

非最终成果，请勿外传

# 云浮市城区城镇国有建设用 地标定地价 评估项目

初

步

成

果

(征求意见稿)

云浮市自然资源局

二〇一九年四月

## 导 读

1、本次云浮市城区城镇国有建设用地标定地价评估项目的工作范围主要根据《云浮市城市总体规划（2012-2020）》的中心城区规划范围进行划定，包括云城街道、高峰街道、河口街道的相关区域，并根据标定地价规程的要求确定具体范围。

2、本次标定地价地价内涵：估价期日为 2019 年 1 月 1 日；设定土地开发程度为宗地外现状条件下（一般指宗地红线外“五通”，包括给水、排水、供电、通讯、通路），宗地红线内“土地平整”；商服用地、住宅用地、商住混合用地均为现状容积率下按照各用途比例的平均楼面地价，公共服务用地、工业用地为现状容积率下地面地价。

3、本标定地价成果共划分标定区域 106 个，面积 16893798 平方米，其中商服用途标定区域 4 个，住宅用途标定区域 16 个，商住混合用途标定区域 79 个，工业用途标定区域 6 个，公共服务用途标定区域 1 个。

4、本标定地价成果共布设 106 宗标准宗地，其中商服用地标准宗地 4 宗，住宅用地标准宗地 16 宗，商住混合用地标准宗地 79 宗，工业用地标准宗地 6 宗，公共服务标准宗地 1 宗，各标准宗地标定地价建议值详见“表 3-1 标定地价建议表”。

# 目 录

|                    |   |
|--------------------|---|
| 一、地价内涵 .....       | 1 |
| (一) 土地用途 .....     | 1 |
| 二、标定地价初步成果 .....   | 2 |
| (一) 标定区域划分情况 ..... | 2 |
| (二) 标准宗地设立情况 ..... | 2 |
| 三、附件.....          | 3 |

## 一、地价内涵

### （一）土地用途

云浮市城区城镇国有建设用地标定地价评估体系建设包括商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地共五种用途。

表 1-1 标定地价评估用途

| 标定地价评估用途 | 一级类         | 二级类                                     |
|----------|-------------|-----------------------------------------|
| 商服用地     | 商服用地        | 零售商业用地、批发市场用地、商务金融用地、旅馆用地、餐饮用地、其他商服用地   |
| 住宅用地     | 住宅用地        | 城镇住宅用地、别墅用地、低密度住宅                       |
| 商住混合用地   | 商服用地、住宅用地   | 零售商业用地、批发市场用地、商务金融用地、旅馆用地、其他商服用地、城镇住宅用地 |
| 工业用地     | 工业用地        | 工业用地                                    |
| 公共服务用地   | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地                                  |

### （二）标准宗地地价内涵设定

1、商服用地：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2019 年 1 月 1 日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为 40 年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2019 年 1 月 1 日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为 70 年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、商住混合用地：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率现状利用条件下于估价期日为 2019 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 年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、工业用地：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2019 年 1 月 1 日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为 50 年的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公共服务用地：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2019 年 1 月 1 日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限为 50 年的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。



## 二、标定地价初步成果

### （一）标定区域划分情况

云浮市城区城镇国有建设用地标定区域共划分为 106 个，面积 16972291.9812 平方米，其中商服用途标定区域 4 个，住宅用途标定区域 16 个，商住混合用途标定区域 79 个，工业用途标定区域 6 个，公共服务用途标定区域 1 个，标定区域分布如下表所示：

表 2-1 标定区域划分数量统计表

单位：个

| 行政区   | 商服用地 | 纯住用地 | 商住混合用地 | 工业用地 | 公共服务用地 | 合计  |
|-------|------|------|--------|------|--------|-----|
| 云浮市城区 | 4    | 16   | 79     | 6    | 1      | 106 |

### （二）标准宗地设立情况

根据标准宗地布设的原则及设立步骤，云浮市城区城镇国有建设用地标定地价体系共布设 106 宗标准宗地，其中商服用地标准宗地 4 宗，住宅用地标准宗地 16 宗，商住混合用地标准宗地 79 宗，工业用地标准宗地 6 宗，公共服务标准宗地 1 宗。标准宗地布设情况详见下表：

表 2-2 标准宗地布设情况表

单位：个

| 行政区   | 商服用地 | 住宅用地 | 商住混合用地 | 工业用地 | 公共服务用地 | 合计  |
|-------|------|------|--------|------|--------|-----|
| 云浮市城区 | 4    | 16   | 79     | 6    | 1      | 106 |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

