

阳江市阳东区国有建设用地基准地价制订更新项目成果

一、工作范围

本次阳东区国有建设用地基准地价更新的工作范围为阳东区城区建成区和近期规划建设区内的国有建设用地，总面积约 45.72 平方公里。评估区范围外的阳东区雅韶镇、合山镇、红丰镇、北惯镇、东平镇镇区范围的国有建设用地基准地价分别按城区基准地价成果中商服用地Ⅲ级、住宅用地Ⅲ级、工业用地Ⅱ级、公共管理与公共服务用地Ⅱ级和公用设施用地Ⅱ级执行；其他乡镇镇区范围内的国有建设用地基准地价，参照本基准地价成果末级执行。如下图所示。

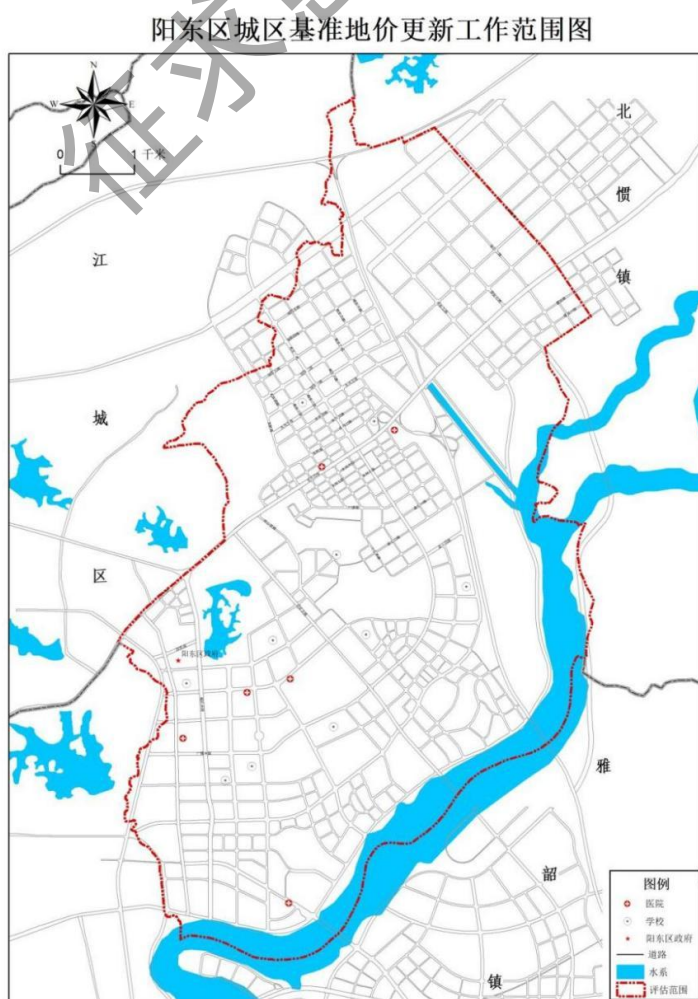


图 1、工作范围图

二、基准地价内涵设定

基准地价是在城镇规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工矿仓储等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

①商服用地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

②商业路线价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为5米，宗地标准深度设定为12米条件下，商服用地出让土地使用权的区域首层楼面地价。

③住宅用地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

④工业用地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五

通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价。

⑤公共管理与公共服务用地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价。

⑥公用设施用地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，估价期日为2025年5月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价。

具体内容如下表所示。

表 1 阳东区城区基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
土地权利类型	出让土地使用权				
估价期日	2025年5月1日				
土地开发程度	五通一平				
使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
	商业路线价、 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”指宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；

②商服用地包括：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、其它商服用地等；

③住宅用地为城镇住宅用地；

④工业用地包括工业用地、采矿用地、仓储用地等；

⑤公共管理、公共管理与公共服务用地包括：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；

⑥公用设施用地包括供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视设施、环卫、消防等公用设施用地以及公园与绿地等。

三、国有建设用地基准地价

表 2 阳东区城区国有建设用地级别基准地价结果表

用途 \ 价格	价格类型	单位	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	楼面地价	元/m ²	1058	795	642	505
	单位地价	元/m ²	2116	1590	1284	1010
		万元/亩	141.07	106.00	85.60	67.33
住宅用地	楼面地价	元/m ²	705	558	437	325
	单位地价	元/m ²	1410	1116	874	650
		万元/亩	94.00	74.40	58.27	43.33
工业用地	单位地价	元/m ²	555	415	300	—
		万元/亩	37.00	27.67	20.00	—
公共管理与公共服务用地	单位地价	元/m ²	608	460	325	—
		万元/亩	40.53	30.67	21.67	—
公用设施用地	单位地价	元/m ²	578	445	326	—
		万元/亩	38.53	29.67	21.73	—

