

阳江市市区国有建设用地标定地价 更新项目（2020 年）初步成果

（征求意见稿）

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年十月

目 录

导 读	1
一、项目概况	3
（一）项目背景	3
（二）工作内容	3
（三）工作进度	4
二、术语与定义	5
（一）标定区域	5
（二）标准宗地	5
（三）标定地价	5
（四）标定地价公示	5
（五）标定地价公示范围	5
三、地价内涵	5
（一）土地用途	5
（二）标准宗地地价内涵设定	6
四、公示范围	8
五、布设情况介绍	24
（一）标定区域的更新维护	24
（二）标准宗地的维护更新	27
六、标定地价初步成果	30

附件 1: 表 D.1 标定地价建议值及结果对比表	35
附件 2: 阳江市标定地价标准宗地与标定区域布设图	46

导 读

1、阳江市市区国有建设用地标定地价更新项目的评估范围与公示范围由若干标定区域连接构成，涵盖阳江市江城区中心城区、高新区建成区、海陵岛试验区的建成区及各工业园区。标定区域参考《阳江市城市总体规划（2016—2030年）》、《阳江市土地利用总体规划（2010-2020年）》及调整方案等相关规划，结合阳江市城市发展的实际情况确定，各用途互不叠置，共计约**95.65平方公里**。

2、本轮标定地价的地价内涵：标准宗地在现状开发利用（红线内开发程度为场地平整）、正常市场条件、现状容积率、法定最高使用年期、于**2020年1月1日**的土地权利价格。零售商业用地、城镇住宅用地、商务金融用地、旅馆用地、混合用地均为现状容积率下按照各用途比例的平均楼面地价，工矿仓储用地、公共服务项目用地为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、本轮标定地价的成果共分为七种用途，分别是零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商务金融用地、旅馆用地、公共服务项目用地、混合用地（同一宗地含一种以上用途），**较上一轮商服用地用途分类细分至二级类**。其中混合用地包括商住混合用地、商办混合用地、商业酒店混合用地、三种用途的混合用地。最终确定的**标定区域共92个**，较上一轮**减少8个**标定区域。其中零售商业用地共7个，城镇住宅用地共16个，与上一轮一致；工矿仓储用地共21个，较上一轮减少4个；商务金融用地共1个，为本轮新增用途；旅馆用地共3个，为本轮新增用途；公共服务项目用地共3个，与上一轮一致；商住混合用地共34个，较上一轮新增1个；商办混合用地共3个，为本轮新增用途；商业酒店混合用地共1个，为本轮新增用途；三种用途混合用地共3个，为本轮新增用途；三种用途的混合用地包

括零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地的混合用地和零售商业用地、旅馆用地、城镇住宅用地的混合用地。

4、本轮标定地价成果共设立标准宗地 92 宗，每个标定区域内有且仅有一宗标准宗地，较上一轮变化情况与标定区域的变化情况一致。其中零售商业用地标准宗地共 7 宗，城镇住宅用地标准宗地共 16 宗，与上一轮一致；工矿仓储用地标准宗地共 21 宗，较上一轮减少 4 宗；商务金融用地标准宗地共 1 宗，为本轮新增用途；旅馆用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途；公共服务项目用地标准宗地共 3 宗，与上一轮一致；商住混合用地标准宗地共 34 宗，较上一轮增加 1 宗；商办混合用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途；商业酒店混合用地标准宗地共 1 宗，为本轮新增用途；三种用途混合用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途。

5、各标准宗地标定地价建议值详见附件一：表 D.1 标定地价建议值及结果对比表。由于应用的需要，阳江市市区标定地价在规程要求的基础上，混合用地公布了每宗地的设定楼面地价及每一种用途的设定楼面地价。

标准宗地与标定区域分布情况见附件二：阳江市市区国有建设用标定地价（2020）标定区域及标准宗地布设图。

一、项目概况

（一）项目背景

标定地价为我国法定公示地价之一。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。”；《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知（国土资发〔2001〕44号）》规定：“市、县人民政府土地行政主管部门要定期确定公布当地的基准地价和标定地价，并提供地价查询服务，为社会和企业认定估价结果提供参考。”

为健全阳江市地价体系，加强地价管理，优化土地资源配置，根据《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925号）文件要求，阳江市自然资源局2019年启动了标定地价公示工作；根据《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364号）文件要求，阳江市自然资源局组织开展2020年标定地价更新工作。

（二）工作内容

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，结合项目实际情况，本年度项目工作主要为阳江市市区国有建设用地标定地价更新工作，包括标定地价布设体系的维护、标定地价评估与确定、标定地价信息公示等内容。具体工作内容如下：

1、基础资料收集与整理

为了使标定地价评估工作顺利进行，需要收集基础地理信息及规划、社会经济、土地交易、地价体系等多方面资料，涉及国土、规划、交通、统计等部门，基础资料收集主要是通过有关单位或部门直接提供资料，通过实地外业调查、网上资料收集进行核实、补充完善。

2、标定地价体系框架的维护

根据阳江市标定地价评估的技术思路、技术路线，结合《标定地价规程》（GB/T1052-2017）、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）等规范及阳江市实际情况，对阳江市标定体系进行维护工作。

维护体系主要包括公示范围维护、标定区域维护、标准宗地维护、评估体系维护、修正体系维护、信息公示维护。

3、标定地价评估与确定

标定地价评估与确定主要包括选取土地估价师、技术研讨（确定地价内涵、确定评估思路、制订评估技术指引等）、标定地价的评估与确定（评估方法的选择与应用、估价师初评、提出建议值、标定地价的审议与确定等）。

4、标定地价信息公示

信息公示是标定地价成果应用的关键性、必要性环节，标定地价信息公示，必须符合《标定地价规程》（GB/T1052-2017）规定的公示程序、公示渠道、公示内容等。

5、其他工作

协助市局完成 2020 年阳江市市区国有建设用地标定地价更新的其他相关工作。

（三）工作进度

根据《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）文件最新要求，“各地应确保在 2020 年 12 月 31 日前完成估价期为 2020 年 1 月 1 日的城镇标定地价成果公示、报备工作。”

该项目现已初步完成成果，进入成果征询阶段。

二、术语与定义

（一）标定区域

标定区域是在土地级别或均质地域基础上划定的，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平接近的空间闭合区域。

（二）标准宗地

在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

（三）标定地价

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。

（四）标定地价公示

政府部门按照规定的程序和途径，将所辖区域内标定地价有关信息公开发布，作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准，并接受公众咨询的行为。

（五）标定地价公示范围

标定地价体系覆盖并运行的空间范围，由若干标定区域连接构成。

三、地价内涵

（一）土地用途

本轮阳江市市区标定地价更新项目包括零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商务金融用地、旅馆用地、公共服务项目用地、混合用地共七种用途，其中混合用地分为商住混合用地、商办混合用地、商业酒店混合用地、三种用途混合用地。三种用途混合用地包括

零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地的混合用地和零售商业用地、旅馆用地、城镇住宅用地的混合用地。

（二）标准宗地地价内涵设定

标准宗地在现状开发利用（红线内开发程度为场地平整）、正常市场条件、现状容积率、法定最高使用年期、于 2020 年 1 月 1 日的土地权利价格。零售商业用地、城镇住宅用地、商务金融用地、旅馆用地、混合用地，均为现状容积率下按照各用途比例的平均楼面地价，工矿仓储用地、公共服务项目用地为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1. 各用途地价内涵

项目			内涵
零售商业用地 (S)	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	平均楼面地价
		设定	
城镇住宅用地 (Z)	使用年期	现状	40 年
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
工矿仓储用地 (G)	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	平均楼面地价
		设定	
	使用年期	现状	70 年
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	地面地价

项目			内涵
	使用年期	设定	50 年
		现状	
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
商务金融用地 (S)	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	平均楼面地价
		设定	
	使用年期	现状	40 年
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
旅馆用地(S)	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	平均楼面地价
		设定	
	使用年期	现状	40 年
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
公共服务项目 用地 (L)	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	地面地价
		设定	
	使用年期	现状	50 年
		设定	
	估价期日	现状	2020 年 1 月 1 日
		设定	
混合用地 (H)	土地开发程度	现状	现状开发程度
		设定	土地平整
	容积率	现状	现状容积率
		设定	
	价格类型	现状	平均楼面地价
		设定	
	使用年期	现状	对用途法定最高年限

项目			内涵
		设定	2020 年 1 月 1 日
	估价期日	现状	
		设定	

四、公示范围

本项目参考《阳江市土地利用总体规划（2010-2020 年）》、《阳江市城市总体规划（2016—2030 年）》等相关规划文本，结合阳江市城市发展的分布特点，在上一轮公示范围的基础上有新增标定区域，调整标定区域界线等变化。本次标定地价公示范围主要涵盖阳江市江城区中心城区、高新区建成区、海陵岛试验区的建成区及各工业园区。

