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(6, 11]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 6]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(6, 9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(14, 20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(8, 14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 8]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
供气	(7, 10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准。	(4, 7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利。	[0, 4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用。
平整	(4, 5]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

(三) 住宅用地区域因素修正

1、椰林镇住宅用地区域因素修正

表 3-15 椰林镇住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离(m)	≤600	601-1000	1001-1500	1501-2500	>2500	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内无法直接通达	
	公交便捷度	区域内至少有3条公交线路通过	区域内有2条公交线路通过	区域内有1条公交线路通过	公交站点在500米以外	公交站点在1000米以外	
	距火车站、长途汽车站的距离(m)	≤1000	1001-1500	1501-2000	2001-3000	>3000	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	距学校距离(m)	≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000
		距医院距离(m)	≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000
距文娱设施距离(m)		≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000	
距邮局、银行距离(m)		≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000	
距农贸市场距离(m)		≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000	
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
	自然地理条件	优	较优	一般	较劣	劣	
	距海、江(河、湖、水库)的距离	≤300	301-500	501-800	——	——	
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划影响度	近期道路规划	主干道	次干道	支路	街巷	无道路	
	土地用途规划	高档住宅区、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	

表 3-16 椰林镇住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	2.52%	1.26%	0	-1.66%	-3.31%	
交通条件	道路通达度	1.22%	0.61%	0	-0.80%	-1.60%	
	公交便捷度	1.29%	0.65%	0	-0.85%	-1.69%	
	距火车站、长途汽车站的距离	0.89%	0.45%	0	-0.58%	-1.16%	
基本设施	基础设施状况	供电状况	0.82%	0.41%	0	-0.54%	-1.08%
		供水状况	0.79%	0.40%	0	-0.52%	-1.04%
		排水状况	0.70%	0.35%	0	-0.46%	-0.92%
		通讯状况	0.48%	0.24%	0	-0.32%	-0.63%
	公共设施状况	距学校距离	1.14%	0.57%	0	-0.75%	-1.50%
		距医院距离	0.42%	0.21%	0	-0.28%	-0.55%
		距文娱设施距离	0.20%	0.10%	0	-0.13%	-0.26%
		距邮局、银行距离	0.36%	0.18%	0	-0.24%	-0.48%
		距农贸市场距离	0.67%	0.34%	0	-0.44%	-0.88%
环境状况	环境质量优劣度	0.76%	0.38%	0	-0.50%	-1.00%	
	自然地理条件	0.99%	0.50%	0	-0.65%	-1.30%	
	距海、江（河、湖、水库）的距离	0.92%	0.46%	0	——	——	
人口状况	区域人口密度	1.83%	0.92%	0	-1.20%	-2.40%	
城市规划影响度	近期道路规划	1.10%	0.55%	0	-0.73%	-1.45%	
	土地用途规划	0.90%	0.45%	0	-0.60%	-1.19%	

2、其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地区域因素修正

表 3-17 其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200	
交通条件	距长途汽车站距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200	
	道路通达度	道路通畅,形成网络,区域内至少有2条主干道通过	道路通畅,形成网络,区域内有1条主干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内有次干道通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内仅有支路通过	道路较为通畅,未形成网络,区域内无法直接通达	
基本设施	基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	距学校距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
		距医院距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
		距文娱设施距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
		距邮局、银行距离(m)	≤300	301-600	601-900	901-1200	>1200
	距农贸市场距离(m)	≤200	201-500	501-800	801-1200	>1200	
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
	自然地理条件	优	较优	一般	较差	劣	
	距海、江(河、湖、水库)的距离(m)	≤300	301-500	501-800	—	—	
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划影响度	近期道路规划	主干道	次干道	支路	街巷	无道路	
	土地用途规划	高档住宅、别墅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其他用地	