---

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 土地下的地价 |  |  |
|--------|--|--|

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称           | 标准宗地地址                  | 用地类型   | 宗地用地开发强度  |      |      |           |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注    |
|-----|------|----------------|-------------------------|--------|-----------|------|------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     |      |                |                         |        |           |      |      |           |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |       |
|     |      |                |                         |        | 用地面积      | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况  |
| 001 | 分幅 1 | 华策星科国际公馆       | 云浮市区世纪大道西               | 商住混合用地 | 35409.64  | 3.06 | 35%  | 108222.83 | 21.43% | 78.57% | 1067       | 3261  | 1085  | 3316  | 1076  | 3289  | 已建成   |
| 002 | 分幅 1 | 文昌花园           | 云浮市区教育园区内（凤凰中学侧）        | 商住混合用地 | 33547.39  | 2.5  | 35%  | 83868.48  | 20.00% | 80.00% | 1386       | 3464  | 1381  | 3453  | 1384  | 3460  | 在建    |
| 003 | 分幅 1 | 祥云城            | 云浮市环市西路226号             | 商住混合用地 | 41674.1   | 3.45 | 28%  | 143638.00 | 40.23% | 59.77% | 1770       | 6101  | 1799  | 6201  | 1785  | 6152  | 在建    |
| 004 | 分幅 1 | 云浮市翔顺房地产投资有限公司 | 云浮市区环市西路与富丰路交汇处东南侧      | 商住混合用地 | 74563.92  | 3.5  | 40%  | 260973.72 | 5.00%  | 95.00% | 1510       | 5285  | 1509  | 5281  | 1510  | 5285  | 待开发   |
| 005 | 分幅 1 | 翰林华府           | 云浮市区环市西路教育园区内           | 商住混合用地 | 57849.39  | 3    | 30%  | 173548.17 | 19.71% | 80.29% | 1232       | 3696  | 1357  | 4072  | 1295  | 3885  | 在建    |
| 006 | 分幅 1 | 恒大城二期          | 云浮市市区环市西路（恒大城）          | 商住混合用地 | 264942.18 | 2.2  | 30%  | 582872.80 | 4.06%  | 95.94% | 2102       | 4625  | 2144  | 4718  | 2123  | 4671  | 部分已建成 |
| 007 | 分幅 1 | 英伦豪城           | 云浮市市区环市西路333号英伦豪城       | 商住混合用地 | 214048.49 | 2    | 32%  | 428096.98 | 6.00%  | 94.00% | 2225       | 4450  | 2300  | 4601  | 2263  | 4526  | 在建    |
| 008 | 分幅 1 | 幸福里            | 云浮市区环市西路东侧              | 商住混合用地 | 32966.21  | 3.5  | 32%  | 115381.74 | 3.80%  | 96.20% | 1558       | 5454  | 1565  | 5478  | 1562  | 5467  | 已建成   |
| 009 | 分幅 1 | 张其英商住楼         | 云浮市区世纪大道西               | 商住混合用地 | 162.47    | 8.13 | 89%  | 1320.66   | 10.99% | 89.01% | 1362       | 11071 | 1398  | 11365 | 1380  | 11218 | 已建成   |
| 010 | 分幅 1 | 碧桂园誉项目         | 云浮市市区大坎大塱村旁（市机动车检测站西北侧） | 商住混合用地 | 12877.11  | 3.5  | 26%  | 45059.90  | 0.93%  | 99.07% | 2084       | 7291  | 2142  | 7496  | 2113  | 7394  | 在建    |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称         | 标准宗地地址                | 用地类型   | 宗地用地开发强度 |      |      |           |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注   |
|-----|------|--------------|-----------------------|--------|----------|------|------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|     |      |              |                       |        |          |      |      |           |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |      |
|     |      |              |                       |        | 用地面积     | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况 |
| 011 | 分幅 1 | 吕美芳商住楼       | 云浮市区三河洲三十米路侧（三河洲三期对面） | 商住混合用地 | 184.5    | 6.57 | 44%  | 1211.37   | 6.63%  | 93.37% | 2282       | 14993 | 2292  | 15049 | 2287  | 15016 | 已建成  |
