

云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权 基准地价更新项目

成

果

材

料

云浮市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二一年十二月

导 读

1、本项目的工作范围为云浮市云城区全域范围，包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇、南盛镇、前锋镇范围内所有土地，土地面积约778.36平方公里。中心城区范围包括云城街道、高峰街道、河口街道部分区域。

2、本次国有建设用地使用权基准地价更新评估用途为商服、住宅、工业、公共服务项目用地（类别一、类别二）四种用途。

3、云浮市云城区的基准地价内涵为：估价期日为2021年7月1日；设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）；商服用地为设定容积率2.0的国有建设用地出让使用权首层楼面地价、住宅用地为设定容积率2.0的国有建设用地出让使用权平均楼面地价、工业用地为设定容积率1.0的国有建设用地出让使用权地面地价、公共服务项目用地（类别一）设定容积率为1.5的国有建设用地出让使用权平均楼面地价、公共服务项目用地（类别二）设定容积率为1.0的国有建设用地出让使用权地面地价。

4、土地定级为云浮市云城区范围内进行分类定级，其中商服用地、住宅用地均划分了6个级别，工业用地、公共服务项目用地（类别一）均划分了5个级别，公共服务项目用地（类别二）划分为4个级别。为更好地分析建成区的地价水平，我们将中心城区范围（云城街道、高峰街道、河口街道部分区域）进行统计，商服用地、住宅用地、工业用地、公共服务项目用地（类别一）均划分了5个级别，公共服务项目用地（类别二）划分为4个级别。

5、本材料统计结果中的增长率是与云浮市云城区现行的基准地价（材料中简称“上一轮基准地价”）进行比较，现行的基准地价的估价期日为：2017年4月1日。

目 录

第一章 项目概述	1
一、基准地价的定义及其作用	1
二、项目背景	1
三、工作目标	2
四、工作范围	2
五、工作组织	3
六、相关依据	4
七、工作程序	5
第二章 云浮市云城区土地房地产市场分析	9
一、云浮市云城区土地房地产市场分析	9
二、云浮市云城区部分地区土地交易情况	11
第三章 项目成果	14
一、云浮市云城区 2021 年基准地价内涵及说明	14
二、云浮市云城区 2021 年基准地价成果体系	15
三、云浮市云城区 2021 年基准地价成果	15
第四章 云浮市云城区基准地价水平分析	23
一、云浮市云城区基准地价水平变化状况	23
二、各重点区域基准地价水平变化状况	29
三、与已供应宗地价格水平对比	36
四、云城区与云浮市内其他地区对比分析	39
五、云城区与云浮周边地区对比分析	42
第五章 云浮市云城区工业用地专题分析	46
一、工业用地基准地价分析	46
二、石材工业用地与传统工业用地价格分析	48
三、主要工业园区地价水平变化状况	49

第一章 项目概述

一、基准地价的定义及其作用

（一）基准地价的定义

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，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、工业、公共服务等用途分别评估，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。

（二）基准地价的主要作用

1、为政府在土地使用权有偿出让时提供依据，同时为土地使用权在土地使用者之间转让提供参考依据；

2、按基准地价所显示不同区域土地质量的优劣，直接为宗地地价评估提供依据；

3、城镇基准地价反映了当地城镇地价水平，对推动土地市场建设，实现土地资产的合理配置，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效益，并提供地价水平的技术支撑；

4、政府可依照基准地价制定相应的地价管理措施，以便更好地落实经济发展战略，推动城镇化和工业化的发展；

5、基准地价的确立有利于完善经济税收体系，为政府征收土地所涉及的税费提供依据。

二、项目背景

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）中“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”、《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）、《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）、《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）等规定，为了保障该项工作长期、持续、稳定的开展，保持数据的实时性，以利于地价水平变化分析及确保政府的土地增值收益不流失，按照云浮市云城区城市建设和房地产市场发展的客观要求，在云浮市云城区上一轮基准地价成果及已收集资料的基础上，依据《城镇

土地估价规程》(GB/T 18508-2014)和《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)的要求,开展云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目工作。

三、工作目标

云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目(以下简称“云浮市云城区 2021 年基准地价更新项目”)的主要目标是:根据自然资源部关于开展城市土地价格调查工作的有关文件精神,在云浮市云城区上一轮基准地价更新成果及已收集资料的基础上,根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)和《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)的技术标准,按照云浮市云城区建设和房地产市场发展的客观要求,更新云浮市云城区商服用地、住宅用地、工业用地、公共服务项目用地(类别一、类别二)基准地价体系。

四、工作范围

本次云浮市云城区 2021 年基准地价更新的工作范围为云浮市云城区全域范围,包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇、南盛镇、前锋镇范围内所有土地,土地面积约 778.36 平方公里。具体范围详见图 1-1:



图 1-1 云浮市云城区评估范围示意图

五、工作组织

云浮市云城区 2021 年基准地价更新工作是一项复杂的、系统的工程，为保证项目能够顺利地进行实施，必须要制定科学、合理、切实可行的工作计划。一方面要从组织上进行落实，成立经验丰富的项目实施队伍；另一方面要制定严格的时间进度表，明确各阶段任务，同时还要制定工作原则，以指导项目的全面实施。整项工作，由云浮市自然资源局统一组织，以确保云浮市云城区 2021 年基准地价更新项目成果的科学性、权威性和准确性。

六、相关依据

基准地价更新评估是具有很高的技术性和理论性要求，因此其更新评估工作必须在一定的法规文件依据、技术依据和资料依据的指导 and 规范下进行。

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

6、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号）；

7、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号）；

8、《自然资源部关于部署开展 2020 年度自然资源部评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23 号）；

9、《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123 号）；

10、《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2017〕115 号）；

11、《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8 号）；

12、《广东省自然资源厅关于印发<广东省基准地价成果评审验收规范>和<广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南>的通知》（粤自然资利用〔2020〕730 号）；

13、《广东省国土资源厅关于做好 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）；

14、国家、省市有关的法律、法规、政策、文件。

（二）技术依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 4、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 5、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 7、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》。

（三）其他资料依据

- 1、云浮市云城区 2017 年基准地价更新成果资料；
- 2、云浮市云城区最新卫星影像图；
- 3、《云浮市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（征求意见稿）；
- 4、《云浮市中心城区品质提升规划》；
- 5、云浮市云城区第三次全国国土调查数据库；
- 6、云浮市云城区 2018-2021 年土地供应清单；
- 7、云浮市云城区各组团控制性详细规划；
- 8、其他相关部门提供的相关资料数据；
- 9、评估人员调查收集、实地勘查获取的有关资料。

七、工作程序

为确保项目工作按时保质完成，经过认真研究，项目组对各项工作目标进行了分解，落实组织、制度等保障措施，使整个项目工作计划得以顺利实施。

此次云浮市云城区 2021 年基准地价更新项目各阶段工作开展情况如以下表所示：

表 1-1 云浮市云城区 2021 年基准地价更新项目各阶段工作开展情况

序号	任务	过程	完成情况
1	项目启动	根据招标项目的要求，编制投标文件，通过公开投标方式进行投标，最终确定技术单位并签订合同。	已完成

云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目

序号	任务	过程	完成情况
2	前期相关准备工作	按照技术规程、规范和技术方案的要求，完成项目工作开展所需前期资料的调查、收集与整理工作，并开展相关的现场实地勘查的准备工作。	已完成
3	外业实地查勘阶段	对需要进行外业实地开展勘查、调查的工作（如城市各区域土地利用现状调查、各类房屋出租情况调查、房地产开发项目实地勘查、地价样点实地勘查等），组成外业调查小组，按要求实施外业实地勘查、调查，取得房地产市场的第一手资料。	已完成
4	开展内部业务科室及相关部门的资料收集工作	按既定的土地价格基础调查具体要求，通过政府各职能部门等多种渠道调查收集项目所需的内业信息资料并进行分类整理。	已完成
5	土地质量评价定级体系及权重确定工作	根据所收集资料与外业调查情况确定土地质量评价定级体系，根据专家打分确定因素、因子的权重，计算定级总分值，划分各用途初步级别。	已完成
6	地价测算及相关工作开展阶段	运用适当的评估方法对样点地价进行测算，完成市场分析，并完成样点数据标准化、一致性检验等工作，并建立相应的数据库。	已完成
7	初步成果的编制、提交及意见征询阶段	技术单位编制及提交初步成果，对初步成果进行集中研究讨论以及向相关职能部门征询意见，形成修改意见并反馈给项目组。技术单位根据反馈的意见，对成果进行修改完善并最终形成项目工作成果。	已完成
8	成果听证阶段	云浮市自然资源局把听证公告在局网站公告公示，于 2021 年 9 月 30 日发布听证公告，2021 年 11 月 2 号已完成公开听证程序。	已完成 (11 月 2 日)
9	专家评审	12 月 8 日组织相关专家对项目成果进行了评审，项目技术单位根据专家评审会形成的修改和反馈意见对成果进行修改完善	已完成 (12 月 8 日)
10	成果验收	预计 2022 年 1 月提交广东省自然资源厅申请对项目进行验收，项目技术单位根据验收会专家提出的意见进行修改完善后，形成完整的基准地价更新成果，包括基准地价工作报告、技术报告、成果汇编及应用指南、基准地价更新成果图和数据库。	预计 2022 年 1 月
11	成果上报政府审批阶段	预计在 2022 年 1 月中下旬，上报云浮市人民政府审批并公布实施。	预计于 2022 年 1 月中下旬

表 1-2 云浮市云城区 2021 年基准地价更新项目初步成果征询意见情况

意见征询时间	2021 年 10 月上旬-10 月中旬	
单位部门名称	意见	建议采纳情况
云浮市住房和城乡建设局	根据我市近年支持实体经济发展的政策，表 20《云浮市云城区 2021 年基准地价其他用地类型修正系数表》的工业用地，建议增加产业用地的修正类别。	回复：表 20《云浮市云城区 2021 年基准地价其他用地类型修正系数表》中的“高新技术和新兴产业用地”已有修正类别。
云浮市财政局	无修改意见	——
云浮市工业和信息化局	无修改意见	——
云浮市商务局	无修改意见	——
云浮市市场监督管理局	无修改意见	——
云浮市水务局	无修改意见	——
云浮市投资促进局	无修改意见	——
云浮市文化旅游广电体育局	无修改意见	——
云浮市税务局	无修改意见	——
云浮市国资委	无修改意见	——
云浮市统计局	无修改意见	——
云浮市教育局	无修改意见	——
云浮市卫生健康局	无修改意见	——
云城区云城街道办	无修改意见	——
云城区高峰街道办	无修改意见	——
云城区河口街道办	无修改意见	——
云城区安塘街道办	无修改意见	——
云城区思劳镇政府	无修改意见	——
云城区腰古镇政府	无修改意见	——
云城区南盛镇政府	无修改意见	——
云城区前锋镇政府	无修改意见	——
云城区发展和改革局	无修改意见	——
云城区财政局	无修改意见	——

意见征询时间	2021 年 10 月上旬-10 月中旬	
单位部门名称	意见	建议采纳情况
云城区住房和城乡建设局	无修改意见	——
云浮市云城区税务局	无修改意见	——
云浮市云城区统计局	无修改意见	——
云浮市云城区工业和信息化局	无修改意见	——
云浮市云城区市场监督管理局	无修改意见	——
云城区农业农村和水务局	无修改意见	——
云城区教育局	无修改意见	——
云城区卫生健康局	无修改意见	——

(本页余下空白)

第二章 云浮市云城区土地房地产市场分析

一、云浮市云城区土地房地产市场分析

(一) 商品房和商业用房房地产市场价格分析



图 2-1 2017-2021 年云城区一手商品住房均价

数据来源：云浮市住房和城乡建设局



图 2-2 2017-2021 年云城区二手商品住房均价

数据来源：云浮市住房和城乡建设局

根据数据统计，2017 年至 2021 年，云城区一手商品住房价格总体上呈上升趋势，2018 年至 2019 年达到高峰，2020 年由于受到“疫情”以及经济大环境的影响，价格有所回落，但总体上，2021 年一手房销售价格比 2017 年一手房销售价格整体上升了 11.72%。二手房价格呈逐步上升的态势，2021 年二手房价格比 2017 年二手房价格上升了 12.93%。



图 2-3 2017-2021 年云城区商业用房一手交易价格

数据来源：云浮市住房和城乡建设局



图 2-4 2017-2021 年云城区商业用房二手交易价格

数据来源：云浮市住房和城乡建设局

2017 年至 2021 年商业用房一手房交易价格波动较大，2018 年达到高峰，其余年份相对平稳，2021 年一手商业用房价格比 2017 年一手商业用房价格上升了 1.57%。二手商业用房 2019 年处于低谷，其余年份也相对平稳，2021 年二手商业用房价格比 2017 年二手商业用房价格上升了 2.98%。

综上所述，云城区近几年房地产市场价格有一定的波动，但从总体上来看，2021 年的房地产市场价格比上一轮基准地价估价期日（2017 年 4 月 1 日）的房地产市场价格稍高，整体上呈现波动略涨的态势。

（二）土地供给情况

土地交易市场的资料主要来自土地招拍挂市场,通过对 2018-2021 年云浮市云城区土地招拍挂资料的整理汇总,我们将从价格分布上对此进行简要分析。

根据云浮市云城区土地公开出让成交数据统计,2018-2021 年云浮市云城区公开挂牌出让土地 122 宗,总面积 397.972075 公顷,土地出让价款 253144.4821 万元。其中工业用地(主要以普通工业用地出让为主)103 宗,面积 344.995267 公顷,出让成交价 99595.0258 万元,成交地面地价 289 元/m²;其他普通商品住房 3 宗,面积 7.792989 公顷,出让成交价 42465 万元,成交地面地价 5449 元/m²;城镇住宅-普通商品住房 4 宗,面积 17.861446 公顷,出让成交价 81963.5399 万元,成交地面地价 4589 元/m²;其他用途类型出让情况详见下表。