各用途公示范围互不叠置，共计约 95.65 平方公里。

阳江市标定地价公示范围图

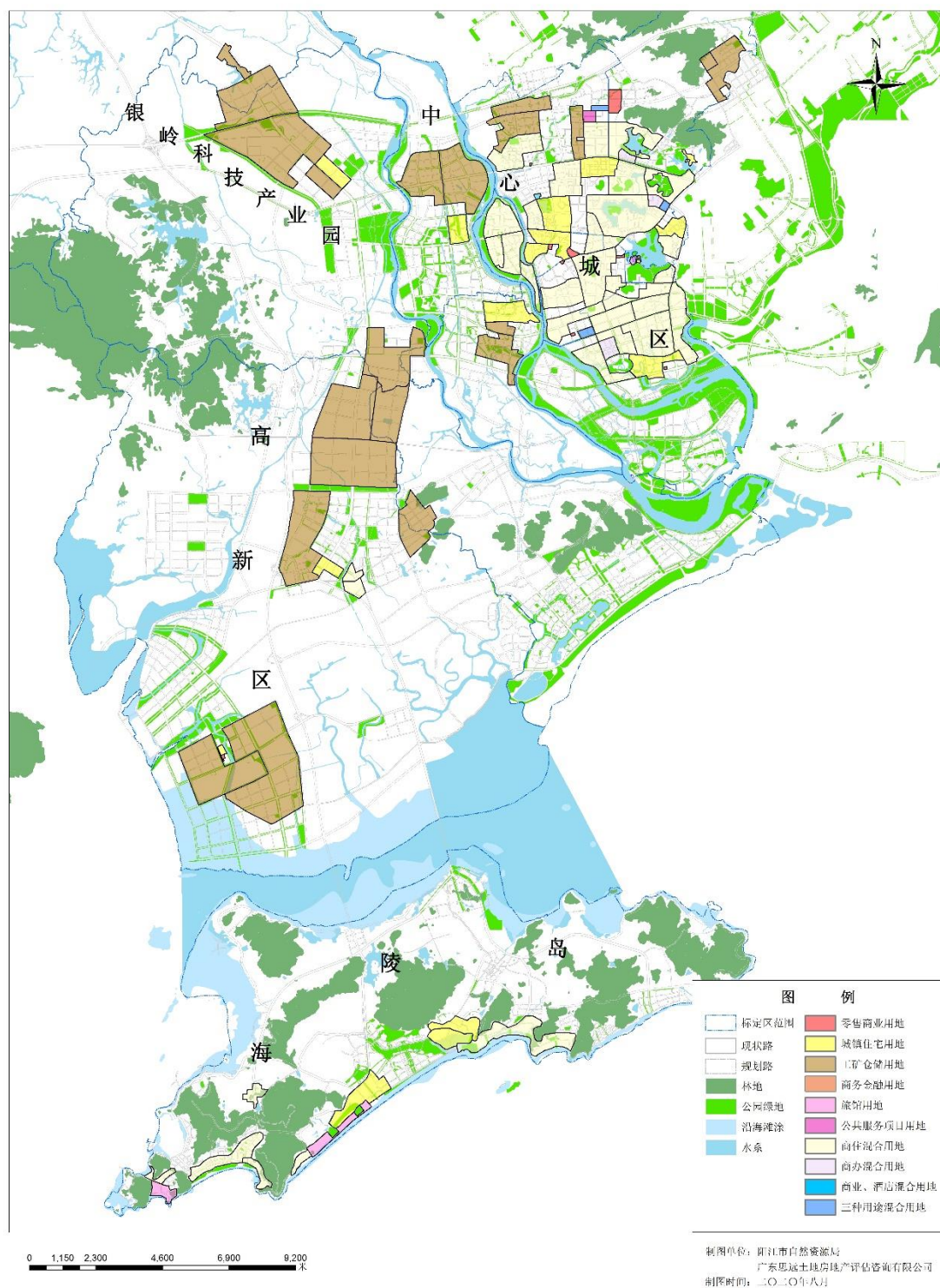


图1. 阳江市标定地价公示范围图

零售商业用地的公示范围约 0.5 平方公里，分布在中心城区和高
新区。

阳江市标定地价零售商业用地公示范围图（市区）

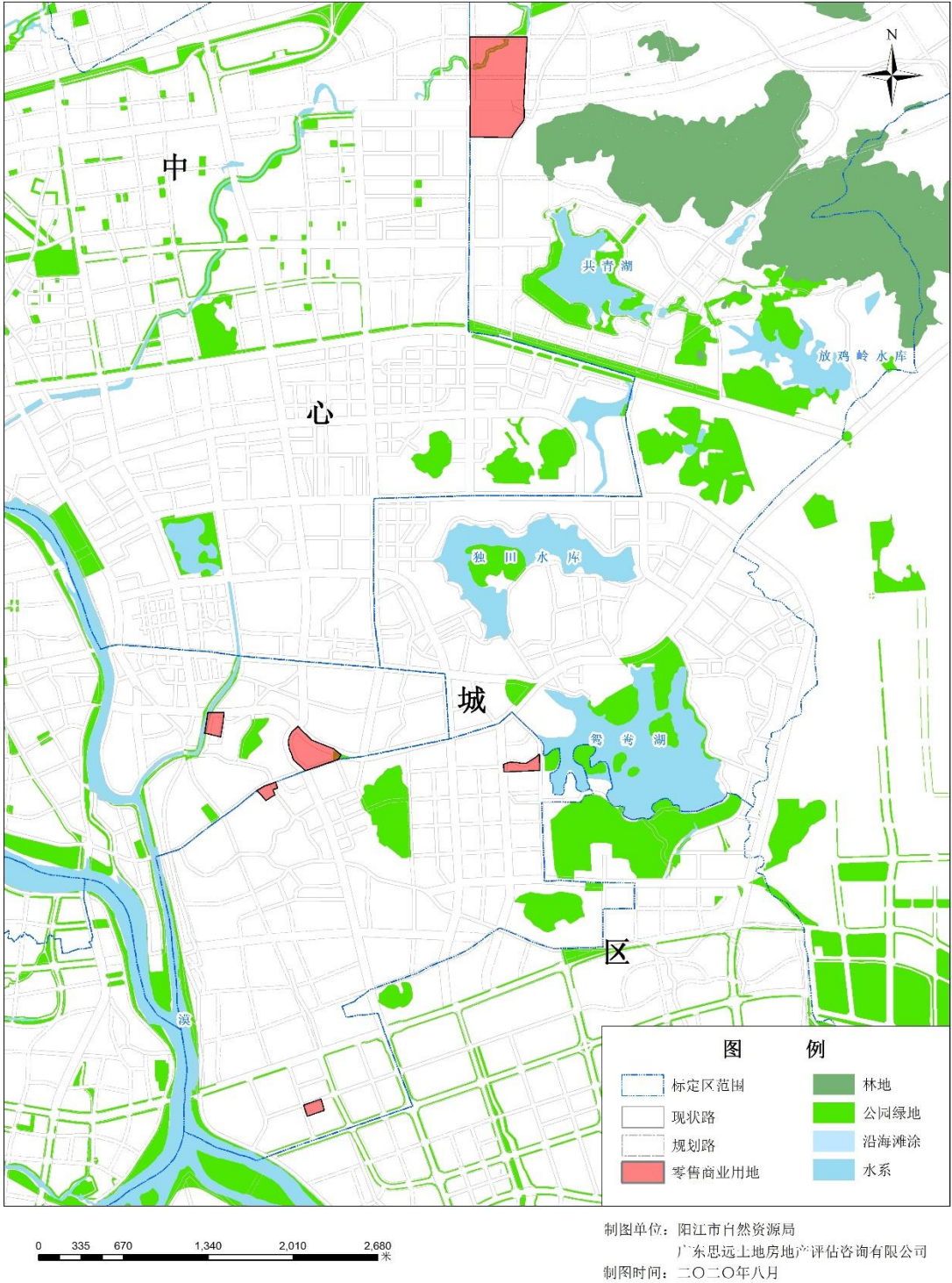


图2. 阳江市标定地价零售商业用地公示范围图(市区)

阳江市标定地价零售商业用地公示范围图（高新区）



图3. 阳江市标定地价零售商业用地公示范围图(高新区)

城镇住宅用地的公示范围约 10.34 平方公里，较上一轮减少 2.95 平方公里，主要原因是根据规划资料调整了标定区域界线。为中心城区的富盈比华利山、金碧花园、天麓合院、锦绣名城以及海陵岛的保利银滩、恒大御景湾、敏捷玖珑湾等纯城镇住宅小区范围。

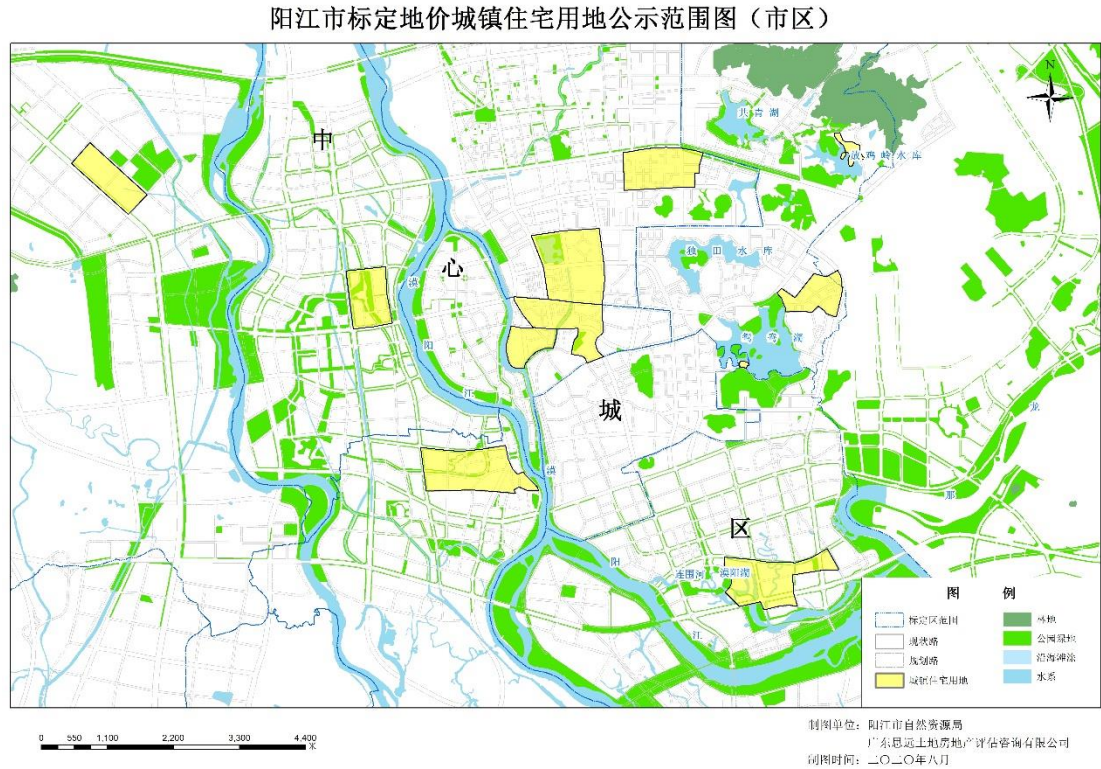


图4. 阳江市标定地价城镇住宅用地公示范围图(市区)

阳江市标定地价城镇住宅用地公示范围图（高新区、海陵岛）



图5. 阳江市标定地价城镇住宅用地公示范围图(高新区、海陵岛)

工矿仓储用地公示范围为工业集聚区（开发区、工业园区），共 50.19 平方公里，较上一轮减少 3.4 平方公里，主要是剔除不规范标定区域所致。主要分布城区周边（包含银岭科技产业园）、以及高新区的工业园区。