表 3-18 其他乡镇、农场、产业园区及旅游开发区住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	次优	一般	较差	劣	
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	3.86%	1.93%	0	-1.90%	-3.80%	
交通条件	道路通达度	3.84%	1.92%	0	-1.89%	-3.78%	
	距长途汽车站距离	1.36%	0.68%	0	-0.67%	-1.33%	
基本设施	基础设施状况	供电状况	1.26%	0.63%	0	-0.62%	-1.24%
		供水状况	1.21%	0.61%	0	-0.60%	-1.19%
		排水状况	1.07%	0.54%	0	-0.53%	-1.05%
		通讯状况	0.73%	0.37%	0	-0.36%	-0.72%
	公共设施状况	距学校距离	1.75%	0.88%	0	-0.86%	-1.72%
		距医院距离	0.64%	0.32%	0	-0.32%	-0.63%
		距文娱设施距离	0.30%	0.15%	0	-0.15%	-0.30%
		距邮局、银行距离	0.56%	0.28%	0	-0.28%	-0.55%
	距农贸市场距离	1.02%	0.51%	0	-0.51%	-1.01%	
环境状况	环境质量优劣度	1.17%	0.59%	0	-0.58%	-1.15%	
	自然地理条件	1.51%	0.76%	0	-0.75%	-1.49%	
	距海、江(河、湖、水库)的距离	1.41%	0.71%	0	-0.70%	-1.39%	
人口状况	区域人口密度	2.80%	1.40%	0	-1.38%	-2.75%	
城市规划影响度	近期道路规划	1.69%	0.85%	0	-0.83%	-1.66%	
	土地用途规划	1.38%	0.69%	0	-0.68%	-1.36%	

(四) 住宅用地个别因素修正

1、住宅用地容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价,在进行宗地地价计算时需要将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值,得出住宅用地容积率修正系数。

表 3-19 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4
修正系数	0.7172	0.7513	0.7838	0.8149	0.8446	0.9005	0.9520	1.0000	1.0450
容积率	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3.0	3.2
修正系数	1.0876	1.1283	1.1677	1.2061	1.2439	1.2814	1.3188	1.3564	1.3943
容积率	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0
修正系数	1.4326	1.4713	1.5103	1.5498	1.5895	1.6293	1.6689	1.7080	1.7463
容积率	5.2	5.4	5.6	5.8	≥6.0				
修正系数	1.7834	1.8189	1.8523	1.8830	1.9104				

注:对于表中列出的容积率,当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取: $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$ 。其中, X 为所需求出的容积率修正系数; R 为 X 对应的容积率; R_1 、 R_2 为上述容积率修正系数表中列出的容积率; X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

2、住宅用地使用年期修正

根据规定,住宅用地土地使用权法定出让最高年限为 70 年。住宅用地土地还原利率为 6.45%,根据住宅用地土地使用年期修正系数计算公式,得到住宅用地使用年期修正系数。

$$\text{年期修正公式: } K_n = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^{70}]$$

式中: K_n —土地使用年期修正系数

r—土地还原利率

n—土地剩余使用年限

表 3-20 住宅用地使用年期修正系数表 (使用年限单位:年)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0614	0.1190	0.1732	0.2240	0.2718	0.3167	0.3589	0.3985	0.4357	0.4707
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5035	0.5344	0.5634	0.5906	0.6162	0.6402	0.6628	0.6840	0.7039	0.7226
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7402	0.7567	0.7722	0.7868	0.8005	0.8133	0.8254	0.8368	0.8474	0.8575
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8669	0.8757	0.8840	0.8918	0.8991	0.9060	0.9125	0.9186	0.9243	0.9296
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9347	0.9394	0.9438	0.9480	0.9519	0.9556	0.9591	0.9623	0.9654	0.9683
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9710	0.9735	0.9759	0.9781	0.9802	0.9822	0.9840	0.9858	0.9874	0.9889
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9904	0.9917	0.9930	0.9942	0.9953	0.9964	0.9974	0.9983	0.9992	1.0000

注:使用年期为剩余使用年期,其值为非整数时按照要求折算成年,利用本章公式求取。

3、住宅用地面积状况修正

表 3-21 住宅用地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.91

4、住宅用地形状修正

表 3-22 住宅用地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

5、临路、临海、临河（江、湖、水库）状况修正

表 3-23 临路、临海、临河（江、湖、水库）状况修正说明表

临路、临河（江、湖、水库、山）、临海状况	修正系数	临路、临河（江、湖、水库、山）、临海状况	修正系数
临规划路或不临路、不临河（湖、海、水库）	0.88	一面临支路另一面临河（江、湖、水库）	1.15
一面临支路	0.95	一面临次干道另一面临河（江、湖、水库）	1.18
一面临次干道	1.00	一面临主干道另一面临河（江、湖、水库）	1.23
两面临次干道或一面临主干道	1.07	一面临主干道、一面临次干道、另一面临河（江、湖、水库）	1.25
一面临主干道另一面临次干道	1.11	一面临海	1.16
两面临主干道	1.15	一面临支路另一面临海	1.20
两面临主干道、另一面临次干道	1.18	一面临次干道另一面临海	1.23
两面临主干道、另两面临次干道	1.19	一面临主干道另一面临海	1.27
一面临河（江、湖、水库）	1.12	一面临主干道、一面临次干道、另一面临海	1.29