表 2-1 2018-2021 年云浮市云城区整体土地出让成交基本情况表

用地类型	土地面积 (公顷)	出让价款 (万元)	地面地价 (元/m ²)	宗地数量
其他普通商品住房用地	7.792989	42465	5449	3
城镇住宅-普通商品住房	17.861446	81963.5399	4589	4
其他商服用地	7.316597	19050.6626	2604	5
批发市场用地	6.00003	4896.0245	816	1
仓储用地	3.33335	1400.007	420	1
文化设施用地	0.085411	33.74	395	1
教育用地	9.043713	3257.4823	360	2
公用设施用地	1.543272	483	313	2
工业用地	344.995267	99595.0258	289	103
合计	397.972075	253144.482	636	122

数据来源:云浮市自然资源局/云城区自然资源局

二、云浮市云城区部分地区土地交易情况

根据近年云浮市云城区土地出让市场的交易情况,我们选取具有一定代表性的吾悦华府(大塍村片)、筠粤豪苑(环市西路南片)以及市区杉冲洞宗地进行分析,针对土地市场交易情况对本轮基准地价的合理性进行分析。

（一）吾悦华府（大塍村片）

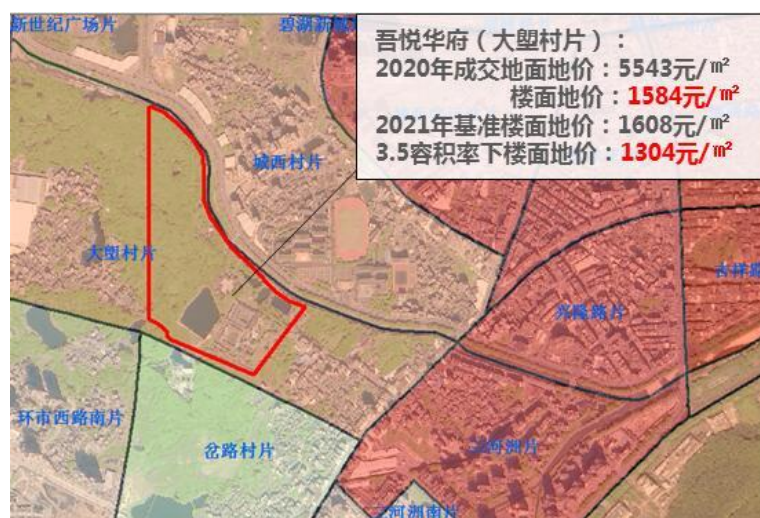


图 2-5 吾悦华府（大塍村片）价格调整情况

吾悦华府（大塍村片）土地用途为住宅兼容商服用地，面积为 119612.61 m²，容积率 3.5，成交楼面地价 1584 元/m²，地面地价 5543 元/m²。该区片由于吾悦广场、吾悦华府等房地产项目进驻，未来将市区内传统商业区人流分流，周边河滨公园、云浮市邓发纪念中学、云浮市第一幼儿园等配套设施完善，带动了商品房销售。

2017 年基准楼面地价 1310 元/m²，该区片及周边公共配套设施不断完善，带动了土地价值提升，本轮基准地价根据市场情况调整为楼面地价为 1608 元/m²（五通一平），比上一轮上升了 22.75%。

（二）筠粤豪苑（环市西路南片）

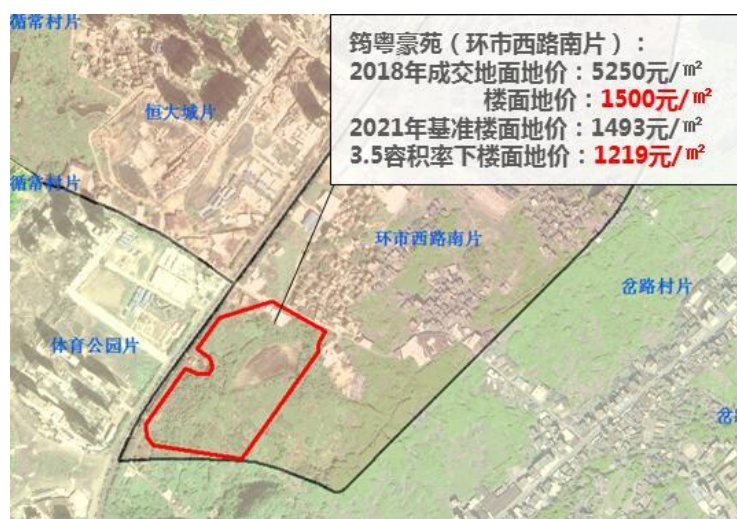


图 2-6 筠粤豪苑（环市西路南片）价格调整情况

筠粤豪苑(环市西路南片)土地用途为其他普通商品住房用地,面积为 74563.92 m², 容积率 3.5, 成交楼面地价 1500 元/m², 地面地价 5250 元/m²。该区域为环市路未来人口集聚区域, 周边集聚较多优质楼盘, 恒大城、英伦豪城、祥云城、文昌花园等, 云浮市体育公园、恒大学校、云浮市伊顿实验学校、环市西路市场等配套设施环绕四周, 该区域也受到较多的房地产企业青睐。

2017 年基准楼面地价 1121 元/m², 教育园区和周边楼盘建设, 提升了环市西路南片区土地价值, 本轮基准地价根据市场情况调整为楼面地价为 1493 元/m² (五通一平), 比上一轮上升了 33.18%。

(三) 市区杉冲洞 (丰收村片)

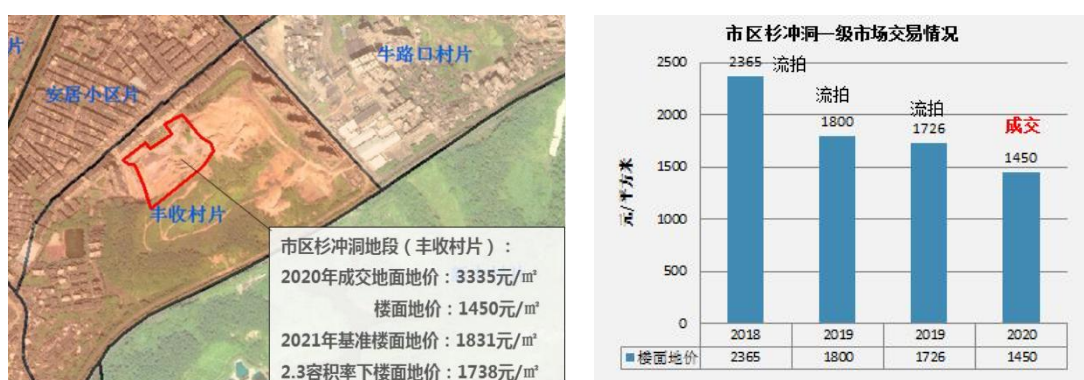


图 2-7 市区杉冲洞一宗土地价格调整情况

市区杉冲洞 (丰收村片) 为一宗住宅用地, 土地面积 25360.4 m², 容积率 2.3, 成交楼面地价 1450 元/m², 地面地价 3335 元/m²。

从上图可以看出, 市区杉冲洞的该宗土地, 经过四轮的挂牌出让, 最终成交的楼面地价是 1450 元/m², 比该区域的基准地价稍低, 根据市场交易情况, 基准地价也会考虑作适当的下降调整。2017 年基准地价楼面地价为 1939 元/m², 本轮基准地价比上一轮下调 5.57%, 本轮基准地价楼面地价为 1831 元/m²。

综上所述, 结合以上房地产和土地市场进行综合评价, 2017-2021 年整体上房地产市场价格是呈上升的趋势, 土地市场受宏观经济环境影响, 不同区域有上升也有下降, 同时也考虑到云城区土地取得成本也有一定上涨。因此, 云城区本轮基准地价水平总体上保持比上一轮呈平稳上升的趋势。

第三章 项目成果

一、云浮市云城区 2021 年基准地价内涵及说明

（一）基准地价内涵

本轮基准地价的内涵是土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）、估价期日为 2021 年 7 月 1 日的城镇国有建设用地使用权价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限：商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年、公共服务项目用地（类别一、类别二）为 50 年，币种为人民币，详见表 3-1。

表 3-1 云浮市云城区基准地价更新土地价格内涵表

用地类型		内容	地价内涵
商服用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	首层楼面地价
		估价期日	2021 年 7 月 1 日
商服路线价		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	首层楼面地价
		标准宽度、标准深度	根据不同路段，标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米、18 米和 50 米
住宅用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
		估价期日	2021 年 7 月 1 日
工业用地		土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
		估价期日	2021 年 7 月 1 日
公共服务项目用地	类别一	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		价格类型	平均楼面地价
		估价期日	2021 年 7 月 1 日
	类别二	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
		估价期日	2021 年 7 月 1 日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

（二）基准地价内涵说明

1、楼面地价与地面地价的关系

楼面地价是以建筑面积为计量单位的一种土地价格表示形式。

楼面地价=总地价÷建筑面积

地面地价=总地价÷用地面积

楼面地价在实际应用中有很多优点，其中显著的特点之一就是能够直观地反映出土地价格在建筑立体空间上的分布规律，能够方便、准确的进行地价比较。

2、平均楼面地价的概念

平均楼面地价在概念上是指不同楼层楼面地价的平均值，用公式表示就是：

平均楼面地价=(一层楼面地价×一层建筑面积+.....+若干层的楼层楼面地价×若干层的建筑面积)÷总建筑面积

通过平均楼面地价计算宗地地面地价，即：宗地地面地价=平均楼面地价×容积率

二、云浮市云城区 2021 年基准地价成果体系

本次云浮市云城区基准地价成果体系包括级别基准地价、区片基准地价和商服路线价三种价格形式。最终应用的为区片基准地价和商服路线价。

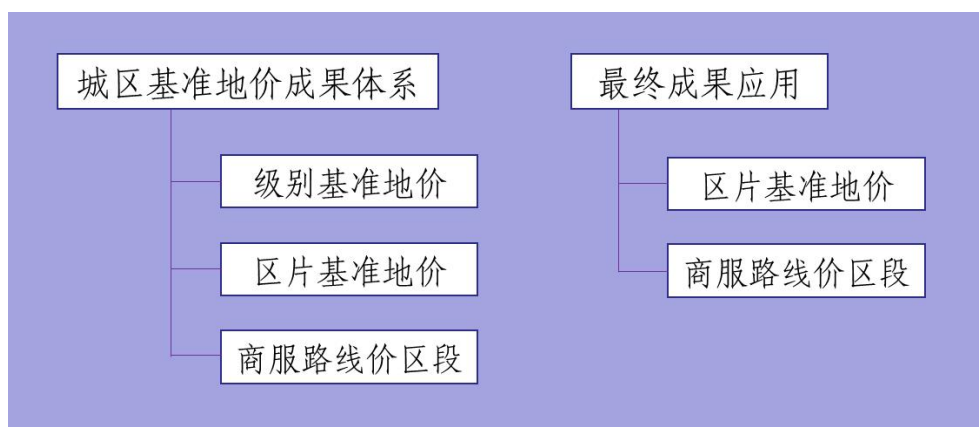


图 3-1 云浮市云城区基准地价成果体系示意图

三、云浮市云城区 2021 年基准地价成果

（一）云浮市云城区级别基准地价成果

按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）进行了分类定级，通过城镇土地定级结果及结合云浮市云城区房地产市场变化实际情况，将云浮市云城

区（全域范围）划分多个级别：其中商服用地、住宅用地均划分了 6 个级别，工业用地、公共服务项目用地（类别一）均划分了 5 个级别，公共服务项目用地（类别二）划分为 4 个级别。各用途级别基准地价和级别图详见下图表。

表 3-2 云浮市云城区（全域范围）2021 年基准地价各用途级别价格表（内涵地价）

单位：元/m²

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	3527	2315	1175	912	860
二级	2579	1996	888	677	650
三级	1969	1744	656	489	488
四级	1466	1112	449	314	248
五级	943	630	272	248	——
六级	440	298	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价；公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 3-3 云浮市云城区（全域范围）2021 年基准地价各用途级别价格表（地面地价）

单位：万元/亩

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	294.43	308.67	78.33	91.20	57.33
二级	215.29	266.13	59.20	67.70	43.33
三级	164.37	232.53	43.73	48.90	32.53
四级	122.38	148.27	29.93	31.40	16.53
五级	78.72	84.00	18.13	24.80	——
六级	36.73	39.73	——	——	——

注：商服用地级别的地面地价不包含路线价。商服用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面地价的思路如下：指商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.0 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.6261，设商服首层楼面地价为 P₀，则商服平均楼面地价 P=P₀×0.6261，地面地价=平均楼面地价×2=0.6261×P₀×2=P₀×1.2522。