| 012 | 分幅 1 | 百盛公馆-世纪 1 号  | 云浮市区府前路               | 商住混合用地 | 16602.07 | 4.58 | 50%  | 76111.50  | 8.60%  | 91.40% | 2137       | 9796  | 2164  | 9922  | 2151  | 9861  | 已建成  |
| 013 | 分幅 1 | 谭瑞琼住宅楼       | 云浮市区丰乐园               | 住宅用地   | 648.55   | 5.96 | 86%  | 3866.12   | ——     | 100%   | 1885       | 11237 | 1849  | 11022 | 1867  | 11130 | 已建成  |
| 014 | 分幅 2 | 富林大厦         | 云浮市区兴隆路               | 商住混合用地 | 3771.83  | 4.66 | 44%  | 17589.27  | 27.80% | 72.20% | 2252       | 10500 | 2178  | 10155 | 2215  | 10329 | 在建   |
| 015 | 分幅 2 | 罗北生商住楼       | 云浮市区兴隆路               | 商住混合用地 | 673.94   | 6.66 | 82%  | 4490.34   | 12.59% | 87.41% | 1502       | 10006 | 1496  | 9967  | 1499  | 9988  | 已建成  |
| 016 | 分幅 2 | 叶宏商住楼        | 云浮市区富华北路一巷            | 商住混合用地 | 110.92   | 4.22 | 100% | 468.43    | 23.68% | 76.32% | 1894       | 8000  | 2075  | 8764  | 1985  | 8383  | 已建成  |
| 017 | 分幅 2 | 张石庆住宅楼       | 云浮市区龙华路               | 住宅用地   | 120.81   | 8    | 100% | 966.51    | ——     | 100%   | 1997       | 15976 | 2027  | 16216 | 2012  | 16096 | 已建成  |
| 018 | 分幅 2 | 梁明星商住楼（育华大厦） | 云浮市区育华路               | 商住混合用地 | 2547.14  | 3.73 | 64%  | 9499.41   | 35.00% | 65.00% | 2524       | 9413  | 2557  | 9536  | 2541  | 9477  | 已建成  |
| 019 | 分幅 2 | 马圣辉商住楼       | 云浮市区南山路 33 号          | 商住混合用地 | 120      | 6.57 | 80%  | 788.46    | 12.24% | 87.76% | 2333       | 15329 | 2437  | 16013 | 2385  | 15671 | 已建成  |
| 020 | 分幅 2 | 林美英商住楼       | 云浮市区吉祥四路 21 号         | 商住混合用地 | 66.93    | 6.86 | 100% | 459.15    | 14.58% | 85.42% | 2212       | 15174 | 2241  | 15374 | 2227  | 15278 | 已建成  |
| 021 | 分幅 2 | 伍金华商住楼       | 市区育华路                 | 商住混合用地 | 94.3     | 8.29 | 100% | 781.76    | 12.06% | 87.94% | 2381       | 19739 | 2337  | 19374 | 2359  | 19556 | 已建成  |
| 022 | 分幅 2 | 豪贤西路住宅楼      | 云城市区豪贤西路              | 住宅用地   | 153.42   | 4.66 | 75%  | 714.70    | ——     | 100%   | 1861       | 8670  | 1894  | 8823  | 1878  | 8749  | 已建成  |
| 023 | 分幅 2 | 华盛圆坊都荟一期     | 云城区浩林西路 118 号         | 商住混合用地 | 59644.06 | 3.4  | 29%  | 203023.89 | 3.37%  | 96.63% | 2143       | 7293  | 2324  | 7911  | 2234  | 7604  | 在建   |
| 024 | 分幅 2 | 严伙强商住楼       | 云浮市云城区闻莺路             | 商住混合用地 | 75.98    | 6.96 | 99%  | 528.95    | 14.25% | 85.75% | 1919       | 13284 | 1870  | 12943 | 1895  | 13192 | 已建成  |
| 025 | 分幅 2 | 林亚四、林杰芳商住楼   | 云浮市区闻莺二路              | 商住混合用地 | 91.31    | 4.31 | 100% | 393.75    | 23.19% | 76.81% | 2570       | 11082 | 2562  | 11048 | 2566  | 11065 | 已建成  |
| 026 | 分幅 2 | 植琼芳商住楼       | 云浮市区兴云西路              | 商住混合用地 | 60.96    | 7.85 | 100% | 478.57    | 12.74% | 87.26% | 2726       | 21401 | 2682  | 21055 | 2704  | 21228 | 已建成  |
| 027 | 分幅 2 | 董志球住宅楼       | 云浮市区恒安路三巷             | 住宅用地   | 54       | 5.16 | 88%  | 278.88    | ——     | 100%   | 1399       | 7227  | 1314  | 6786  | 1357  | 7008  | 已建成  |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称              | 标准宗地地址         | 用地类型     | 宗地用地开发强度 |      |      |           |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注    |
|-----|------|-------------------|----------------|----------|----------|------|------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     |      |                   |                |          |          |      |      |           |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |       |
