

## 附件 1

# 台山市城镇国有建设用地标定 地价更新基本成果

### 一、标定地价公示范围

根据台山市土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合市内不同用途自身的空间分布，确定台山市城镇国有建设用地标定地价更新公示范围为台山市城市集中建设区近期城镇建设范围，公示范围总面积约22.36平方公里。

### 二、标定地价内涵

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。具体是指：

**（一）住宅用地标定地价内涵：**估价期日为2021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。

**（二）商住混合用地标定地价内涵：**估价期日为2021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，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、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。

**（三）工业用地标定地价内涵：**估价期日为2021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。

**表2-1 台山市城镇国有建设用地标定地价内涵表**

宗地用途 项目	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2021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	70年	商服40年 住宅70年	50年
容积率	现状容积率		
标准宗地 现状容积率范围	1.97-9.75	0.39-9.91	0.19-0.84
权利类型	出让土地使用权		
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 商服首层楼面地价 住宅平均楼面地价	单位面积地价

### 三、标定地价结果

表3-1 台山市城镇国有建设用地标定地价更新结果公示信息表

市县名称：江门市台山市

地价日期：2021年1月1日

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积(平方米)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
									平均楼面地价	单位面积地价	混合用地拆分价格		
											商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
1	440781G060100101	广东迪生力汽配股份有限公司	工业用地	出让土地使用权	108078.70	0.19	五通一平	50	/	440	/	/	已建成,参照现状指标评估,工业100%。土地级别为工业2级。
2	440781G060100201	安南泳池公司	工业用地	出让土地使用权	52430.00	0.25	五通一平	50	/	442	/	/	已建成,参照现状指标评估,工业100%。土地级别为工业2级。
3	440781G060100301	伟富(台山)机电公司	工业用地	出让土地使用权	63501.30	0.84	五通一平	50	/	445	/	/	已建成,参照现状指标评估,工业100%。土地级别为工业2级。
4	440781G060100401	广东三七新能源有限公司	工业用地	出让土地使用权	179956.54	0.34	五通一平	50	/	374	/	/	已建成,参照现状指标评估,工业100%。土地级别为工业3级。
5	440781G060100502	富飞净化消声器(台山)有限公司	工业用地	出让土地使用权	61023.62	0.28	五通一平	50	/	372	/	/	已建成,参照现状指标评估,工业100%。土地级别为工业3级。
6	440781H070100101	革新路67号	商住混合用地	出让土地使用权	158.13	2.25	六通一平	商服:40;住宅:70	2046	4604	4146	1411	已建成,参照现状指标评估,商服30.49%、住宅69.51%。土地级别为商服1级,住宅1级。
7	440781H070100301	沃华时代广场(二期)	商住混合用地	出让土地使用权	36854.18	3.62	六通一平	商服:40;住宅:70	2102	7609	4511	2090	在建工程,参照现状指标评估,商服7.26%、住宅92.74%。土地级别为商服4级,住宅3级。
8	440781H070100401	东方名城B区	商住混合用地	出让土地使用权	46084.14	2.49	六通一平	商服:40;住宅:70	2059	5127	4000	1946	已建成,参照规划指标评估,商服12.78%、住宅87.22%。土地级别为商服3级,住宅2级。
9	440781H070100501	金茂广场	商住混合用地	出让土地使用权	25740.00	3.66	六通一平	商服:40;住宅:70	1838	6727	5083	1807	已建成,参照现状指标评估,商服13.68%、住宅86.32%。土地级别为商服2级,住宅2级。