注：按临路现状修正，道路路面宽度大于或等于 5 米以上道路才作临路修正，临路路面宽度小于 5 米或临规划道路按不临路修正。

第三部分 工矿仓储用地基准地价修正体系

（一）交易期日修正

基准地价的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地评估基准日的地价指数

Q_0 —基准地价时的地价指数

（二）通过基础设施开发程度修正，求得土地开发程度费用差异：

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在评估基准日“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通给水、通排水和宗地内土地平整），即达到“X 通一平”或“X 通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的区域平均土地开发费用

在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

本次陵水县基准地价评估，评估范围内各区段基础设施开发程度按现状设定，基准地价定义中对应区段土地开发程度达到“通”的开发成本费用及构成，分高、中、低配置制成表 3-24、25，基础设施开发费取其各自配置水平的中间值。具体宗地开发程度按价格定义的设定参照表 3-24、25 取值，“五通一平”基础设施开发费用为 18 万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为 20 万元/亩。

表 3-24 五通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14, 22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10, 14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(10, 18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(5, 10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(8, 10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16, 22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 10]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
平整	(4, 6]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

表 3-25 六通一平配套程度说明表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19, 27]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(11, 19]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般。	[0, 11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差。
通电	(9, 13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5, 9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(11, 16]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(6, 11]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0, 6]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(6, 9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。	(4, 6]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(14, 20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。	(8, 14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0, 8]	雨污合流，明沟排污，排水条件差。
供气	(7, 10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准。	(4, 7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利。	[0, 4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用。
平整	(4, 5]	地面平整，可以利用。	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示“≥”，“]”表示“≤”，“（”表示“>”。

(三) 工矿仓储用地区域因素修正

表 3-26 工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	次优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	交通型 主干道	生活型 主干道	交通型 次干道	生活型 次干道	支路
	距干线公路出入口距离(m)	≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000
基本设施	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然地理条件	优	较优	一般	较劣	劣
产业规模	产业集聚状况	密集区	较密集区	一般	较稀疏区	稀疏区

注：干线公路是指国道，本处主要指环岛高速公路、海榆东线公路。

表 3-27 工矿仓储用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	2.22%	1.11%	0	-0.80%	-1.60%
	距干线公路出入口距离	2.66%	1.33%	0	-0.96%	-1.92%
基本设施	供电状况	1.20%	0.60%	0	-0.44%	-0.87%
	供水状况	1.05%	0.53%	0	-0.38%	-0.76%
	排水状况	1.06%	0.53%	0	-0.38%	-0.76%
	通讯状况	0.59%	0.30%	0	-0.21%	-0.42%
环境条件	环境质量优劣度	0.83%	0.42%	0	-0.30%	-0.59%
	自然地理条件	1.24%	0.62%	0	-0.45%	-0.89%
产业规模	产业集聚影响度	3.10%	1.55%	0	-1.12%	-2.24%

(四) 工矿仓储用地个别因素修正

1、工矿仓储用地使用年期修正

根据规定，工矿仓储用地土地使用权法定出让最高年限为 50 年。工矿仓储用地土地还原利率为 5.45%，根据工矿仓储用地土地使用年期修正系数计算公式，得到工矿仓储用地使用年期修正系数表。

$$\text{年期修正公式：} K_n = [1-1/ (1+r)^n]/[1-1/ (1+r)^{50}]$$

式中：K_n—土地使用年期修正系数

r—土地还原利率

n—土地剩余使用年限

表 3-28 工矿仓储用地使用年期修正系数表 (使用年限单位:年)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0556	0.1083	0.1583	0.2057	0.2507	0.2933	0.3338	0.3721	0.4085	0.4430
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4757	0.5067	0.5361	0.5640	0.5904	0.6155	0.6393	0.6619	0.6833	0.7035
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7228	0.7410	0.7583	0.7747	0.7903	0.8050	0.8190	0.8323	0.8449	0.8568
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8681	0.8789	0.8890	0.8987	0.9078	0.9165	0.9247	0.9326	0.9400	0.9470
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9536	0.9599	0.9659	0.9716	0.9770	0.9821	0.9869	0.9915	0.9959	1.0000