|     |      |                   |                |          | 用地面积     | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况  |
| 028 | 分幅 2 | 谢江英住宅楼            | 云浮市区英东体育馆北侧    | 住宅用地     | 308.82   | 3.94 | 84%  | 1217.94   | ——     | 100%   | 1372       | 5409  | 1354  | 5342  | 1363  | 5375  | 已建成   |
| 029 | 分幅 2 | 文笔豪苑              | 云浮市区天柱路        | 商住混合用地   | 10344    | 3.52 | 21%  | 36393.02  | 1.00%  | 99.00% | 1667       | 5825  | 1705  | 5960  | 1686  | 5932  | 已建成   |
| 030 | 分幅 2 | 陈阁庄住宅楼            | 云浮市区城北上显围      | 住宅用地     | 152.94   | 5.86 | 88%  | 896.76    | ——     | 100%   | 1499       | 8792  | 1509  | 8848  | 1504  | 8819  | 已建成   |
| 031 | 分幅 2 | 江雪英商住楼            | 云浮市金山区兴云西路     | 商住混合用地   | 306.84   | 6.21 | 55%  | 1906.95   | 8.86%  | 91.14% | 3199       | 19881 | 3256  | 20235 | 3228  | 20061 | 已建成   |
| 032 | 分幅 2 | 刘金明、刘伟清、刘枝平商住楼    | 云浮市区金山小区新平路    | 商住混合用地   | 500.175  | 7.27 | 87%  | 3638.22   | 12.00% | 88.00% | 2266       | 16483 | 2170  | 15784 | 2218  | 16133 | 已建成   |
| 033 | 分幅 2 | 金山雅苑              | 云浮市金山小区        | 商住混合用地   | 6940.87  | 3.52 | 31%  | 24415.67  | 8.71%  | 91.29% | 1801       | 6334  | 1937  | 6813  | 1869  | 6575  | 已建成   |
| 034 | 分幅 2 | 欧洪伟、董艳华商住楼        | 云城市区城北金山小区金山大道 | 商住混合用地   | 152      | 8.79 | 74%  | 1336.14   | 8.38%  | 91.62% | 2694       | 23684 | 2740  | 24086 | 2717  | 23884 | 已建成   |
| 035 | 分幅 2 | 陈丽贞住宅楼            | 云浮市区城北熬石村      | 住宅用地     | 202.92   | 8.73 | 81%  | 1771.96   | ——     | 100%   | 1394       | 12171 | 1246  | 10883 | 1320  | 11527 | 已建成   |
| 036 | 分幅 2 | 新世纪广场             | 云浮市区环市西路西侧     | 商服用地     | 50698.82 | 1.33 | 29%  | 67235.45  | 100%   | ——     | 3853       | 5110  | 3895  | 5166  | 3874  | 5138  | 已建成   |
| 037 | 分幅 2 | 金山豪苑              | 云浮市云城区环市西路西侧   | 商住混合用地   | 23376.93 | 4.88 | 34%  | 113984.17 | 1.74%  | 98.26% | 1938       | 9451  | 1946  | 9514  | 1942  | 9469  | 部分已建成 |
| 038 | 分幅 2 | 中国联合网络通信有限公司云浮分公司 | 云浮市区城北村委惠善堂    | 公共服务（二类） | 21217.95 | 0.61 | 15%  | 12892.20  | ——     | ——     | ——         | 509   | ——    | 525   | ——    | 517   | 已建成   |
| 039 | 分幅 2 | 刘伟能商住楼            | 云浮市区环市中路       | 商住混合用地   | 304      | 6.85 | 48%  | 2083.62   | 8.48%  | 91.52% | 2126       | 14568 | 2227  | 15267 | 2177  | 14921 | 已建成   |
| 040 | 分幅 2 | 高智广、高承勇商住楼        | 云浮市区屏峰路北路      | 商住混合用地   | 255.69   | 5.45 | 72%  | 1394.67   | 13.27% | 86.73% | 2420       | 13200 | 2426  | 13233 | 2423  | 13216 | 已建成   |
| 041 | 分幅 2 | 康富轩               | 云浮市区金山小区金山大道   | 商住混合用地   | 3516.15  | 6    | 40%  | 21096.00  | 4.59%  | 95.41% | 2478       | 14864 | 2441  | 14644 | 2460  | 14759 | 在建    |
| 042 | 分幅 2 | 云浮市卓成房地产有限公司      | 云浮市兴云西路        | 商住混合用地   | 7653.75  | 4.57 | 40%  | 34947.83  | 26.39% | 73.61% | 2170       | 9908  | 2047  | 9347  | 2109  | 9630  | 已建成   |
| 043 | 分幅 2 | 何东明商住楼            | 云浮市区金马路        | 商住混合用地   | 366.63   | 6.34 | 65%  | 2323.03   | 10.24% | 89.76% | 2346       | 14867 | 2428  | 15384 | 2387  | 15124 | 已建成   |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称        | 标准宗地地址                | 用地类型   | 宗地用地开发强度  |      |      |           |        |         | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注   |