10	440781H070100601	奥园·禧悦台(二期)	商住混合用地	出让土地使用权	55391.68	2.45	六通一平	商服:40;住宅:70	2107	5162	4598	2056	在建工程,参照现状指标评估,商服10.35%、住宅89.65%。土地级别为商服3级,住宅3级。
11	440781H070100701	侨雅·耀东明珠	商住混合用地	出让土地使用权	89600.00	3.49	六通一平	商服:40;住宅:70	1632	5696	3094	1590	已建成,参照规划指标评估,商服2.98%、住宅97.02%。土地级别为商服3级,住宅2级。
12	440781H070100801	骏景湾悦峰	商住混合用地	出让土地使用权	136666.67	2.80	六通一平	商服:40;住宅:70	1935	5418	3268	1921	在建工程,参照规划指标评估,商服1.01%、住宅98.99%。土地级别为商服3级,住宅2级。
13	440781H070100901	台山市翠湖豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	161401.10	2.09	六通一平	商服:40;住宅:70	2038	4259	3627	1884	已建成,参照规划指标评估,商服10.29%、住宅89.71%。土地级别为商服3级,住宅3级。
14	440781H070101001	尚品壹号	商住混合用地	出让土地使用权	11899.27	2.49	六通一平	商服:40;住宅:70	1934	4816	3337	1869	已建成,参照规划指标评估,商服5.11%、住宅94.89%。土地级别为商服3级,住宅3级。
15	440781H070101101	步步高豪庭(二期)	商住混合用地	出让土地使用权	17480.20	2.81	六通一平	商服:40;住宅:70	2122	5963	3914	2056	已建成,参照现状指标评估,商服8.29%、住宅91.71%。土地级别为商服3级,住宅3级。
16	440781H070101201	东方豪苑(4-1期)	商住混合用地	出让土地使用权	27773.20	2.57	六通一平	商服:40;住宅:70	2081	5348	4268	2027	已建成,参照规划指标评估,商服2.99%、住宅97.01%。土地级别为商服2级,住宅2级。
17	440781H070101301	明珠苑	商住混合用地	出让土地使用权	864.00	9.90	六通一平	商服:40;住宅:70	1738	17206	3332	1501	已建成,参照现状指标评估,商服18.57%、住宅81.43%。土地级别为商服2级,住宅2级。
18	440781H070101501	源华苑	商住混合用地	出让土地使用权	9775.80	3.00	六通一平	商服:40;住宅:70	1911	5733	3511	1699	已建成,参照现状指标评估,商服13.83%、住宅86.17%。土地级别为商服2级,住宅2级。
19	440781H070101601	锦绣商住楼	商住混合用地	出让土地使用权	1463.04	3.00	六通一平	商服:40;住宅:70	1862	5586	2863	1768	已建成,参照规划指标评估,商服8.69%、住宅91.31%。土地级别为商服3级,住宅2级。
20	440781H070101701	碧桂园盛世花园	商住混合用地	出让土地使用权	60304.44	2.95	六通一平	商服:40;住宅:70	1967	5803	3638	1891	已建成,参照现状指标评估,商服4.43%、住宅95.57%。土地级别为商服3级,住宅2级。
21	440781H070101901	碧桂园繁华里	商住混合用地	出让土地使用权	107403.12	1.63	六通一平	商服:40;住宅:70	2037	3320	4116	2000	已建成,参照现状指标评估,商服16.83%、住宅83.17%。土地级别为商服3级,住宅3级。
22	440781H070102001	碧桂园幸福里	商住混合用地	出让土地使用权	190249.50	1.49	六通一平	商服:40;住宅:70	1809	2695	3336	1775	已建成,参照现状指标评估,商服2.74%、住宅97.26%。土地级别为商服3级,住宅3级。
23	440781H070102101	东富花园	商住混合用地	出让土地使用权	491.48	7.72	六通一平	商服:40;住宅:70	1813	13996	3278	1646	已建成,参照现状指标评估,商服12.04%、住宅87.96%。土地级别为商服3级,住宅3级。
24	440781H070102201	千禧秀荷花城	商住混合用地	出让土地使用权	3587.41	9.05	六通一平	商服:40;住宅:70	2097	18978	4043	1948	已建成,参照现状指标评估,商服7.96%、住宅92.04%。土地级别为商服2级,住宅2级。
25	440781H070102301	顺诚雅轩	商住混合用地	出让土地使用权	1939.71	3.74	六通一平	商服:40;住宅:70	2056	7689	4358	1809	已建成,参照现状指标评估,商服34.25%、住宅65.75%。土地级别为商服2级,住宅2级。