注:使用年期为剩余使用年期,其值为非整数时按照要求折算成年,利用本章公式求取。

2、工矿仓储用地面积状况修正

表 3-29 工矿仓储用地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.09	1.05	1.00	0.95	0.9

3、工矿仓储用地形状修正

表 3-30 工矿仓储用地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状极不规则,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.10	1.05	1.0	0.95	0.90

4、工矿仓储用地临路状况修正

表 3-31 工矿仓储用地临路状况修正说明表

临路情况	不临路	一面支路	一面临次干道	一面临主干道或二面临次干道	一面临主干道、一面临次干道	二面临主干道
修正系数	0.90	0.95	1.0	1.07	1.12	1.16

注:按临路现状修正,道路路面宽度大于或等于 5 米以上道路才作临路修正,临路路面宽度小于 5 米或临规划道路按不临路修正。

5、开发强度修正

表 3-32 工矿仓储用地宗地开发强度修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	有商业网点,厂房办公楼、住宅楼、文体配套等附属设施	有厂房,办公楼、住宅楼	有厂房、办公用房	有临时厂房,能满足一般的生产需要	尚未开发利用
修正系数	1.08	1.05	1.00	0.95	0.90

第四部分 基准地价成果的说明与应用

一、城镇土地定级及基准地价成果的作用

此次陵水县城镇土地定级及基准地价评估工作是严格遵循《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》等规程、规范的技术要求，在认真研究和正确认识陵水县土地市场发展规律的基础上，制定了符合当前实际且切实可行的工作路线和技术方案，通过开展大量的资料收集、整理、分析、数据测算和阶段成果论证等工作，在相对较短的时间内取得了陵水县城镇土地定级及基准地价更新评估的成果。该成果的取得，将在以下方面发挥积极的作用。

（一）城镇土地定级及基准地价更新成果将对陵水县土地管理工作的新发展起到积极的促进作用

城镇土地定级及基准地价更新成果的取得，是对陵水县土地市场发展变化情况的及时把握，充分反映了陵水县当前土地利用及城市规划的特点，符合城市地价管理过程中科学性、合理性、有效性、现势性的需求，揭示了城市土地价格分布的内在规律。因此，该成果将成为政府和土地行政管理部门加强土地管理及城市地价管理工作的有力工具。

城镇土地定级及基准地价更新成果的取得将有效调控土地一级市场，进一步完善对土地使用权出让的管理。做好对土地一级市场的调控，加强对土地使用权出让工作的管理力度，有效防止国有土地资产的流失，多年以来一直都是陵水县人民政府及其土地行政主管部门的首要工作。但是在一段时间内，由于管理方法和对技术手段的更新跟不上市场的发展，以至于对土地使用权出让实行有效管理造成了一定的负面影响，其中现势性、实用性逐年减弱的城镇土地定级及基准地价成果成了造成这一负面影响的主要因素。因此，以“分用途定级”、“地价测算”和“通过先进的计算机软件技术对定级估价成果实行更新”等作为目标的定级估价成果更新，将会在很大程度上使陵水县土地使用权出让地价的确定过程及结果更为科学合理。

（二）加快城市建设改造步伐，优化城市用地空间结构

对于城市建设工作来说，定级估价更新成果同样具有很大的参考价值。此次定级估价进一步揭示了陵水县土地级别和基准地价的空间分布规律，其成果符合陵水县城市建设未来的发展需求。以该成果为依据，编制和实施城市建设规划将能进一步优化城市的空间结构，加快旧城改造进度，在最大程度上做到“优地优用”。

（三）定级估价更新成果将会对城市地价评估制度的健全起到积极的推动作用

城市城镇土地定级估价工作所形成的系列成果，可以说是城市地价评估实务中的规范性文件，无论是在国有土地批租出让的一级市场，还是在土地使用权可以有条件自由流转的二级市场，它都具有很强的市场导向作用，并且都会成为房地产评估技术操作中的重要参考和标准。经过更新后的定级估价成果将会促进和推动地价评估领域的技术更新和完善工作进程，使土地估价制度建设真正朝着能顺应形势发展的规范化轨道发展。