|-----|------|-------------|-----------------------|--------|-----------|------|------|-----------|--------|---------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|     |      |             |                       |        |           |      |      |           |        |         | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |      |
|     |      |             |                       |        | 用地面积      | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例    | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况 |
| 044 | 分幅 2 | 张智晓、区晓良商住楼  | 云浮市区金山小区环市中路西侧（过境公路边） | 商住混合用地 | 323       | 6.76 | 47%  | 2182.84   | 28.57% | 71.43%  | 1809       | 12226 | 1879  | 12698 | 1844  | 12462 | 已建成  |
| 045 | 分幅 2 | 碧桂园商业中心     | 云浮市区金山大道侧（40 米路）大地影院  | 商服用地   | 33200.6   | 1.46 | 39%  | 48539.76  | 100%   | ——      | 3669       | 5364  | 3647  | 5332  | 3658  | 5348  | 已建成  |
| 046 | 分幅 2 | 碧桂园峰景       | 云浮市区城北金山小区            | 住宅用地   | 10525.54  | 2.71 | 17%  | 28486.39  | ——     | 100%    | 2212       | 5987  | 2091  | 5659  | 2152  | 5824  | 已建成  |
| 047 | 分幅 2 | 置诚大厦        | 云浮市区金山大道              | 商住混合用地 | 5993.95   | 11   | 57%  | 65920.64  | 4.24%  | 95.76%  | 1644       | 18078 | 1716  | 18870 | 1680  | 18476 | 在建   |
| 048 | 分幅 2 | 阳光豪庭        | 云浮市城区金山大道东侧           | 商住混合用地 | 2849.42   | 5.9  | 50%  | 16838.81  | 20.96% | 79.04%  | 2505       | 14804 | 2484  | 14678 | 2495  | 14744 | 已建成  |
| 049 | 分幅 3 | 碧桂园山语       | 云浮市区金山区环市中路           | 住宅用地   | 49339.74  | 2.22 | 35%  | 109661.76 | ——     | 100%    | 2033       | 4519  | 2038  | 4530  | 2036  | 4525  | 已建成  |
| 050 | 分幅 3 | 碧桂园林云       | 云浮市区城北金山小区            | 商住混合用地 | 159041.86 | 1.79 | 0%   | 285400.79 | 2.41%  | 97.59%  | 2877       | 5162  | 2775  | 4980  | 2826  | 5071  | 已建成  |
| 051 | 分幅 3 | 碧桂园泊林       | 云浮市区金山区环市中路           | 住宅用地   | 89518.97  | 0.69 | 35%  | 61698.36  | ——     | 100%    | 6160       | 4246  | 6179  | 4259  | 6170  | 4252  | 已建成  |
| 052 | 分幅 3 | 云浮市美林投资有限公司 | 云浮市城区金山大道与乐谊路交汇处东南侧   | 商住混合用地 | 3285.97   | 5    | 38%  | 16429.85  | 15.00% | 85.00%  | 1974       | 9869  | 1993  | 9964  | 1984  | 9920  | 待开发  |
| 053 | 分幅 3 | 雍景园         | 云浮市区狮子山（乐谊路边）         | 商住混合用地 | 9466.97   | 2.5  | 19%  | 23664.75  | 0.42%  | 99.58%  | 1641       | 4102  | 1620  | 4049  | 1631  | 4077  | 在建   |
| 054 | 分幅 3 | 碧桂园天玺       | 云浮市云城区星岩三路            | 商住混合用地 | 24177.4   | 4.63 | 24%  | 111845.07 | 1.42%  | 98.58%  | 1857       | 8593  | 1807  | 8357  | 1832  | 8475  | 在建   |
| 055 | 分幅 3 | 蟠龙御景苑       | 云浮市市区星岩社区罗斗岗村         | 商住混合用地 | 9195.58   | 4    | 30%  | 36782.32  | 2.40%  | 97.60%  | 1787       | 7148  | 1785  | 7140  | 1786  | 7144  | 在建   |
| 056 | 分幅 3 | 蟠龙居         | 云浮市云城区高峰路             | 住宅用地   | 35515.5   | 2.36 | 25%  | 83847.04  | ——     | 100.00% | 1678       | 3960  | 1687  | 3984  | 1683  | 3973  | 已建成  |
| 057 | 分幅 3 | 恒宇城         | 云浮市市区高峰水浸塘            | 商住混合用地 | 36033.64  | 3.42 | 29%  | 123283.42 | 5.71%  | 94.29%  | 1507       | 5157  | 1504  | 5147  | 1506  | 5153  | 在建   |
| 058 | 分幅 3 | 林丽英商住楼      | 云浮市区高峰聚福路             | 商住混合用地 | 156       | 7.21 | 100% | 1125.52   | 13.84% | 86.16%  | 821        | 5924  | 766   | 5526  | 794   | 5729  | 已建成  |
| 059 | 分幅 3 | 碧桂园蟠龙府      | 云浮市云城区环市东路 59 号       | 商住混合用地 | 32373.63  | 3.5  | 19%  | 113270.27 | 1.06%  | 98.94%  | 1446       | 5059  | 1506  | 5269  | 1476  | 5164  | 在建   |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称      | 标准宗地地址                  | 用地类型   | 宗地用地开发强度 |      |      |           |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注    |