阳江市标定地价工矿仓储用地公示范围图

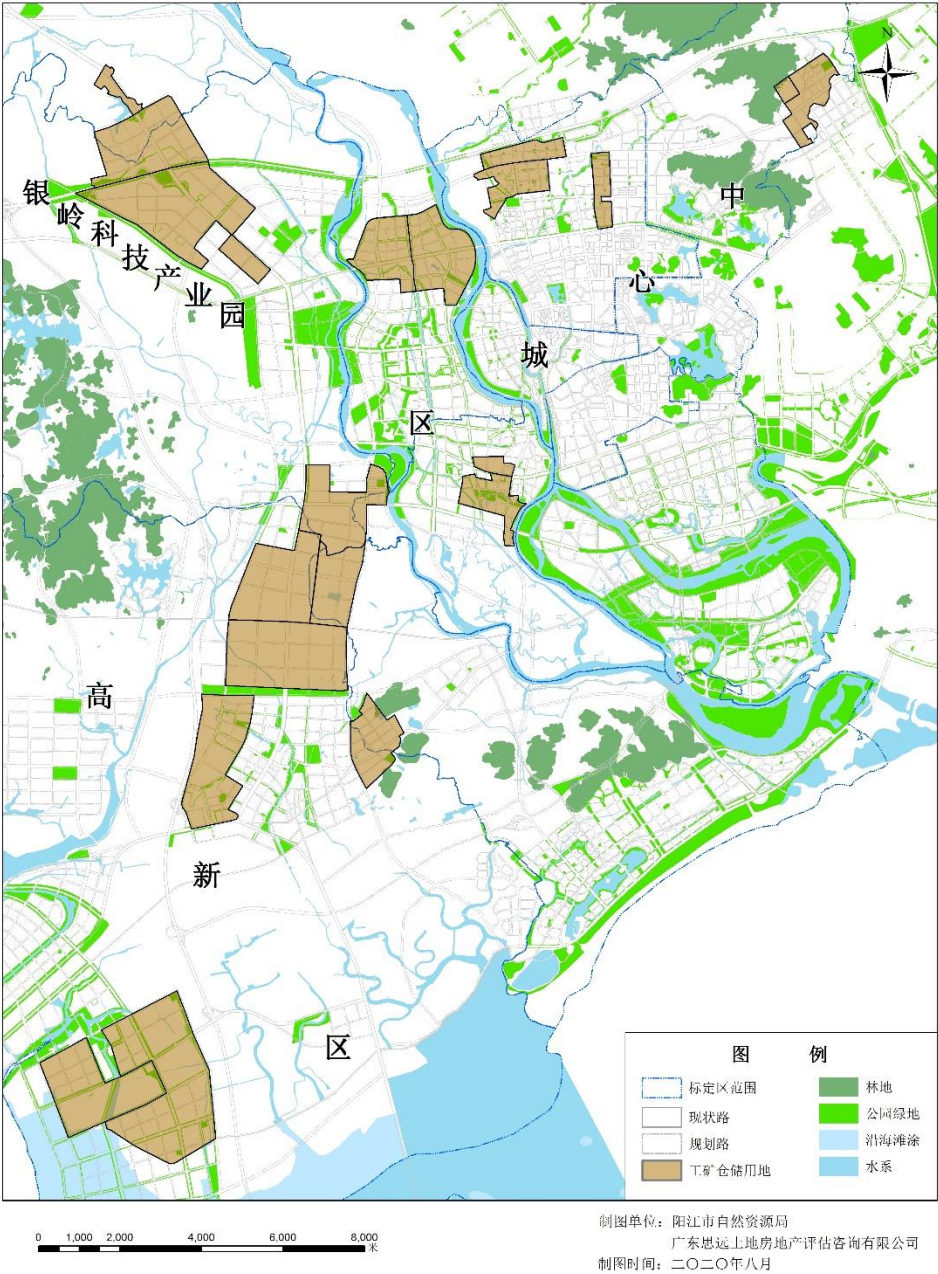


图6. 阳江市标定地价工矿仓储用地公示范围图

商务金融用地公示范围约 0.01 平方公里，为本轮新增用途，分布在中心城区的农垦商贸大厦。

阳江市标定地价商务金融用地公示范围图

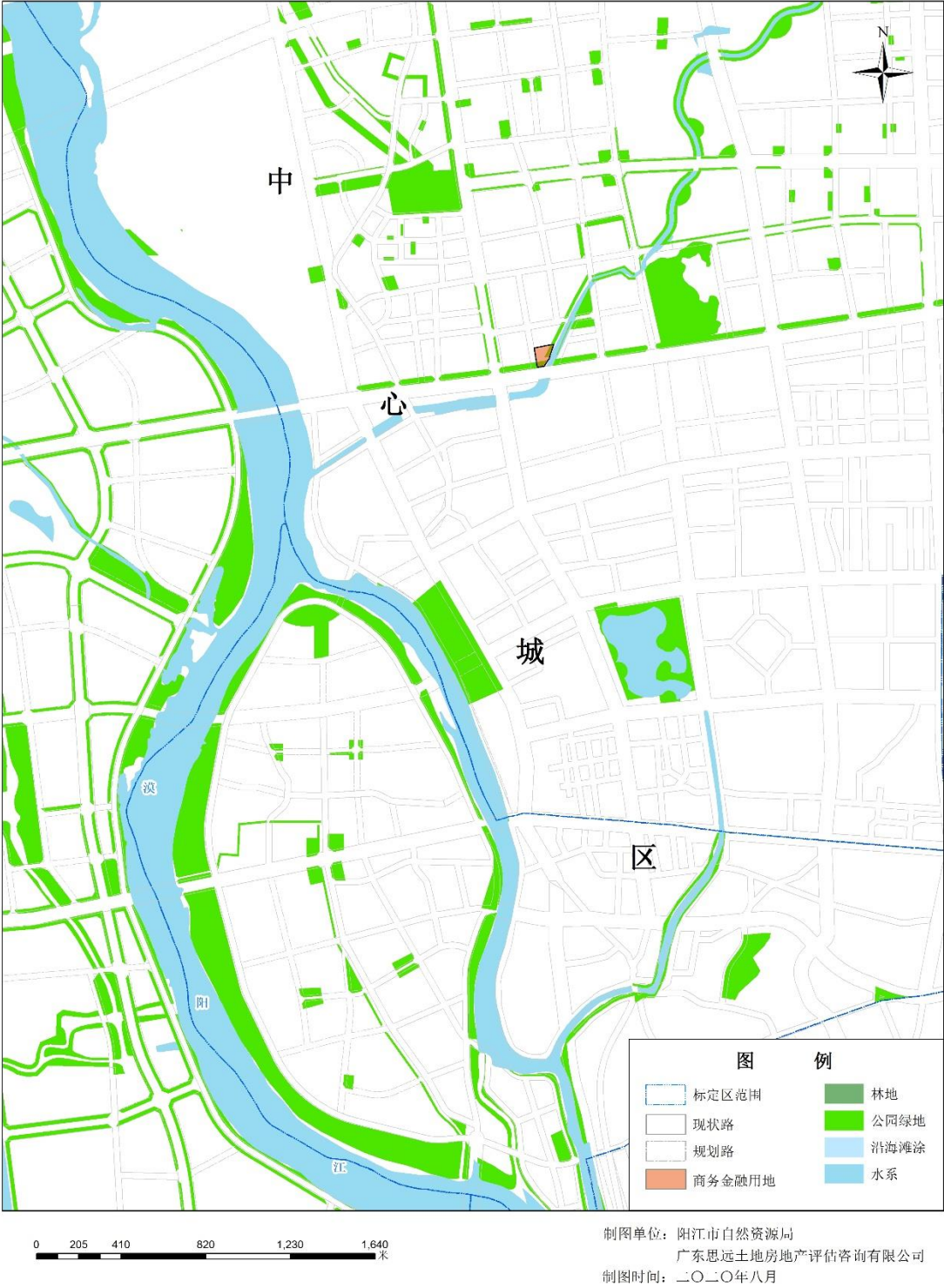


图7. 阳江市标定地价商务金融用地公示范围图

旅馆用地公示范围约 1.06 平方公里，为本轮新增用途，是海陵岛的北洛秘境度假酒店（部分）、南海湾假日酒店公寓以及中心城区的华邑酒店。

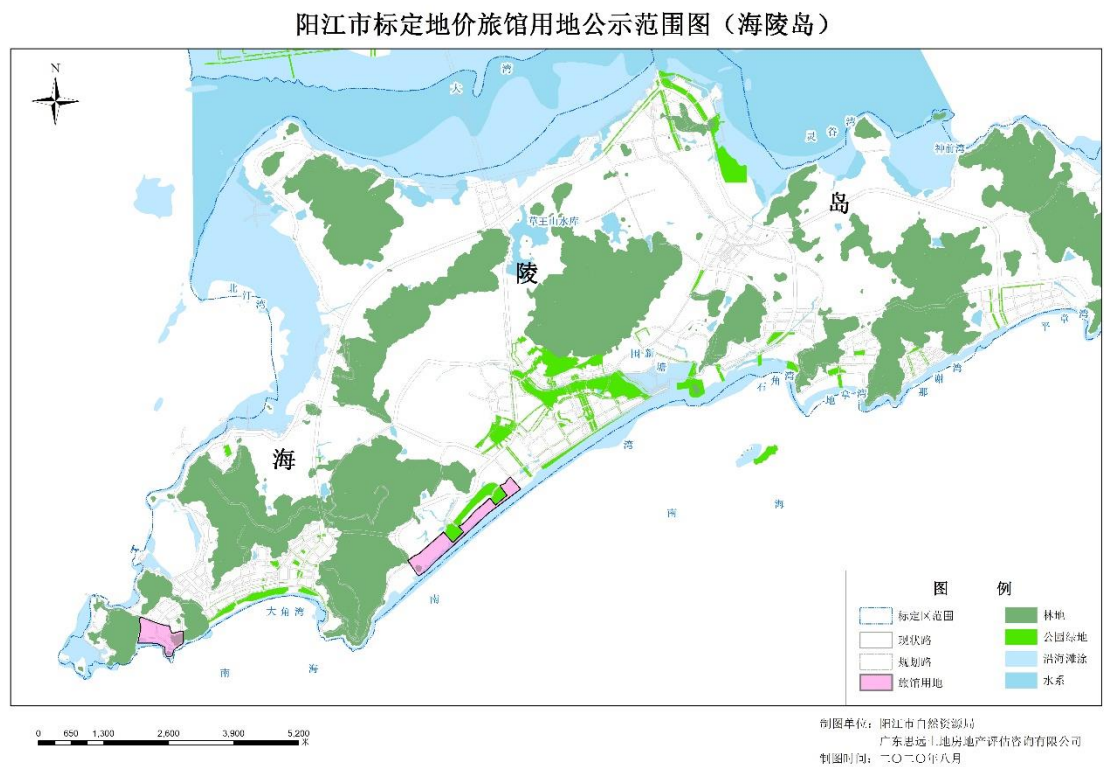


图8. 阳江市标定地价旅馆用地公示范围图（海陵岛）

阳江市标定地价旅馆用地公示范围图（市区）

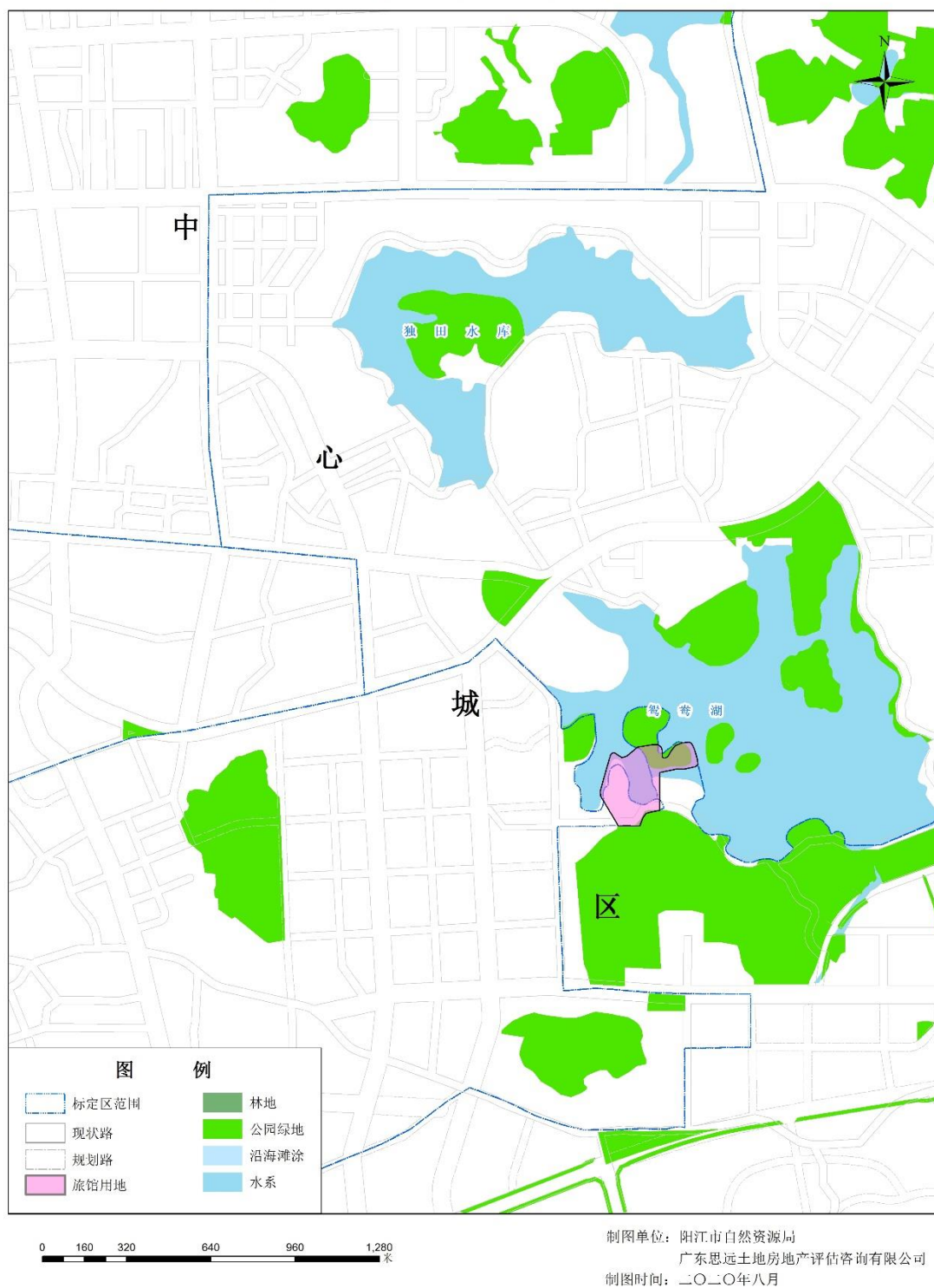


图9. 阳江市标定地价旅馆用地公示范围图（市区）

公共服务项目用地公示范围约 0.18 平方公里，与上一轮一致，分布在中心城区（医疗卫生用地、公用设施用地）以及高新区（公用设施用地）。

阳江市标定地价公共服务项目用地公示范围图（市区）

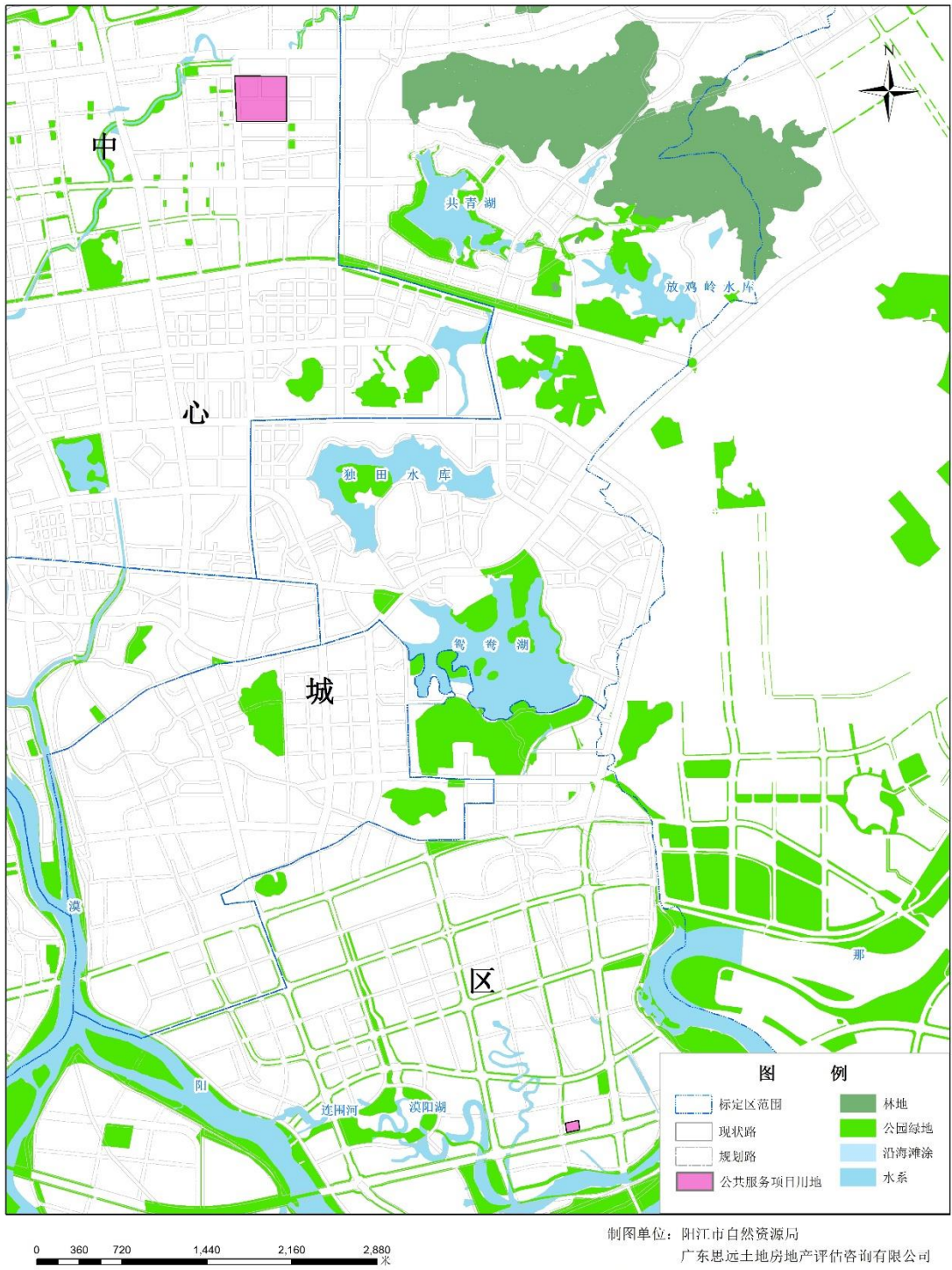


图10. 阳江市标定地价公共服务项目用地公示范围图（市区）

阳江市标定地价公共服务项目用地公示范围图（高新区）

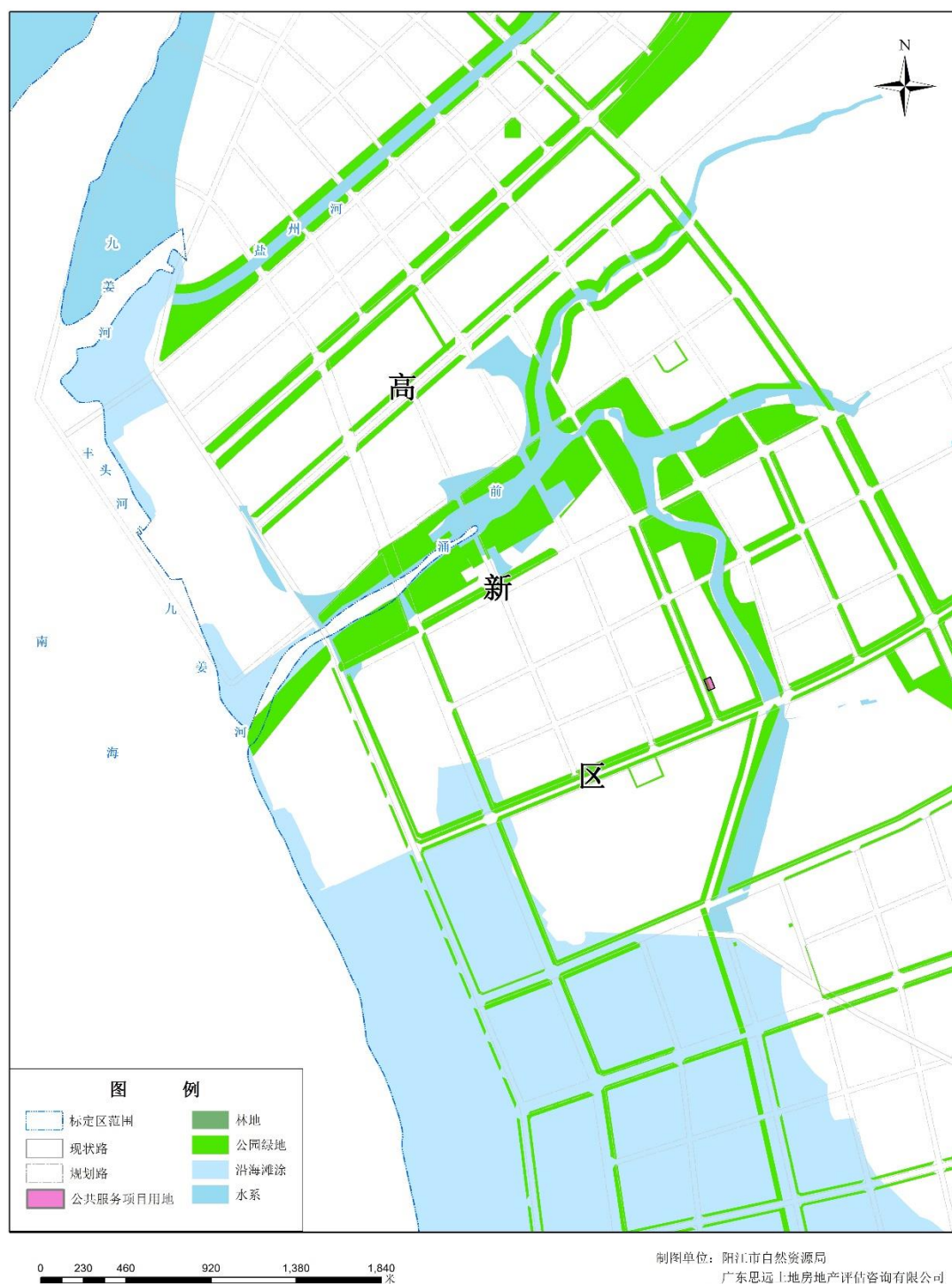


图11. 阳江市标定地价公共服务项目用地公示范围图（高新区）

混合用地包含商住混合、商办混合、商业酒店混合、三种及以上用途的混合用地，约 33.37 平方公里。其中，商住混合用地的公示范围分布最广，共 32.27 平方公里，均为商住小区分布密集的区域；商办混合用地的公示范围约 0.72 平方公里，分布在中心城区商业、办公混合用地分布较密集区域，分别是国际金融中心、阳江国贸中心、万山香悦·四季；商业酒店混合用地的公示范围约 0.03 平方公里，为中心城区新达城时代广场；三种用途混合用地的公示范围约 0.35 平方公里，分布在中心城区，分别是东汇城、阳江国际五金刀剪商贸城、新都汇时代广场。