(二) 云浮市云城区 2021 年基准地价更新各用途级别范围

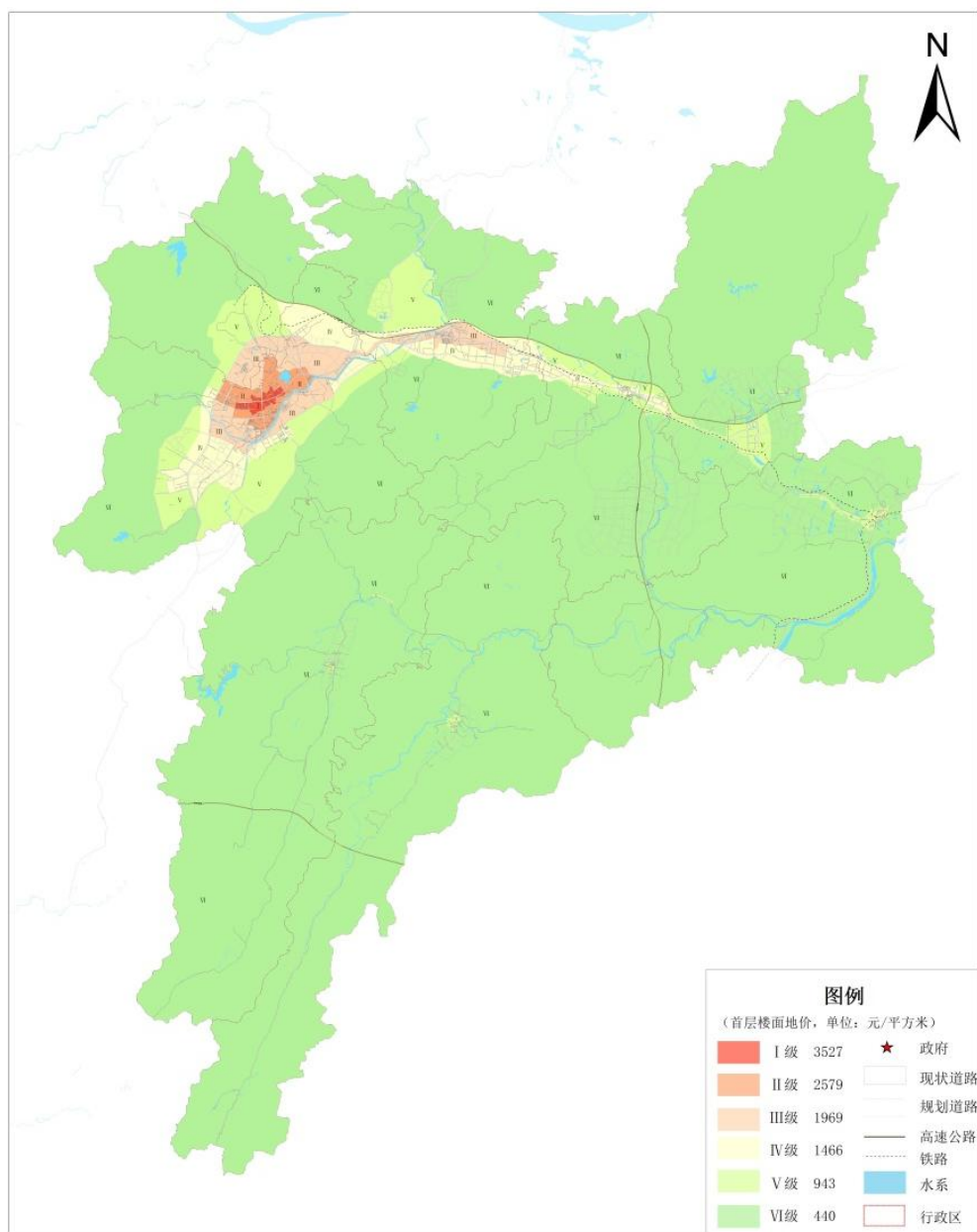


图 3-2 云浮市云城区 2021 年商服用地级别基准地价范围图

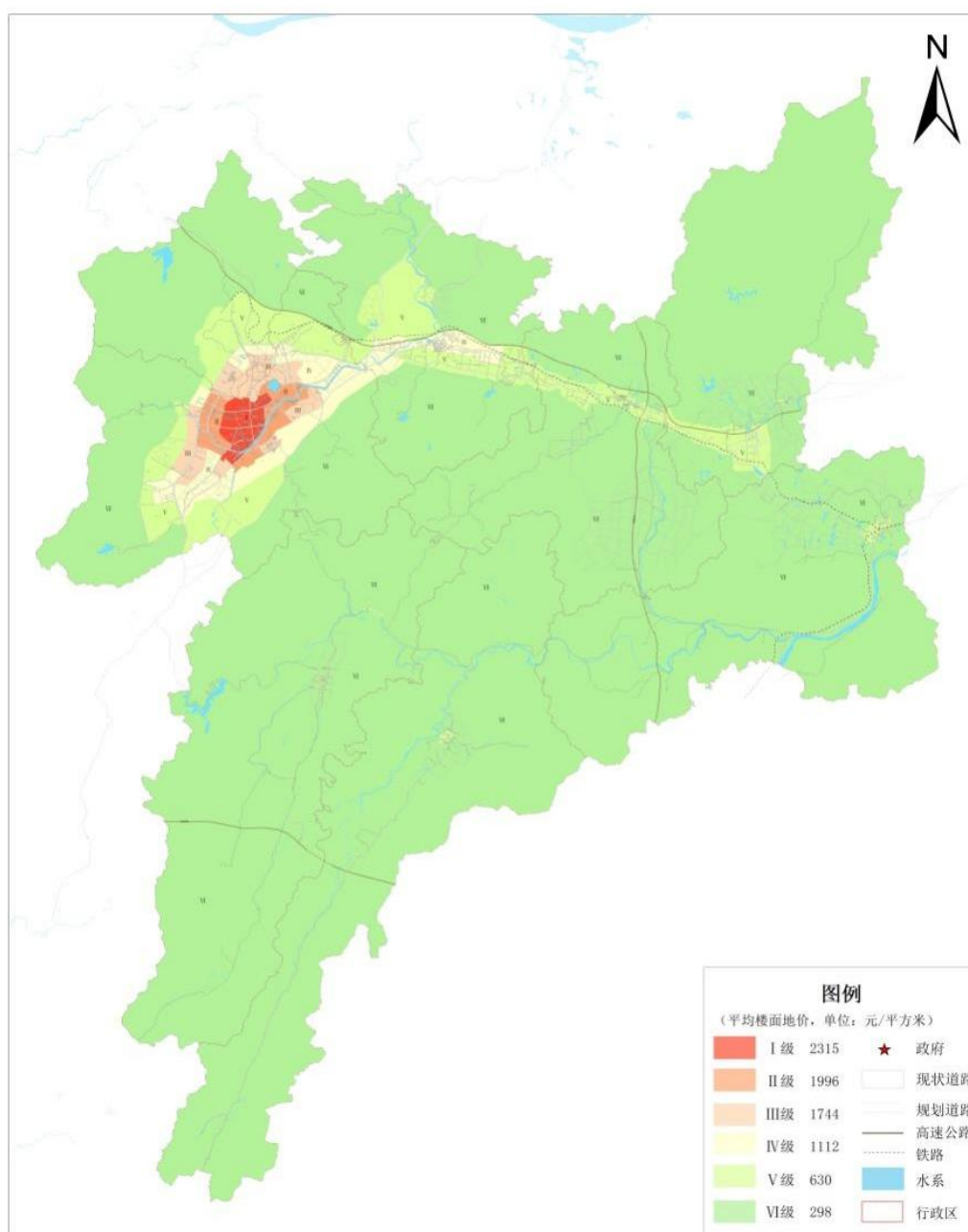


图 3-3 云浮市云城区 2021 年住宅用地级别基准地价范围图

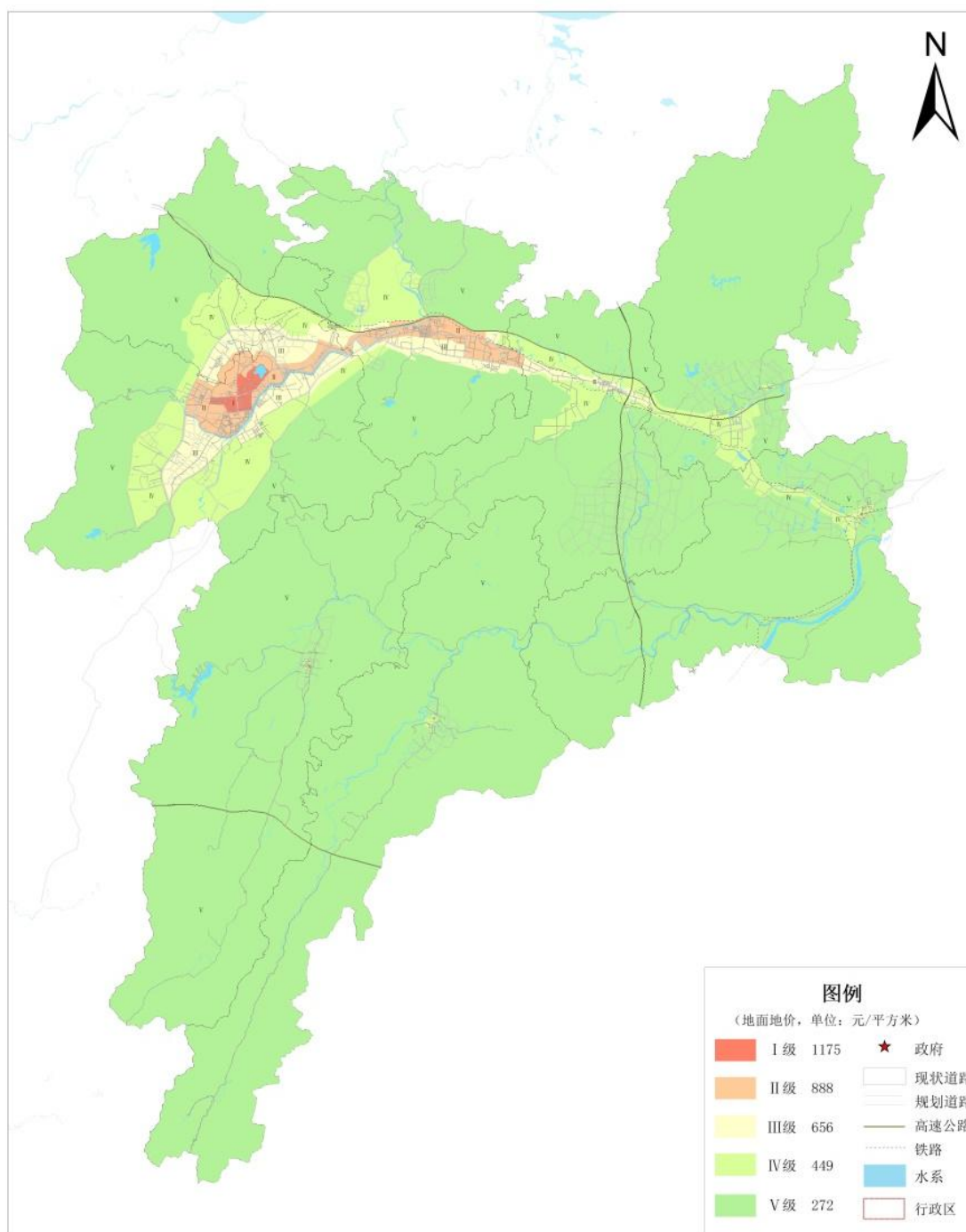


图 3-4 云浮市云城区 2021 年工业用地级别基准地价范围图

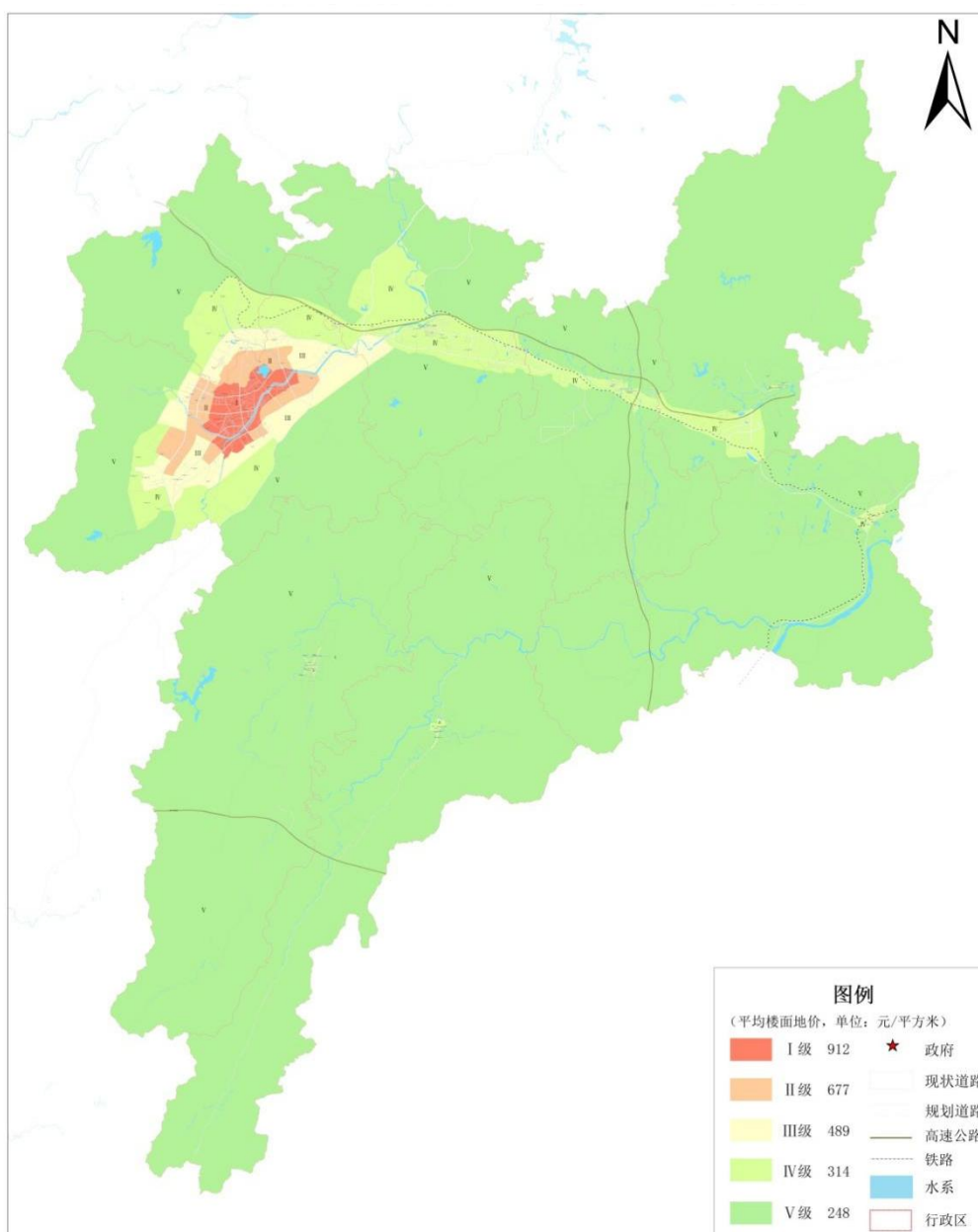


图 3-5 云浮市云城区 2021 年公共服务项目用地（类别一）级别基准地价范围图

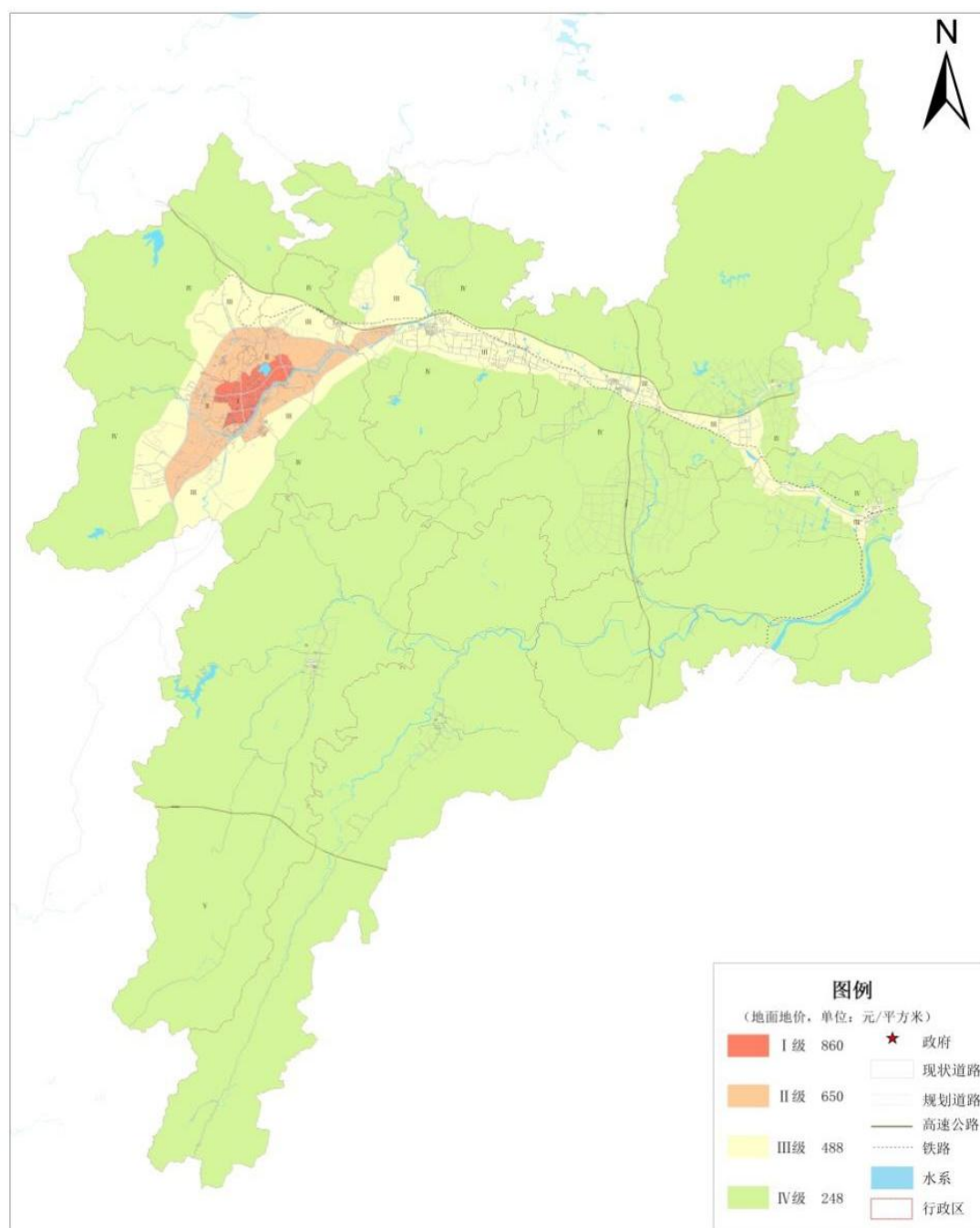


图 3-6 云浮市云城区 2021 年公共服务项目用地 (类别二) 级别基准地价范围图

（三）云浮市云城区中心城区整体地价水平

本轮基准地价评估范围为云浮市云城区全域，但为了能够反映出云浮市云城区的地价水平，特别是中心城区的地价水平，项目组将云城区中心城区范围地价进行统计如下：

表 3-4 云浮市云城区中心城区基准地价水平（地面地价）

单位：元/m²

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	4417	4630	1175	1368	860
二级	3229	3992	888	1016	650
三级	2466	3488	656	734	488
四级	1836	2224	449	471	248
五级	1181	1260	272	372	——
整体价	1885	2294	616	720	561

注：以上均为各用途设定内涵下的地面地价。

（四）云浮市云城区各镇街基准地价水平

为了更好地反映出云浮市云城区各镇街的基准地价水平，通过各镇街的级别基准地价与镇街内各级别面积加权平均后统计得到各镇街各用途的整体基准地价水平，具体如下表：

表 3-5 云浮市云城区各镇街基准地价水平（地面地价）

单位：元/m²

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
云城街道	1129	1408	414	736	309
高峰街道	755	832	323	546	305
河口街道	869	816	359	534	308
安塘街道	621	630	296	502	266
思劳镇	574	632	282	504	258
腰古镇	558	600	278	496	256
南盛镇	552	598	272	496	248
前锋镇	552	598	272	496	248

注：以上均为各用途设定内涵下的地面地价。

第四章 云浮市云城区基准地价水平分析

一、云浮市云城区基准地价水平变化状况

随着城市经济和产业的不断发展，人民生活水平和消费能力在不断提高，极大的提升了区域的住房需求，促进了房地产市场的发展，同时也促使了云浮市云城区土地市场的发展。在中央政府提出的房住不炒、因城施策的主基调下，对房地产的调控力度加强。根据《广东省住房和城乡建设厅等部门转发住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（粤建房〔2021〕137 号）文件精神要求“紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标”，调控政策确保房地产交易市场平稳。”在国家政策的指引下，近年来云浮市云城区土地房地产市场总体上较平稳，局部地方由于城市建设发展带动了土地房地产稳中有涨的现象。

（一）云浮市云城区中心城区整体基准地价水平变化状况

本次估价期日为 2021 年 7 月 1 日，上一轮基准地价估价期日为 2017 年 4 月 1 日，本次将 2021 年基准地价与上一轮基准地价成果进行简单对比。比较结果显示，云浮市云城区中心城区 2021 年各用途地价总体上均有一定的上升，其中商服用地的增长率为 3.69%，住宅用地的增长率为 5.71%，工业用地增长率为 0.49%，公共服务项目用地（类别一）增长率为 3.60%，公共服务项目用地（类别二）增长率为 0.18%。整体基准地价的变化情况详见表所示：

表 4-1 云浮市云城区中心城区 2021 年与上一轮整体基准地价水平对比一览表(地面地价)

单位：元/m²

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
上一轮价格	1818	2170	613	695	560
2021 年价格	1885	2294	616	720	561
增长率	3.69%	5.71%	0.49%	3.60%	0.18%
价格类型	地面地价				

注：（1）上表中各用途的价格内涵及表现形式：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的地面地价；工业用地为设定容积率 1.0 下的地面地价，公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 下的地面地价；公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

（2）上表中整体平均地价水平是根据上一轮和本轮级别范围进行统计。