|-----|------|-----------|-------------------------|--------|----------|------|------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     |      |           |                         |        |          |      |      |           |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |       |
|     |      |           |                         |        | 用地面积     | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况  |
| 060 | 分幅 3 | 圣基豪庭      | 云浮市市区牧羊路 93 号           | 商住混合用地 | 15606.58 | 4.5  | 40%  | 70206.54  | 26.04% | 73.96% | 1477       | 6645  | 1516  | 6822  | 1497  | 6734  | 已建成   |
| 061 | 分幅 3 | 蟠龙湾雅苑     | 云浮市兴云东路 108 号（东方时代广场对面） | 商住混合用地 | 35500.78 | 4.9  | 27%  | 173948.10 | 7.56%  | 92.45% | 1768       | 8664  | 1741  | 8530  | 1755  | 8599  | 部分已建成 |
| 062 | 分幅 3 | 东方时代广场    | 云浮市区牧羊路东侧               | 商住混合用地 | 48245.6  | 2.5  | 25%  | 80704.17  | 100%   | ——     | 3140       | 7856  | 2975  | 7443  | 3058  | 5115  | 已建成   |
| 063 | 分幅 4 | 金濠花苑 A 区  | 云浮市区金丰路 21 号            | 商住混合用地 | 38267.5  | 2.85 | 33%  | 109065.75 | 6.18%  | 93.82% | 2113       | 6027  | 2030  | 5792  | 2072  | 5905  | 在建    |
| 064 | 分幅 4 | 金濠花园 C 区  | 云浮市区金龙桥                 | 商住混合用地 | 9202.97  | 5.48 | 54%  | 50432.28  | 23.37% | 76.63% | 2122       | 11626 | 2244  | 12297 | 2183  | 11963 | 部分已建成 |
| 065 | 分幅 4 | 赵小云商住楼    | 云浮市云城河滨东路（练屋村地段）        | 商住混合用地 | 184.86   | 7.39 | 83%  | 1365.22   | 11.20% | 88.80% | 1708       | 12612 | 1703  | 12579 | 1706  | 12599 | 已建成   |
| 066 | 分幅 4 | 黄海燕（河滨东路） | 云浮市区河滨东路（近新丽晶酒店地段）      | 商住混合用地 | 58.13    | 8.13 | 76%  | 472.35    | 9.32%  | 90.68% | 1888       | 15341 | 1811  | 14715 | 1850  | 15033 | 已建成   |
| 067 | 分幅 4 | 丹枫白露酒店公寓  | 云浮市区兴云东路 89 号           | 商服用地   | 2601.96  | 6.42 | 63%  | 16699.12  | 100%   | ——     | 3499       | 22458 | 3519  | 22583 | 3509  | 22520 | 已建成   |
| 068 | 分幅 4 | 云翠大厦      | 云浮市区翠石路                 | 商住混合用地 | 1830.7   | 6    | 58%  | 10983.27  | 27.62% | 72.38% | 2139       | 12834 | 2074  | 12444 | 2107  | 12641 | 已建成   |
| 069 | 分幅 4 | 益华广场      | 云浮市区兴云路与建设北路交汇处         | 商住混合用地 | 12225.42 | 7.32 | 60%  | 89443.28  | 25.00% | 75.00% | 3099       | 22675 | 3212  | 23502 | 3156  | 23090 | 已建成   |
| 070 | 分幅 4 | 梁锡、吴国贤商住楼 | 云浮市区星岩一路                | 商住混合用地 | 624.79   | 3.44 | 61%  | 2150.18   | 37.95% | 62.05% | 2707       | 9316  | 2830  | 9739  | 2769  | 9529  | 已建成   |
| 071 | 分幅 4 | 名尚豪苑      | 云浮市云城区建设南路 78 号         | 商住混合用地 | 7781.47  | 5.48 | 40%  | 42670.23  | 5.76%  | 94.24% | 2346       | 12867 | 2316  | 12701 | 2331  | 12782 | 已建成   |
| 072 | 分幅 4 | 源盛华庭      | 云浮市区城南路与浩林路交叉口处         | 商住混合用地 | 4795.24  | 3.74 | 56%  | 17952.76  | 44.99% | 55.01% | 4069       | 15233 | 4054  | 15179 | 4062  | 15208 | 已建成   |
| 073 | 分幅 4 | 华悦大厦      | 云城市区浩林东路                | 商住混合用地 | 2424.97  | 4.73 | 44%  | 11471.91  | 9.22%  | 90.78% | 2539       | 12013 | 2480  | 11732 | 2510  | 11874 | 已建成   |
| 074 | 分幅 4 | 肖刚权商住楼    | 云浮市区浩林东路 43 号           | 商住混合用地 | 71.09    | 7.77 | 75%  | 552.51    | 9.61%  | 90.39% | 2424       | 18839 | 2259  | 17557 | 2342  | 18202 | 已建成   |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称                      | 标准宗地地址                   | 用地类型   | 宗地用地开发强度 |      |      |          |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注   |