阳江市标定地价商住混合用地公示范围图（市区）

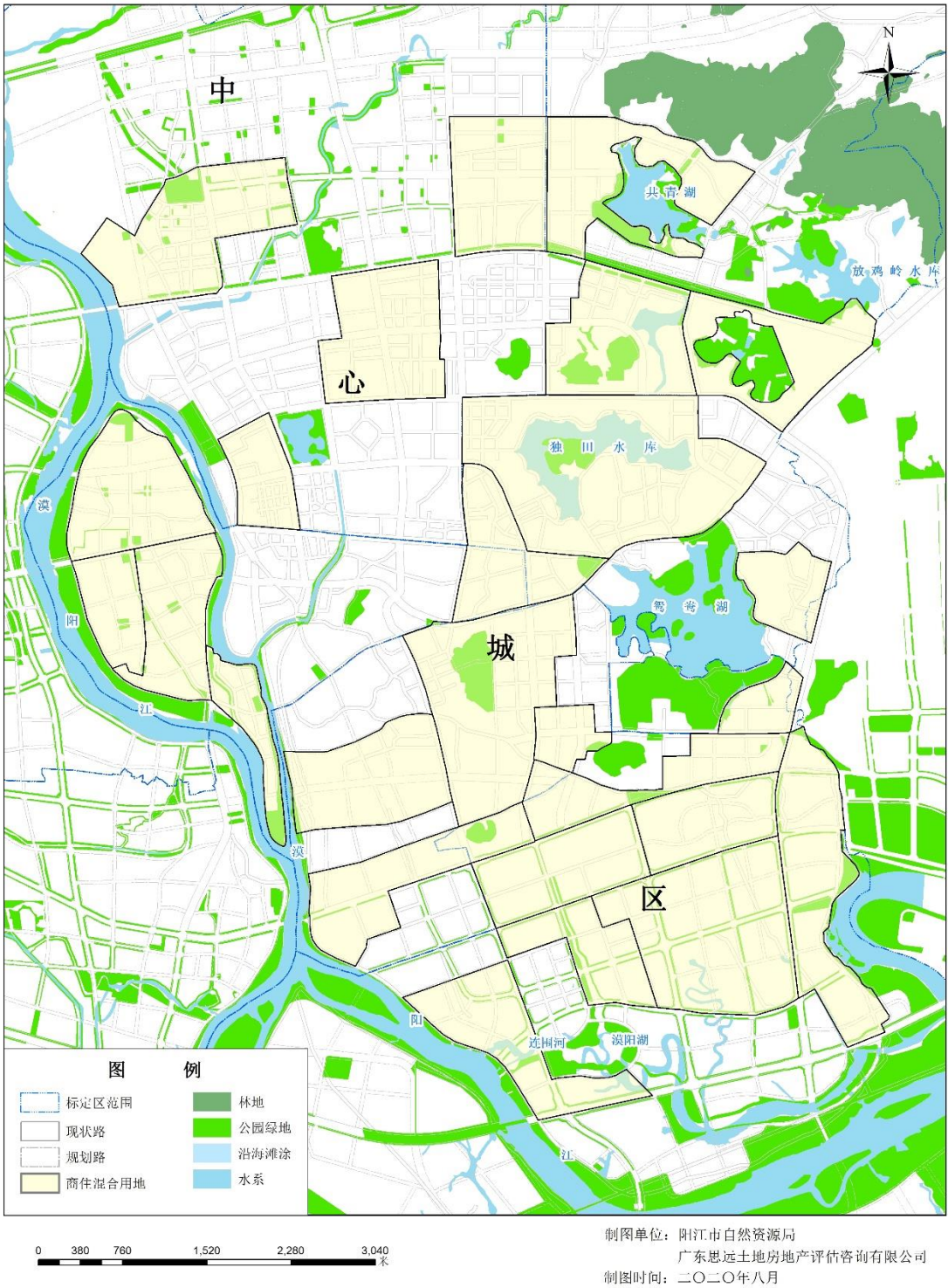


图12. 阳江市标定地价商住混合用地公示范围图（市区）

阳江市标定地价商住混合用地公示范围图（高新区、海陵岛）

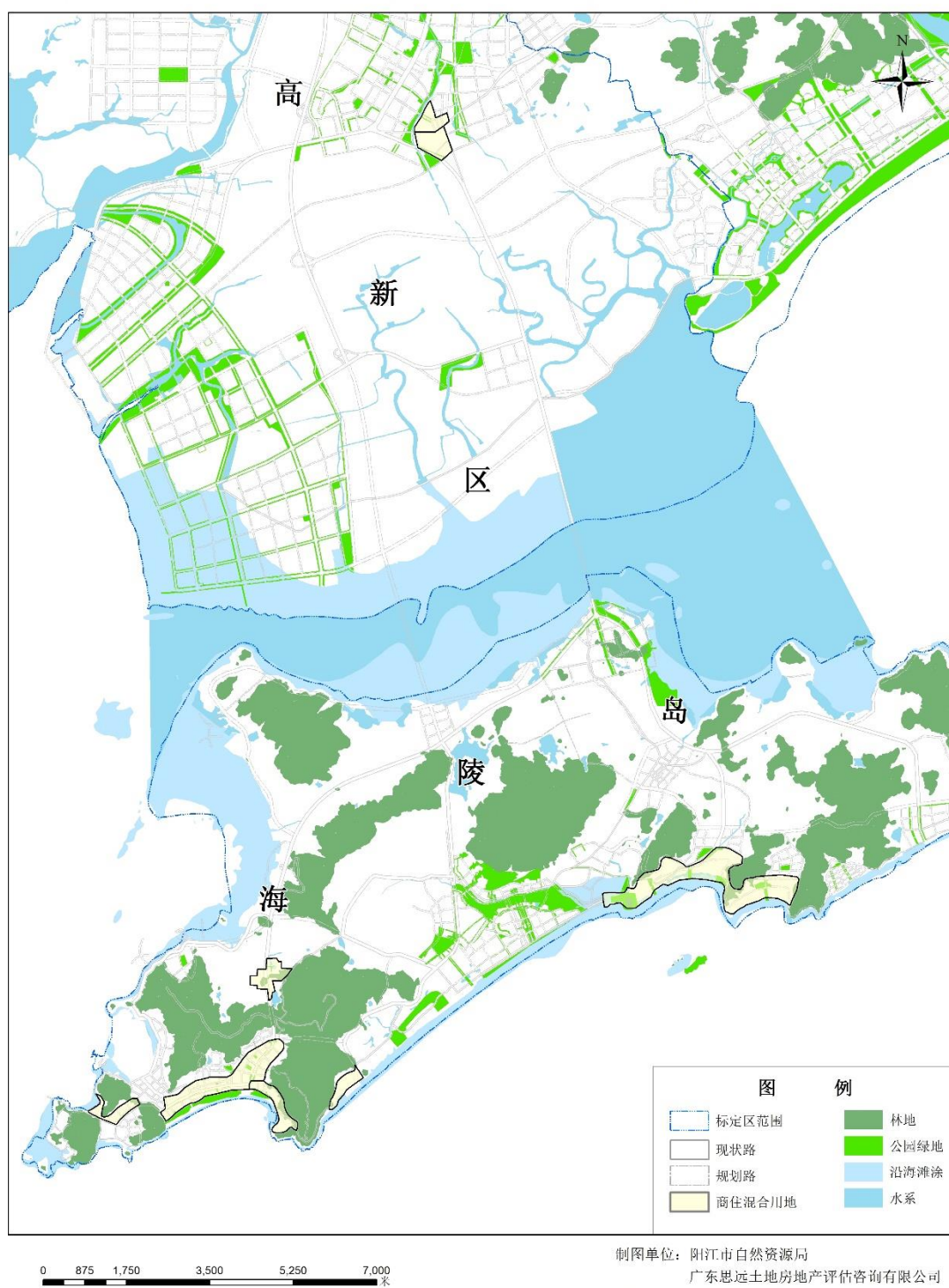


图13. 阳江市标定地价商住混合用地公示范围图（高新区、海陵岛）

阳江市标定地价商办混合用地、商业酒店混合用地
和三种用途混合用地公示范围图

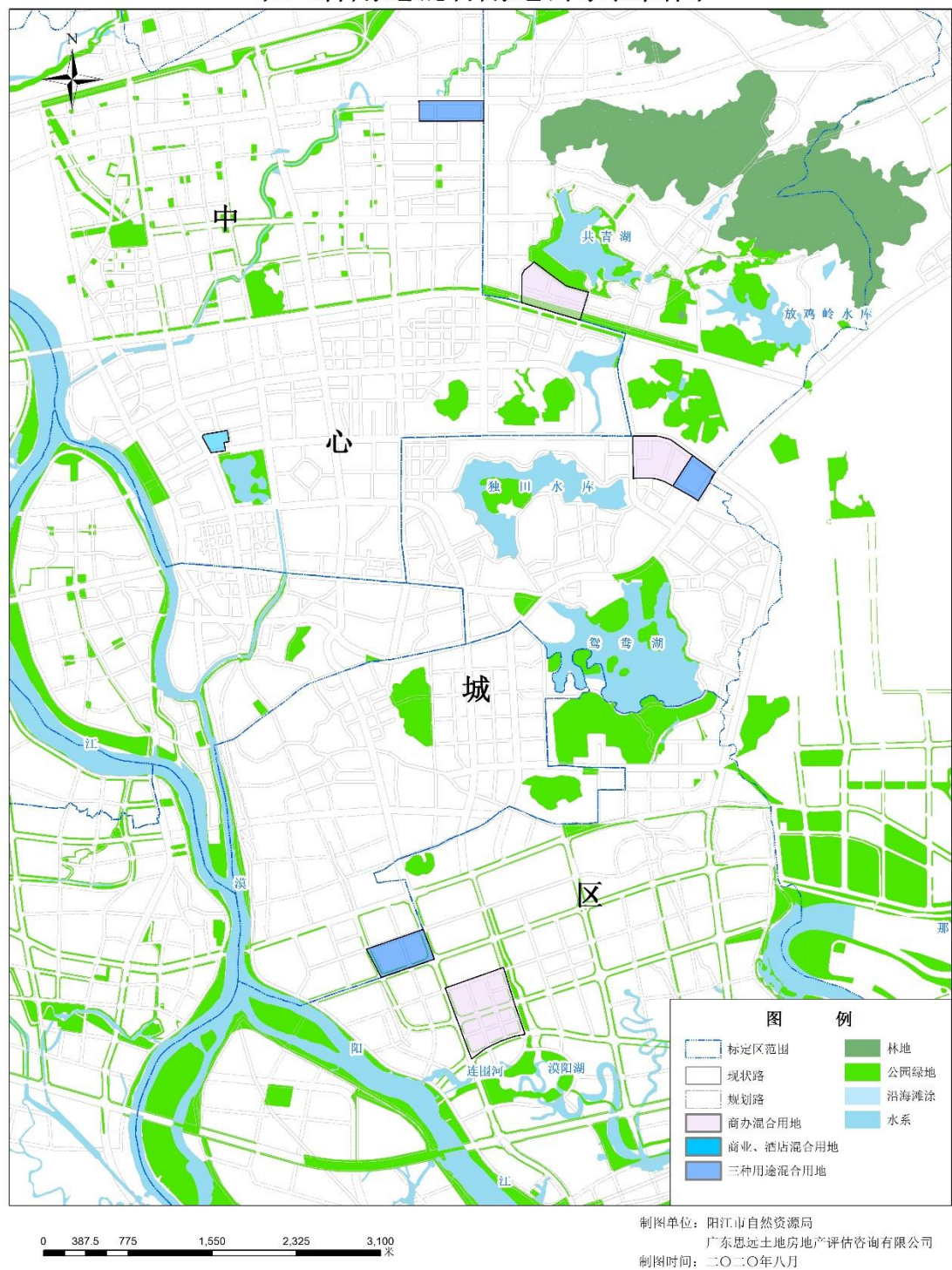


图14. 阳江市标定地价商办混合用地、商业酒店混合用地、三种用途混合用地公示范围图

五、布设情况介绍

（一）标定区域的更新维护

1、划分原则

根据《标定地价规程》（TD/T 1052）（地公示）的要求，结合本项目的实际情况，在划分标定区域过程中，遵循以下原则：

（1）均质均价原则

同一标定区域内，土地的利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平接近。

（2）管理便利原则

标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

（3）宗地完整原则

标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

2、划分要求

根据《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）的要求，结合本项目的实际情况，标定区域的划分要符合以下要求：

（1）标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段；

（2）建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建构筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况；

(3) 标定区域的分界线,宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物,产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界,行政区划界线以及有明显标志的权属界线;

(4) 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整;

(5) 每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域;

(6) 每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域;

(7) 商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地,应划为住宅用途标定区域;

(8) 以宗地混合利用为主的区域,可单独划分为特定类型的混合利用标定区域;