二、宗地地价的计算公式

本次测算出的基准地价，是商服、住宅、工矿仓储、旅游区商服及旅游区住宅用地等用途的土地在各级别或区片、区段内土地的平均价格，不代表城市中某一宗地的具体价格。因此，评估陵水县某一宗地的具体价格，则需要在基准地价的基础上，分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系，建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系，然后加以修正，才能评估出宗地地价，宗地地价计算公式如下：

$$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1+K) \times \Pi S + \text{土地基础设施开发程度修正值}$$

式中： P_i — 待估宗地地价

P — 待估宗地对应的路线价或区片基准地价

P_y — 土地用途修正系数

P_q — 期日修正系数

K — 待估宗地区域影响因素总修正值

ΠS — 待估宗地个别因素修正系数的乘积

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i — 第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注：土地基础设施开发程度修正值 = 待估宗地所在区域实际土地基础设施开发程度对应的开发费 - 基准地价对应的土地基础设施开发费。

三、用途修正

根据中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于 2007 年 8 月 10 日联合发布实施的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）中土地用途的分类，结合陵水县的实际情况，经征询专家，分别确定以下各类土地用途修正系数：

表 3-33 各类土地用途修正系数表

一级类	二级类	用途修正系数	
商服用地 (参照商服用地基准地价及其修正体系)	批发零售用地	105%	
	住宿餐饮用地	100%	
	商务金融用地	100%	
	其他商服用地	90%	
住宅用地	城镇住宅用地	100%	
工矿仓储用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	工业用地	100%	
	采矿用地	90%	
	仓储用地	100%	
公共管理与公共服务用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	机关团体用地		100%
	新闻出版用地	政府投资	100%
		非政府投资	105%
	科教用地	政府投资	100%
		非政府投资	105%
	医卫慈善用地	政府投资	100%
		非政府投资	105%
	文体娱乐用地	政府投资	100%
		非政府投资	105%
	公共设施用地		100%
	公园与绿地	政府投资	100%
		非政府投资	105%
	风景名胜设施用地	政府投资	100%
非政府投资		105%	
特殊用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	军事设施用地	100%	
	使领馆用地	100%	
	监教场所用地	100%	
	宗教用地	100%	
	殡葬用地	100%	
交通运输用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	铁路用地	100%	
	公路用地	100%	
	街巷用地	100%	
	农村道路	100%	
	机场用地	100%	
	港口码头用地	100%	
	管道运输用地	100%	

四、基准地价应用需要说明的问题

(一) 陵水县的商服路线价里地线深度为 20 米。

(二) 商服用地、住宅用地、工矿仓储用地原则上按基准地价图、表严格界定各自用途所对应的区片价（或路线价）。跨级别、区片、商服路线价的宗地地价评估时，原则上应参考较高的级别、区片和商服路线价进行评估。

(三) 评估宗地（指作为商服、住宅或商服、住宅混合利用的土地）地价时，以宗地位置选取基准地价，根据合法原则，以证载或评估设定用途选取相应用途的基准地价修正体系。

(四) 基准地价覆盖范围外的国有建设用地评估，可参照其邻近区片的同类用途基准地价及其修正体系。

(五) 对于无工矿仓储用地基准地价覆盖评估区域的宗地评估，原则上参照邻近区片的区片价，并考虑在评估目的为出让时的评估结果不得低于国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）和国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）标准。

(六) 基准地价含对应开发程度的基础设施开发费，陵水县达到完全“五通一平”的基础设施开发费为 18 万元/亩。在基准地价对应的基础设施开发费中，开发程度 $\leq 40\%$ 为低配置“五通一平”，对应的基础设施开发费 ≤ 7.2 万元/亩； $40\% <$ 基础设施开发程度 $\leq 70\%$ 为中配置“五通一平”， 7.2 万元/亩 $<$ 基础设施开发费 ≤ 12.6 万元/亩； $70\% <$ 基础设施开发程度 $\leq 100\%$ 为高配置“五通一平”， 12.6 万元/亩 $<$ 基础设施开发费 ≤ 18 万元/亩。在评估具体宗地时，当宗地基础设施开发程度与基准地价设定开发程度不同时，应进行基础设施开发程度差异修正。