表 3 阳东区城区国有建设用地定级结果表

土地类型	级别	级别范围	面积 (km ²)	占总面积比例
商服用地	I 级	①新江路-东风三路-湖滨北路-育才路-龙塘路-聚荣路延长线-湖滨北路-兴宁中路-兴宁西路-建新路-聚荣路包含范围； ②升平路-丹燕路-迎宾北路-陶然三路包含范围。	3.75	8.21%
	II 级	新江路-东风三路-东风四路-永兴一路-永胜路-永兴五路-裕东六路-永兴四路-裕东八路-东风四路-西部沿海高速-规划四路-广雅路以南约 300 米-文化路-新华中路以南约 500 米-滨河中路西北方约 1000 米-新江台大道包含范围（I 级除外）。	15.10	33.02%

土地类型	级别	级别范围	面积 (km ²)	占总面 积比例
	III级	东风三路-新江路-新江台大道-滨河西路以南约 300 米-滨河中路以东约 300 米-滨河东路东南方约 300 米-广雅路以东约 2000 米-东风四路东南方约 800 米-那金七路-东风四路以南约 350 米-金田二路以东约 500 米-霍达二路-西部沿海高速-裕园一路-裕东六路-裕园四路-裕园三路以北约 130 米-永胜路以西约 900 米-东风四路包含范围（I、II级除外）。	19.15	41.90%
	IV级	评估范围内的其他区域（I、II、III级除外）。	7.72	16.87%
	合计		45.72	100%
住宅用地	I级	东风四路-东风三路-新江路-新江台大道-兴南路延长线-兴宁中路-振士路-广雅路-龙塘路-永安中路-迎宾北路包含范围。	6.54	14.30%
	II级	东风三路-新江路-新江台大道-滨河西路以南约 200 米-湖滨南路-新江台大道-滨河中路西北约 800 米-龙塘路-广博路-文化路-广雅路-规划四路-西部沿海高速-东城互通跨线桥-东风四路-裕东六路-永兴五路及其延长线-龙胜路以西约 900 米-东风四路包含范围（I级除外）。	12.22	26.75%
	III级	东风三路-新江路-新江台大道-滨河西路以南约 300 米-滨河中路以东约 300 米-滨河东路东南方约 300 米-广雅路以东约 2000 米-东风四路东南方约 800 米-金田二路以东约 500 米-霍达四路-那金五路-霍达五路-西部沿海高速-裕园四路-裕园三路以北约 130 米-永胜路以西约 900 米-东风四路包含范围（I、II级除外）。	21.22	46.41%
	IV级	评估范围内的其他区域（I、II、III级除外）。	5.74	12.54%
	合计		45.72	100%
工业用地	I级	①新江路-东风三路-始兴路-德政西路-湖滨北路-广雅西路-始兴路-新江台大道包含范围； ②金山四路-裕东二路-永兴八路-广雅东路-东风四路-裕东三路-裕园一路-霍达五路-那金四路-东风四路-西部沿海高速包含范围。	5.95	13.02%
	II级	东风三路-始兴路-德政西路-湖滨北路-广雅西路-始兴路-新江台大道-评估范围界限-湖滨南路-广雅西路以南约 800 米沿线-西部沿海高速-西部沿海高速以东约 200 米-东风四路东南方约 800 米-金田二路以东约 500 米-裕园四路-裕园三路以北 200 米-龙胜路以西 900 米-东风四路包含范围（I级除外）。	23.34	51.05%
	III级	评估范围内的其他区域（I、II级除外）。	16.43	35.93%
	合计		45.72	100%
公共管理	I级	①新江路-东风三路-湖滨北路-凤山路及其延长线-迎宾北路-广雅路-文化路-广博路-龙塘路-广雅路-湖滨北路	7.63	16.68%