(9) 独立的大型城市综合体、地标性建筑物,可划分为单独的标定区域。

3、标定区域的更新维护原则

根据规程要求,下列情况应对标定区域进行适当更新与维护:

(1) 相关规划有重大调整;

(2) 标定区域内地价空间分布特征明显变化;

(3) 标定区域的土地条件、主要土地用途、土地利用状况等发生重大改变;

(4) 行政区划或产业园范围、标志性权属界线发生变更。

4、标定区域的维护更新结果

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）对标定区域更新维护的要求，结合相关基础资料（城总规、土总规、控规、遥感影像图及外业实地调查）的分析整理结果，分析 2019 年度项目成果中标定区域的划分情况，更新维护标定区域；标定区域的维护主要包括：剔除不规范标定区域、标定区域新增、标定区域调整。本轮标定区域共分为七种用途，分别是零售商业用地、城镇住宅用地、工矿仓储用地、商务金融用地、旅馆用地、公共服务项目用地、混合用地，较上一轮商服用地用途细分至二级类，其中混合用地包括商住混合、商办混合、商业酒店混合、三种用途混合用地。

根据阳江市市区国有建设用地标定地价评估的技术思路、技术路线，结合《标定地价规程》（GB/T1052-2017）、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）等规范及阳江市土地房地产市场实际情况，剔除不规范标定区域，最终确定的标定区域共 92 个，较上一轮减少了 8 个标定区域，其中零售商业用地共 7 个，城镇住宅用地共 16 个，与上一轮一致；工矿仓储用地共 21 个，较上一轮减少 4 个；商务金融用地共 1 个，为本轮新增用途；旅馆用地共 3 个，为本轮新增用途；公共服务项目用地共 3 个，与上一轮一致；商住混合用地共 34 个，较上一轮新增 1 个；商办混合用地共 3 个，为本轮新增用途；商业酒店混合用地共 1 个，为本轮新增用途；三种用途混合用地共 3 个，为本轮新增用途。占比分别为：7.61%、17.39%、22.83%、1.09%、3.26%、3.26%、36.96%、3.26%、1.09%、3.26%。各类用地标定区域分布情况见表 2。

表2. 阳江市标定地价项目标定区域统计表

单位：个

行政区 (功能区)	零售 商业 用地	城镇 住宅 用地	工矿 仓储 用地	商务 金融 用地	旅馆 用地	公共 服务 项目 用地	商住 混合 用地	商办 混合 用地	商业 酒店 混合 用地	三种 用途 混合 用地	合计
中心城区	6	11	13	1	1	2	26	3	1	3	67
高新区	1	2	8	0	0	1	2	0	0	0	14
海陵岛	0	3	0	0	2	0	6	0	0	0	11
合计	7	16	21	1	3	3	34	3	1	3	92
数量占比 (%)	7.61 %	17.39 %	22.83 %	1.09 %	3.26 %	3.26 %	36.96 %	3.26 %	1.09 %	3.26 %	100 %

(二) 标准宗地的维护更新

1、设立原则

参照自然资源部(原国土资源部)《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)的要求,结合本项目实际,标准宗地的设立遵循以下原则:

(1) 代表性原则

指设立的地价监测点在所在区段内,其地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等方面具有代表性;

(2) 确定性原则

指设立的地价监测点为一具体宗地,其周围条件及自身条件都比较确定;

(3) 标识性原则

指设立的地价监测点易于识别,具有一定的标识性。

(4) 合理分布性原则

设立的标准宗地需符合区域发展情况,满足中心城区、近期规划建设区、城市边缘区等不同城市发展分区的设立密度要求。

(5) 唯一性原则

设立的标准宗地能够代表标定区域内的平均价格水平，且每个标定区域内有且只有一宗标准宗地。

2、设立要求

（1）每类用途的每个标定区域内，有且仅有 1 宗标准宗地；

（2）标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致；

（3）标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致；

（4）建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用，或具有明确、详细的规划条件；

（5）优先选取符合要求的地价监测点；

（6）确有公示必要的地标性用地可单独设立，视同标准宗地管理；

（7）原则上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地作为标准宗地。

3、标准宗地的维护更新原则

对标准宗地进行定期跟踪检查，调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面的变化，及时更新登记信息。标准宗地应保持相对稳定，但在下列情况下应予以更新：

（1）宗地或地上建筑物灭失，或正在灭失、翻建过程中；

（2）宗地用途或土地利用条件发生重大改变，不具区域代表性；

（3）宗地合并或分割，影响其区域代表性；

（4）宗地被长期低效利用；

(5) 标定区域调整更新后，标准宗地不再满足设立条件。

4、标准宗地的维护更新结果

根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)对标准宗地更新维护的要求，结合相关基础资料(控制性详细规划、遥感影像图及外业实地调查)的分析整理结果，分析 2019 年度项目成果中标准宗地的设立情况，更新维护标准宗地；标准宗地的维护主要包括：标准宗地删除、标准宗地新增、标准宗地替换。

根据标准宗地布设的原则及方法，每个标定区域内有且只有一宗标准宗地。本轮标定地价成果共布设标准宗地 92 宗，较上一轮变化情况与标定区域的变化情况一致。其中零售商业用地标准宗地共 7 宗，城镇住宅用地标准宗地共 16 宗，与上一轮一致；工矿仓储用地标准宗地共 21 宗，较上一轮减少 4 宗；商务金融用地标准宗地共 1 宗，为本轮新增用途；旅馆用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途；公共服务项目用地标准宗地共 3 宗，与上一轮一致；商住混合用地标准宗地共 34 宗，较上一轮新增 1 宗；商办混合用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途；商业酒店混合用地标准宗地共 1 宗，为本轮新增用途；三种用途混合用地标准宗地共 3 宗，为本轮新增用途。占比分别为：7.61%、17.39%、22.83%、1.09%、3.26%、3.26%、36.96%、3.26%、1.09%、3.26%。各类用地标准宗地分布情况见表 3。

表3. 阳江市标定地价项目标准宗地统计表

单位：宗

行政区 (功能区)	零售 商业 用地	城镇 住宅 用地	工矿 仓储 用地	商务 金融 用地	旅馆 用地	公共 服务 项目 用地	商住 混合 用地	商办 混合 用地	商业 酒店 混合 用地	三种 用途 混合 用地	合计
中心城 区	6	11	13	1	1	2	26	3	1	3	67
高新区	1	2	8	0	0	1	2	0	0	0	14
海陵岛	0	3	0	0	2	0	6	0	0	0	11

合计	7	16	21	1	3	3	34	3	1	3	92
数量占比 (%)	7.61 %	17.39 %	22.83 %	1.09 %	3.26 %	3.26 %	36.96 %	3.26 %	1.09 %	3.26 %	100 %

六、标定地价初步成果

1、标定地价均值情况

在商业模式变化，房地产库存量增加等因素的综合影响下，本轮标定地价均值略低于上一轮。

(1) 2019 年住宅用地标定地价楼面地价平均值为 1705 元/m²，2020 年城镇住宅用地标定地价楼面地价平均值为 1545 元/m²，变化率为-9.68%，略低于上一轮，主要是房地产库存量充盈，去化量高所致。

(2) 2019 年工业用地标定地价地面地价平均值为 475 元/m²，2020 年工矿仓储用地标定地价地面地价平均值为 463 元/m²，变化率为-2.53%，略低于上一轮，主要原因是城北片区工业用地，仅考虑其用于工业生产是的价值，不考虑未来用途转变的预期价值；

(3) 2019 年公共服务用地标定地价地面地价平均值为 669 元/m²，2020 年公共服务项目用地标定地价地面地价平均值为 669 元/m²，变化率为 0.00%；

(4) 2019 年商住混合用地标定地价楼面地价平均值为 1946 元/m²；2020 年商住混合用地标定地价楼面地价平均值为 1640 元/m²；变化率为-16.08%，本轮低于上一轮主要是商业模式改变，房地产库存量充盈，去化量高所致。

表4. 2019 年、2020 年各用途标定地价平均值统计表

序号	2020 年标定地价		2019 年标定地价		变化率
	用途	平均值 (元/m ²)	用途	平均值 (元/m ²)	
1	城镇住宅用地	1540	住宅用地	1705	-9.68%
2	工矿仓储用地	463	工业用地	475	-2.53%
3	公共服务项目用地	669	公共服务用地	669	0.00%

序号	2020 年标定地价		2019 年标定地价		变化率
	用途	平均值 (元/m ²)	用途	平均值 (元/m ²)	
4	商住混合用地	1633	商住混合用地	1946	-16.08%

注：本轮标定地价用途在上一轮用途设定的基础上根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类。零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地、商业酒店用地、三种用途混合不作标定地价水平值分析。（下同）

2、标定地价极值情况

本轮标定地价极值分布规律总体与上一轮一致，标定地价极值略低于上一轮，主要原因是商业模式的变化，网络购物对实体商业的冲击，房地产库存多、去化率高。

（1）2019 年住宅用地标定地价最高楼面地价为 3310 元/m²，位于鸳鸯湖片区，最低楼面地价为 490 元/m²，位于位于高新区港口工业园；2020 年城镇住宅用地标定地价最高楼面地价为 3090 元/m²，位于鸳鸯湖片区；最低楼面地价为 486 元/m²，位于高新区港口工业园；极值分布规律与上一轮一致，极值低于上一轮；

（2）2019 年工业用地标定地价最高地面地价为 849 元/m²，位于城北街道片区，最低地面地价为 321 元/m²，位于高新区港口工业园；2020 年工矿仓储用地标定地价最高地面地价为 722 元/m²，位于城北街道片区，最低地面地价为 321 元/m²，位于高新区港口工业园；极值分布规律与上一轮一致，极值低于上一轮；

（3）2019 年公共服务用地标定地价最高地面地价为 924 元/m²，为光明眼镜医院，最低地面地价为 376 元/m²，位于高新区港口工业园；2020 年公共服务项目用地标定地价最高地面地价为 924 元/m²，为光明眼镜医院，最低地面地价为 376 元/m²，位于高新区港口工业园；与上一轮一致；

(4)2019年商住混合用地标定地价最高楼面地价为2600元/m²，位于鸳鸯湖片区，最低楼面地价为1150元/m²，位于江城区平冈新城；2020年商住混合用地标定地价最高楼面地价为2839元/m²，位于海陵岛；最低楼面地价为993元/m²，位于江城区甘泉路片区；商住用地极致分部规律与上一轮不一致，根据分析房地产售价，商业租金，本轮价格极值分布规律符合阳江市市区土地房地产开发的实际情况。

表5. 2020 年各用途标定地价平均值极值统计表

序号	2020 年标定地价							2019 年标定地价						
	用途	最高极值（元/m ² ）			最高极值（元/m ² ）			用途	最高极值（元/m ² ）			最高极值（元/m ² ）		
		最高价	宗地名称	土地位置	最低价	宗地名称	土地位置		最高价	宗地名称	土地位置	最低价	宗地名称	土地位置
2	城镇住宅用地	3090	天麓合院	阳江市江城区鸳鸯湖南山公园西侧地段(天麓合院)	486	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33, 34 地块	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33, 34 地块范围内	住宅用地	3310	天麓合院	阳江市江城区鸳鸯湖南山公园西侧地段(天麓合院)	490	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33, 34 地块	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33, 34 地块范围内
3	工矿仓储用地	722	阳江市江城泉进	阳江市江城区岗列评郊中对岗	321	新江能源	阳江高新区港口工业园海港纵二路东边 LGZ-04-02 地块	工业用地	849	阳江市江城泉进	阳江市江城区岗列评郊中对岗)	321	新江能源	阳江高新区港口工业园海港纵二路东边 LGZ-04-02 地块(新江能源)
6	公共服务项目用地	924	光明眼科医院	阳江市江城区石湾北路东侧、市中医院用地北侧	376	高新投资	阳江市高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、LGZ-01-34 地块内	公共服务用地	924	光明眼科医院	阳江市江城区石湾北路东侧、市中医院用地北侧	376	高新投资	阳江市高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、LGZ-01-34 地块内
7	商住混合用地	2839	阳江海韵戴斯度假酒店	阳江市海陵镇南村东亚	993	桃园小区	阳江市江城区甘泉路 167 号	商住混合用地	2600	中鼎国际花园	阳江市江城区鸳鸯湖东侧	1150	平冈新城	阳江高新区进岛公路平东地段以东地段

