

关于《阳江市市区国有建设用地标定地价更新项目（2021年）》的说明

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》第三十三条规定，“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依据”。

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年已完成标定地价制订及公示工作；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，阳江市自然资源局已完成2020年标定地价更新及公示工作；根据《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223号）和《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）文件要求，阳江市自然资源局启动2021年标定地价更新工作，受疫情影响，本轮标定地价更新

工作各阶段略有滞后，原定 2022 年 9 月 28 日的听证会延期至 2023 年 2 月 23 日举行。

二、地价内涵

（一）土地用途

本轮阳江市市区标定地价更新项目布设零售商业用地、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，混合用地有商住混合用地、商办混合用地、商业酒店混合用地、三种用途混合用地（包含零售商业用地、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

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 2021 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、混合用地为现状容积率下的平均楼面地价，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

内涵		
零售商业用地 (S)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	40 年
	估价期日	2021 年 1 月 1 日

内涵		
城镇住宅用地 (Z)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	70年
	估价期日	2021年1月1日
工矿仓储用地 (G)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	地面地价
	使用年期	50年
	估价期日	2021年1月1日
商务金融用地 (S)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	40年
	估价期日	2021年1月1日
旅馆用地 (S)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	40年
	估价期日	2021年1月1日
公共服务项目用 地 (L)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	地面地价
	使用年期	50年
	估价期日	2021年1月1日
混合用地 (H)	土地开发程度	现状开发程度
	容积率	现状容积率
	价格类型	平均楼面地价
	使用年期	零售商业用地 40年、商务金融用地 40年、旅馆用 地 40、城镇住宅用地 70年
	估价期日	2021年1月1日

注：标定区域及标准宗地的编码根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017) 确定，其中，零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地的土地用途代码的英文代码参照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017) 中一级类名称的拼音首字母确定为“S”，数字代码按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017) 中二级类编码取值，分别为 0501、0505、0504。

三、公示范围更新维护结果

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（2016-2035年）》等相关规划文本，结合土地市场发展的实际情况，在上一轮标定地价成果的基础上，有新增标定区域、删除标定区域、调整标定区域边界线等变化。本轮标定地价公示范围包括中心城区建成区、近期规划建设区，涵盖阳江市中心城区、高新区和海陵岛等区域。

经过更新维护，本轮标定地价各用途公示范围互不叠置，最终确定的公示范围共计约 9741.64 万平方米（含山体水系），较上一轮增加 177.05 万平方米。公示范围占阳江市市区建设用地总规模的 48.94%，阳江市市区建设用地总规模（19906 万平方米）数据来源于《阳江市江城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》。

其中，零售商业用地的公示范围约 49.77 万平方米，较上一轮增加 0.01 万平方米，为调整标定区域边界线所致，公示范围分布在中心城区和高新区，有名扬街、天润广场等区域；

城镇住宅用地的公示范围约 1035.12 万平方米，较上一轮增加 0.95 万平方米，为调整标定区域边界线所致，公示范围分布在中心城区、海陵岛的十里银滩片区、高新区中心区域等以城镇住宅为主导用途的区域；

工矿仓储用地公示范围为各工业集聚区（开发区、工业园区），共 5019.22 万平方米，与上一轮一致，分布在中心城区周边（包

含银岭工业园、奕垌工业园、环保工业园等），以及高新区的工业园区（包含福冈工业园、港口工业园等）；

商务金融用地公示范围约 0.66 万平方米，与上一轮一致，是中心城区的农垦商贸大厦区域；

旅馆用地公示范围约 99.00 万平方米，较上一轮减少 6.58 万平方米，为删除标定区域和调整标定区域边界线所致，删除的标定区域为华邑酒店范围，原因是华邑酒店为江城区内最好的五星级酒店，不具区域代表性；本轮公示范围分布在海陵岛的十里银滩片区；

公共服务项目用地公示范围约 17.70 万平方米，与上一轮一致，分布在城北片区（医疗卫生用地）、城南片区（公用设施用地）和高新区港口工业园（公用设施用地）；

商住混合用地的公示范围分布最广，共 3409.23 万平方米，较上一轮增加 182.66 万平方米，为新增标定区域所致，新增的标定区域位于城北片区，近年来城北片区发展较为迅速，应逐步扩大建成区的标定地价覆盖范围；本轮公示范围分布在商住小区分布密集的区域；