土地类型	级别	级别范围	面积 (km ²)	占总面 积比例
与公共服 务用地		-聚荣路包含范围； ②环山北路-永兴七路-裕东三路-环山北路-裕东二路-金山三路及其延长线-裕东六路以东约 120 米-金山一路-裕东七路-东风四路-裕东六路-永兴一路包含范围。		
	II 级	东风三路-新江路-新江台大道-滨河西路以南约 300 米-滨河中路以东约 300 米-西部沿海高速以西约 1600 米-滨河东路以北约 800 米-西部沿海高速-东风四路以南约 380 米-金田二路以东约 500 米-霍达七路-西部沿海高速-裕园四路-裕园三路以北约 130 米-永胜路以西约 900 米-东风四路包含范围（I 级除外）。	25.17	55.05%
	III 级	评估范围内的其他区域（I、II 级除外）。	12.92	28.27%
	合计		45.72	100%
公用设施用地	I 级	①新江路-东风三路-湖滨北路-广雅路-始兴路-新江台大道包含范围； ②环山北路-广雅路-金山二路-西部沿海高速-东风四路-裕东八路-永兴四路-裕东六路-裕园一路-裕东二路-永兴一路包含范围。	5.32	11.65%
	II 级	湖滨北路-广雅路-始兴路-新江台大道-始兴路以西约 260 米-滨河西路以南约 300 米-湖滨南路-广雅路以南约 300 米-龙塘路-广雅路东南方约 750 米-东风四路约 1700 米-西部沿海高速以东约 1700 米-东风四路以南约 800 米-金田二路以东约 500 米-霍达七路-裕园三路及其延长线-永胜路以西约 900 米-东风四路包含范围（I 级除外）。	24.82	54.28%
	III 级	评估范围内的其他区域（I、II 级除外）。	15.58	34.07%
	合计		45.72	100%