比较结果显示，云浮市云城区中心城区 2021 年总体地价均有一定的上升，但总体上升的幅度较小，其中住宅用地的上涨幅度最大，其次是商服用地、公共服务项目用地（类别一），工业用地、公共服务项目用地（类别二）涨幅较小。

（二）云浮市云城区（全域范围）整体基准地价水平变化状况

本次估价期日为 2021 年 7 月 1 日，上一轮基准地价估价期日为 2017 年 4 月 1 日，本次将 2021 年基准地价与上一轮基准地价成果进行简单对比。比较结果显示，云浮市云城区 2021 年地价总体上均有一定的上升，其中商服用地的增长率为 2.67%，住宅用地增长率为 2.48%，工业用地增长率为 2.68%，公共服务项目用地（类别一）增长率为 1.52%，公共服务项目用地（类别二）增长率为 1.08%。整体基准地价的变化情况详见表所示：

表 4-2 云浮市云城区（全域范围）2021 年与上一轮整体基准地价水平对比一览表（内涵地价）

单位：元/m²

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
上一轮价格	525	363	298	264	277
2021 年价格	539	372	306	268	280
增长率	2.67%	2.48%	2.68%	1.52%	1.08%
价格类型	首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价

注：（1）上表中各用途的价格内涵及表现形式：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；工业用地为设定容积率 1.0 下的地面地价，公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价；公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

（2）上表中整体平均地价水平是根据上一轮和本轮级别范围进行统计。

比较结果显示，云浮市云城区 2021 年总体地价上均有一定的上升，但总体上升的幅度较小。

随着云浮市云城区城市经济的发展，地价也随着社会经济的发展有一定的涨幅，虽然总体涨幅不大，但是局部地方随着项目落地，带动周边基础设施逐步完善。如吾悦广场青蛙山一带、金丰路金濠新天地、金域蓝湾一带商业氛围逐渐成熟，带动周边商业服务业发展；环市西路吾悦华府、恒大城、文昌花园、筠粤豪苑、英伦豪城等商住小区建设，促使相关区域基础设施的不断完善。

工业地价因佛山（云浮）产业转移工业园、云浮市医药健康产业园、安塘格木桥工业区、夏洞工业区、南方东海钢铁、金晟兰、万洋众创城等工业园（集聚区）投入建设和相关配套设施将会不断地完善，以及近年来云浮市云城区征地成本和土地开发成本有一定幅度的上涨。

公共服务项目用地（类别一）、公共服务项目用地（类别二）的增长平稳，涨幅较小，主要是近年来征地成本和土地开发成本有一定幅度的上涨。

（三）级别基准地价水平变化状况

1、云城区（全域范围）级别基准地价水平变化状况

为了更好地反映云浮市云城区基准地价水平的变化状况，我们选取了云浮市云城区（全域范围）上一轮的基准地价进行对比。该比较数据只作为参考，具体分析数据如下图表：

表 4-3 商服、住宅和工业用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/m²

级别	商服用地			住宅用地			工业用地		
	上一轮价格	2021 年价格	变化率	上一轮价格	2021 年价格	变化率	上一轮价格	2021 年价格	变化率
1 级	3510	3527	0.48%	2307	2315	0.35%	1171	1175	0.34%
2 级	2556	2579	0.90%	1990	1996	0.30%	881	888	0.79%
3 级	1944	1969	1.29%	1716	1744	1.63%	650	656	0.92%
4 级	1446	1466	1.38%	1092	1112	1.83%	444	449	1.13%
5 级	919	943	2.61%	616	630	2.27%	264	272	3.03%
6 级	425	440	3.53%	291	298	2.41%	——		

注：（1）上表中商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

（2）各用途上一轮价格为本轮级别范围下上一轮基准地价的平均价格，该价格只作为参考，与上一轮公布的级别范围和级别价格不同。

表 4-4 公共服务项目用地用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/m²

级别	公共服务项目用地（类别一）			公共服务项目用地（类别二）		
	上一轮价格	2021 年价格	变化率	上一轮价格	2021 年价格	变化率
1 级	907	912	0.55%	857	860	0.35%
2 级	673	677	0.59%	647	650	0.46%
3 级	485	489	0.82%	483	488	1.04%
4 级	311	314	0.96%	245	248	1.22%
5 级	245	248	1.22%	——		

注：（1）上表中公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价；公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