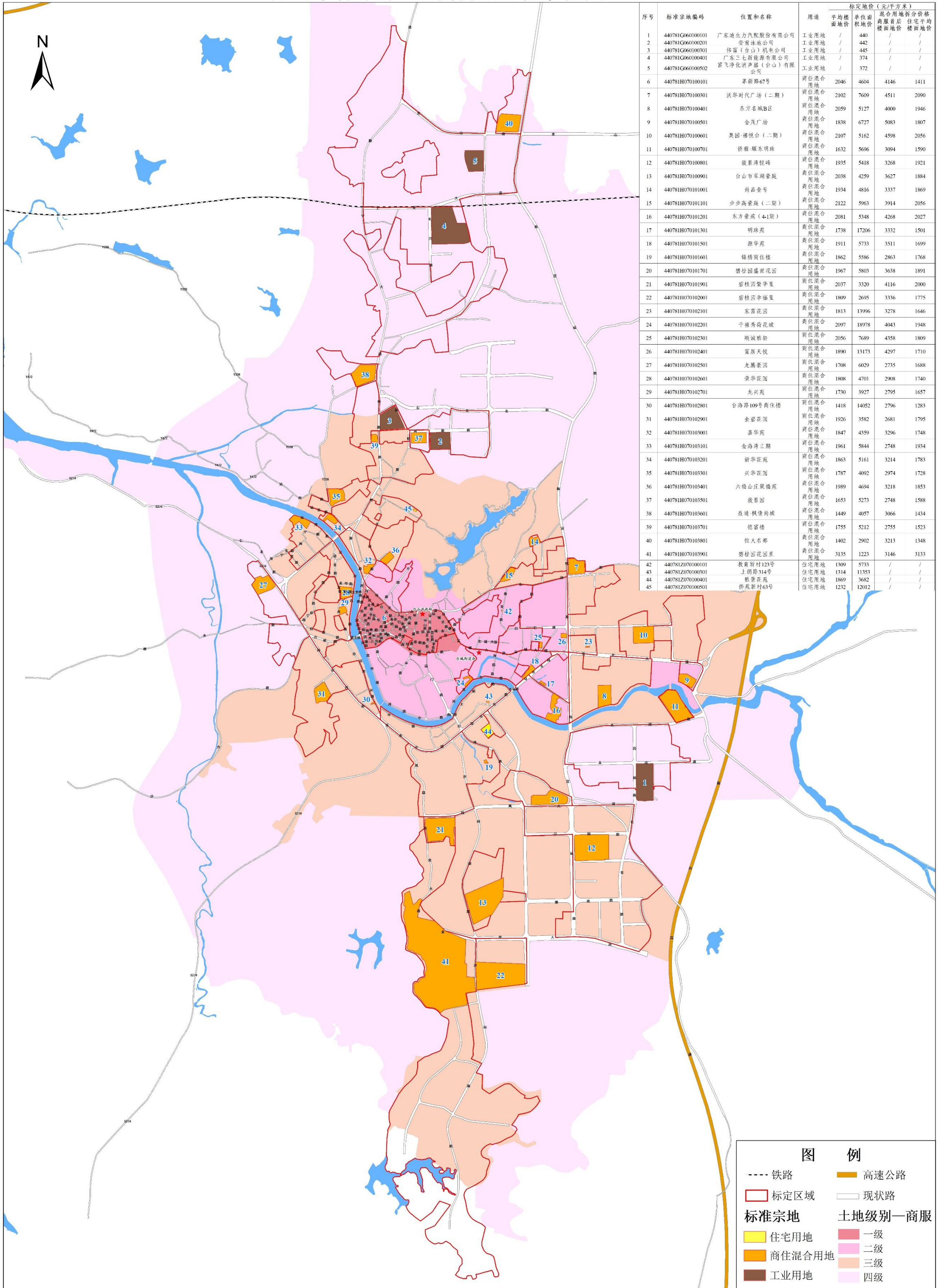
序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积(平方米)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
									平均楼面地价	单位面积地价	混合用地拆分价格		
											商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价	
26	440781H070102401	富居天悦	商住混合用地	出让土地使用权	2200.00	6.97	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1890	13173	4297	1710	已建成, 参照现状指标评估, 商服 17.74%、住宅 82.26%。土地级别为商服 2 级, 住宅 2 级。
27	440781H070102501	龙腾豪园	商住混合用地	出让土地使用权	37876.11	3.53	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1708	6029	2735	1688	已建成, 参照现状指标评估, 商服 8.05%、住宅 91.95%。土地级别为商服 4 级, 住宅 3 级。
28	440781H070102601	荣华花园	商住混合用地	出让土地使用权	17683.24	2.60	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1808	4701	2908	1740	已建成, 参照现状指标评估, 商服 17.63%、住宅 82.37%。土地级别为商服 3 级, 住宅 2 级。
29	440781H070102701	龙兴苑	商住混合用地	出让土地使用权	8288.18	2.27	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1730	3927	2795	1657	已建成, 参照现状指标评估, 商服 7.14%、住宅 92.86%。土地级别为商服 3 级, 住宅 2 级。
30	440781H070102801	台海路 109 号商住楼	商住混合用地	出让土地使用权	502.95	9.91	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1418	14052	2796	1283	已建成, 参照现状指标评估, 商服 19.2%、住宅 80.8%。土地级别为商服 3 级, 住宅 2 级。
31	440781H070102901	金碧花园	商住混合用地	出让土地使用权	34645.90	1.86	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1926	3582	2681	1795	已建成, 参照现状指标评估, 商服 14.29%、住宅 85.71%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
32	440781H070103001	嘉华苑	商住混合用地	出让土地使用权	11959.00	2.36	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1847	4359	3296	1748	已建成, 参照现状指标评估, 商服 6.88%、住宅 93.12%。土地级别为商服 3 级, 住宅 2 级。
33	440781H070103101	金海湾三期	商住混合用地	出让土地使用权	20373.80	2.98	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1961	5844	2748	1934	已建成, 参照规划指标评估, 商服 3.65%、住宅 96.35%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