阳东区城区国有商服用地级别基准地价图

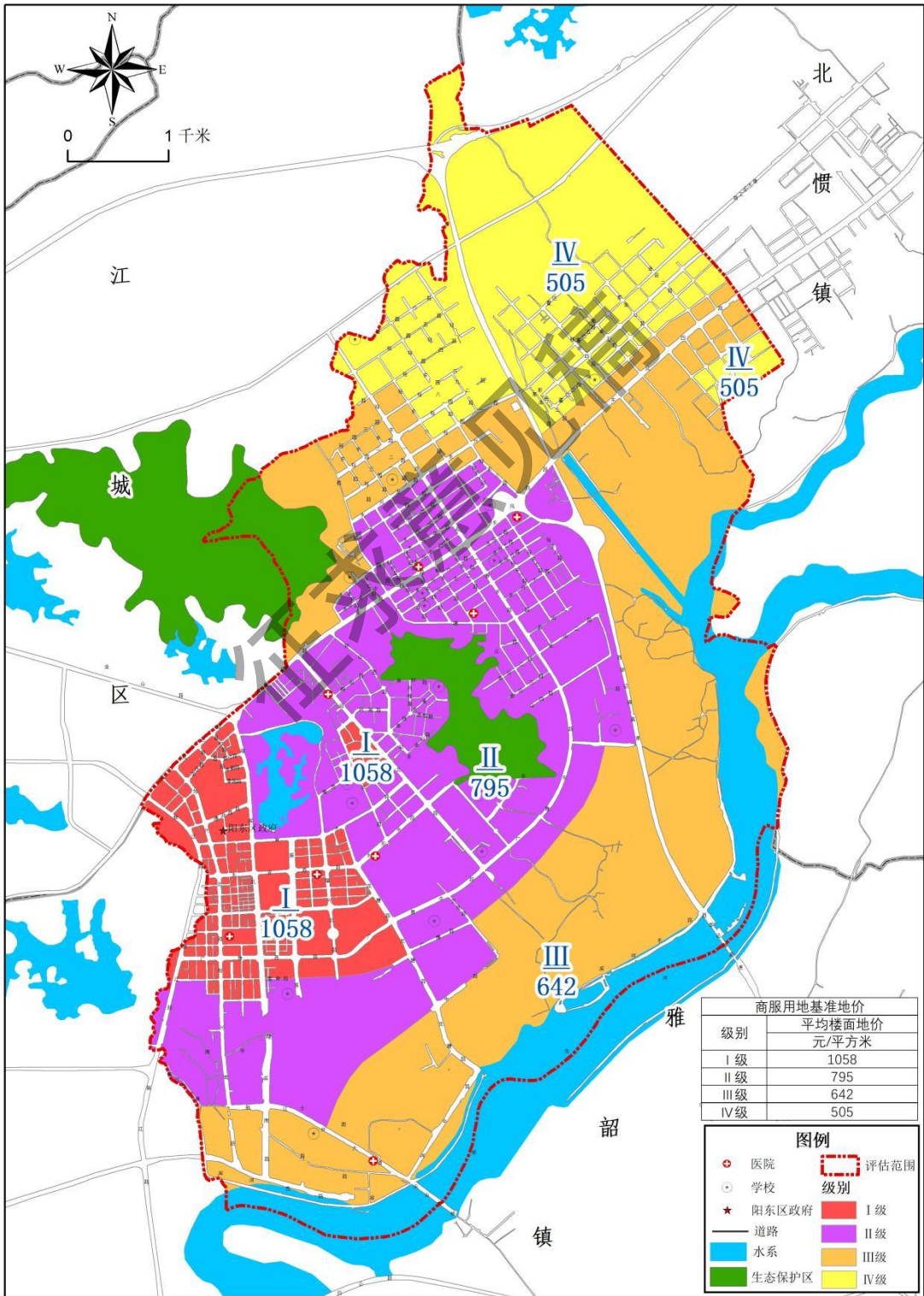


图 2、阳东区城区商服用地级别基准地价图

阳东区城区国有住宅用地级别基准地价图

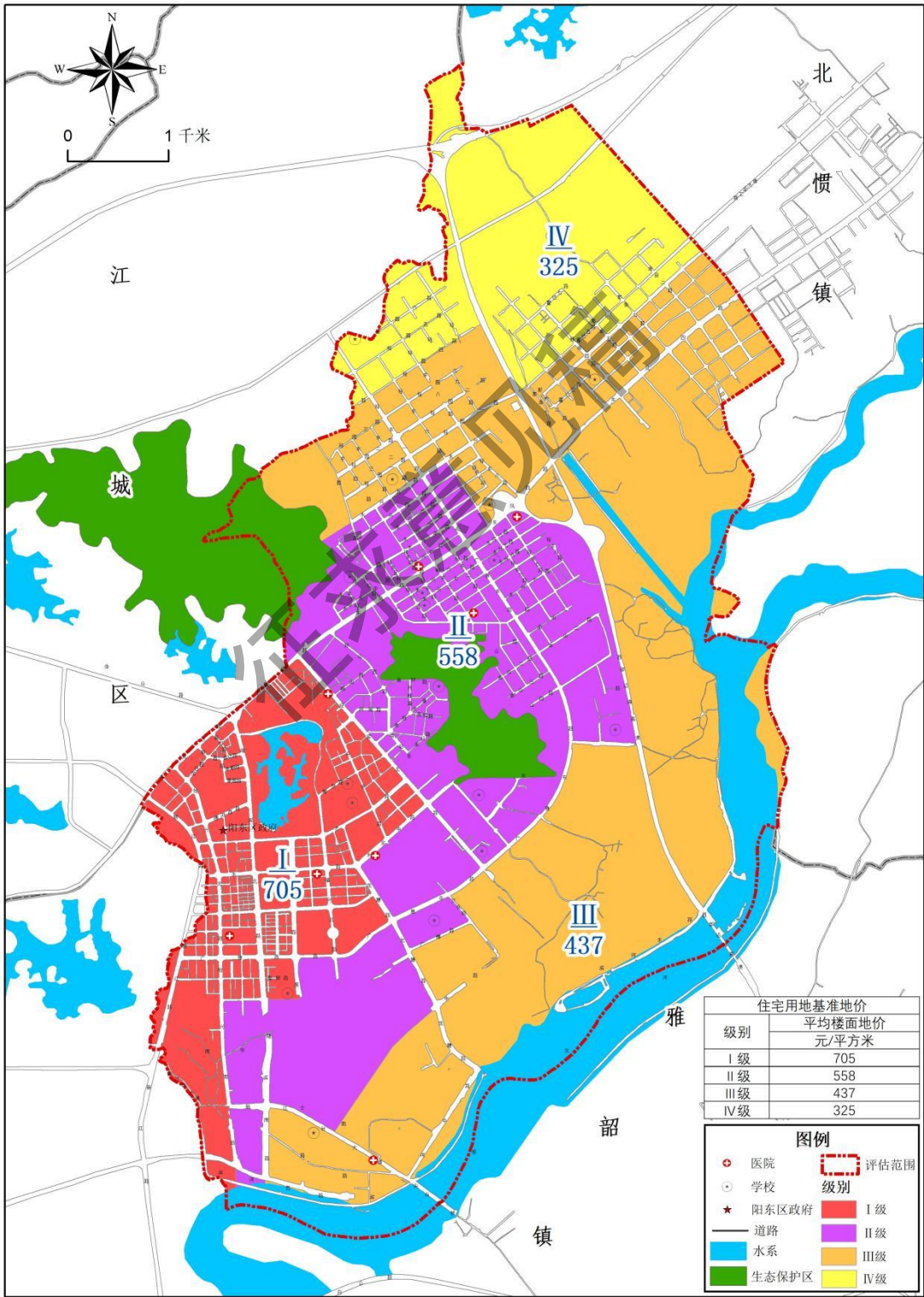


图 3、阳东区城区住宅用地级别基准地价图

阳东区城区国有工业用地级别基准地价图

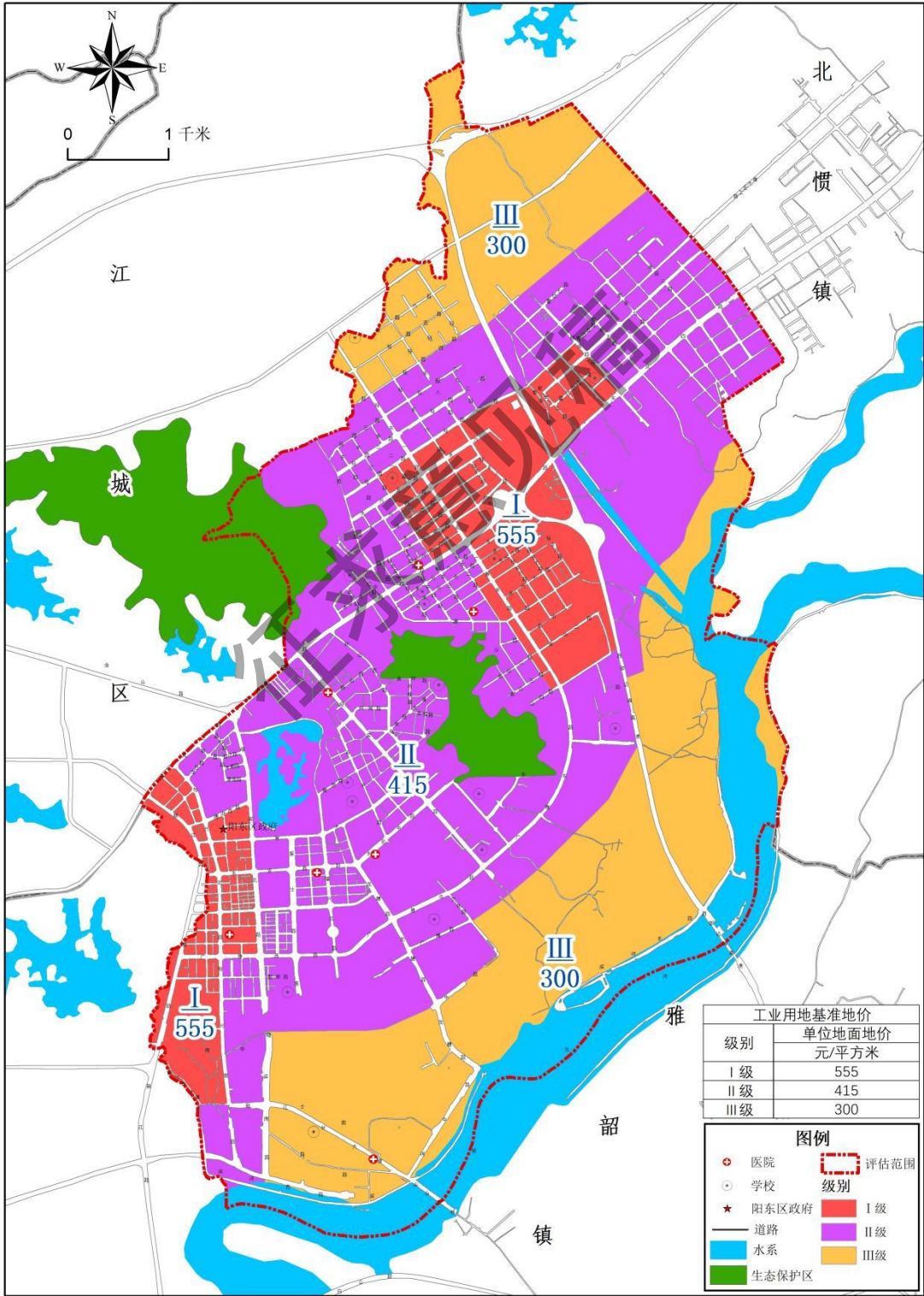


图 4、阳东区城区工业用地级别基准地价图

阳东区城区国有公共管理与公共服务用地级别基准地价图

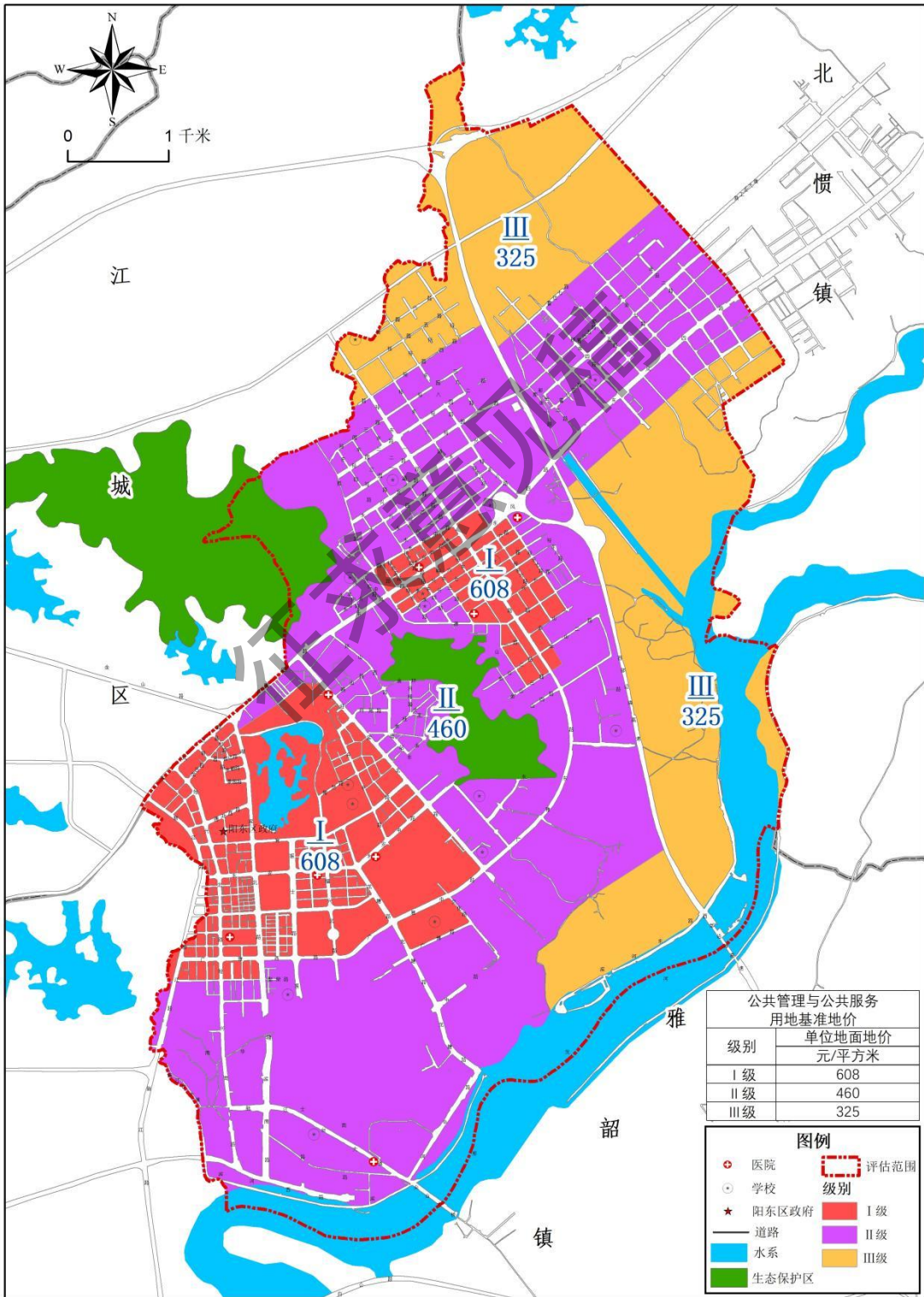