商办混合用地的公示范围约 72.31 万平方米，与上一轮一致，公示范围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·四季等区域；

商业酒店混合用地的公示范围约 3.46 万平方米，较上一轮增加 0.01 万平方米，为调整标定区域边界线所致，分布在中心城区新达城时代广场区域；

三种用途混合用地（含零售商业用地、商务金融用地、旅馆用地的混合用地和零售商业用地、城镇住宅用地、旅馆用地的混合用地）的公示范围约 35.17 万平方米，与上一轮一致，分布在中心城区，分别是东汇城、阳江国际五金刀剪商贸城、新都汇时代广场等区域。

本轮公示范围的变化情况详见图 1，最终确定的公示范围如图 2 所示。

（本页以下无正文）

阳江市市区标定地价公示范围图

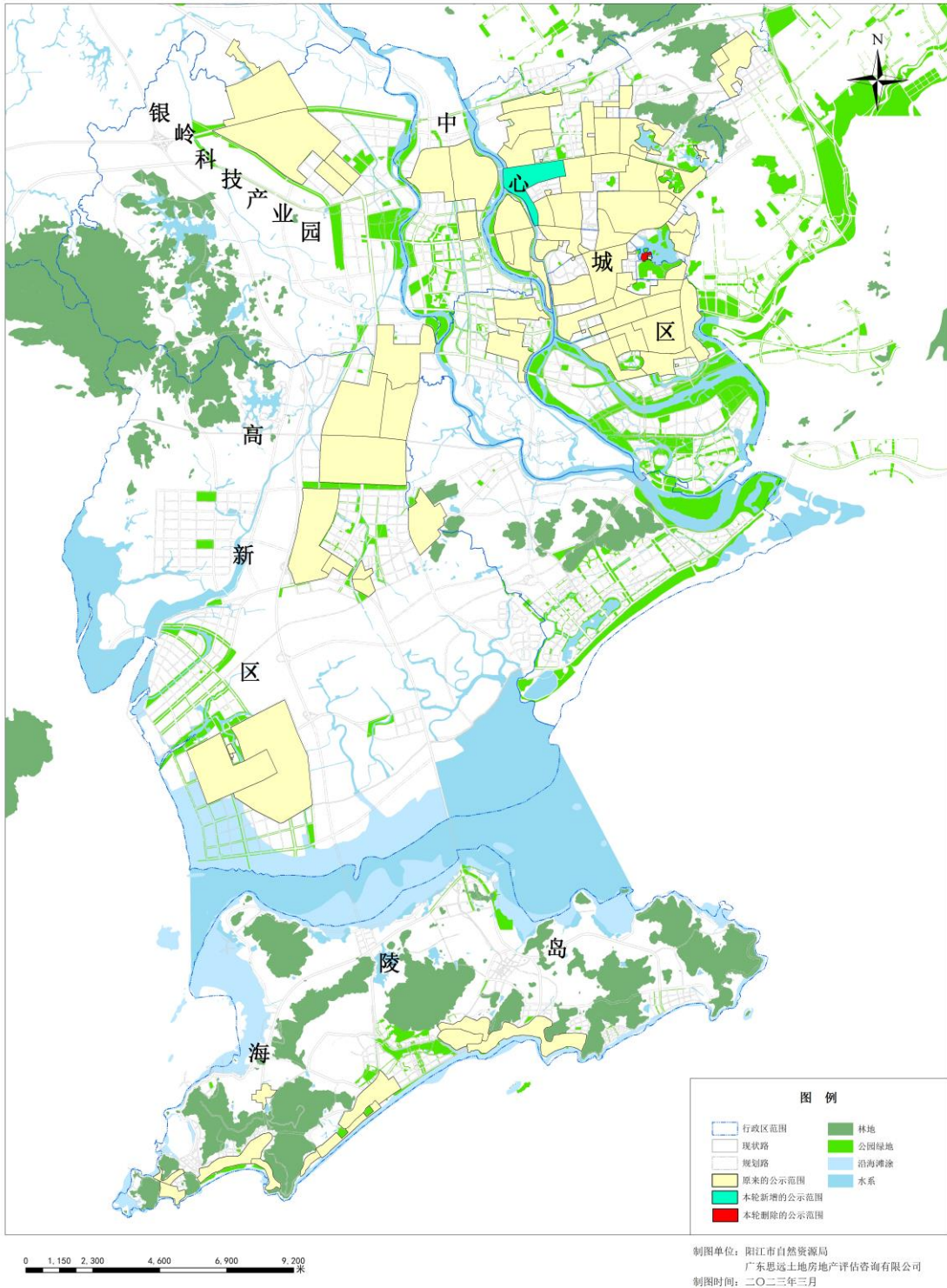


图1 2021年阳江市市区标定地价公示范围变化图

阳江市市区标定地价公示范围图

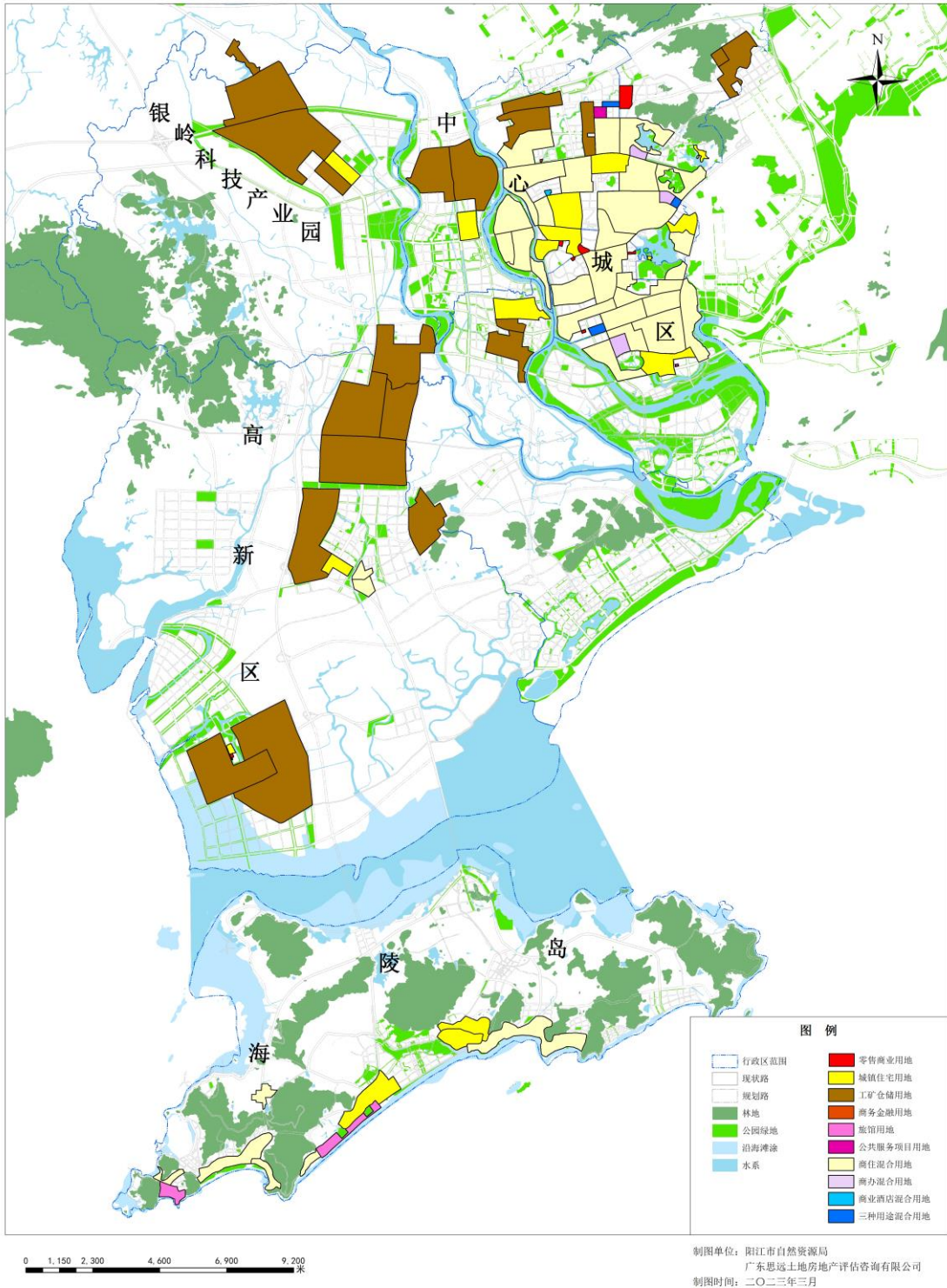


图2 2021年阳江市市区标定地价公示范围图

四、标定区域更新维护结果

根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)的要求,结合阳江市当前城市发展特点、未来城市规划、重大项目进度等城市发展情况及房地产市场发展情况,在上一轮标定区域划分的基础上,为保证标定区域的合理性、均质性,项目组组织实地勘察,经过多轮讨论分析,结合规程和规划资料以及阳江市市区的土地利用实际,更新维护标定区域。