34	440781H070103201	新华花苑	商住混合用地	出让土地使用权	12498.00	2.77	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1863	5161	3214	1783	已建成, 参照规划指标评估, 商服 6.25%、住宅 93.75%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
35	440781H070103301	兴华花园	商住混合用地	出让土地使用权	36080.04	2.29	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1787	4092	2974	1728	已建成, 参照规划指标评估, 商服 4.92%、住宅 95.08%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
36	440781H070103401	六福山庄聚福苑	商住混合用地	出让土地使用权	16204.01	2.36	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1989	4694	3218	1853	已建成, 参照现状指标评估, 商服 11.18%、住宅 88.82%。土地级别为商服 3 级, 住宅 2 级。
37	440781H070103501	骏景园	商住混合用地	出让土地使用权	25856.00	3.19	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1653	5273	2748	1588	已建成, 参照规划指标评估, 商服 5.82%、住宅 94.18%。土地级别为商服 4 级, 住宅 3 级。
38	440781H070103601	益通·枫情尚城	商住混合用地	出让土地使用权	62500.50	2.80	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1449	4057	3066	1434	已建成, 参照规划指标评估, 商服 9.55%、住宅 90.45%。土地级别为商服 4 级, 住宅 4 级。
39	440781H070103701	德富楼	商住混合用地	出让土地使用权	8134.19	2.97	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1755	5212	2755	1523	已建成, 参照现状指标评估, 商服 19.32%、住宅 80.68%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
40	440781H070103801	恒大名都	商住混合用地	出让土地使用权	62838.90	2.07	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	1402	2902	3213	1348	已建成, 参照现状指标评估, 商服 4.64%、住宅 95.36%。土地级别为商服 4 级, 住宅 4 级。
41	440781H070103901	碧桂园花园里	商住混合用地	出让土地使用权	676375.60	0.39	六通一平	商服: 40; 住宅: 70	3135	1223	3146	3133	已建成, 参照规划指标评估, 商服 4.17%、住宅 95.83%。土地级别为商服 3 级, 住宅 3 级。
42	440781Z070100101	教育新村 123 号	住宅用地	出让土地使用权	90.00	4.38	六通一平	70	1309	5733	/	/	已建成, 参照现状指标评估, 住宅 100%。土地级别为住宅 2 级。
43	440781Z070100301	上朗路 314 号	住宅用地	出让土地使用权	357.50	8.64	六通一平	70	1314	11353	/	/	已建成, 参照现状指标评估, 住宅 100%。土地级别为住宅 2 级。
44	440781Z070100401	雅景花苑	住宅用地	出让土地使用权	14637.15	1.97	六通一平	70	1869	3682	/	/	已建成, 参照现状指标评估, 住宅 100%。土地级别为住宅 2 级。
45	440781Z070100501	侨苑新村 63 号	住宅用地	出让土地使用权	345.60	9.75	六通一平	70	1232	12012	/	/	已建成, 参照现状指标评估, 住宅 100%。土地级别为住宅 2 级。