|-----|------|---------------------------|--------------------------|--------|----------|------|------|----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|     |      |                           |                          |        |          |      |      |          |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |      |
|     |      |                           |                          |        | 用地面积     | 容积率  | 建筑密度 | 计容建筑面积   | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况 |
| 075 | 分幅 4 | 梁楚为商住楼                    | 云浮市云城区河滨南路（金华桥至凤凰桥酒吧街地段） | 商住混合用地 | 752.35   | 2.73 | 100% | 2053.47  | 36.62% | 63.38% | 2447       | 6679  | 2482  | 6774  | 2465  | 6728  | 已建成  |
| 076 | 分幅 4 | 恒晖苑                       | 云浮市区新世纪大道北侧              | 商住混合用地 | 27966    | 2.41 | 22%  | 67498.63 | 5.06%  | 94.94% | 2164       | 5223  | 2187  | 5278  | 2176  | 5252  | 在建   |
| 077 | 分幅 4 | 陈洁茹                       | 云浮市城区世纪大道中与悦华北路交汇处西北侧    | 商服用地   | 498      | 4    | 78%  | 1992.00  | 100%   | ——     | 3228       | 12912 | 3267  | 13068 | 3248  | 12992 | 待开发  |
| 078 | 分幅 4 | 黄志林、陆水珍、李国云商住楼            | 云浮市区天鹅区荷香路               | 商住混合用地 | 150      | 6.21 | 90%  | 931.17   | 14.47% | 85.53% | 1659       | 10299 | 1597  | 9914  | 1628  | 10106 | 已建成  |
| 079 | 分幅 4 | 紫云轩                       | 云浮市区荷香路                  | 商住混合用地 | 840.34   | 4.96 | 80%  | 4166.61  | 34.26% | 65.74% | 1801       | 8931  | 1781  | 8833  | 1791  | 8880  | 已建成  |
| 080 | 分幅 4 | 南山翠苑                      | 云浮市区天鹅区                  | 商住混合用地 | 8399.11  | 3.5  | 19%  | 29396.88 | 1.15%  | 98.85% | 1826       | 6391  | 1830  | 6404  | 1828  | 6398  | 已建成  |
| 081 | 分幅 4 | 恒信公园里                     | 云浮市区天鹅区荷香路               | 商住混合用地 | 13587.66 | 3.07 | 30%  | 41737.28 | 2.87%  | 97.13% | 1857       | 5704  | 1874  | 5756  | 1866  | 5732  | 已建成  |
| 082 | 分幅 4 | 景秀轩                       | 云浮市区世纪大道中路 2 号           | 商住混合用地 | 3993.68  | 6    | 45%  | 23962.00 | 25.90% | 74.10% | 1740       | 10441 | 1699  | 10196 | 1720  | 10320 | 在建   |
| 083 | 分幅 4 | 严发雄商住楼                    | 云浮市城区悦华北路南侧              | 商住混合用地 | 260.08   | 3.95 | 88%  | 1026.04  | 22.42% | 77.58% | 2243       | 8849  | 2235  | 8817  | 2239  | 8833  | 已建成  |
| 084 | 分幅 4 | （天朗广场）<br>云浮市新云龙房地产开发有限公司 | 云浮市云城区河南中路               | 商住混合用地 | 7320.26  | 6.19 | 62%  | 45300.77 | 29.55% | 70.45% | 2034       | 12588 | 1871  | 11581 | 1953  | 12086 | 已建成  |
| 085 | 分幅 4 | 谭志聪、谭志勇商住楼<br>（和贤居）       | 云浮市区杉冲垌电厂生活区北侧           | 商住混合用地 | 7918.84  | 2.43 | 23%  | 19222.02 | 5.16%  | 94.84% | 2432       | 5903  | 2433  | 5906  | 2433  | 5906  | 已建成  |
| 086 | 分幅 4 | 严德宗商住楼                    | 云城市区振华南四路 23 号           | 商住混合用地 | 68.17    | 6.18 | 100% | 421.43   | 16.16% | 83.84% | 2023       | 12507 | 2130  | 13167 | 2077  | 12840 | 已建成  |
| 087 | 分幅 4 | 陈炳全、陈伟商住楼                 | 云浮市区华丰路与振华南四路交汇处西北角      | 商住混合用地 | 208      | 7.62 | 79%  | 1585.11  | 10.33% | 89.67% | 1785       | 13606 | 1759  | 13405 | 1772  | 13504 | 已建成  |
| 088 | 分幅 4 | 刘锡洲住宅楼                    | 云浮市区振华南路                 | 住宅用地   | 134.64   | 4.56 | 100% | 614.34   | ——     | 100%   | 1735       | 7917  | 1672  | 7629  | 1704  | 7775  | 已建成  |

