**附件1：**

始兴县2020年城镇国有建设用地标定地价

制订项目成果

一、标定地价公示范围

根据项目要求，本次始兴县2020年城镇国有建设用地标定地价评估项目所覆盖的工作范围包括始兴县始兴城区（太平镇、城南镇）及八个建成区乡镇范围(马市镇、顿岗镇、沈所镇、司前镇、隘子镇、罗坝镇、澄江镇、深渡水乡)的城镇规划区范围，并根据标定地价规程的要求确定具体范围，包括城市中心建成区、近期规划建设区，公示范围总面积约0.82506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：

1. 商服用地标定地价内涵

在正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2020年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为商服用途40年、住宅用途70年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

1. 住宅用地标定地价内涵

在正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2020年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为70年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

1. 工业用地标定地价内涵

在正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2020年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为50年，价格类型为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表2-1 始兴县2020年标定地价体系建设标准宗地内涵表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地用途  项目 | 商服用地 | 住宅用地 | 商住混合用地 | 工矿仓储用地 |
| 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 |
| 容积率 | 现状容积率 | | | |
| 价值类型 | 市场特征平稳正常情况、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 | | | |

三、始兴县2020年标定地价结果

**表3-1 始兴县2020年标定地价体系建设结果公示信息表**

市（县）名称：始兴县 地价期日：2020年1月1日

| **序号** | **标定区域编码** | **行政区** | **标准宗地名称** | **用地类型** | **标准宗地**  **用地面积** | **各用途比例** | **容积率** | **设定年期** | **标定地价** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **平均楼面地价** | **地面地价** |
| 1 | 440222G6100101 | 始兴城区 | 盛怡实业（韶关）有限公司 | 工矿仓储用地 | 40000.2 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 219 |
| 2 | 440222G6100201 | 始兴城区 | 广东金亿利实业有限公司 | 工矿仓储用地 | 19487 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 216 |
| 3 | 440222G6100301 | 始兴城区 | 始兴县金峰茶业有限公司 | 工矿仓储用地 | 13267 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 150 |
| 4 | 440222G6100401 | 始兴城区 | 广东始兴县华洲木业有限公司 | 工矿仓储用地 | 151719 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 151 |
| 5 | 440222G6100501 | 始兴城区 | 始兴县赛洁无纺布科技有限公司 | 工矿仓储用地 | 40050.6 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 158 |
| 6 | 440222G6100601 | 马市镇 | 韶关爱达纸业有限公司 | 工矿仓储用地 | 33594 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 213 |
| 7 | 440222G6100701 | 始兴城区 | 广东泰昊新材料科技有限公司 | 工矿仓储用地 | 34943 | 工业用地100% | 1 | 工业用地50年 | —— | 147 |
| 8 | 440222H7100101 | 始兴城区 | 梧桐香岸 | 商业/住宅用地 | 26023 | 住宅86%；商业14% | 3.5 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 1190（商业4719；住宅616） | 4165 |
| 9 | 440222H7100201 | 始兴城区 | 永福大厦 | 商业/住宅用地 | 3134 | 住宅82%；商业18% | 6.1 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 1274（商业3582；住宅767） | 7771 |
| 10 | 440222H7100301 | 始兴城区 | 亿城金海岸 | 商业/住宅用地 | 11890 | 住宅68%商业32% | 4.3 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 1699（商业3591；住宅809） | 7306 |
| 11 | 440222H7100401 | 始兴城区 | 嘉年华广场、华兴阁 | 商业/住宅用地 | 26485 | 住宅56%；商业44% | 2.8 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 2519（商业4988；住宅580） | 7053 |
| 12 | 440222H7100501 | 始兴城区 | 丹凤南苑 | 商业/住宅用地 | 9178.66 | 住宅90%；商业10% | 3.51 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 884（商业3060；住宅642） | 3103 |
| 13 | 440222H7100601 | 始兴城区 | 天元帝景 | 商业/住宅用地 | 128563.9 | 住宅88.37%；商业11.63% | 2.51 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 877（商业2486；住宅665） | 2201 |