图 5、阳东区城区公共管理与公共服务用地级别基准地价图

阳东区城区国有公用设施用地级别基准地价图

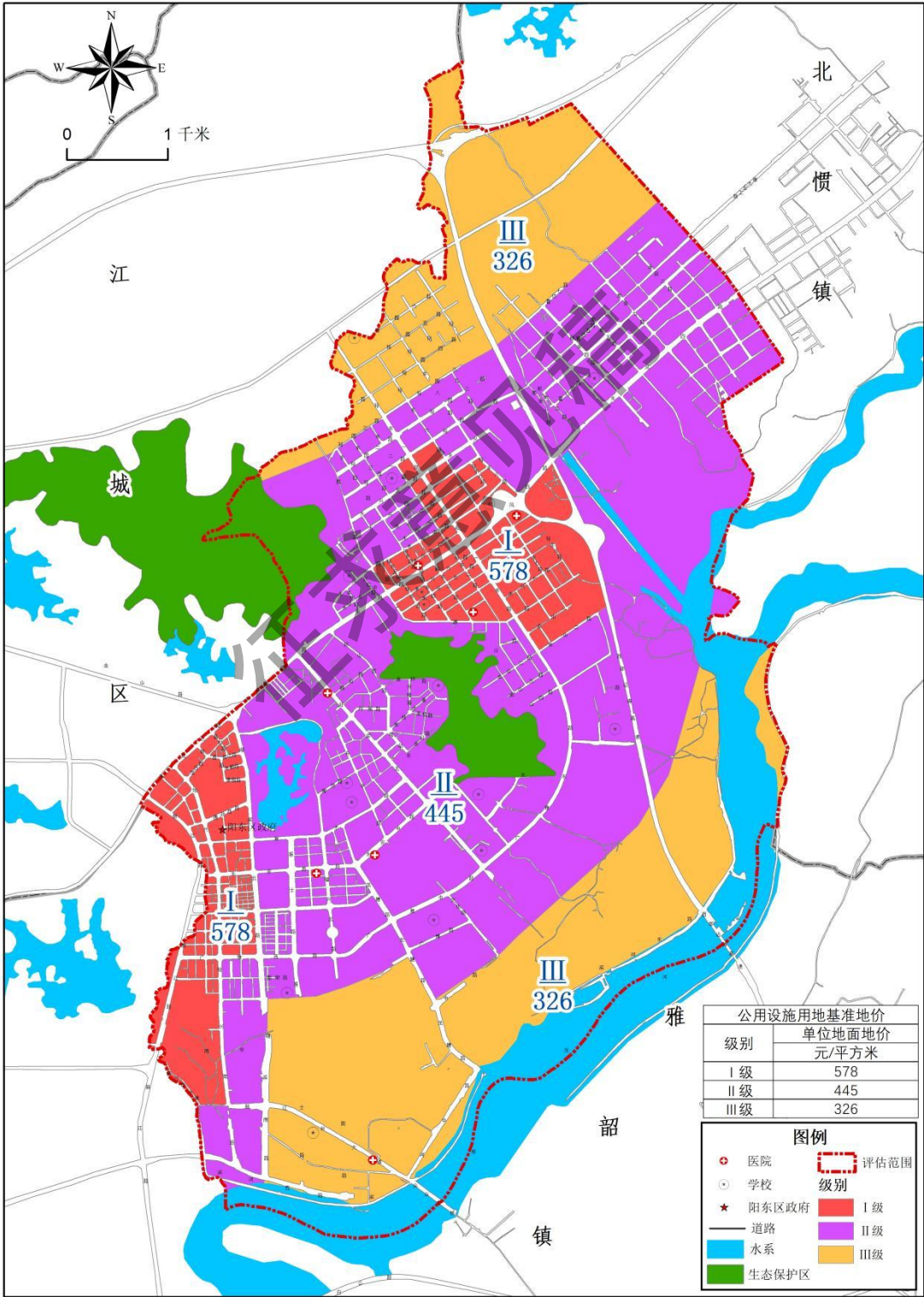


图 6、阳东区城区公用设施用地级别基准地价图

(2) 商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 12 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 12 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表 