（2）各用途上一轮价格为本轮级别范围下上一轮基准地价的平均价格，该价格只作为参考，与上一轮公布的级别范围和级别价格不同。

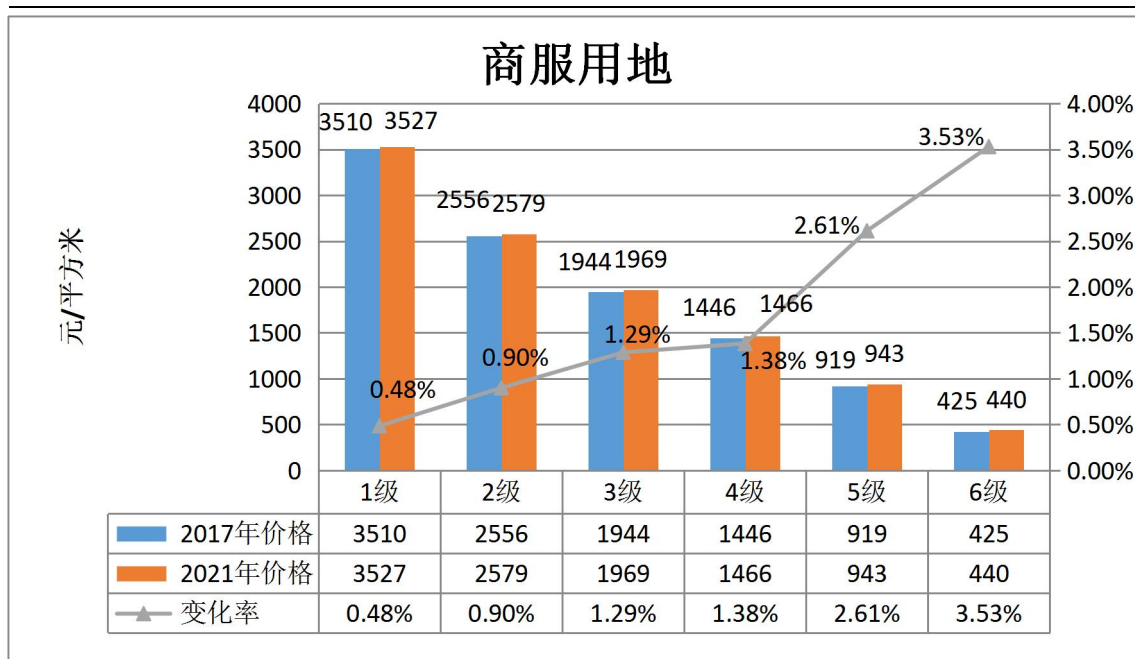


图 4-1 云浮市云城区 2021 年与上一轮商服用地级别价格变化直方图

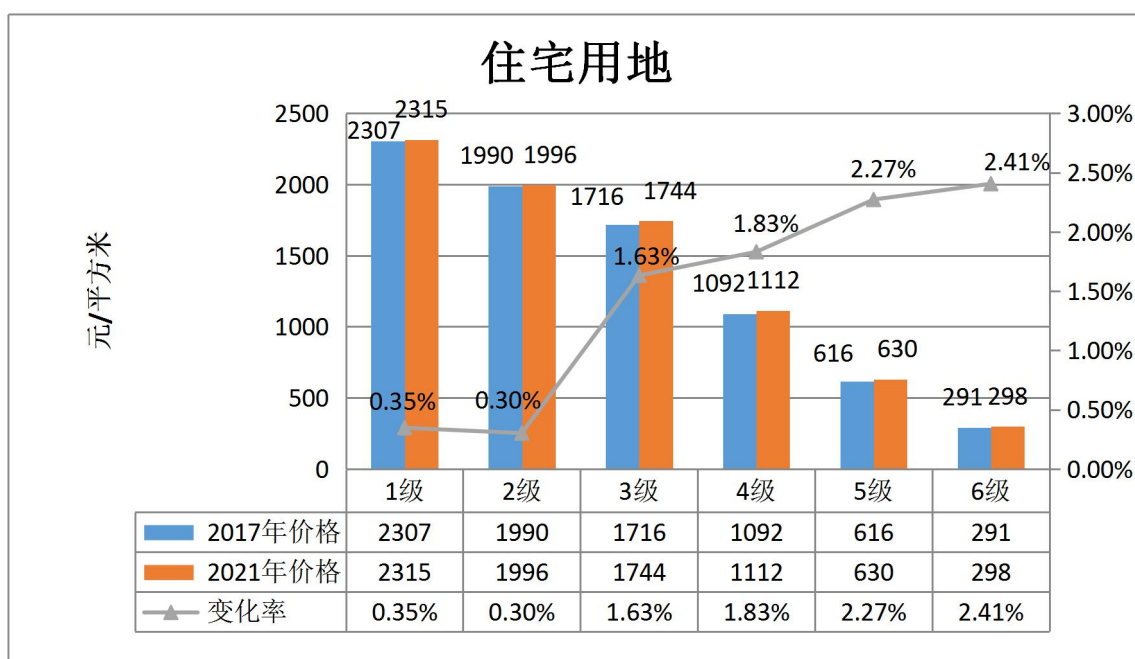


图 4-2 云浮市云城区 2021 年与上一轮住宅用地级别价格变化直方图

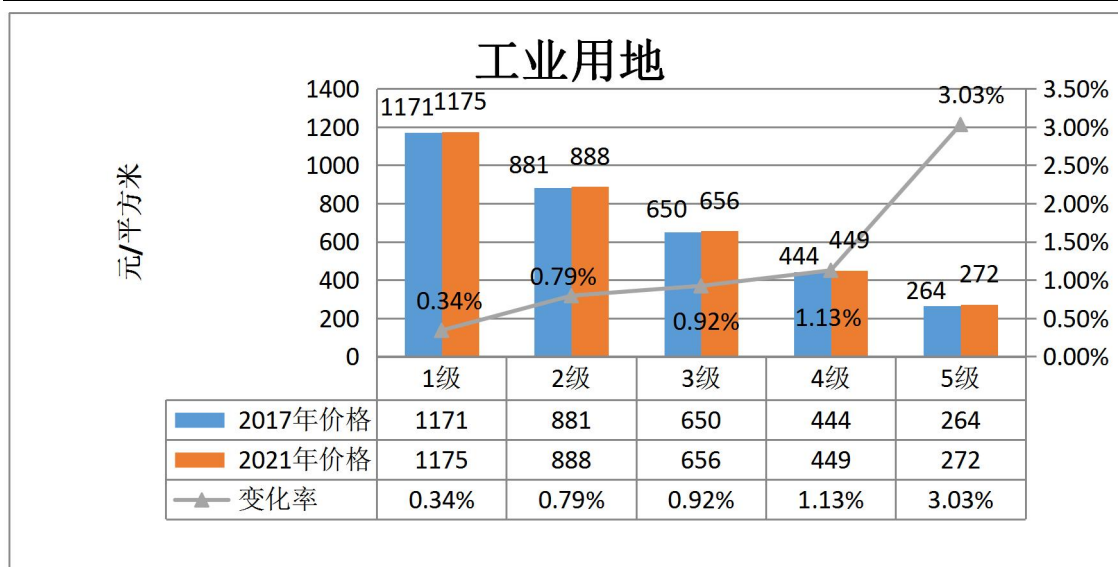


图 4-3 云浮市云城区 2021 年与上一轮工业用地级别价格变化直方图

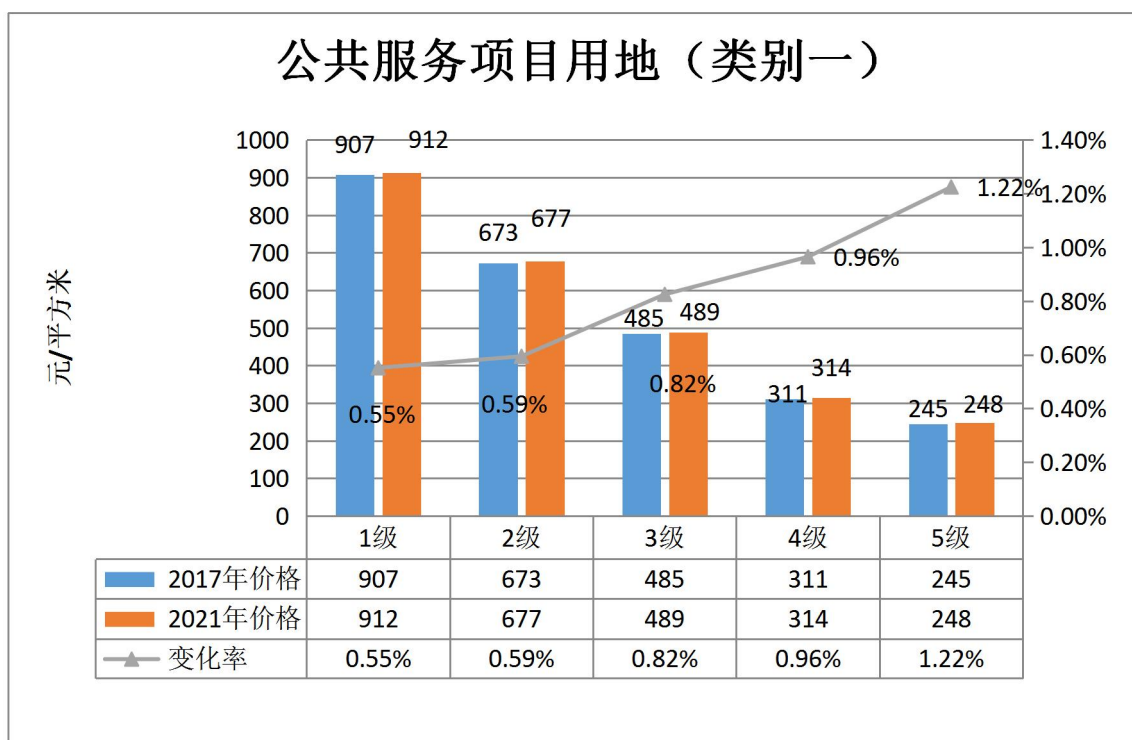


图 4-4 云浮市云城区 2021 年与上一轮公共服务项目用地（类别一）级别价格变化直方图

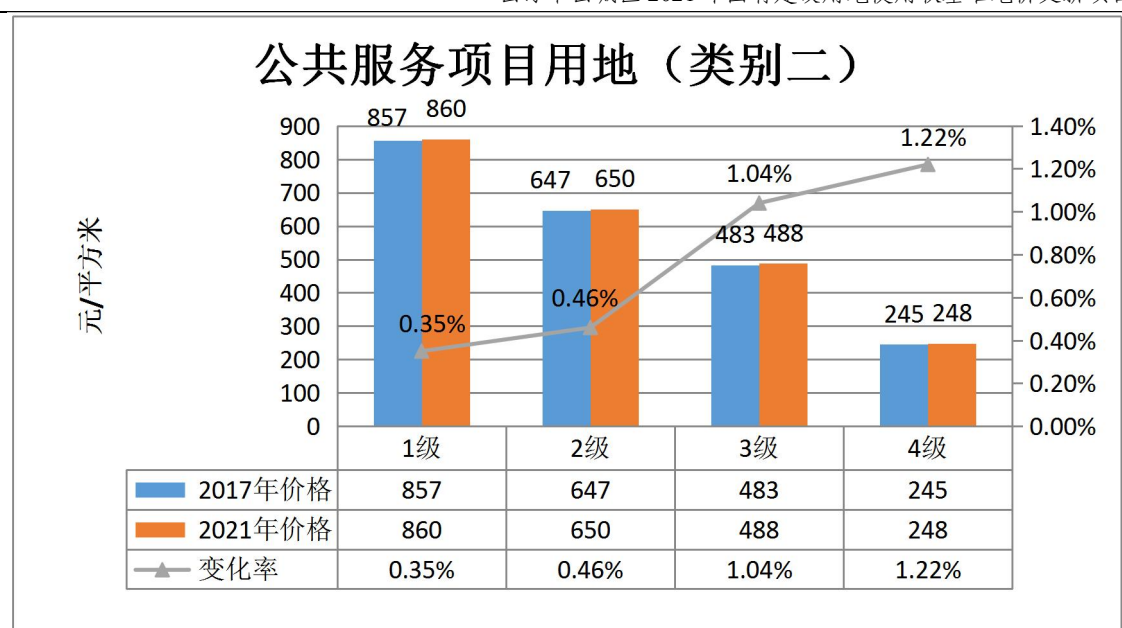


图 4-5 云浮市云城区 2021 年与上一轮公共服务项目用地（类别二）级别价格变化直方图

从上述图表可见，与上一轮各用途级别基准地价相比，本轮云浮市云城区各用途级别基准地价均出现了一定幅度的上涨。

（1）其中商服用地各级别基准地价上涨的幅度为 0.48%至 3.53%之间，其中涨幅较高的是五级和六级，一二三四级涨幅较平稳。地价变化相对较高的区域主要集中在大塍村片（吾悦广场）、体育公园片、蟠龙片、世纪大道南片等区域，地价的上涨主要由于城市经济发展，区域规划利好，区域房地产开发，基础设施不断完善，城镇居民人口与生活消费水平的不断提高，带动了云城区部分商业区域商业服务业的发展，促使了土地价值提升。

（2）通过与上一轮基准地价的对比分析，住宅用地各级别基准地价上涨幅度为 0.30%至 2.41%之间，整体上较为平稳，其中五级、六级涨幅相对较大。云浮市云城区地价变化相对较高的区域主要集中在大塍村片、环市西路南片、新世纪广场南片、富丰村片（世纪大道南）等云浮市云城区重点开发的区域，区内集中了吾悦华府、幸福里、英伦豪城、恒大城、筠粤豪苑、华策星科国际等大型优质楼盘，该区域规划完善，环境较好，生活配套与公共服务设施不断完善，因此这些区域的住宅用地基准地价涨幅也相对较高。

（3）工业用地各级别基准地价涨幅为 0.34%至 3.03%之间，城市经济的发展也带动了云浮市云城区工业用地价格的增长。由于城市经济的发展，导致征地成本和土地开发成本的变化，因此工业价格也相应提高。此外，本轮工业用地地价涨幅相对较高的是四级、五级，分别是象岗片（安塘格木桥工业区）、金晟兰片

（腰古），由于云浮市云城区提高中心首位度，将近郊区的石材工业厂房进行搬迁整治，因此安塘格木桥作为石材工业厂房安置地；另外云浮市云城区引进了较多的项目，例如南方东海钢铁、金晟兰和万洋众创等企业，促进了工业用地价格的上升。

（4）公共服务项目用地（类别一）涨幅为 0.55%至 1.22%之间，公共服务项目用地（类别二）涨幅 0.35%至 1.22%之间，公共服务项目用地增长平稳，涨幅较小，主要是近年来云城区征地成本和土地开发成本有一定幅度的上涨。

二、各重点区域基准地价水平变化状况

根据《云浮市中心城区品质提升规划》，云城区立足发展阶段，贯彻新发展理念，打造新发展格局战略支点。围绕“提升中心城区首位度”的发展战略，将中心城区定位为广东大西关门户枢纽、西江经济带区域性中心城市，环珠江三角绿色产业与新兴制造业基地和富有岭南特色的生态宜居城市与休闲康养新高地。

基于云浮市中心城区品质提升规划情况，以云浮市金山片区、环市西路东片区、教育园片区、河口片区等不同发展方向划定重点区域进行以下地价分析：

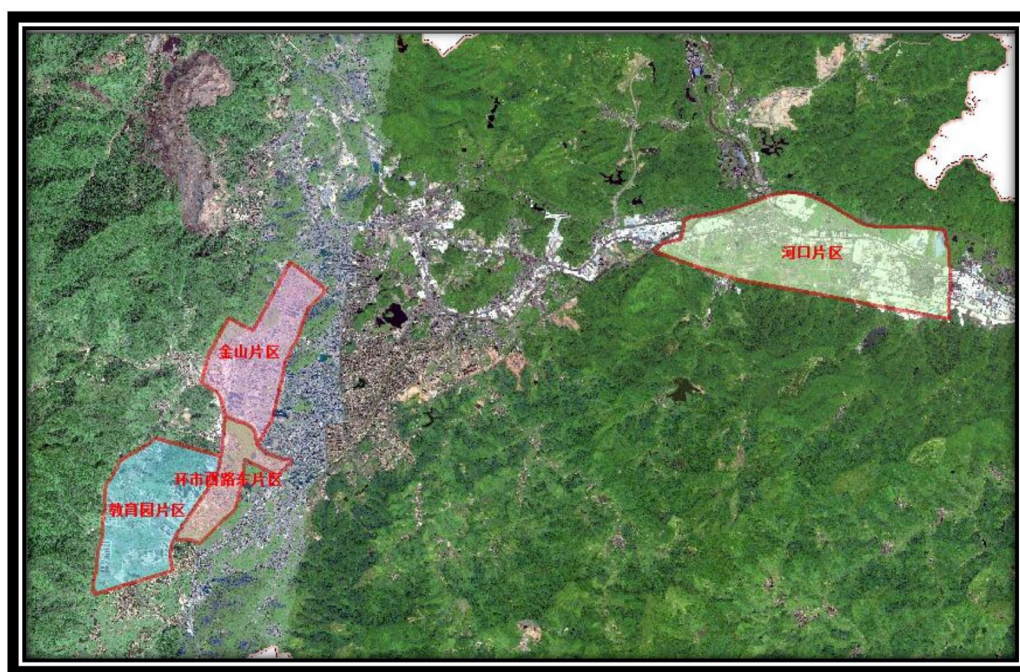


图 4-6 云浮市云城区重点区域片区分布位置图

（一）金山片区

1.区域概况

金山片区位于云浮市云城区城北金山大道（包括规划路）一带，东至牧羊，

西至兴云西路。金山片区是云浮市十分成熟的区域，交通、电力设施和环境保护等城市基础设施完善，商服繁华度高，城市居住环境较好。

该区域内已开发完成的具有代表性的住宅小区有“京都花园”、“云浮明珠”、“臻汇园·碧湖新城”、“碧桂园”、金山豪苑等多个精品楼盘，从而带动了附近的城北金山区域的房地产开发建设，由于老城区交通拥堵、居住环境相对较差，比较多人选择城北金山片区置业，使城北金山片区房地产价格持续稳定。