| 14 | 440222H7100701 | 始兴城区 | 时代星城 | 商业/住宅用地 | 21484 | 住宅85%；商业15% | 2.4 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 822（商业2411；住宅541） | 1973 |
| 15 | 440222H7100801 | 始兴城区 | 盛世家园 | 商业/住宅用地 | 44653 | 住宅85%；商业15% | 2.73 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 1022（商业2774；住宅712） | 2790 |
| 16 | 440222H7100901 | 始兴城区 | 始兴碧桂园 | 商业/住宅用地 | 64176 | 住宅95%；商业5% | 1.8 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 815（商业2786；住宅711） | 1467 |
| 17 | 440222H7101001 | 始兴城区 | 江景苑 | 商业/住宅用地 | 12942 | 住宅85%；商业15% | 4.05 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 685（商业2073；住宅440） | 2774 |
| 18 | 440222H7101101 | 顿岗镇 | 名都花园 | 商业/住宅用地 | 8214 | 住宅89%；商业11% | 3.31 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 941（商业3390；住宅638） | 3115 |
| 19 | 440222H7101201 | 马市镇 | 马市金叶花园 | 商业/住宅用地 | 8236.5 | 住宅85%；商业15% | 2.4 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 815（商业2384；住宅538） | 1956 |
| 20 | 440222H7101301 | 始兴城区 | 华政雅居 | 商业/住宅用地 | 1482 | 住宅70%；商业30% | 6.05 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 1368（商业3064；住宅641） | 8276 |
| 21 | 440222H7101401 | 始兴城区 | 亿隆幸福里 | 商业/住宅用地 | 29400 | 住宅90%；商业10% | 3.34 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 809（商业2483；住宅538） | 2702 |
| 22 | 440222H7101501 | 澄江镇 | 澄江花园 | 商业/住宅用地 | 5387 | 住宅85%；商业15% | 2.65 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 414（商业1079；住宅297） | 1097 |
| 23 | 440222H7101601 | 始兴城区 | 和泰名城 | 商业/住宅用地 | 3214 | 住宅90%；商业10% | 6.15 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 843（商业3133；住宅588） | 5184 |
| 24 | 440222H7101701 | 始兴城区 | 盛赢大厦 | 商业/住宅用地 | 5137 | 住宅84%；商业16% | 3.66 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 936（商业2415；住宅655） | 3426 |
| 25 | 440222H7101801 | 司前镇 | 司前合想苑 | 商业/住宅用地 | 1400.59 | 住宅85%；商业15% | 3.36 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 572（商业2229；住宅280） | 1922 |
| 26 | 440222H7101901 | 始兴城区 | 始兴县城南镇河南路440222004003GB00108地块 | 商业/住宅用地 | 84 | 住宅86%；商业14% | 7.15 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 592（商业1920；住宅375） | 4233 |
| 27 | 440222H7102001 | 始兴城区 | 益健综合楼 | 商业/住宅用地 | 3589 | 住宅86%；商业14% | 4.26 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 773（商业2609；住宅475） | 3293 |
| 28 | 440222H7102101 | 始兴城区 | 白马大厦 | 商业/住宅用地 | 2087.3 | 住宅62.48%;商业37.52% | 7.67 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 2734（商业5598；住宅1014） | 20970 |
| 29 | 440222H7102201 | 罗坝镇 | 罗坝阳光城市花园 | 商业/住宅用地 | 15342 | 住宅85%；商业15% | 2.89 | 住宅用地70年；商业用地40年 | 321（商业1273；住宅153） | 928 |
| 30 | 440222S5000101 | 始兴城区 | 亿豪商贸城 | 商服用地 | 50885 | 商业用地100% | 1.2 | 商业用地40年 | 1117 | 1340 |
| 31 | 440222S5000201 | 隘子镇 | 始兴县隘子农村信用合作社 | 商服用地 | 270 | 商务金融用地100% | 3.24 | 商业用地40年 | 547 | 1772 |
| 32 | 440222S5000301 | 沈所镇 | 始兴县沈所镇黄所村吴屋组440222003002GB00005地块 | 商服用地 | 3943.27 | 商务金融用地100% | 0.28 | 商业用地40年 | 455 | 455 |
| 33 | 440222Z7000101 | 始兴城区 | 华景园 | 住宅用地 | 489.6 | 住宅用地100% | 9.76 | 住宅用地70年 | 487 | 4753 |
| 34 | 440222Z7000201 | 始兴城区 | 兆荣华庭 | 住宅用地 | 4178 | 住宅用地100% | 5.24 | 住宅用地70年 | 482 | 2526 |
| 35 | 440222Z7000301 | 罗坝镇 | 始兴县罗坝镇罗坝街440222008010GB00002地块 | 住宅用地 | 137 | 住宅用地100% | 2.45 | 住宅用地70年 | 246 | 603 |