**填表说明:**  
1. “五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路, 宗地红线内场地平整; “六通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气, 宗地红线内场地平整。  
2. 表中土地级别来源为台山市 2018 年城镇国有建设用地使用权基准地价更新成果。

附件: 2. 台山市标准宗地与标定区域布设图



### 台山市标准宗地与标定区域布设图 (1)



2000国家大地坐标系制图

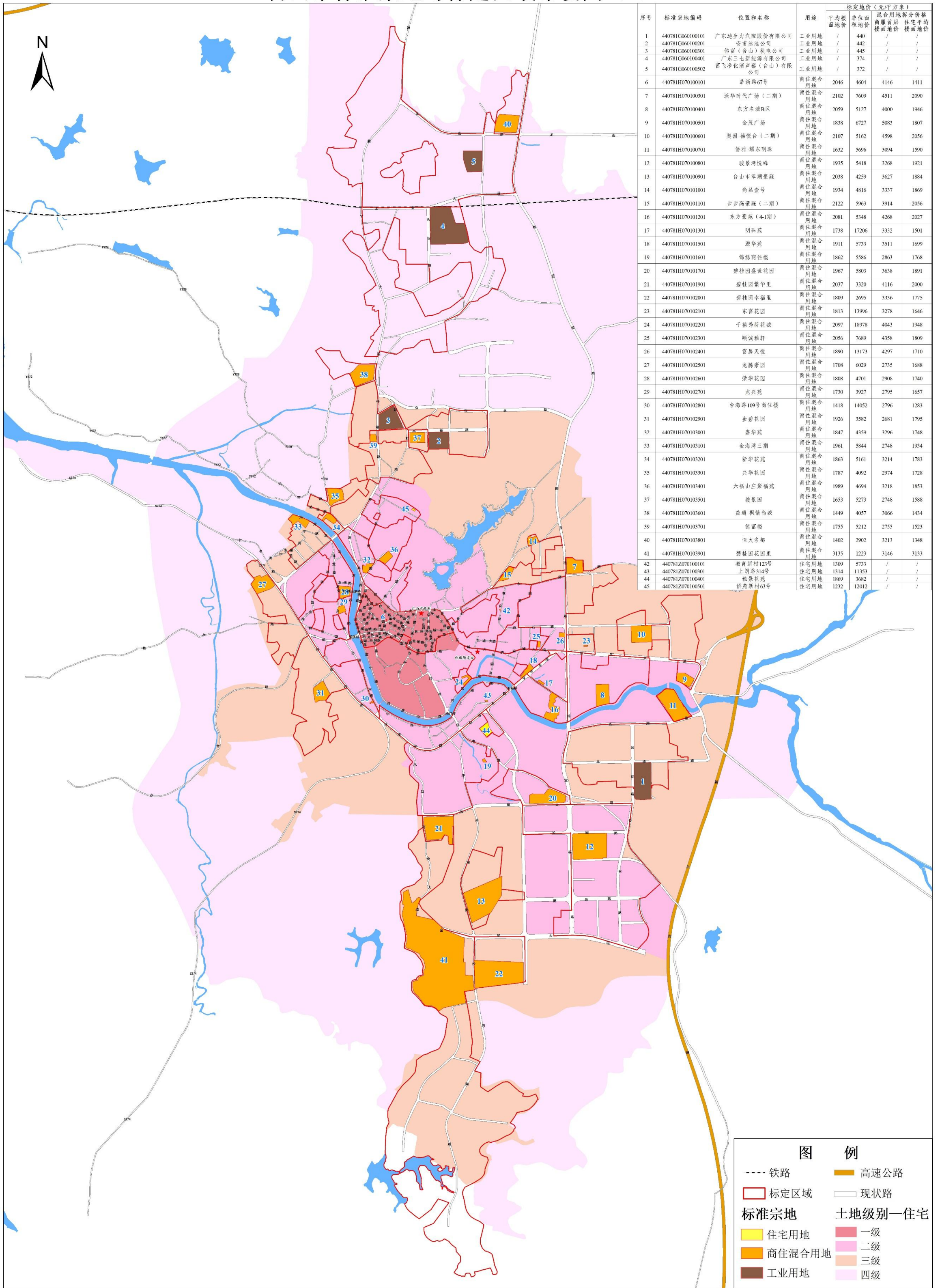


制图单位: 台山市自然资源局 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