标定地价的初步成果以及图件成果详见附件 1：表 D.1 标定地价建议值及结果对比表和附件 2：阳江市标定地价标准宗地与标定区域布设图。

附件 1：表 D.1 标定地价建议值及结果对比表

表 D.1 标定地价建议值及结果对比表

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019 年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
1	441702S050100101	名扬街	阳江市江城区工业一街 2 号（2 号）(名扬街)	零售商业用地	是	11208.82	3.00	100.00%	-	-	-	-	-	2381	-	-	-	-	-	7500	3000	7143	2381	-4.76%	-20.63%	①、商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②、根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ③、更新标准宗地档案信息。
2	441702S050100201	新东门商厦	阳江市江城区原东门大酒店用地西侧(新东门商厦)	零售商业用地	是	3508	5.5	100.00%	-	-	-	-	-	2139	-	-	-	-	-	13310	2420	11765	2139	-11.61%	-11.61%	①、商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②、根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类。
3	441702S050100301	金源广场	阳江市江城区瑞禾路 A-03-01 号(金源广场)	零售商业用地	是	10222.85	3.89	100.00%	-	-	-	-	-	2727	-	-	-	-	-	4690	2760	10608	2727	126.18%	-1.20%	①、商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②、根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ③、更新标准宗地档案信息。
4	441702S050100401	天润广场	阳江市江城区东风一路与北环路交汇处(天润广场)	零售商业用地	是	6385.94	4.27	100.00%	-	-	-	-	-	2115	-	-	-	-	-	10680	2500	9031	2115	-15.44%	-15.40%	①、商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②、根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ③、更新标准宗地档案信息。
5	441702S050100501	邦正农贸市场	阳江市城南新区横一路、20 米规划路东侧(邦正农贸市场)	零售商业用地	是	11780	0.69	100.00%	-	-	-	-	-	2191	-	-	-	-	-	2980	2480	1512	2191	-49.26%	-11.65%	①、商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②、根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ③、更新标准宗地档案信息。
6	441702S050100601	广物汽车商贸城	阳江市市区振兴路北侧、康泰路东侧(广物汽车商贸城)	零售商业用地	是	84009	1.2	100.00%	-	-	-	-	-	1492	-	-	-	-	-	1670	1390	1790	1492	7.19%	7.34%	①更新标准宗地档案信息。
7	441702S050100701	阳江市高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、	阳江高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、LGZ-01-34 地块(阳江市高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-	零售商业用地	是	14089.22	1.04	100.00%	-	-	-	-	-	969	-	-	-	-	-	1030	860	1008	969	-2.14%	12.67%	①更新标准宗地档案信息，根据宗地实际情况，纠正价格偏差。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/㎡）						上一轮标定地价（2019年）（元/㎡）		本轮建议标定地价（元/㎡）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)
		LGZ-01-34地块（部分）	33、LGZ-01-34地块（部分）																							
8	441702Z070100101	天麓合院	阳江市江城区鸳鸯湖南山公园西侧地段(天麓合院)	城镇住宅用地	是	18000	1.5	-	100.00%	-	-	-	-	-	3090	-	-	-	-	4970	3310	4635	3090	-6.74%	-6.65%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
9	441702Z070100201	锦绣名城	阳江市江城区报平管理区交指山地段(锦绣名城)	城镇住宅用地	是	9795.76	3.45	-	100.00%	-	-	-	-	-	1663	-	-	-	-	7180	2080	5737	1663	-20.10%	-20.05%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
10	441702Z070100301	富盈比华利山	阳江市江城区大令放鸡山下北山山庄(富盈比华利山)	城镇住宅用地	是	97593.4	1.2	-	100.00%	-	-	-	-	-	2378	-	-	-	-	2770	2310	2854	2378	3.03%	2.94%	①根据房地产售价，纠正价格偏差； ②更新标准宗地档案信息。
11	441702Z070100401	金碧花园	阳江市金山路以南石湾路以东(金碧花园)	城镇住宅用地	是	10166	1.62	-	100.00%	-	-	-	-	-	1972	-	-	-	-	3220	1990	3195	1972	-0.78%	-0.90%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
12	441702Z070100501	保利银滩	阳江市海陵镇南村南面(保利银滩)	城镇住宅用地	是	363392	1.28	-	100.00%	-	-	-	-	-	2493	-	-	-	-	3120	2440	3191	2493	2.28%	2.17%	①根据房地产售价，纠正价格偏差； ②更新标准宗地档案信息。
13	441702Z070100601	恒大御景湾	阳江市海陵岛石塘、新盐村委会冲口山、泻湖 HL-A-01(恒大御景湾)	城镇住宅用地	是	95405	2.06	-	100.00%	-	-	-	-	-	1903	-	-	-	-	4060	1970	3920	1903	-3.45%	-3.40%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
14	441702Z070100701	碧桂园世纪城	阳江市江城区沿海高速公路一级公路联络线北侧、江朗大道西侧(碧桂园世纪城)	城镇住宅用地	是	78879	2	-	100.00%	-	-	-	-	-	1800	-	-	-	-	4540	2270	3600	1800	-20.70%	-20.70%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
15	441702Z070100801	F2-C4022L至F2-C4026L地块	阳江市江城区江南新城 F2-C4022L 至 F2-C4026L 地块(F2-C4022L 至 F2-C4026L 地块)	城镇住宅用地	是	468.7	6.83	-	100.00%	-	-	-	-	-	1139	-	-	-	-	11610	1700	7779	1139	-33.00%	-33.00%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
16	441702Z070100901	敏捷珑湾	阳江市海陵岛试验区新围塘基围（土名）S01 地块(敏捷珑湾)	城镇住宅用地	是	52040.38	1.02	-	100.00%	-	-	-	-	-	1970	-	-	-	-	1850	1810	2009	1970	8.59%	8.84%	①根据房地产售价，纠正价格偏差； ②更新标准宗地档案信息。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
17	441702Z070101001	兴达小区恒兴楼	阳江市北环路兴达生活小区B4-1—B4-6(兴达小区恒兴楼)	城镇住宅用地	是	415	6.3	-	100.00%	-	-	-	-	-	1085	-	-	-	-	9890	1570	6836	1085	-30.88%	-30.89%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
18	441702Z070101101	奥园公园壹号	阳江市江城区长洲岛CZA10-05-01号(奥园公园壹号)	城镇住宅用地	是	68940	3	-	100.00%	-	-	-	-	-	1266	-	-	-	-	4650	1550	3798	1266	-18.32%	-18.32%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
19	441702Z070101201	鹏翔金凤苑	阳江市江城区观光鹤濠(鹏翔金凤苑)	城镇住宅用地	是	3370.2	4.94	-	100.00%	-	-	-	-	-	1054	-	-	-	-	6860	1400	5207	1054	-24.10%	-24.71%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
20	441702Z070101301	糖厂雅苑（龙源居）	阳江市江城区沿江南路264号(糖厂雅苑（龙源居）)	城镇住宅用地	是	10377	2.36	-	100.00%	-	-	-	-	-	1232	-	-	-	-	2720	1260	2908	1232	6.91%	-2.22%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
21	441702Z070101401	阳江市江城区银岭科技园内站港公路北侧A2-1-1号地块	阳江市江城区银岭科技园内站港公路北侧A2-1-1号(阳江市江城区银岭科技园内站港公路北侧A2-1-1号地块)	城镇住宅用地	是	27000	2.19	-	100.00%	-	-	-	-	-	667	-	-	-	-	1380	630	1461	667	5.87%	5.87%	①根据房地产售价，纠正价格偏差； ②更新标准宗地档案信息。
22	441702Z070101501	阳江江城区平东工业园站港公路与政贤路交汇地块	阳江江城区平东工业园站港公路与政贤路交汇处西边(阳江江城区平东工业园站港公路与政贤路交汇地块)	城镇住宅用地	是	47017.51	2.4	-	100.00%	-	-	-	-	-	529	-	-	-	-	1200	500	1270	529	5.83%	5.80%	①根据房地产售价，纠正价格偏差； ②更新标准宗地档案信息。
23	441702Z070101601	阳江高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33，34地块	阳江高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33，34地块范围内(阳江高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33，34地块)	城镇住宅用地	是	66453.77	2.78	-	100.00%	-	-	-	-	-	486	-	-	-	-	1420	490	1351	486	-4.86%	-0.82%	①市场住宅库存量大，去化率高； ②更新标准宗地档案信息。
24	441702G060100301	阳江市江城泉进五金	阳江市江城区岗列评郊中对岗(阳江市江	工矿仓储用地	是	1006.4	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	722	-	849	849	722	722	-14.96%	-14.96%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)
		塑料工艺厂/对岗地块（阳江市江城泉进）	城泉进五金塑料工艺厂/对岗地块（阳江市江城泉进）																							值，不考虑未来改变用途的预期价值。
25	441702G060100401	哥伦比亚（阳江）刀具有限公司	阳江市江城区城北金郊工业区(哥伦比亚（阳江）刀具有限公司)	工矿仓储用地	是	23991.82	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	651	-	703	703	651	651	-7.40%	-7.40%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
26	441702G060100501	阳江市江城区科锐金塑制品厂	阳江市江城区奕垌工业用地YD4-03-01-05-01(阳江市江城区科锐金塑制品厂)	工矿仓储用地	是	4689	0.8	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	632	-	670	670	632	632	-5.67%	-5.67%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
27	441702G060100801	阳江市龙达环保设备厂	阳江市江城区岗列镇金郊管理区广岗地段(阳江市龙达环保设备厂)	工矿仓储用地	是	34096.8	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	584	-	594	594	584	584	-1.68%	-1.68%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
28	441702G060100901	阳江市江城区城西区东林管理区土名到流地块（林锋）	阳江市江城区城西区东林管理区土名到流(阳江市江城区城西区东林管理区土名到流地块（林锋）)	工矿仓储用地	是	26406.34	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	580	-	588	588	580	580	-1.36%	-1.36%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
29	441702G060101001	阳江市旭丰小刀厂	阳江市江城区城西区东林工业(阳江市旭丰小刀厂)	工矿仓储用地	是	2921	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	578	-	585	585	578	578	-1.20%	-1.20%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
30	441702G060101101	阳江市港富实业有限公司	阳江市江城区奕垌工业用地YD1-04-01-02(阳江市港富实业有限公司)	工矿仓储用地	是	17615	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	579	-	587	587	579	579	-1.36%	-1.36%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。
31	441702G060101201	阳江市恒阳工业有限公司	阳江市江城区麻演工业路9号(阳江市恒阳工业有限公司)	工矿仓储用地	是	3667.55	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	567	-	569	569	567	567	-0.35%	-0.35%	①城区及周边工业用地，只考虑其用于工业生产的土地价值，不考虑未来改变用途的预期价值。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)
32	441702G060101301	阳江市顺和工业有限公司	阳江市中洲街道 325 国道南、中洲大道西 A-03-1 号(阳江市顺和工业有限公司)	工矿仓储用地	是	29491	0.8	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	562	-	562	562	562	562	0.00%	0.00%	①分析一级市场成交价和基准地价，园区工业用地价格基本平稳。
33	441702G060101401	斗牛维生素	阳江市江城银岭科技产业园 C2-1 号(斗牛维生素)	工矿仓储用地	是	60610	0.95	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	361	-	361	361	361	361	0.00%	0.00%	①分析银岭工业园工业用地一级市场成交价、基准地价，工业用地价格基本平稳。。
34	441702G060101501	银鹰厨房	阳江市江城区白沙银岭科技产业园 B2-3 区(银鹰厨房)	工矿仓储用地	是	60117	0.88	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	363	-	363	363	363	363	0.00%	0.00%	①分析银岭工业园工业用地一级市场成交价、基准地价，工业用地价格基本平稳。。
35	441702G060101601	漓源饲料	阳江市建成银岭科技产业园 A4-1-2(漓源饲料)	工矿仓储用地	是	31192	1.04	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	358	-	358	358	358	358	0.00%	0.00%	①分析银岭工业园工业用地一级市场成交价、基准地价，工业用地价格基本平稳。
36	441702G060101701	马拉松	阳江市蟹山制革定点基地科技二路 5 号(马拉松)	工矿仓储用地	是	24513	1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	370	-	370	370	370	370	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
37	441702G060101801	致富皮革	阳江市江城区埠场镇环保城高新一路 8 号(致富皮革)	工矿仓储用地	是	194684	0.24	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	365	-	365	365	365	365	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
38	441702G060101901	那格电镀厂	阳江市环保工业园环保一路 22 号(那格电镀厂)	工矿仓储用地	是	4565	1.8	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	362	-	362	362	362	362	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
39	441702G060102001	平海水产	阳江市高新区站港（福冈）工业园站港公路东侧(平海水产)	工矿仓储用地	是	9137	0.8	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	368	-	368	368	368	368	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
40	441702G060102101	汇海	阳江市高新区福冈工业园高新二路西边（汇海）	工矿仓储用地	是	18868.91	1.1	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	360	-	360	360	360	360	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
41	441702G060102201	富民饲料	阳江市高新区站港（平东）科技工业园一路西侧(富民饲料)	工矿仓储用地	是	26000	1.5	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	370	-	370	370	370	370	0.00%	0.00%	①分析福冈工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。
42	441702G060	新江能源	阳江高新区港口工业园海港纵二路东边	工矿仓储用地	是	29270.91	0.6	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	321	-	321	321	321	321	0.00%	0.00%	①分析港口工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/㎡）						上一轮标定地价（2019年）（元/㎡）		本轮建议标定地价（元/㎡）		与上一轮的差异		差异原因说明	
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)	
	102301		LGZ-04-02地块(新江能源)																								
43	441702G060102401	华南城通物流有限公司	阳江高新区港口工业园诚信二路东边地段(华南城通物流有限公司)	工矿仓储用地	是	103915.84	0.7	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	322	-	322	322	322	322	0.00%	0.00%	①分析港口工业园工业用地一级市场成交价，工业用地价格基本平稳。	
44	441702G060102501	北山胶化厂	阳江市江城银岭科技产业园D20-1-1(北山胶化厂)	工矿仓储用地	是	46947	0.43	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	352	-	352	352	352	352	0.00%	0.00%	①分析银岭工业园工业用地一级市场成交价、基准地价，工业用地价格基本平稳。。	
45	441702S050500101	农垦商贸大厦	阳江市江城区金山路北、马南运河西(农垦商贸大厦)	商务金融用地	是	4806.6	2.4	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	1658	-	-	-	3680	1520	3979	1658	8.13%	9.08%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②更新标准宗地档案信息。	
46	441702S050400101	北洛秘境度假酒店（部分）	阳江市闸坡镇北洛湾之2号(北洛秘境度假酒店（部分）)	旅馆用地	是	108970.62	2.45	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	1900	-	-	4880	1900	4655	1900	-4.61%	0.00%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②更新标准宗地档案信息。	
47	441702S050400201	南海湾假日酒店公寓	阳江市海陵镇大王山东侧S01-1号(南海湾假日酒店公寓)	旅馆用地	是	96024	0.66	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	2250	-	-	1130	2250	1485	2250	31.42%	0.00%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②更新标准宗地档案信息。	
48	441702S050400301	华邑酒店	阳江市江城区环湖路8号阳江中心华邑酒店、阳江市江城区环湖路8号之一阳江中心华邑酒店(华邑酒店)	旅馆用地	是	52100	0.8	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	3120	-	-	2500	3120	2496	3120	-0.16%	0.00%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②更新标准宗地档案信息。	
49	441702L080500101	光明眼科医院	阳江市江城区石湾北路东侧、市中医院用地北侧(光明眼科医院)	公共服务项目用地	是	15420	1.9	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	924	924	924	924	924	924	0.00%	0.00%	①遵循公共服务项目用地稳定发展规律，本轮与以上一轮保持一致。
50	441702L080900201	城南那格变电站（广东电网公司阳江供电局）	阳江市江城区江朗大道东、雅白联络线北(城南那格变电站（广东电网公司阳江供电局）)	公共服务项目用地	是	9024	1	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	706	706	706	706	706	706	0.00%	0.00%	①遵循公共服务项目用地稳定发展规律，本轮与以上一轮保持一致。
51	441702L080	高新投资	阳江市高新区港口工业园金港大道北边	公共服务	是	2434.43	0.17	-	-	-	-	-	100.00%	-	-	-	-	-	376	376	376	376	376	376	0.00%	0.00%	①遵循公共服务项目用地稳定发展规律，本轮与以上一轮保持一致。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/㎡）						上一轮标定地价（2019年）（元/㎡）		本轮建议标定地价（元/㎡）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)	
	900301		LGZ-01-33、LGZ-01-34地块内(高新投资)	项目用地																						
52	441702H070100101	中鼎国际花园	阳江市江城区鸳鸯湖东侧(中鼎国际花园)	商住混合用地	是	56401.3	3.79	1.07%	98.93%	-	-	-	-	2514	1560	-	-	-	-	9330	2600	5950	1570	-36.23%	-39.62%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
53	441702H070100201	保利康桥半岛	阳江市江城区湖西路东侧(保利康桥半岛)	商住混合用地	是	36564	2	15.00%	85.00%	-	-	-	-	1702	1850	-	-	-	-	4300	2150	3656	1828	-14.98%	-14.98%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高。
54	441702H070100301	碧桂园智慧家	阳江市江城区江台路以南、新江南路以西(碧桂园智慧家)	商住混合用地	是	13841.61	1.8	18.06%	81.94%	-	-	-	-	2200	1864	-	-	-	-	4140	2300	3465	1925	-16.30%	-16.30%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高。
55	441702H070100401	碧桂园钻石湾	阳江市江城区新江东路以西GLB-04-05、06、07(碧桂园钻石湾)	商住混合用地	是	61313	2.21	2.34%	97.66%	-	-	-	-	2263	1764	-	-	-	-	4970	2260	3925	1776	-21.03%	-21.42%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
56	441702H070100501	淘金湾北区	阳江市江城区新江北路(淘金湾北区)	商住混合用地	是	23260	2.75	17.94%	82.06%	-	-	-	-	2566	1479	-	-	-	-	6160	2200	4604	1674	-25.26%	-23.91%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
57	441702H070100601	碧桂园十里江湾（一期）	阳江市新江南路东侧、城南东路西侧、洛东大道南侧(碧桂园十里江湾（一期）)	商住混合用地	是	110194	1.75	15.00%	85.00%	-	-	-	-	2304	2024	-	-	-	-	3900	2230	3616	2066	-7.28%	-7.35%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
58	441702H070100701	金山雅筑	阳江市江城区金山路12号(金山雅筑)	商住混合用地	是	27935	1.81	7.52%	92.48%	-	-	-	-	1886	1960	-	-	-	-	4220	2330	3537	1954	-16.18%	-16.14%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
59	441702H070100801	御水雅筑	阳江市江城区土名佛子夹(御水雅筑)	商住混合用地	是	18148	2.98	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2566	1417	-	-	-	-	7000	2350	4565	1532	-34.79%	-34.81%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
60	441702H070	阳江海韵戴斯	阳江市海陵镇南村东亚(阳	商住混合用地	是	20009.9	1.1	22.00%	78.00%	-	-	-	-	2880	2827	-	-	-	-	2620	2380	3123	2839	19.20%	19.29%	①更新宗地档案信息，纠正价格偏差。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/㎡）						上一轮标定地价（2019年）（元/㎡）		本轮建议标定地价（元/㎡）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
																										(31)
	100901	度假酒店	江海韵戴斯度假酒店)																							
61	441702H070101001	碧涛园	阳江市闸坡镇东小区 S-11(碧涛园)	商住混合用地	是	46586	1.5	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2723	2204	-	-	-	-	3200	2130	3384	2256	5.75%	5.92%	①更新宗地档案信息，纠正价格偏差。
62	441702H070101101	碧海蓝湾	阳江市闸坡镇东小区 N-3-2号、阳江市闸坡镇东小区 N-4-1<1>号(碧海蓝湾)	商住混合用地	是	10872.2	2.5	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2907	1556	-	-	-	-	4250	1700	4228	1691	-0.52%	-0.53%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
63	441702H070101201	状元坊	阳江市江城区东山路东侧、原两阳中学对面(状元坊)	商住混合用地	是	9430.45	2	13.42%	86.58%	-	-	-	-	2304	1610	-	-	-	-	3840	1920	3406	1703	-11.30%	-11.30%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
64	441702H070101301	富鑫华府	阳江市江城区富康路南侧、横一路北侧 S1、S2、S3 地块(富鑫华府)	商住混合用地	是	92075	2	14.99%	85.01%	-	-	-	-	2200	1750	-	-	-	-	3920	1960	3634	1817	-7.30%	-7.30%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
65	441702H070101401	三环雅苑	阳江市江城区潮排山开发区 B1-4 号(三环雅苑)	商住混合用地	是	4992	4.38	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2372	1011	-	-	-	-	7140	1950	5024	1147	-29.64%	-41.18%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
66	441702H070101501	尚林苑	阳江市江城区富康路南侧、南方新城房地产有限公司用地东侧(尚林苑)	商住混合用地	是	48199	2	7.87%	92.13%	-	-	-	-	2304	1700	-	-	-	-	3960	1980	3496	1748	-11.72%	-11.72%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
67	441702H070101601	阳光幸福里	阳江市江城区马曹路南侧(阳光幸福里)	商住混合用地	是	17110.46	1.82	15.00%	85.00%	-	-	-	-	2514	1736	-	-	-	-	3570	1960	3372	1853	-5.55%	-5.46%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
68	441702H070101701	金雅园	阳江市江城区金山路北侧(金雅园)	商住混合用地	是	15353	2.69	9.47%	90.53%	-	-	-	-	1859	1360	-	-	-	-	5190	1930	3785	1407	-27.07%	-27.10%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
69	441702H070101801	盛源锦绣花园	阳江市江城区城南新区江朗大道西侧、保利房地产公司	商住混合用地	是	30486	2	11.92%	88.08%	-	-	-	-	2147	1675	-	-	-	-	3820	1910	3462	1731	-9.37%	-9.37%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
			南侧（CNA7-04-01）地段(盛源锦绣花园)																							高； ③更新标准宗地档案信息。
70	441702H070101901	恒大名都	阳江市江城区二环南路东侧、新阳路西侧、南浦大道南侧、洛东大道北侧(恒大名都)	商住混合用地	是	138669	2.5	11.83%	88.17%	-	-	-	-	2304	1565	-	-	-	-	4930	1970	4130	1652	-16.23%	-16.14%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
71	441702H070102001	云星花园世家	阳江市区东门南路以西、城南西路以东(云星花园世家)	商住混合用地	是	48853	2.32	21.17%	78.83%	-	-	-	-	2095	1609	-	-	-	-	4500	1940	3972	1712	-11.73%	-11.75%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
72	441702H070102101	德信华城	阳江市江城区建设一路2号(德信华城)	商住混合用地	是	130869	2.67	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2514	1463	-	-	-	-	5110	1920	4187	1568	-18.06%	-18.33%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
73	441702H070102201	碧桂园北洛明珠	阳江市海陵岛闸坡镇旧澳湾(碧桂园北洛明珠)	商住混合用地	是	27762	2	15.00%	85.00%	-	-	-	-	2409	2050	-	-	-	-	4200	2100	4208	2104	0.19%	0.19%	①根据基本信息及标定区域综合水平，纠正价格偏差。
74	441702H070102301	创业花园	阳江市江城区创业北路东(创业花园)	商住混合用地	是	24970.3	2.29	6.29%	93.71%	-	-	-	-	1572	1399	-	-	-	-	4010	1750	3229	1410	-19.48%	-19.43%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
75	441702H070102401	新基业步行街	阳江高新区平岗镇北街(新基业步行街)	商住混合用地	是	12076.8	2.8	10.00%	90.00%	-	-	-	-	1676	1057	-	-	-	-	4230	1410	3133	1119	-25.93%	-20.64%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
76	441702H070102501	海怡新邨	阳江市海陵岛海陵镇环岛西路边-1(海怡新邨)	商住混合用地	是	46860.5	1.55	15.00%	85.00%	-	-	-	-	1938	1658	-	-	-	-	2190	1410	2635	1700	20.32%	20.57%	①更新宗地档案信息，纠正价格偏差。
77	441702H070102701	丰泰翡翠湾	阳江市江城区漠江中路北侧、三江北二路南侧、供电所用地东侧(丰泰翡翠湾)	商住混合用地	是	13094.54	3.1	4.32%	95.68%	-	-	-	-	1550	1185	-	-	-	-	4530	1460	3723	1201	-17.81%	-17.74%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/m²）						上一轮标定地价（2019年）（元/m²）		本轮建议标定地价（元/m²）		与上一轮的差异		差异原因说明
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
								(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
78	441702H070102801	帆映雅居	阳江市江城区城西镇三江管理区(帆映雅居)	商住混合用地	是	28885	2.05	10.00%	90.00%	-	-	-	-	1466	1171	-	-	-	-	3180	1590	2462	1201	-22.58%	-24.47%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
79	441702H070102901	桃园小区	阳江市江城区甘泉路167号(桃园小区)	商住混合用地	是	3782.4	3.16	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2095	870	-	-	-	-	4900	1530	3138	993	-35.96%	-35.10%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
80	441702H070103001	碧桃园	阳江市江城区三江J6号地(碧桃园)	商住混合用地	是	14310	3.13	11.90%	88.10%	-	-	-	-	1572	1004	-	-	-	-	8000	1670	3355	1072	-58.06%	-35.81%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
81	441702H070103101	金鼎湾	阳江市江城区濠桥新路39号(金鼎湾)	商住混合用地	是	5756.27	1.99	10.00%	90.00%	-	-	-	-	1466	1310	-	-	-	-	3040	1520	2639	1326	-13.19%	-12.76%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
82	441702H070103201	平冈新城	阳江高新区进岛公路平东地段以东地段(平冈新城)	商住混合用地	是	75526.52	2.8	10.00%	90.00%	-	-	-	-	1445	1014	-	-	-	-	2910	1150	2960	1057	1.72%	-8.09%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
83	441702H070103302	敏捷黄金海岸SO4-02地块	阳江市海陵岛雪流湾S01-2号(敏捷黄金海岸SO4-02地块)	商住混合用地	否	183826.81	1.34	62.00%	38.00%	-	-	-	-	2514	2525	-	-	-	-	3090	2600	3374	2518	9.19%	-3.15%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击， ②市场住宅库存量大、去化率高； ③更新标准宗地档案信息。
84	441702H070103401	朝阳小区B2-001Ⅱ号地	阳江市江城区朝阳小区B2-001Ⅱ号地(朝阳小区B2-001Ⅱ号地)	商住混合用地	否	55.9	3.97	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2985	1255	-	-	-	-	-	-	5669	1428	-	-	①新增宗地。
85	441702H070103501	永安路50号	阳江市江城区永安路50号(永安路50号)	商住混合用地	否	75	4	10.00%	90.00%	-	-	-	-	2619	1008	-	-	-	-	-	-	4676	1169	-	-	①新增宗地。
86	441702H050500101	国际金融中心	阳江市江城区城南新区东门南路东侧、四围大道北侧(国际金融中心)	商办混合用地	是	25695	4	8.00%	-	92.00%	-	-	-	2045	-	2196	-	-	-	8040	2010	8736	2184	8.66%	8.66%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017将商服用地细分至二级类； ②根据各区域的价格关系，纠正价各偏差。
87	441702H050	阳江国贸中心	阳江市江城区体育路与新江北路东南角	商办混合用地	是	2627	9.56	27.57%	-	72.43%	-	-	-	2095	-	1593	-	-	-	15550	1690	16548	1731	6.42%	2.43%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017将商服用地细分至二级类。②根据各区域

