

附件1：

恩平市 2021 年度标定地价基本成果

一、标定地价公示范围

根据恩平市土地、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，确定恩平市2021年度标定地价公示范围为恩平市城市规划区近期规划建设区范围，公示范围总面积约52.15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）商服用地标定地价内涵：估价期日为2021年1月1日，土地使用年期为40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，标准宗地的首层楼面地价、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）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。

（三）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、商业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。

（四）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 恩平市2021年度标定地价更新评估标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	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	40年	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	0.32~10.31	2.45~6.49	1.26~14.67	0.29~1.48
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	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	平均楼面地价 单位面积地价 商业首层楼面地价 住宅平均楼面地价	单位面积地价

三、标定地价结果

表3-1 恩平市2021年度标定地价更新评估结果公示信息表

市县名称：江门市恩平市

地价期日：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	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				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	440785G060100101	恩平市东成镇G6-01号地块	工业用地	出让土地使用权	750830.54	0.29	五通一平	50	/	351	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
2	440785G060100201	恩平市恩城街道G6-02号地块	工业用地	出让土地使用权	54133.60	0.37	五通一平	50	/	355	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
3	440785G060100301	恩平市恩城街道G6-03号地块	工业用地	出让土地使用权	19641.00	0.75	五通一平	50	/	450	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
4	440785G060100401	恩平市东成镇G6-04号地块	工业用地	出让土地使用权	9667.70	1.48	五通一平	50	/	375	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
5	440785G060100501	恩平市圣堂镇G6-05号地块	工业用地	出让土地使用权	13714.90	0.46	五通一平	50	/	257	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
6	440785G060100601	恩平市圣堂镇G6-06号地块	工业用地	出让土地使用权	45155.40	0.34	五通一平	50	/	258	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
7	440785G060100701	恩平市大槐镇G6-07号地块	工业用地	出让土地使用权	14673.30	0.43	五通一平	50	/	270	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
8	440785G060100801	恩平市大槐镇G6-08号地块	工业用地	出让土地使用权	40000.00	0.41	五通一平	50	/	270	/	/	已建成，参照现状指标评估，工业 100%
9	440785H070100101	恩平市恩城街道H7-01号地块	商住混合用地	出让土地使用权	69821.83	2.43	五通一平	商服：40；住宅：70	1029	2500	2081	1017	已建成，参照现状指标评估，商服 1.15%、住宅 98.85%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				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	
10	440785H070100201	恩平市恩城街道H7-02号地块	商住混合用地	出让土地使用权	21651.30	3.95	五通一平	商服：40；住宅：70	1106	4369	3359	1103	已建成，参照现状指标评估，商服 14.22%、住宅 85.78%
11	440785H070100301	恩平市恩城街道H7-03号地块	商住混合用地	出让土地使用权	12345.20	2.51	五通一平	商服：40；住宅：70	1182	2967	3026	1165	已建成，参照现状指标评估，商服 1.08%、住宅 98.92%
12	440785H070100501	恩平市恩城街道H7-05号地块	商住混合用地	出让土地使用权	1316.10	14.67	五通一平	商服：40；住宅：70	1381	20259	5133	1364	已建成，参照现状指标评估，商服 15.85%、住宅 84.15%
13	440785H070100601	恩平市恩城街道H7-06号地块	商住混合用地	出让土地使用权	6851.80	4.85	五通一平	商服：40；住宅：70	1458	7071	6766	1040	已建成，参照现状指标评估，商服 8.21%、住宅 91.79%
14	440785H070100701	恩平市恩城街道H7-07号地块	商住混合用地	出让土地使用权	194208.71	2.91	五通一平	商服：40；住宅：70	1300	3783	4314	1278	已建成，参照现状指标评估，商服 3.62%、住宅 96.38%
15	440785H070100801	恩平市恩城街道H7-08号地块	商住混合用地	出让土地使用权	54157.60	3.76	五通一平	商服：40；住宅：70	1798	6760	7312	1704	已建成，参照现状指标评估，商服 23.26%、住宅 76.74%
16	440785H070100901	恩平市恩城街道H7-09号地块	商住混合用地	出让土地使用权	46389.50	2.79	五通一平	商服：40；住宅：70	1484	4140	3925	1428	已建成，参照现状指标评估，商服 2.47%、住宅 97.53%
17	440785H070101001	恩平市恩城街道H7-10号地块	商住混合用地	出让土地使用权	54794.00	3.64	五通一平	商服：40；住宅：70	1635	5951	5837	1531	已建成，参照现状指标评估，商服 7.81%、住宅 92.19%
18	440785H070101101	恩平市恩城街道H7-11号地块	商住混合用地	出让土地使用权	36439.00	3.50	五通一平	商服：40；住宅：70	1650	5775	4401	1403	已建成，参照规划指标评估，商服 8.57%、住宅 91.43%
19	440785H070101201	恩平市东成镇H7-12号地块	商住混合用地	出让土地使用权	113661.70	2.80	五通一平	商服：40；住宅：70	1717	4808	5927	1510	已建成，参照规划指标评估，商服 21.43%、住宅 78.57%
20	440785H070101301	恩平市东成镇H7-13号地块	商住混合用地	出让土地使用权	41657.90	3.00	五通一平	商服：40；住宅：70	1583	4749	5152	1476	已建成，参照规划指标评估，商服 11.67%、住宅 88.33%
21	440785H070101401	恩平市东成镇H7-14号地块	商住混合用地	出让土地使用权	54963.19	2.80	五通一平	商服：40；住宅：70	702	1966	1932	680	在建工程，参照规划指标评估，商服 1.81%、住宅 98.19%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				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	
22	440785H070101501	恩平市东城镇H7-15号地块	商住混合用地	出让土地使用权	49328.48	2.46	五通一平	商服：40；住宅：70	855	2103	2998	844	已建成，参照现状指标评估，商服 0.51%、住宅 99.49%
23	440785H070101602	恩平市东城镇H7-16号地块	商住混合用地	出让土地使用权	171897.60	1.33	五通一平	商服：40；住宅：70	950	1264	3784	909	已建成，参照现状指标评估，商服 3.88%、住宅 96.12%
24	440785H070101701	恩平市恩城街道H7-17号地块	商住混合用地	出让土地使用权	6667.20	2.48	五通一平	商服：40；住宅：70	1541	3822	4010	1162	已建成，参照现状指标评估，商服 14.43%、住宅 85.57%
25	440785H070101801	恩平市恩城街道H7-18号地块	商住混合用地	出让土地使用权	6420.00	3.62	五通一平	商服：40；住宅：70	1350	4887	4108	1163	已建成，参照现状指标评估，商服 6.77%、住宅 93.23%
26	440785H070101901	恩平市恩城街道H7-19号地块	商住混合用地	出让土地使用权	3093.20	7.08	五通一平	商服：40；住宅：70	903	6393	3365	816	已建成，参照现状指标评估，商服 21.44%、住宅 78.56%
27	440785H070102001	恩平市恩城街道H7-20号地块	商住混合用地	出让土地使用权	54445.78	3.18	五通一平	商服：40；住宅：70	555	1765	1973	686	已建成，参照现状指标评估，商服 29.87%、住宅 70.13%
28	440785H070102101	恩平市恩城街道H7-21号地块	商住混合用地	出让土地使用权	85688.60	2.64	五通一平	商服：40；住宅：70	650	1716	2951	630	已建成，参照现状指标评估，商服 6.06%、住宅 93.94%
29	440785H070102201	恩平市东城镇H7-22号地块	商住混合用地	出让土地使用权	10666.70	2.44	五通一平	商服：40；住宅：70	603	1471	1009	583	已建成，参照现状指标评估，商服 4.55%、住宅 95.45%
30	440785H070102301	恩平市圣堂镇H7-23号地块	商住混合用地	出让土地使用权	11915.30	2.15	五通一平	商服：40；住宅：70	626	1346	1822	584	已建成，参照现状指标评估，商服 23.03%、住宅 76.97%
31	440785H070102401	恩平市大槐镇H7-24号地块	商住混合用地	出让土地使用权	48258.03	3.00	五通一平	商服：40；住宅：70	475	1425	1019	457	空地，参照规划指标评估，商服 3.33%、住宅 96.67%
32	440785H070102501	恩平市大槐镇H7-25号地块	商住混合用地	出让土地使用权	17026.00	1.26	五通一平	商服：40；住宅：70	674	849	1101	587	已建成，参照现状指标评估，商服 17.39%、住宅 82.61%
33	440785H070102601	恩平市恩城街道H7-26号地块	商住混合用地	出让土地使用权	20047.00	1.76	五通一平	商服：40；住宅：70	1379	2427	3672	1187	在建工程，参照现状指标评估，商服 8.54%、住宅 91.46%