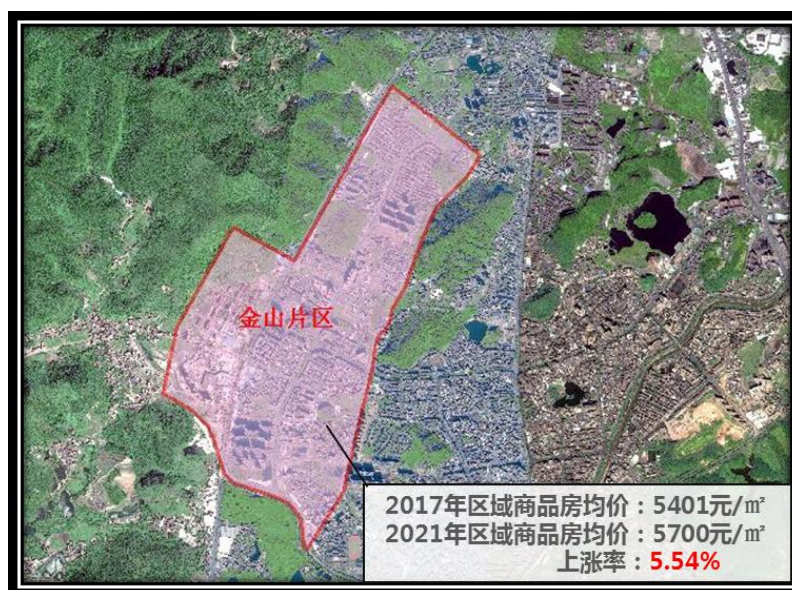


图 4-7 金山片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2021 年，该区域基准地价商服用地的区片地价平均 1848 元/m²（首层楼面地价），比上一轮地价增长 3.13%；住宅用地平均的区片地价为 1729 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 5.04%；工业用地的区片地价平均为 734 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.69%；公共服务项目用地（类别一）的区片地价平均为 671 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 0.75%；公共服务项目用地（类别二）的区片地价平均为 640 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.95%。具体详见下表：

表 4-5 云浮市云城区金山片区地价情况表

单位：元/m²

用地类型	年份	平均地价	地价范围	增长率	备注
商服用地	2017	1792	1348-2321	3.13%	首层楼面地价
	2021	1848	1450-2350		
住宅用地	2017	1646	1134-2110	5.04%	平均楼面地价
	2021	1729	1272-2122		
工业用地	2017	729	582-858	0.69%	地面地价
	2021	734	585-863		
公共服务项目用地	类别一	2017	666	0.75%	平均楼面地价
		2021	671		
	类别二	2017	634	0.95%	地面地价
		2021	640		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价，公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

2021 年该区域商服用地基准地价为 1848 元/m²（首层楼面地价），住宅用地基准地价为 1729 元/m²（平均楼面地价），工业用地基准地价为 734 元/m²（地面地价），公共服务项目用地（类别一）基准地价为 671 元/m²（平均楼面地价），公共服务项目用地（类别二）基准地价为 640 元/m²（地面地价），住宅用地涨幅最大，其次为商服用地，工业用地涨幅最小。结合金山片区实际配套设施状况，配套设施还在不断升级完善中，商业服务业的快速发展，大型楼盘集中，人口的集聚，促进区域内消费与增加居住需求，该地价水平在该区域属于合理范围。区位优势和政策的支持，预计金山片区的土地价值在未来仍有上升空间。

（二）环市西路东片区

1.区域概况

环市西路东片区，该区域近年发展较好，商住小区发展逐渐成熟。区域内现有吾悦华府（吾悦广场商圈）、幸福里、英伦豪城、筠粤豪苑等高端住宅小区，目前该区域生活配套基础设施较完善，河滨公园、环市西路临时市场、云浮市第一幼儿园等分布其中。



图 4-8 环市西路东片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2021 年，该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 1666 元/m²（首层楼面地价），比上一轮地价增长 11.07%；住宅用地平均的区片地价为 1550 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 22.05%；工业用地的区片地价平均为 617 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.65%；公共服务项目用地（类别一）的区片地价平均为 558 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 18.72%；公共服务项目用地（类别二）的区片地价平均为 524 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.58%。具体详见下表：

表 4-6 环市西路东片区地价情况表

单位：元/m²

用地类型	年份	平均地价	地价范围	增长率	备注
商服用地	2017	1500	1500	11.07%	首层楼面地价
	2021	1666	1551-1780		
住宅用地	2017	1270	1121-1310	22.05%	平均楼面地价
	2021	1550	1493-1608		
工业用地	2017	613	600-626	0.65%	地面地价
	2021	617	605-629		
公共服务项目用地	类别一	2017	470	18.72%	平均楼面地价
		2021	558		
	类别二	2017	521	0.58%	地面地价
		2021	524		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价，公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

从地价变化情况开看，该区域以商服、住宅、公共服务项目用地（类别一）用途地价均有较大的增幅，住宅用地涨幅最大（吾悦华府建设带动区域住宅用地价格的大幅度提升），其次为公共服务项目用地（类别一）、商服用地，工业用地和公共服务项目用地（类别二）涨幅均较小，该区域居住环境优美，随着区位优势和生活服务配套设施的已经较为成熟，该片区的土地价值在未来仍有较大的上升空间，该地价水平在该区域属于合理范围。

（三）教育园片区

1.区域概况

教育园片区位于云浮市云城区西南角，环市西路以西，北和东边为云城组团西片区，商业服务、行政办公和居住办公一体化休闲功能板块，交通条件较为便利，地理位置优越，处于社会经济发展辐射优势区域。目前区内房地产开发迅速，新建的住宅小区：翰林华府、祥云城、文昌花园等。区内包含四所学校：云浮市伊顿实验学校、云浮市高级技工学校、云浮市中等专业学校和恒大学校都已建成并投入使用；云浮市体育公园也已建成投入使用，大大提升了区域的居住城市环境。



图 4-9 教育园片区位置示意图

2.区域基准地价水平变化

2021 年，该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 1248 元/m²（首层楼面地价），比上一轮地价增长 6.67%；住宅用地平均的区片地价为 1106 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 7.69%；工业用地的区片地价平均为 510 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 1.80%。公共服务项目用地（类别一）的区片地价平均为 450 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 3.93%；公共服务项目用地

（类别二）的区片地价平均为 476 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.42%。具体详见下表：

表 4-7 教育园片区地价情况表

单位：元/m²

用地类型	年份	平均地价	地价范围	增长率	备注
商服用地	2017	1170	1071-1439	6.67%	首层楼面地价
	2021	1248	1152-1467		
住宅用地	2017	1027	720-1688	7.69%	平均楼面地价
	2021	1106	800-1696		
工业用地	2017	501	501	1.80%	地面地价
	2021	510	510		
公共服务项目用地	类别一	2017	433	3.93%	平均楼面地价
		2021	450		
	类别二	2017	474	0.42%	地面地价
		2021	476		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价，公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

从地价变化情况开看，该区域商业、住宅用途地价有较大增长，其余用地增长较为平稳。分析其原因，主要由于云浮市云城区政府对教育园区建设的不断投入，交通及周边配套设施对比上一轮评估时点已得到较大的改善，区域已有较多房地产项目开发，是云城区房地产近年来较为活跃的区域之一，新世纪广场、恒大影城、吾悦广场等综合商业体，吸引了城区内部分人流从传统商圈转移到环市西路和教育园区一带，目前区域在售楼盘包括有祥云城、文昌花园、翰林华府、恒大城，高层住宅一手房销售均价范围在 5500 元/m²（毛坯）左右，从房价水平分析，2021 年该区域住宅用地基准地价为 1106 元/m²（平均楼面地价），地价约占一手房的房价的 20%，该区域的地价水平属于合理范围。

（四）河口片区

1.区域概况

云城区是我国四大石材产业基地之一，在国内石材行业具有较大的影响力。河口街道位于云浮市区东部，与云城街道、安塘街道、都杨镇接壤。管辖区内的 324 国道路是云浮市石材产业的主要集聚区域，尤其是河口段国道两侧是云浮市的黄金地段。石材业是云浮市主要支柱产业之一，石材产业沿 324 国道两侧形成线

性分布格局。从目前情况分析，在宏观经济不景气的情况下，随着原材料、生产运输、加工等成本不断上增的影响，石材行业市场的波动影响较大，因此石材工业用地的供给也会随着市场的需求变动。根据《云浮市中心城区石材产业布局规划局（2020-2030 年）》，石材产业布局和发展也有一定的变化。

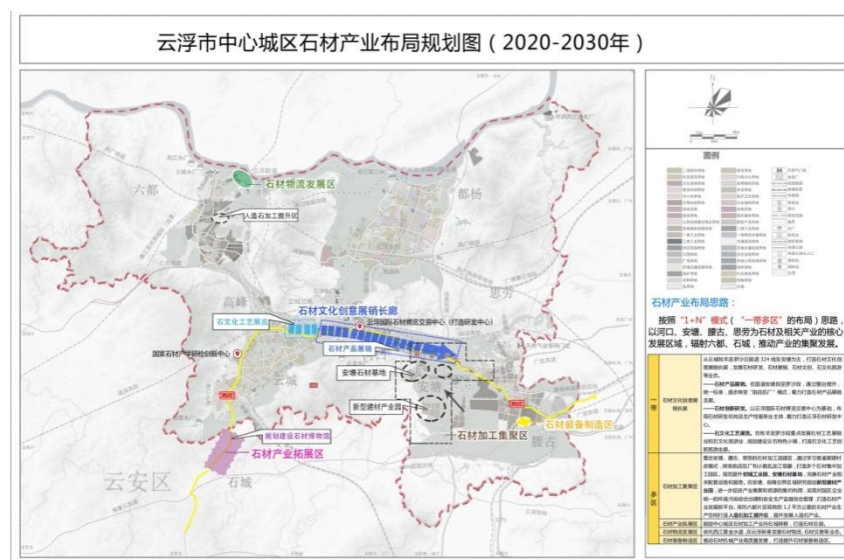


图 4-10 云浮市中心城区石材产业布局规划图（2020-2030 年）

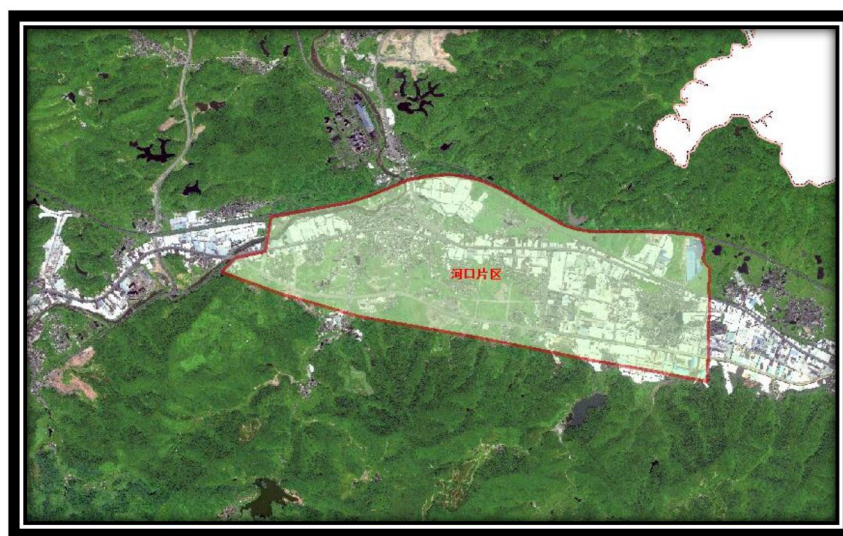


图 4-11 河口片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2021 年，该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 1697 元/m²（首层楼面地价），比上一轮地价增长 6.73%；住宅用地平均的区片地价为 716 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 1.85%；工业用地的区片地价平均为 637 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.63%；公共服务项目用地（类别一）的区片地价平均为 354 元/m²（平均楼面地价），比上一轮地价增长 0.57%；公共服务项目用地

（类别二）的区片地价平均为 552 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 0.36%。具体详见下表：

表 4-8 河口片区地价情况表

单位：元/m²

用地类型	年份	平均地价	地价范围	增长率	备注
商服用地	2017	1590	1099-2070	6.73%	首层楼面地价
	2021	1697	1432-2091		
住宅用地	2017	703	581-987	1.85%	平均楼面地价
	2021	716	593-1009		
工业用地	2017	633	464-814	0.63%	地面地价
	2021	637	469-818		
公共服务项目用地	类别一	2017	352	0.57%	平均楼面地价
	2021	354	312-432		
	类别二	2017	550	0.36%	地面地价
	2021	552	475-685		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价，公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 的地面地价。

3. 区域综合分析

根据《云浮市中心城区石材产业布局规划图（2020-2030 年）》，河口片区石材产业的布局也进行了调整，1、通过整治升级统一标准，逐步转变“前店后厂”模式，着力打造石材展销走廊；2、以云浮国际石材博览交易中心为基础，布局石材研发机构及生产性服务业主体，着力打造云浮石材研发中心；3、通过规划布局，将石材加工转移至安塘石材基底和新型建材产业园。