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地地址	用途	是否与上一轮地相同	用地面积	容积率	各用途面积占比						各用途标定地价（元/㎡）						上一轮标定地价（2019年）（元/㎡）		本轮建议标定地价（元/㎡）		与上一轮的差异		差异原因说明	
								零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	零售商业用地	城镇住宅用地	商务金融用地	旅馆用地	工矿仓储用地	公共服务项目用地	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(31)	
	300201		(阳江国贸中心)																							的价格关系，纠正价各偏差。 ③更新标准宗地档案信息。	
88	441702H050500301	万山香悦四季	阳江市江城区金山路北侧、广东金世纪公司用地东侧S3地块(万山香悦四季)	商办混合用地	是	5411.65	9	12.44%	-	87.56%	-	-	-	1859	-	1480	-	-	-	14940	1660	13743	1527	-8.01%	-8.01%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类。	
89	441702H050400101	新达城时代广场	阳江市江城区新江北路侧、创业路东侧(新达城时代广场)	商业酒店混合用地	是	29954	3.15	69.46%	-	-	30.54%	-	-	1963	-	-	1800	-	-	6230	1780	6026	1913	-3.27%	7.47%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②根据各区域的价格关系，纠正价各偏差； ③更新标准宗地档案信息。	
90	441702H050300101	东汇城	市区东风三路雨新江路交口西南面地段(东汇城)	三种用途混合用地	是	33257.8	4.58	34.69%	-	52.03%	13.28%	-	-	2435	-	2750	2028	-	-	12290	2560	11656	2545	-5.16%	-0.59%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②更新标准宗地档案信息。	
91	441702H050500201	阳江国际五金刀剪商贸城（部分）	阳江市江城区振兴路南侧、康泰路西侧A-01地块之三(阳江国际五金刀剪商贸城（部分）)	三种用途混合用地	是	60837.66	2.29	48.44%	-	40.84%	10.71%	-	-	1676	-	1800	2160	-	-	6230	1670	4072	1778	-34.64%	6.47%	①根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ②根据各区域的价格关系，纠正价各偏差； ③更新标准宗地档案信息。	
92	441702H050300301	新都汇时代广场（部分）	阳江市江城区东门南路西侧、南浦大道北侧（CNA1-07-01）地段1号地、2号地、3号地(新都汇时代广场（部分）)	三种用途混合用地	是	107550	2.4	69.06%	21.07%	-	9.87%	-	-	1826	1575	-	2000	-	-	5500	2210	4296	1790	-21.89%	-19.00%	①商业模式变更，网上购物对实体商业的冲击； ②根据《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 将商服用地细分至二级类； ③市场住宅库存量大、去化率高； ④更新标准宗地档案信息。	
填表说明 1: 此表用于技术承担单位汇总评估师上报的标准宗地价格，提出建议价格；自然资源管理部门确定并填写审定价格。 填表说明 2: 表中地价单位为：元每平方米。 填表说明 3: 表中除工矿仓储用地、公共服务项目用地为地面地价外，其他用途为平均楼面地价。																											