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价				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	
34	440785Z070100101	恩平市恩城街道H7-01号地块	住宅用地	出让土地使用权	8786.20	2.45	五通一平	70	1103	2702	/	/	已建成，参照现状指标评估，住宅 100%
35	440785Z070100201	恩平市恩城街道H7-02号地块	住宅用地	出让土地使用权	102.00	4.28	五通一平	70	1037	4438	/	/	已建成，参照现状指标评估，住宅 100%
36	440785Z070100301	恩平市恩城街道H7-03号地块	住宅用地	出让土地使用权	69.40	6.49	五通一平	70	1170	7593	/	/	已建成，参照现状指标评估，住宅 100%
37	440785Z070100401	恩平市东成镇H7-04号地块	住宅用地	出让土地使用权	108.00	5.31	五通一平	70	983	5220	/	/	已建成，参照现状指标评估，住宅 100%
38	440785S050100101	恩平市恩城街道S5-01号地块	商服用地	出让土地使用权	9822.30	6.76	五通一平	40	3553	24018	10217	/	已建成，参照现状指标评估，商服 100%
39	440785S050100201	恩平市东成镇S5-02号地块	商服用地	出让土地使用权	3866.90	10.31	五通一平	40	1503	15496	6428	/	已建成，参照现状指标评估，商服 100%
40	440785S050100301	恩平市恩城街道S5-03号地块	商服用地	出让土地使用权	17868.90	3.00	五通一平	40	772	2316	3973	/	空地，参照规划指标评估，商服 100%
41	440785S050700401	恩平市恩城街道S5-04号地块	商服用地	出让土地使用权	21682.30	0.32	五通一平	40	762	244	878	/	已建成，参照现状指标评估，商服 100%
42	440785S050300501	恩平市圣堂镇S5-05号地块	商服用地	出让土地使用权	29751.40	2.00	五通一平	40	543	1086	1728	/	已建成，参照规划指标评估，商服 100%

填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；设定使用年期，年；标定地价，元每平方米。