由于近年来政府对石材产业布局进行了调整，也细化了石材用地（混合性质的综合用地：具有商业、物流仓储、工业性质）的地籍管理，河口片区石材用地未来会以商业用地性质进行出让，加上近年来云石大道和北一路道路的建设，带动了该区域的石材产业发展。从目前情况分析，商服用途有比较大的增长，河口片区区域内未建有大型楼盘，住宅用地增长平稳，其他用地价格相对平稳。

三、与已供应宗地价格水平对比

土地招拍挂市场是反映当前地价水平的重要方面，为了更好分析本轮云浮市云城区 2021 年基准地价成果的合理性，我们将最近 3 年土地出让的地价进行分析。

2018 年至 2021 年上半年云浮市城区土地成交 122 宗，土地面积共约

397.972075 公顷，土地出让总金额成交总价 253144.482 万元，平均成交地面地价为 636 元/m²，其中商服用地 6 宗、住宅用地 7 宗，工业用地 104 宗、公共服务项目用地 5 宗。我们选取 2018 年至 2021 年云城区部分实际成交案例与本次基准地价经容积率、土地开发程度修正后进行简单的对比，根据下表分析，本轮基准地价与土地出让的地价水平部分比较接近，但也存在市场、供给影响等因素存在的情况下，基准地价与土地出让地价水平一定程度差异的情况。但总体上云城区的地价水平符合当前土地、房地产市场的发展，具体结果如下：

（本页余下空白）

表 4-9 云浮市云城区基准地价与土地招拍挂出让地价对比分析表

单位：m²、元/m²

土地出让信息										基准地价	
序号	出让成交签订日期	土地位置	用途	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	商服比例	出让价款	成交价	修正后 基准地价①	修正后基准 地价/成交价 地面地价(①/ ②)
								(万元)	地面地价②		
1	2018-12-21	市区环市西路与富丰路交汇处东南侧	住宅兼容商服用地	74563.92	3.5	五通一平	——	39146	5250	4246	81%
2	2018-12-11	市城区金山大道与乐谊路交汇处东南侧	住宅兼容商服用地	3285.97	≤5.0	五通一平	15%	3243	9869	7285	74%
3	2020-12-2	市区环市西路东侧青蛙山旁	商服用地	58856.21	≤2.1	三通一平	——	13719.38	2331	2194	94%
4	2020-11-27	市区金山大道与富民路交汇处东北侧（青蛙山东南侧）	住宅兼容商服用地	119612.61	≤3.5	三通一平	20%	66304.13	5543	4559	82%
5	2020-11-24	云浮市区乐谊路与金山大道交汇处西南侧	住宅兼容商服用地	3940.29	≤3.5	五通一平	30%	2969	7535	5647.59	75%
6	2020-7-17	云浮市健康医药产业园内	工业用地	12624.23	≥1.0	三通一平	——	337.07	267	232	87%
7	2020-7-17	云浮市云城区河口街道布务村委云浮市健康医药产业园内	工业用地	14908.73	≥1.0	三通一平	——	387.63	260	232	89%
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
33	2019-4-22	云城区思劳镇双羌村替欧凹地段处	教育科研用地	2831.4	≤1.5	五通一平	——	165	583	401	69%
34	2020-5-29	佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区	公共设施用地	7162.72	≤1.0	三通一平	——	201	281	261	93%
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

注：上述修正后的基准地价为对应用途基准地价修正后转换为地面地价的评估结果，商服用地、住宅用地经期日修正、容积率修正及土地开发程度修正。

四、云城区与云浮市内其他地区对比分析

为了更好分析本轮云浮市云城区 2021 年基准地价成果的合理性，我们针对云城区中心城区与罗定市城区、新兴县城区、郁南县城区、云安区城区、云浮新区这几个周边城市的基准地价更新成果做一个简单的对比，通过对比可知，云浮市云城区中心城区基准地价水平整体上比其他城市高，这也是云浮市云城区作为中心城区首位度体现之一。具体对比情况如下表：

（本页余下空白）

表 4-10 云浮市云城区 2021 年基准地价成果与云浮市内其他地区对比分析 1

单位：元/m²

地区	云城区中心城区					罗定市城区					新兴县城区					郁南县城城区				
用途 级别	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二
整体价	1885	2294	616	720	561	1793	1462	445	507	348	1848	1123	364	424	315	909	794	333	431	300
一级	4417	4630	1175	1368	860	4415	3602	1232	1238	759	4100	2564	1065	748	718	3460	2160	924	972	697
二级	3229	3992	888	1016	650	3664	3036	975	996	664	3664	2180	875	585	575	2272	1694	746	794	575
三级	2466	3488	656	734	488	3128	2314	735	788	484	3176	1710	481	463	332	1682	1232	480	597	434
四级	1836	2224	449	471	248	2451	1828	538	495	265	2580	1214	306	272	242	1144	850	338	413	318
五级	1181	1260	272	372	——	1871	1302	296	345	——	1600	852	250	——	——	714	620	262	312	237
六级	——	——	——	——	——	1142	860	——	——	——	850	600	——	——	——	——	——	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1
价格类型	地面地价					地面地价					地面地价					地面地价				
估价期日	2021 年 7 月 1 日					2020 年 1 月 1 日					2019 年 9 月 1 日					2019 年 12 月 1 日				

备注：云城区中心城区与云浮市内其他地区划分级别范围差异较大，罗定城区、新兴城区商服均划分了 6 个级别，而云城区土地定级针对全域划分 6 级，因此在地价统计上有一定差异。

表 4-11 云浮市云城区 2021 年基准地价成果与云浮市内其他地区对比分析 2

单位：元/m²

地区	云城区中心城区					云安区城区					云浮新区西江新城				
用途 级别	商服	住宅	工业	公服一	公服二	商服	住宅	工业	公服一	公服二	商服	住宅	工业	公服一	公服二
整体价	1885	2294	616	720	561	519	464	236	320	249	564	543	225	335	225
一级	4417	4630	1175	1368	860	1602	1268	800	495	436	822	896	307	404	248
二级	3229	3992	888	1016	650	1008	862	570	375	340	656	680	243	282	195
三级	2466	3488	656	734	488	705	618	460	315	260	485	420	207	——	——
四级	1836	2224	449	471	248	539	474	305	270	180	——	——	——	——	——
五级	1181	1260	272	372	——	414	370	172	——	——	——	——	——	——	——
六级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1
价格类型	地面地价					地面地价					地面地价				
估价期日	2021 年 7 月 1 日					2019 年 12 月 31 日					2016 年 9 月 1 日		2018 年 3 月 1 日		

五、云城区与云浮周边地区对比分析

为了更好分析本轮云浮市云城区 2021 年基准地价成果的合理性，选取了与云浮市周边地区的城市的最新的基准地价成果进行简单对比。

从 2021 年上半年广东省各市 GDP 情况来看，云浮市比中山市、茂名市、江门市、肇庆市、清远市、湛江市、揭阳市 GDP 低，云浮市与梅州市、河源市 GDP 相对比较接近。

通过与周边城市对比分析（详见下表 4-12、4-13、4-14），云浮市云城区总体地价水平较中山市、茂名市区、江门市市区、肇庆市区、清远市区、湛江市区的总体地价水平低，云浮市云城区和梅州城区的地价水平相对比较接近，云城区基准地价水平比河源市区、阳江市区、揭阳市区基准地价水平略高。

基准地价作为城市地价管理的宏观调控工具之一，目的是保证土地市场健康稳定发展，因此各个城市对土地管理有各自的特性。因此，各个城市在制订公布基准地价过程中也有不同的考量，此次与周边城市基准地价成果只作简单对比。

（本页余下空白）

表 4-12 云浮市云城区 2021 年基准地价成果与云浮周边地区对比分析 3

单位：元/m²

地区	云城区					中山市					湛江市市区				茂名市区				
用途 级别	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二	商服	住宅	工业	公服	商服	住宅	工业	公服 一	公服 二
一级	4417	4630	1175	1368	860	7500	7812	860	1402	828	4760	4808	526	524	5934	5878	742	1706	988
二级	3229	3992	888	1016	650	5520	6006	706	1120	696	3543	3972	485	475	4478	4804	553	1143	705
三级	2466	3488	656	734	488	4500	5022	582	886	585	2692	3170	361	359	3756	3596	430	805	520
四级	1836	2224	449	471	248	3600	4098	500	718	516	1963	2206	336	330	2832	2608	360	606	405
五级	1181	1260	272	372	——	2700	2910	440	582	456	1485	1510	——	——	2082	1948	338	450	350
六级	551	596	——	——	——	2004	2208	410	——	——	1199	814	——	——	1498	1392	309	390	——
七级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	700	——	——	——	1134	1026	——	——	——
八级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	836	760	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1.5	2	1	2	2	1	1	2	2	1	1.5	1
价格类型	地面地价					地面地价					地面地价				地面地价				
估价期日	2021 年 7 月 1 日					2019 年 1 月 1 日					2016 年 7 月 1 日				2021 年 3 月 1 日				

表 4-13 云浮市云城区 2021 年基准地价成果与云浮周边地区对比分析 4

单位：元/m²

地区	云城区					江门市市区					肇庆市区				河源市区				揭阳市区			
用途 级别	商 服	住 宅	工 业	公 服 一	公 服 二	商 服	住 宅	工 业	公 服 一	公 服 二	商 服	住 宅	工 业	公 服	商 服	住 宅	工 业	公 服	商 服	住 宅	工 业	公 服
一级	4417	4630	1175	1368	860	7710	8930	705	1466	740	6520	6140	1200	1330	4243	2640	452	1000	3300	2100	850	690
二级	3229	3992	888	1016	650	6208	6528	571	1061	583	5360	4220	1080	1050	3400	1892	361	642	2300	1760	635	600
三级	2466	3488	656	734	488	4706	4189	485	665	464	4160	3000	900	810	2500	1408	300	480	1850	1260	480	530
四级	1836	2224	449	471	248	3348	2132	393	438	333	2860	2160	750	552	1700	1056	255	360	1400	920	——	465
五级	1181	1260	272	372	——	1776	1151	314	——	——	2160	1460	——	——	1100	748	——	312	1000	650	——	——
六级	551	596	——	——	——	908	——	——	——	——	——	——	——	——	——	528	——	——	——	——	——	——
七级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
八级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1
价格类 型	地面地价					地面地价					地面地价				地面地价				地面地价			
估价期 日	2021 年 7 月 1 日					2020 年 10 月 1 日					2017 年 12 月 31 日				2017 年 6 月 30 日				2020 年 1 月 1 日			

表 4-14 云浮市云城区 2021 年基准地价成果与云浮周边地区对比分析 5

单位：元/m²

地区	云城区					梅州城区					阳江市区				清远市区				
用途 级别	商 服	住 宅	工 业	公 服 一	公 服 二	商 服	住 宅	工 业	公 服 一	公 服 二	商 服	住 宅	工 业	公 服	商 服	住 宅	工 业	公 服 一	公 服 二
一级	4417	4630	1175	1368	860	3873	5372	1571	1922	1015	2980	2750	660	940	8674	6943	720	727	715
二级	3229	3992	888	1016	650	2867	3952	1156	1517	735	2480	2350	590	810	6300	5118	650	650	630
三级	2466	3488	656	734	488	2106	2656	809	1050	486	1970	1850	490	665	4364	4473	560	548	492
四级	1836	2224	449	471	248	1312	1928	544	759	249	1500	1400	395	550	3176	3583	450	453	420
五级	1181	1260	272	372	——	821	1308	362	318	——	1120	1100	345	455	1872	2626	380	385	350
六级	551	596	——	——	——	447	752	266	——	——	950	900	332	390	1212	1825	285	282	280
七级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	850	750	——	335	680	1135	195	197	190
八级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	632	868	165	166	160
九级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	734	——	——	——
十级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	534	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1	2	2	1	1.5	1
价格类型	地面地价					地面地价					地面地价				地面地价				
估价期日	2021 年 7 月 1 日					2018 年 5 月 1 日					2018 年 1 月 1 日				2018 年 12 月 31 日				

第五章 云浮市云城区工业用地专题分析

一、工业用地基准地价分析

（一）历年基准地价纵向对比分析

云城区工业用地基准地价历年变化情况如下表：

表 5-1 云浮市云城区历年工业用地基准地价表

单位：元/m²

工业用地	2021 年	21 年与 17 年 对比变化率	2017 年	17 年与 14 年 对比变化率	2014 年	14 年与 11 年 对比变化率	2011 年
1 级	1175	0.34%	1171	2.99%	1137	2.71%	1107
2 级	888	0.79%	881	7.05%	823	0.73%	817
3 级	656	0.92%	650	2.36%	635	5.66%	601
4 级	449	1.13%	444	2.07%	435	6.36%	409
5 级	272	3.03%	264	12.82%	234	7.83%	217
整体价格	306	2.68%	298	2.41%	291	6.59%	273

从上表可看出，云浮市云城区历年工业用地基准地价整体价格呈平稳上升的趋势。

（二）云城区基准地价与其他城市横向对比分析

为了更好分析本轮工业用地基准地价成果的合理性，选取了与云浮市周边地区城市最新的基准地价成果进行简单对比。云浮市云城区与其他城市工业用地基准地价对比情况如下表：

表 5-2 云浮市云城区与其他城市工业用地基准地价对比表

单位：元/m²

地区	云城区	中山市区	湛江市区	茂名市区	江门市区	肇庆端州	梅州城区	阳江市区	河源市区	揭阳市区	清远市区
一级	1175	860	526	742	705	1200	1571	660	452	850	720
二级	888	706	485	553	571	1080	1156	590	361	635	650
三级	656	582	361	430	485	900	809	490	300	480	560
四级	449	500	336	360	393	750	544	395	255	——	450
五级	272	440	——	338	314	——	362	345	——	——	380
六级	——	410	——	309	——	——	266	332	——	——	285
七级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	195
八级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	165
容积率	1	1.5	1.0	1	1	1	1	1	1	1	1
价格类型	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价

云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目

地区	云城区	中山市区	湛江市区	茂名市区	江门市区	肇庆端州	梅州城区	阳江市区	河源市区	揭阳市区	清远市区
估价期日	2021-7-1	2019-1-1	2016-7-1	2021-3-1	2020-10-1	2017-12-31	2018-5-1	2018-1-1	2017-6-30	2020-1-1	2018-12-31

