

阳春市 2020 年度标定地价编制项目成果

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

一、土地用途

阳春市 2020 年度标定地价编制项目土地用途包括：商服用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地。

表 1 标定地价评估用途

标定地价 评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、 旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它 商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合 用地	商服用地、住宅 用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、 旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它 商服用地；城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共服务 用地	公共管理与公共 服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、 科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、 文化设施用地、体育用地、公共设施用地、 公园与绿地

二、标准宗地地价内涵

商服用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，宗地红线内场地平整、现状容积率、现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况和公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

住宅用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，宗地红线内场地平整、现状容积率、现状利用条件，在市场特征为平稳正常情

况和公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商住混合用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期商服用途为 40 年，住宅用途为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，宗地红线内场地平整、现状容积率、现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况和公开竞争市场条件下，标准宗地的综合平均楼面地价、商服首层楼面地价和住宅平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

工业用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，宗地红线内场地平整、现状容积率、现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况和公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件，宗地红线内场地平整、现状容积率、现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况和公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2 阳春市 2020 年度标定地价编制项目标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共服务用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日				
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整				
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年 住宅 70 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率				
标注宗地现状 容积率范围	3.71~4.15	1.25~6.01	2.02~13.26	0.12~1.5	0.64~0.77
价值类型	市场特征平稳正常情况和公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格				
价格表现形式	平均楼面地价 单位面积地价	平均楼面地价 单位面积地价	综合平均楼面地价 综合单位面积地价 商业首层楼面地价 住宅平均楼面地价	单位面积地价	单位面积地价

三、标定地价结果信息

阳春市 2020 年度标定地价编制项目中共划分/设定 55 个标定区域/标准宗地，其中公共服务用地 2 宗、工业用地 8 宗、商服用地 5 宗、商住用地 31 宗、住宅用地 9 宗，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表表 3。

表 3 阳春市标定地价信息表

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占比	设定使用 年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781L080300101	春城街道	华南师范大学附属阳春学校	公共服务用地	73732.18	0.64	公服 100%	50	五通 一平	330	/	/	/
441781L080500201	春城街道	七星医院	公共服务用地	12047.49	0.77	公服 100%	50	五通 一平	285			
441781G060100101	春城街道	阳春市新大洋饲料有限公司	工业用地	9070.40	0.28	工业 100%	50	五通 一平	290	/	/	/
441781G060100201	春城街道	阳春市金科新型建筑材料有限公司	工业用地	11538.30	0.12	工业 100%	50	五通 一平	290	/	/	/
441781G060400301	河西街道	阳春市汇隆金属材料有限公司	工业用地	20521.14	1.50	工业 100%	50	五通 一平	265	/	/	/

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占比	设定使用 年期(年)	开发 程度	标定地价(元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781G060100401	春城街道	阳春市广云森源木业有限公司	工业用地	22946.90	1.50	工业 100%	50	五通 一平	185	/	/	/
441781G060100501	春城街道	阳春市中润石化投资有限公司	工业用地	19394.00	1.50	工业 100%	50	五通 一平	200	/	/	/
441781G060100601	马水镇	广东新兴铸管有限公司	工业用地	81879.69	0.70	工业 100%	50	五通 一平	185	/	/	/
441781G060100701	潭水镇	阳春新钢铁有限责任公司	工业用地	1373067.00	0.60	工业 100%	50	五通 一平	185	/	/	/
441781G060100801	岗美镇	阳春市温氏畜牧有限公司	工业用地	51914.21	0.18	工业 100%	50	五通 一平	175	/	/	/
441781S050100101	春城街道	东湖旅游购物广场	商服用地	42207.00	1.45	商服 100%	40	五通 一平	6525	4500	/	/
441781S050100201	春城街道	阳江市阳春丽城商贸有限公司	商服用地	3733.00	2.06	商服 100%	40	五通 一平	8240	4000	/	/
441781S050100301	河西街道	阳春市河西街道农贸南街49号	商服用地	59.40	3.71	商服 100%	40	五通 一平	9275	2500	/	/

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781S050400401	岗美镇	凤凰湖国际温泉度假村	商服用地	133289.00	1.50	商服 100%	40	五通 一平	450	300	/	/
441781S050400501	岗美镇	阳春市阳春温泉度假村有限公司	商服用地	64438.00	1.50	商服 100%	40	五通 一平	420	280	/	/
441781H070100101	春城街道	阳春市春城街道黎湖刘屋角漠阳江水浸区LWJ-D地块	商住混合用地	36942.06	3.50	商服 5.00% 、住宅 95.00%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	4288	1225	4000	1080
441781H070100201	春城街道	国鼎中央公园	商住混合用地	239541.61	2.48	商服 4.13% 、住宅 94.75%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3819	1540	4225	1420
441781H070100301	春城街道	恒生壹号广场	商住混合用地	33926.04	3.50	商服 21.58% 、住宅 78.42%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	5828	1665	5415	1265

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价(元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070100401	春城街道	海璟湾	商住混合用地	56094.29	2.50	商服 4.84% 、住宅 94.30%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	4063	1625	4385	1480
441781H070100501	春城街道	春州豪庭	商住混合用地	9351.49	4.67	商 服 24.07% 、住宅 75.93%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	7309	1565	5210	1105
441781H070100601	春城街道	汇福花园	商住混合用地	9883.40	2.85	商服 1.30% 、住宅 98.70%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3107	1090	4720	1040
441781H070100701	春城街道	碧桂园中兴江山府	商住混合用地	149555.63	3.99	商服 2.28% 、住宅 97.72%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	5327	1335	4800	1250
441781H070100801	春城街道	新时代广场	商住混合用地	6306.20	8.22	商 服 17.52% 、住宅 82.48%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	14673	1785	6295	1235