4 阳东区城区商业路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	区段范围	路线价 (首层楼面价)
1	迎宾大道 1	北至东风四路，南至陶然路	7280
2	东风四路 1	东至迎宾大道，西至湖滨路	7150
3	始兴路 1	北至东风三路，南至东和路	7070
4	东风四路 2	东至环山北路，西至迎宾大道	6820
5	始兴路 2	北至东和路，南至福安路	6650
6	东风四路 3	东至裕东六路，西至环山北路	6430
7	迎宾大道 2	北至陶然路，南至广雅路	6260
8	始兴路 3	北至福安路，南至聚荣路	6140
9	东风三路	东至新江路，西至湖滨路	5560
10	湖滨路	北至湖滨南路，南至广雅路	5280
11	广雅路	东至新江路，南至龙塘路	5020
12	新江路 1	北至东风三路，南至永安路	5010
13	新江路 2	北至永安路，南至广雅路	4680
14	永安路 1	西至新江路，东至湖滨路	4650
15	振士路 1	北至湖滨南路，南至福安路	4560
16	福安路 1	西至新江路，东至湖滨路	4520
17	振士路 2	北至福安路，南至广雅路	4320
18	永安路 2	西至振士路，东至龙塘路	4260
19	福安路 2	西至振士路，东至龙塘路	4185
20	福兴路	北至湖滨南路，南至福安路	3880