从上表可看出，云城区工业用地基准地价高于中山市区、湛江市区、茂名市区、江门市区、阳江市区、河源市区、揭阳市区以及清远市区的工业用地基准地价，比肇庆端州区、梅州城区工业用地基准地价稍低。这个由于不同地区级别范围存在较大差异，这个只作简单参考。

（三）云浮市云城区工业用地出让成交价与其他城市工业出让成交价对比

除了基准地价对比之外，还通过工业用地出让成交价的对比分析了解云城区工业用地地价水平，本次将 2019-2021 年云浮市云城区工业用地出让成交价与其他城市工业出让成交价对比如下：

表 5-3 云浮市云城区与周边城市工业用地成交价对比

单位：元/m²

地区	云城区	中山市区	湛江市区	清远市区	江门市区	阳江市区	肇庆市区	茂名市区	韶关市区	梅州市区	河源市区	揭阳市区
最高成交单价	1800	3665	1420	928	1497	1600	808	880	524	713	712	624
最低成交单价	207	287	164	251	228	310	233	144	161	230	166	380

从工业用地出让成交情况横向对比分析，云城区工业用地地价比较高的集中在石材工业用地（价格在 1400-1800 元/m²），其他普通工业用地价格在 215-420 元/m²之间，而其他城市工业用地出让成交价普遍在 144-1600 元/m²，中山市近年出让比较多的新兴产业用地（M0、软件开发用地），容积率普遍为 2.5，这是中山市工业地价水平较高的因素之一，其他地区（包括云城区）的工业用地普遍以传统工业用地为主，容积率集中在 1.0 左右，工业地价相对较接近。另外，云浮市云城区石材工业用地偏向产业混合用地，地价水平比其他城市的传统工业用地要高。

表 5-4 云浮市云城区与云浮市内其他地方工业用地出让成交价对比

单位：元/m²

地区	云城区	罗定市	新兴县	云安区	郁南县
出让时间	2018-2021	2018-2021	2018-2021	2018-2021	2018-2021
最高成交单价	1800	1132	439	612	551
最低成交单价	207	143	144	156	132

从云浮市云城区与云浮市内其他地方工业用地出让成交价对比分析可知，云城区工业用地出让地价在云浮市内价格水平是最高的，其次为罗定市、云安区、郁南县，新兴县工业用地出让地价相对较低。

二、石材工业用地与传统工业用地价格分析

（一）石材工业用地价格分析

云浮市云城区石材工业用地承载了产业混合用地（包括商业、物流仓储、工业的综合性用途），由于石材用地的特殊需求，对道路通达度要求较高，前店销售，后店加工，逐渐形成“前店后厂”的经营模式，根据统计，云浮市云城区 2011-2021 年石材工业用地整体地价水平如下图：

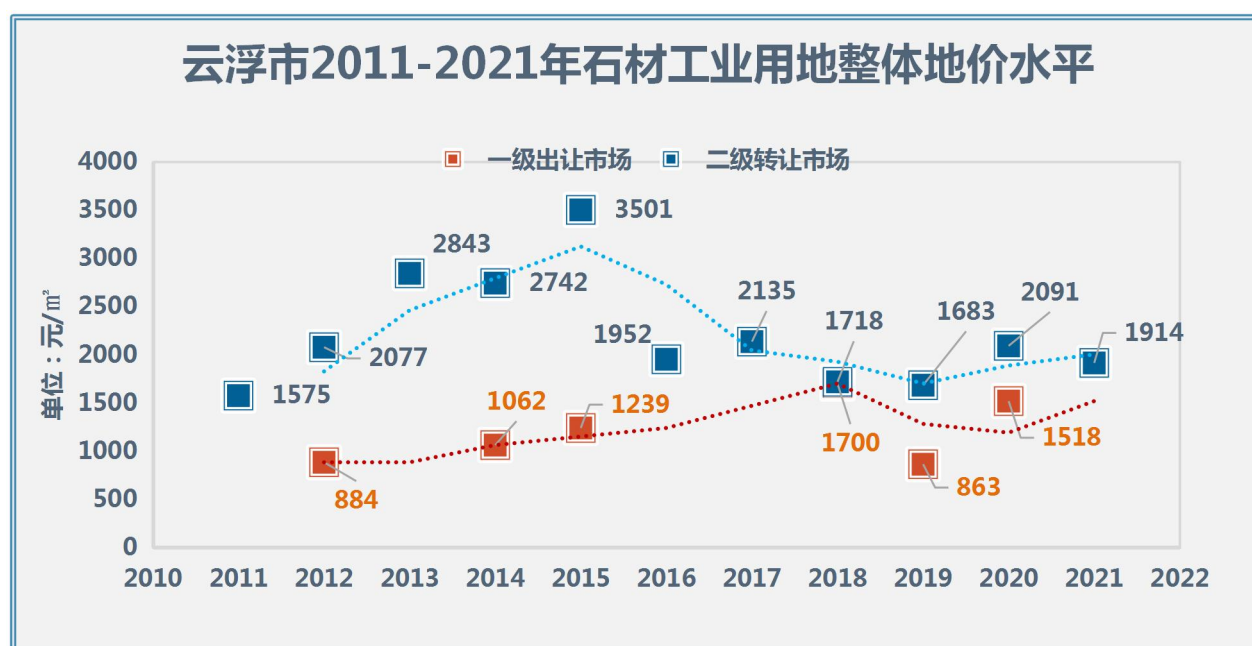


图 5-1 云浮市 2011-2021 年石材工业用地整体地价水平

根据上图可知，云浮市云城区石材工业用地近十年一级出让市场价格普遍在 1000-2000 元/㎡，二手转让市场价格普遍在 2000-5000 元/㎡。总体上一二级市场在 2011 年至 2015 年呈不断上升的趋势，受宏观经济、政策和环保压力的影响，2016 年至 2021 年石材工业用地的价格趋向平稳，市场交易量也迅速减少。

（二）普通工业用地价格分析



图 5-2 2018-2021 年工业用地挂牌出让价格

从上图可以看出，普通的工业用地由于受政府招商引资、城市重点项目发展需要以及结合土地取得成本等因素集体决策地价，2018-2021 年云浮市云城区普通工业用地出让价格在 207-380 元/m² 范围，价格整体上是上升的，但是升幅较小。

三、主要工业园区地价水平变化状况

（一）主要工业园区区域概况

根据云浮市云城区发展规划，云城区目前以云浮市医药健康产业园、佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区，广东金属智造科技产业园为重点发展区域。

1. 云浮市医药健康产业园概况

云浮市健康医药产业园位于云浮市云城区河口街布务村委会布上村河杨地段，园区总体规划面积约 6000 亩。园区重点引进以现代生物医药、中药制药、中高端医疗器械、保健品、健康绿色食品和有机食品企业为主，同时辅以引进物流仓储、研发质检等相关配套企业，形成产业集聚发展。



图 5-3 云浮市医药健康产业园位置示意图

云浮市医药健康产业园近年一级市场出让成交较多（15 宗），随着园区道路、场地平整等基础设施的不断完善，也带动了区域地价水平的增长，出让价在 210-330 元/m² 范围，出让地平均价为 271 元/m²。2021 年云浮市医药健康产业园基准地价工业用地的区片地价为 272 元/m²（地面地价），比上一轮地价增长 15.30%；具体详见下表：

表 5-5 云浮市医药健康产业园地价水平变化状况表

区域	工业园区名称	工业基准地价 (元/m ²)		工业基准地价 (万元/亩)		出让地平均 地价 (元/m ²)
		上一轮平均 地价	2021 平均 地价	增长率	2021 平均地 价	
河口街道	云浮市医药健康 产业园	236	272	15.30%	18.13	271

注：工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

2.佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区

佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区，园区内产业布局建筑石材产业、氢能燃料电池、氢能整车产业。目前已建设有云浮国际石材会展中心、天顺石业、康馨石业等石材企业，国鸿氢能、氢能产业与新材料发展研究院、广东省氢能技术重点实验室、云浮氢能综合产业基地。园区内重点发展氢能燃料电池、氢能整车产业，加快建设氢能燃料汽车加氢站，加快构建氢能汽车全产业链。

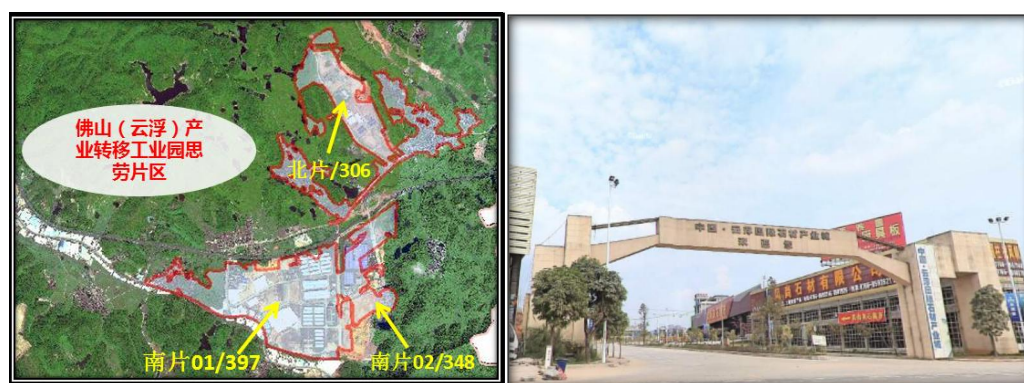


图 5-4 佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区位置示意图

佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区，根据土地市场交易情况，部分区片上升较快，例如佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区北片，出让平均地价为 309 元/m²，其余两个片区的工业用地价格相对较平稳。佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区南片 01 基准地价工业用地的区片地价为 397 元/m²，比上一轮增长了 0.51%；佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区南片 02 基准地价工业用地的区片地价为 348 元，比上一轮增长了 0.58%；思劳开发区片基准地价工业用地的区片地价为 306 元，比上一轮增长了 18.60%；具体详见下表：

表 5-6 佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区地价水平变化状况表

区域	工业园区名称	片区名称	工业基准地价 (元/m ²)		工业基准地价 (万元/亩)		出让地平均 地价 (元/m ²)
			上一轮平均 地价	2021 平均 地价	增长率	2021 平均地 价	
思劳镇	佛山（云浮）产业转移工业园思劳片区	南片 01	395	397	0.51%	26.47	——
		北片区	258	306	18.60%	20.40	309 (五通一平)
		南片 02	346	348	0.58%	23.20	299 (三通一平)

注：工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

3. 广东金属智造科技产业园

广东金属智造科技产业园，目前腰古片区引进了金晟兰、万洋众创企业，思劳片区引进了东海钢铁企业，属于 2020 年省市重点项目。

云浮市云城区依托先进钢铁制造龙头项目，构建先进金属钢铁材料特色产业链条，重点发展相关联的不锈钢制品、其他金属制品、机械装备，着力打造粤港澳大湾区金属智造企业转移承接地、华南地区重要的金属智造产业集聚区。引导金属智造企业提升智能化制造水平，采用先进技术和设备，推动产品规模化生产与定制式制造相融合。

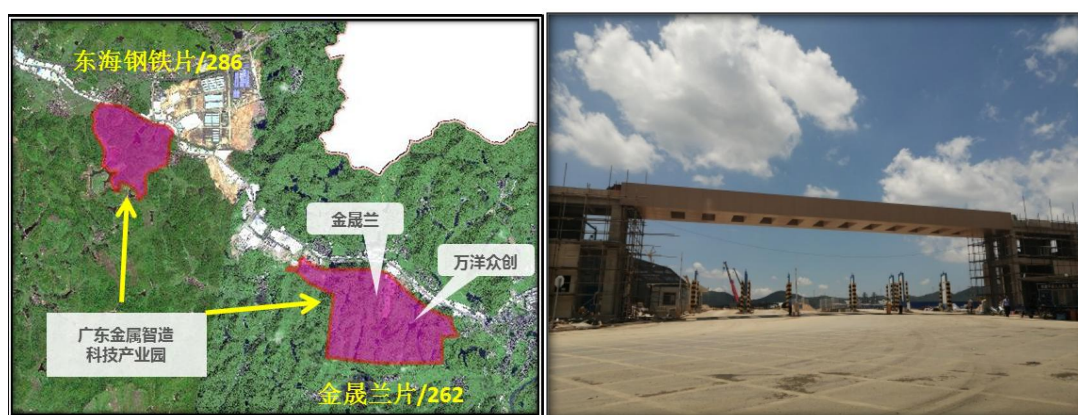


图 5-5 广东金属智造科技产业园位置示意图

广东金属智造科技产业园，金晟兰片和东海钢铁片目前园区内设施不断完善，目前园区内设施不断完善，带动了该区的工业地价。一级土地市场成交价在 215-255 元/m² 范围；本轮东海钢铁片基准地价工业用地的区片地价为 286 元/m²，比上一轮增长了 2.14%；金晟兰片基

准地价工业用地的区片地价为 262 元/m²，比上一轮增长了 28.40%。具体详见下表：

表 5-7 广东金属智造科技产业园地价水平变化状况表

区域	工业园区名称	片区名称	工业基准地价 (元/m ²)		工业基准地价 (万元/亩)		出让地平均 地价 (元/m ²)
			上一轮平均 地价	2021 平均 地价	增长率	2021 平均地 价	
思劳镇、腰古镇	广东金属智造科技产业园	东海钢铁片	280	286	2.14%	19.07	225 (三通一平)
		金晟兰片	204	262	28.40%	17.47	227 (三通一平)

注：工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

(二) 区域综合分析

随着规划的落实和产业发展，工业园区受益于区域经济迅速发展和产业集聚的优势，工业地价平稳增长，三个产业园均为云浮市云城区重点推进的工业区域，区域内相关配套设施不断完善，对土地的持续投入，促使该区域的土地价值有显著提高。

与周边区域的用地条件和地价水平进行对比，该工业园区各用途地价均属于城区评估范围的四级、五级用地，故地价依然存在提升的空间。未来而言，由于区位优势和相关政策的支持，三个产业园的土地价值预计未来有较大的上升空间。当前各工业园区工业用地出让时，要充分考虑招商引资、土地成本和税收等各方面因素。