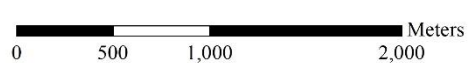
制图时间: 2022年7月



# 台山市标准宗地与标定区域布设图 (2)



2000国家大地坐标系制图

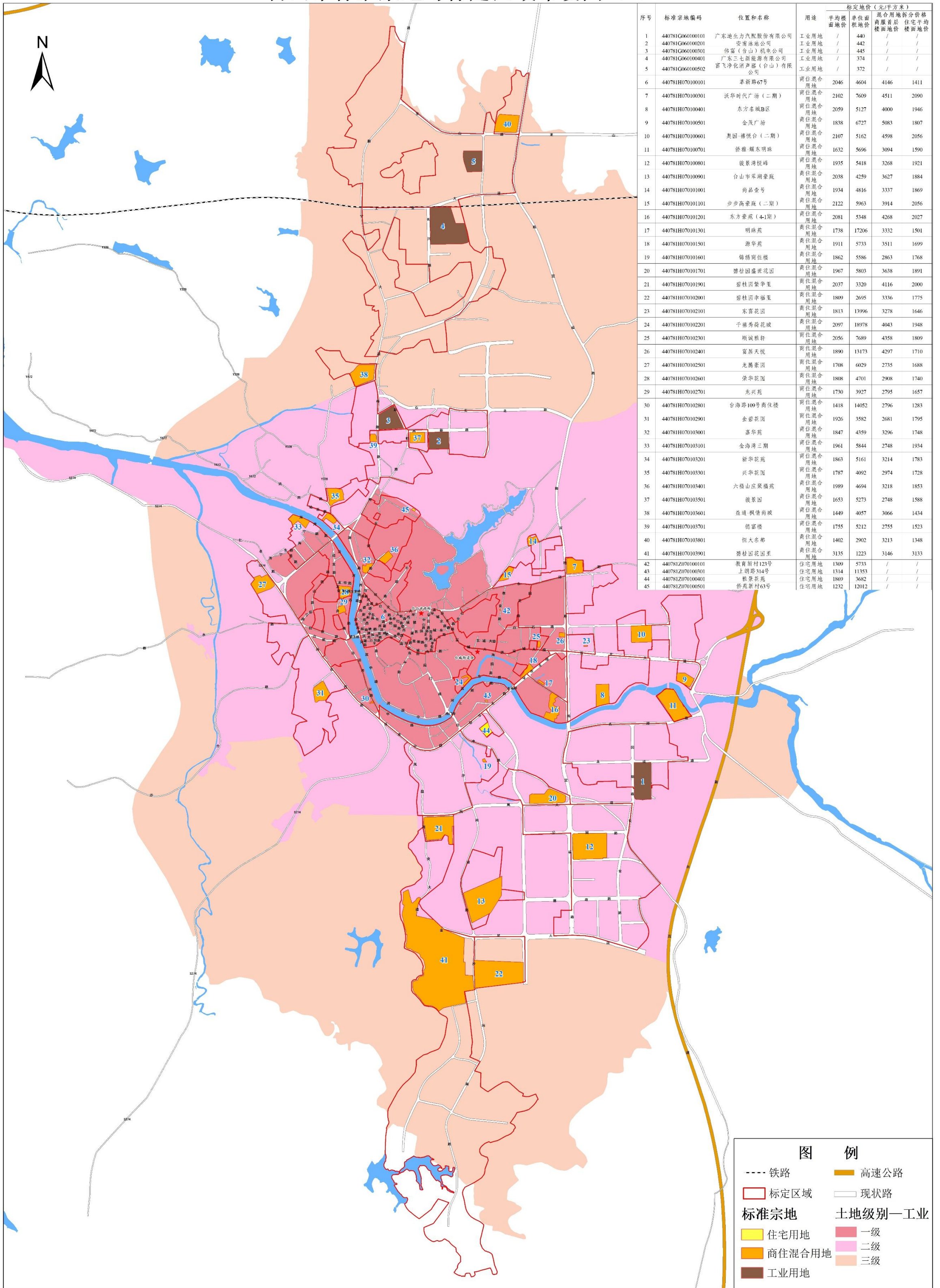


制图单位: 台山市自然资源局 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

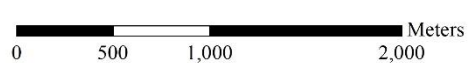
制图时间: 2022年7月



# 台山市标准宗地与标定区域布设图 (3)



2000国家大地坐标系制图



制图单位: 台山市自然资源局 广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

制图时间: 2022年7月