新增标定区域、删除标定区域、调整不规范标定区域边界后,本轮最终确定的标定区域共 92 个,较上一轮删除 1 个旅馆用地标定区域、新增 1 个商住混合用地标定区域。其中,零售商业用地共 7 个,城镇住宅用地共 16 个,工矿仓储用地共 21 个,商务金融用地共 1 个,公共服务项目用地共 3 个,均与上一轮一致;旅馆用地共 2 个,较上一轮删除 1 个;商住混合用地共 35 个,较上一轮新增 1 个;商办混合用地共 3 个,商业酒店混合用地共 1 个,三种用途混合用地共 3 个,均与上一轮一致。本轮标定区域数量统计详见表 2、表 3。

表2 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	14	1	0	2	27	3	1	3	68
高新区	1	2	7	0	0	1	2	0	0	0	13
海陵岛	0	3	0	0	2	0	6	0	0	0	11
合计	7	16	21	1	2	3	35	3	1	3	92
数量占比 (%)	7.61 %	17.39 %	22.83 %	1.09 %	2.17 %	3.26 %	38.04 %	3.26 %	1.09 %	3.26 %	100 %

注：①中心城区指阳江市江城区剔除高新区和海陵岛所涵盖的范围，下同；
 ②标定区域所属行政区(功能区)的划分，与其内标准宗地所属的行政区(功能区)保持一致；
 ③数量占比保留两位小数，数据不闭合为四舍五入导致，非计算错误，下同。

表3 标定区域数量及面积变化情况

单位：个、万平方米

序号	用途	2020年标定区域		2021年标定区域		变化情况	
		数量	面积	数量	面积	数量	面积
1	零售商业用地	7	49.76	7	49.77	0	0.01
2	城镇住宅用地	16	1034.17	16	1035.12	0	0.95
3	工矿仓储用地	21	5019.22	21	5019.22	0	0
4	商务金融用地	1	0.66	1	0.66	0	0
5	旅馆用地	3	105.58	2	99	-1	-6.58
6	公共服务项目 用地	3	17.7	3	17.7	0	0
7	商住混合用地	34	3226.57	35	3409.23	1	182.66
8	商办混合用地	3	72.31	3	72.31	0	0
9	商业酒店混合 用地	1	3.45	1	3.46	0	0.01
10	三种用途混合 用地	3	35.17	3	35.17	0	0
合计		92	9564.59	92	9741.64	0	177.05

五、标准宗地更新维护结果

根据标准宗地更新维护的原则及要求，每个标定区域内有且只有一宗标准宗地。本轮共设立标准宗地 92 宗，较上一轮删除 1 宗、新增 1 宗，各用途标准宗地较上一轮的变化情况与标定区域一致。本轮标准宗地数量统计详见表 4、表 5。

表4 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	14	1	0	2	27	3	1	3	68
高新区	1	2	7	0	0	1	2	0	0	0	13
海陵岛	0	3	0	0	2	0	6	0	0	0	11
合计	7	16	21	1	2	3	35	3	1	3	92
数量占比 (%)	7.61 %	17.39 %	22.83 %	1.09 %	2.17 %	3.26 %	38.04 %	3.26 %	1.09 %	3.26 %	100 %

表5 标准宗地数量变化情况

单位：宗

序号	用途	2020 年标准宗地数量	2021 年标准宗地数量	变化情况
1	零售商业用地	7	7	0
2	城镇住宅用地	16	16	0
3	工矿仓储用地	21	21	0
4	商务金融用地	1	1	0
5	旅馆用地	3	2	-1
6	公共服务项目用地	3	3	0
7	商住混合用地	34	35	1
8	商办混合用地	3	3	0
9	商业酒店混合用地	1	1	0
10	三种用途混合用地	3	3	0
	合计	92	92	/