附 录

1、陵水县土地定级与基准地价评估区域位置示意图.....	1
2、椰林镇商服用地土地级别及基准地价图.....	2
3、椰林镇住宅用地土地级别及基准地价图.....	3
4、椰林镇工矿仓储用地土地级别及基准地价图.....	4
5、英州镇土地级别及基准地价图.....	5
6、新村镇土地级别及基准地价图.....	6
7、光坡镇土地级别及基准地价图.....	7
8、三才镇商服用地土地级别及基准地价图.....	8
9、三才镇住宅用地土地级别及基准地价图.....	9
10、三才镇工矿仓储用地土地级别及基准地价图.....	10
11、文罗镇土地级别及基准地价图.....	11
12、提蒙乡土地级别及基准地价图.....	12
13、本号镇土地级别及基准地价图.....	13
14、隆广镇土地级别及基准地价图.....	14
15、群英乡土地级别及基准地价图.....	15
16、岭门农场土地级别及基准地价图.....	16
17、南平农场商服用地土地级别及基准地价图.....	17
18、南平农场住宅用地土地级别及基准地价图.....	18
19、南平农场工矿仓储用地土地级别及基准地价图.....	19
20、英州镇军田办事处土地级别及基准地价图.....	20
21、英州镇田仔办事处土地级别及基准地价图.....	21
22、本号镇祖关办事处土地级别及基准地价图.....	22
23、本号镇大里办事处土地级别及基准地价图.....	23
24、国际信息产业园商服用地土地级别及基准地价图.....	24
25、国际信息产业园住宅用地土地级别及基准地价图.....	25
26、国际信息产业园工矿仓储用地土地级别及基准地价图.....	26
27、清水湾旅游度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	27
28、清水湾旅游度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	28
29、香水湾旅游度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	29
30、香水湾旅游度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	30
31、土福湾商服用地土地级别及基准地价图.....	31
32、土福湾住宅用地土地级别及基准地价图.....	32

33、分界洲岛商服用地土地级别及基准地价图.....	33
34、海南国际旅游岛先行试验区商服用地土地级别及基准地价图.....	34
35、海南国际旅游岛先行试验区住宅用地土地级别及基准地价图.....	35
36、海南国际旅游岛先行试验区工矿仓储用地土地级别及基准地价图.....	36
37、椰林滨海新区商服用地土地级别及基准地价图.....	37
38、椰林滨海新区住宅用地土地级别及基准地价图.....	38
39、椰子岛商服用地土地级别及基准地价图.....	39
40、椰子岛住宅用地土地级别及基准地价图.....	40
41、南湾猴岛生态旅游度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	41
42、牛岭生态园商服用地土地级别及基准地价图.....	42
43、牛岭生态园住宅用地土地级别及基准地价图.....	43
44、南国侨城商服用地土地级别及基准地价图.....	44
45、南国侨城住宅用地土地级别及基准地价图.....	45
46、亚鸿惠清国际社区商服用地土地级别及基准地价图.....	46
47、亚鸿惠清国际社区住宅用地土地级别及基准地价图.....	47
48、珊瑚休闲度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	48
49、珊瑚休闲度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	49
50、风车国际休闲度假村商服用地土地级别及基准地价图.....	50
51、风车国际休闲度假村住宅用地土地级别及基准地价图.....	51
52、高峰温泉度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	52
53、高峰温泉度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	53
54、国茂•国际泥疗养生休闲旅游度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	54
55、国茂•国际泥疗养生休闲旅游度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	55
56、吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心片区商服用地土地级别及基准地价图.....	56
57、吊罗山热带雨林旅游区综合服务中心片区住宅用地土地级别及基准地价图.....	57
58、岭门农场岭门古商道及香水原商服用地土地级别及基准地价图.....	58
59、岭门农场岭门古商道及香水原住宅用地土地级别及基准地价图.....	59
60、岭门农场云水天旅游度假区商服用地土地级别及基准地价图.....	60
61、岭门农场云水天旅游度假区住宅用地土地级别及基准地价图.....	61
62、章宪妙景商服用地土地级别及基准地价图.....	62
63、章宪妙景住宅用地土地级别及基准地价图.....	63
64、港坡村片区商服用地土地级别及基准地价图.....	64
65、港坡村片区住宅用地土地级别及基准地价图.....	65