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070100901	春城街道	路路通商住楼	商住混合用地	2619.80	6.00	商 服 16.67% 、住宅 83.33%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	10290	1715	4940	1070
441781H070101001	春城街道	海龙湾	商住混合用地	8987.00	5.34	商 服 25.24% 、住宅 74.76%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	8624	1615	4525	1095
441781H070101101	春城街道	米兰豪庭	商住混合用地	2276.70	10.3 3	商 服 17.51% 、住宅 82.49%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	17923	1735	7490	1175
441781H070101201	春城街道	东湖公园二期 商住楼	商住混合用地	14342.00	10.4 3	商 服 17.79% 、住宅 82.21%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	18513	1775	7695	1190
441781H070101301	春城街道	新城名居	商住混合用地	1111.10	13.2 6	商服 2.09% 、住宅 97.91%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	17437	1315	5485	1225

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价(元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070101401	春城街道	鹏东苑	商住混合用地	2091.00	4.89	商 服 17.14% 、住宅 82.86%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	8191	1675	7350	955
441781H070101501	春城街道	卓信新城	商住混合用地	23422.20	4.44	商服 8.46% 、住宅 91.54%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	5617	1265	4625	1080
441781H070101601	春城街道	铂金湾三期	商住混合用地	40897.85	2.02	商服 2.30% 、住宅 97.20%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	2596	1285	4900	1200
441781H070101701	春城街道	豪景苑	商住混合用地	32815.30	4.00	商 服 12.50% 、住宅 87.50%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	6180	1545	6140	1150
441781H070101801	春城街道	柏丽豪园	商住混合用地	46965.60	3.50	商 服 14.29% 、住宅 85.71%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	5058	1445	5290	1070

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070101901	河西街道	锡山楼	商住混合 用地	2280.00	3.50	商 服 14.29% 、住宅 85.71%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	4883	1395	4520	880
441781H070102001	河西街道	宏强时代	商住混合 用地	19980.82	2.20	商 服 20.15% 、住宅 79.85%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3476	1580	3835	1005
441781H070102101	河西街道	康富花园	商住混合 用地	32337.00	2.39	商 服 11.70% 、住宅 88.30%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3047	1275	4240	1050
441781H070102201	河西街道	春晖豪庭	商住混合 用地	13721.45	6.05	商 服 17.11% 、住宅 81.97%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	9166	1515	4580	1160
441781H070102301	河西街道	新世界花园	商住混合 用地	19965.78	4.15	商服 5.80% 、住宅 94.20%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	5872	1415	5695	1150

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价(元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070102401	河西街道	怡景嘉园	商住混合 用地	8719.90	3.58	商服 5.75% 、住宅 94.25%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	4905	1370	5645	1110
441781H070102501	河西街道	金河湾	商住混合 用地	11360.80	2.50	商 服 13.87% 、住宅 86.13%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	4088	1635	4510	1175

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070102601	合水镇	合兴家园	商住混合用地	4043.60	4.36	商服 6.36% 、住宅 93.64%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3074	705	2800	560
441781H070102701	春湾镇	长兴花园二期	商住混合用地	27544.80	3.64	商服 8.41% 、住宅 91.42%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3167	870	3170	655
441781H070102801	松柏镇	聚福花园	商住混合用地	7521.35	3.23	商服 3.68% 、住宅 96.32%	商服: 40; 住 宅: 70	五通 一平	2003	620	2820	535
441781H070102901	岗美镇	贵华苑	商住混合用地	15353.70	2.33	商服 8.18% 、住宅 91.8%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	1596	685	2675	510
441781H070103001	潭水镇	玫瑰园	商住混合用地	38905.30	2.50	商服 6.00% 、住宅 94.00%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	1800	720	3300	560

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781H070103101	三甲镇	富华家园	商住混合用地	9937.50	4.71	商服 5.66% 、住宅 94.34%	商服: 40 住宅: 70	五通 一平	3203	680	2900	550
441781Z070100101	河棚镇	阳春市河棚镇河棚圩市场东路2号	住宅用地	70.00	3.50	住宅 100%	70	五通 一平	2030	580	/	/
441781Z070100201	石望镇	阳春市石望镇镇前街12号	住宅用地	53.95	4.08	住宅 100%	70	五通 一平	2203	540	/	/
441781Z070100301	陂面镇	阳春市陂面镇黄牛头建设路16号	住宅用地	37.80	3.17	住宅 100%	70	五通 一平	2029	640	/	/
441781Z070100401	圭岗镇	阳春市圭岗镇石桥路24号	住宅用地	48.72	6.01	住宅 100%	70	五通 一平	2524	420	/	/
441781Z070100501	永宁镇	阳春市永宁镇永安路	住宅用地	129.40	3.22	住宅 100%	70	五通 一平	1513	470	/	/
441781Z070100601	马水镇	宏兴广场	住宅用地	12439.80	1.25	住宅 100%	70	五通 一平	675	540	/	/
441781Z070100701	双滘镇	阳春市双滘镇红旗街79号	住宅用地	55.06	4.28	住宅 100%	70	五通 一平	2568	600	/	/

标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	容积率	各用途 面积占 比	设定使 用年期 (年)	开发 程度	标定地价 (元/平方米)			
									综合地价		各用途价格	
									单位 面积 地价	平均 楼面 地价	商业 首层 楼面 地价	住宅 平均 楼面 地价
441781Z070100801	河口镇	阳春市河口镇 财政街 15 号	住宅用地	60.20	4.72	住宅 100%	70	五通 一平	2690	570	/	/
441781Z070100901	八甲镇	阳春市八甲镇 徐屋路 106 号	住宅用地	129.60	2.04	住宅 100%	70	五通 一平	1285	630	/	/