阳东区城区商业路线价图

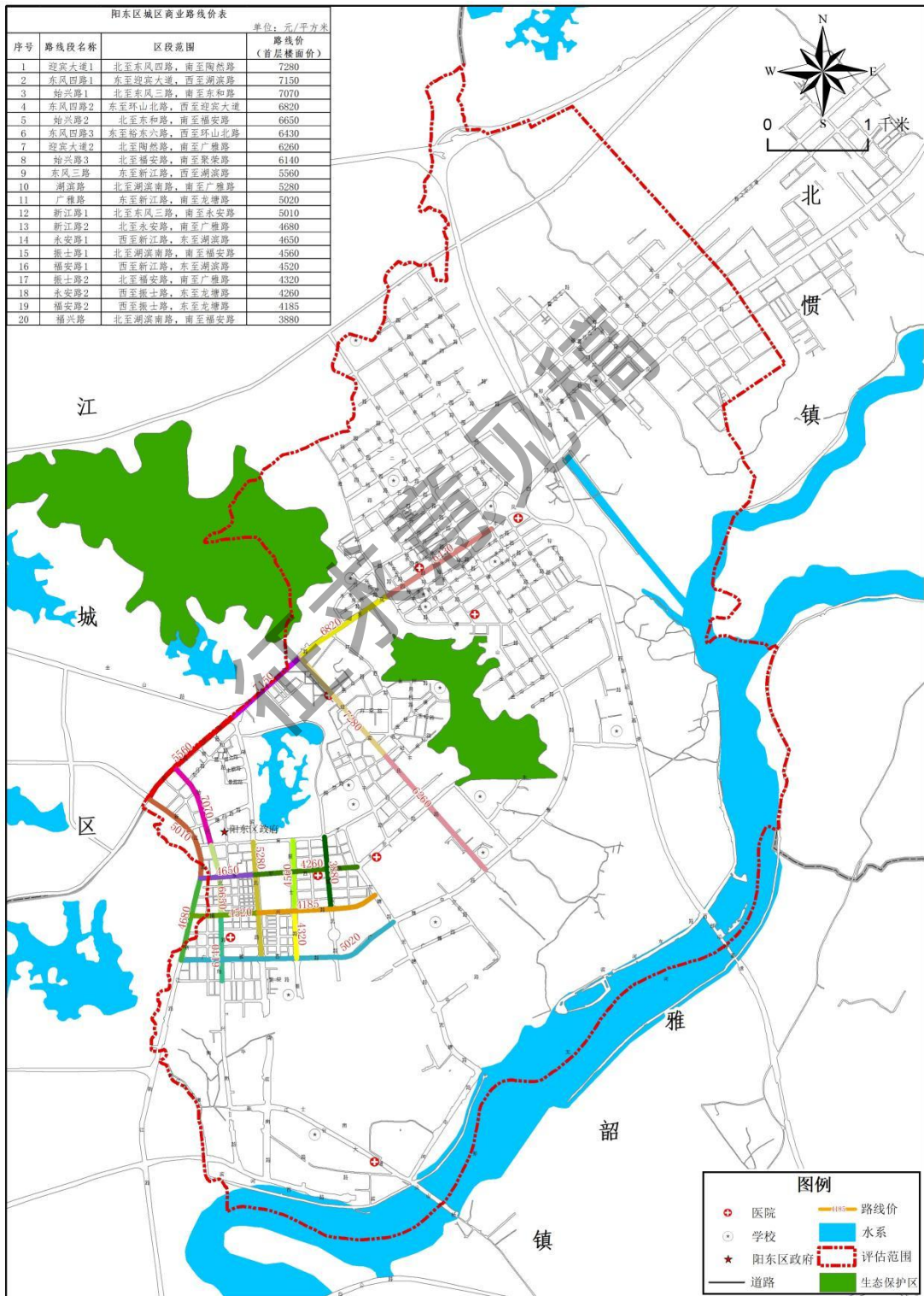


图 7、阳东区城区商业路线价图