附件 2: 阳江市标定地价标准宗地与标定区域布置图

阳江市市区国有建设用地标定地价（2020年）
标定区域及标准宗地分布图（总图）

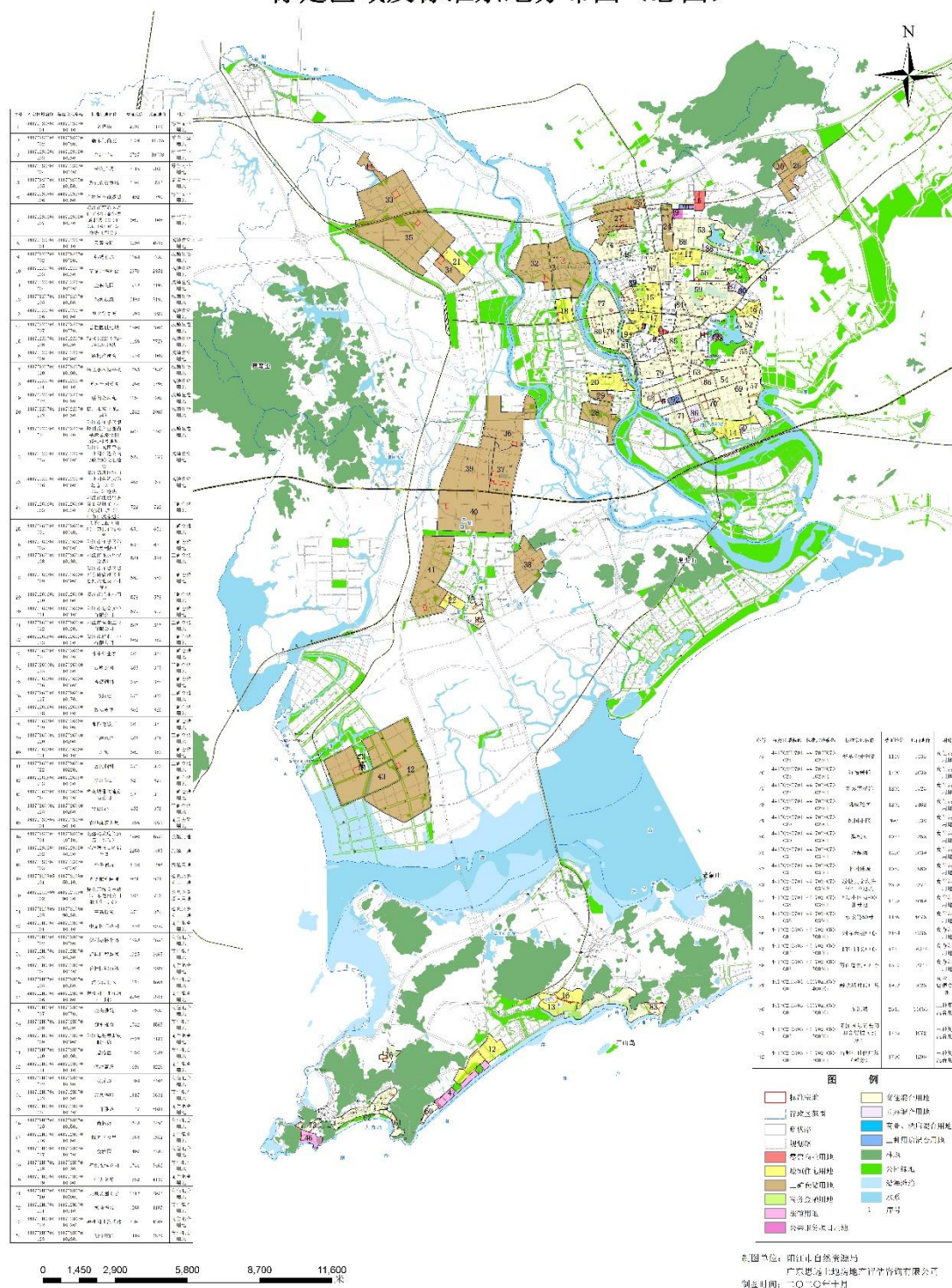


图15. 阳江标定地价标定区域及标准宗地分布图——总图

Figure 1 is a detailed land use planning map of the Zhongshan Island (Zhongshan Island) area, showing six map sheets (图幅一 to 图幅六) and a legend. The map includes various land use types such as residential, commercial, industrial, and agricultural, as well as natural features like water bodies and forests. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 11,600 meters. The legend on the right lists 18 categories with corresponding colors and symbols.

图例	说明
林线范围	林线范围
行政区域	行政区域
河流	河流
道路	道路
铁路	铁路
农业用地	农业用地
工业用地	工业用地
商业用地	商业用地
住宅用地	住宅用地
公共绿地	公共绿地
水域	水域
其他	其他
图幅一	图幅一
图幅二	图幅二
图幅三	图幅三
图幅四	图幅四
图幅五	图幅五
图幅六	图幅六

47

阳江市市区国有建设用地标定地价（2020年）标定区域及标准宗地分布图（图幅三）

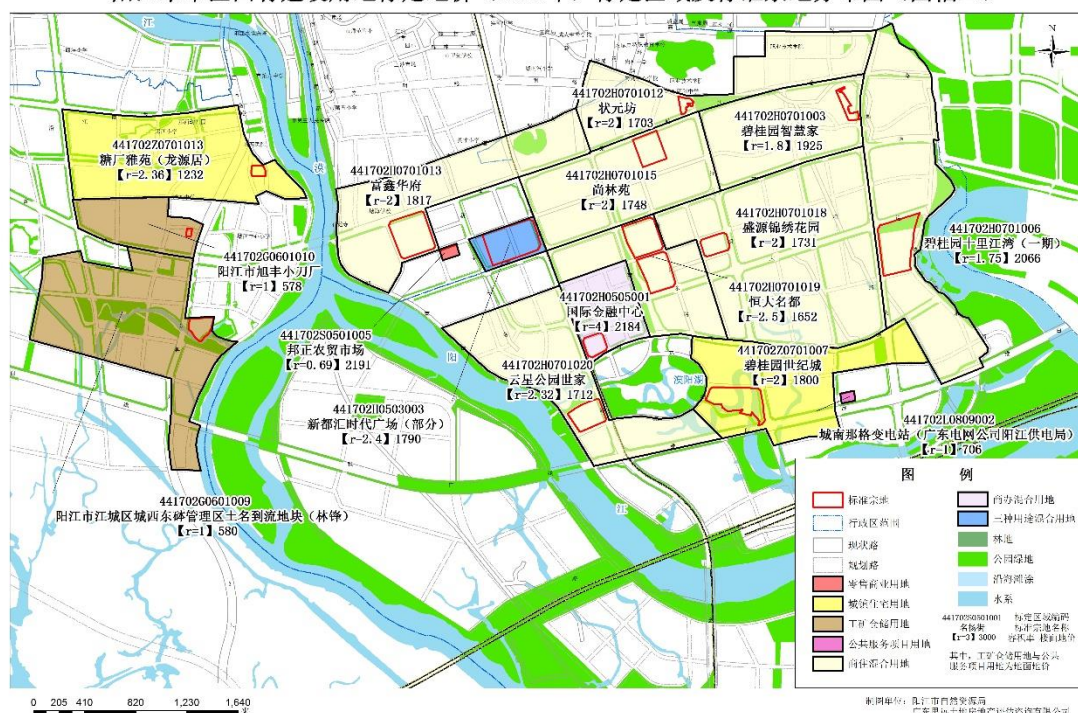


图19. 阳江标定地价标定区域及标准宗地分布图——图幅三

阳江市市区国有建设用地标定地价（2020年）标定区域及标准宗地分布图（图幅四）

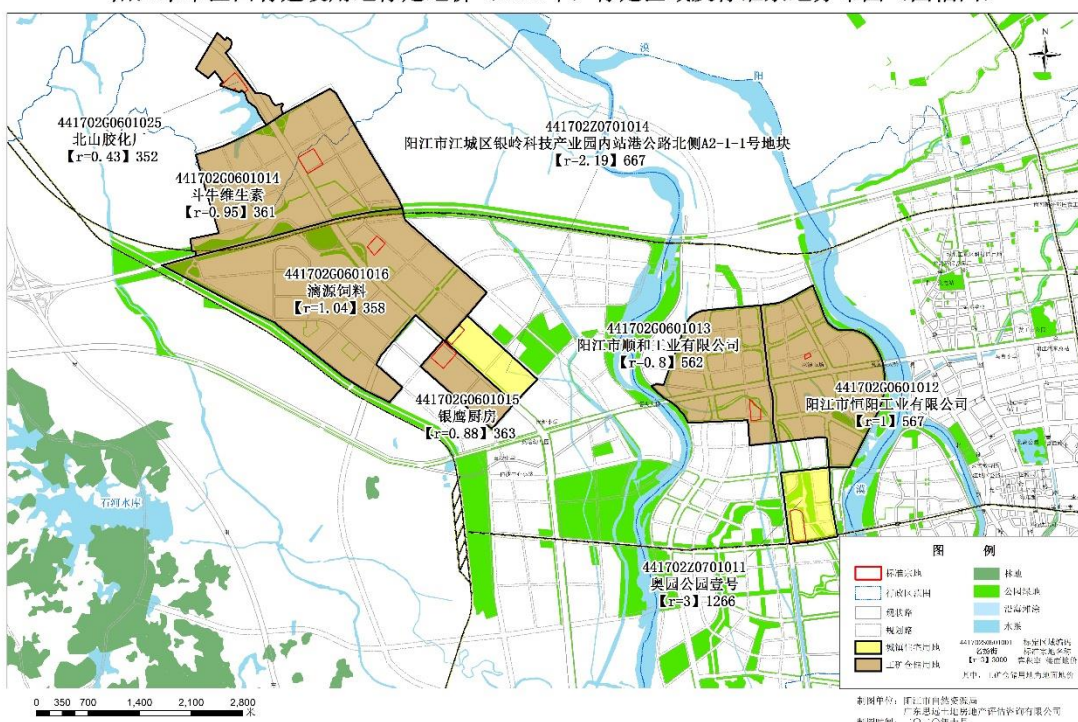


图20. 阳江标定地价标定区域及标准宗地分布图——图幅四

阳江市市区国有建设用地标定地价（2020年）
标定区域及标准宗地分布图（图幅五）

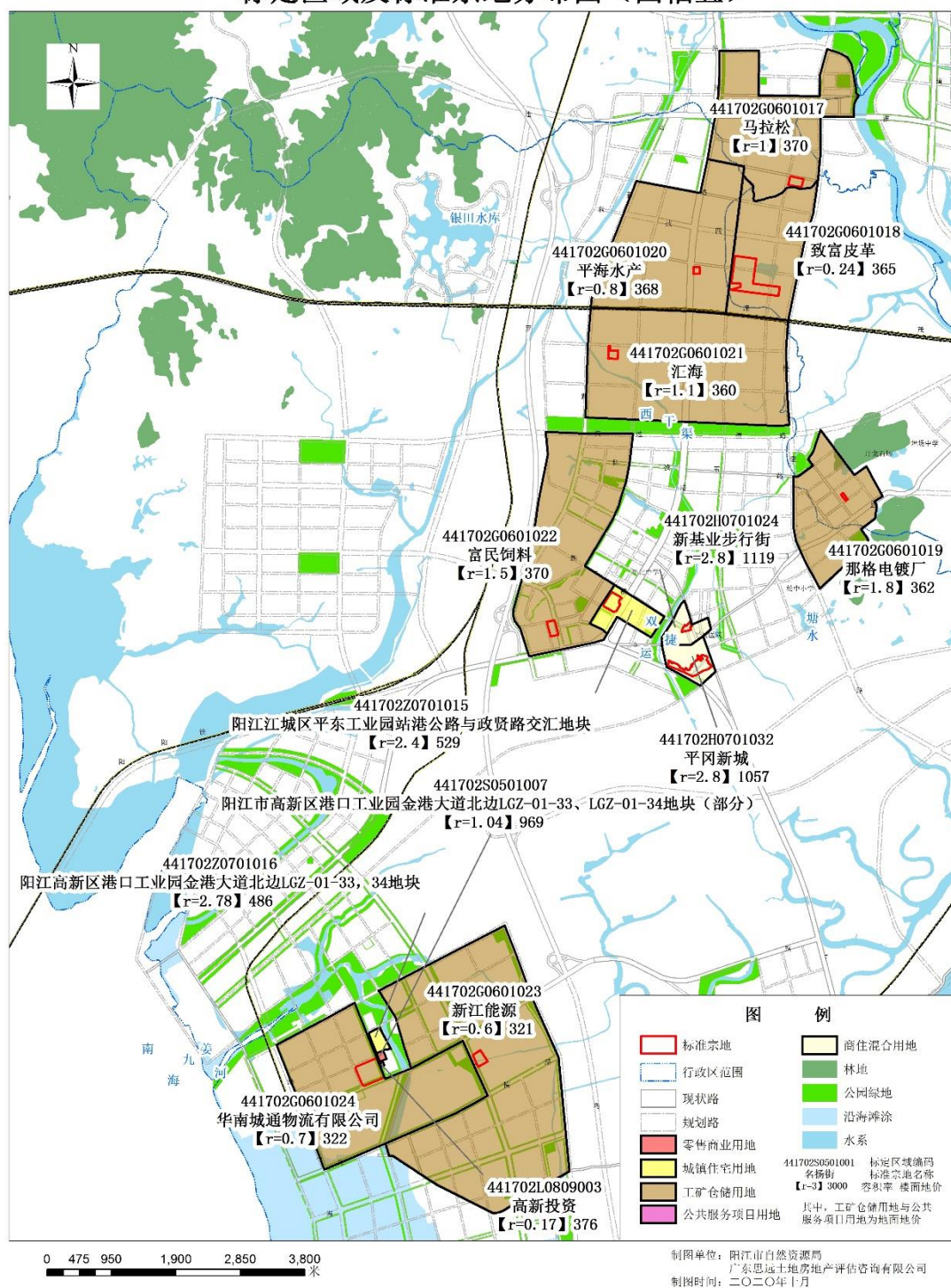


图21. 阳江标定地价标定区域及标准宗地分布图——图幅五