| 序号  | 所在图幅 | 项目名称             | 标准宗地地址             | 用地类型   | 宗地用地开发强度  |       |      |           |        |        | 设定内涵条件下的地价 |       |       |       | 地价建议值 |       | 备注    |
|-----|------|------------------|--------------------|--------|-----------|-------|------|-----------|--------|--------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     |      |                  |                    |        |           |       |      |           |        |        | 评估师 1      |       | 评估师 2 |       |       |       |       |
|     |      |                  |                    |        | 用地面积      | 容积率   | 建筑密度 | 计容建筑面积    | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 楼面地价  | 地面地价  | 建设情况  |
| 089 | 分幅 4 | 安居工程 30 号楼、31 号楼 | 云城市区丰收会众岗          | 商住混合用地 | 17687.53  | 2.1   | 30%  | 37084.99  | 5.87%  | 94.13% | 1828       | 3833  | 1885  | 3952  | 1857  | 3894  | 已建成   |
| 090 | 分幅 4 | 聚雅花园             | 云浮市区丰收包屋村          | 住宅用地   | 7526.1    | 2.21  | 31%  | 16659.27  | ——     | 100%   | 1766       | 3910  | 1610  | 3563  | 1688  | 3736  | 已建成   |
| 091 | 分幅 4 | 万日炎住宅楼           | 云浮市区河滨南路           | 住宅用地   | 191.41    | 7.42  | 70%  | 1421.17   | ——     | 100%   | 1504       | 11164 | 1549  | 11504 | 1527  | 11338 | 已建成   |
| 092 | 分幅 4 | 美好华庭             | 云浮市区河滨南路           | 商住混合用地 | 5746.03   | 2.05  | 35%  | 11806.33  | 7.02%  | 92.98% | 2077       | 4267  | 2085  | 4284  | 2081  | 4276  | 已建成   |
| 093 | 分幅 4 | 钟娣、毛莲英住宅楼        | 云浮市市区丰收垌维福小区十二米路   | 住宅用地   | 87        | 5.79  | 94%  | 503.85    | ——     | 100%   | 1991       | 11532 | 1898  | 10995 | 1945  | 11264 | 已建成   |
| 094 | 分幅 4 | 金城蓝湾             | 云浮市区城市花园后侧         | 商住混合用地 | 67032.83  | 3.5   | 26%  | 234542.64 | 2.73%  | 97.27% | 2024       | 7085  | 1936  | 6775  | 1980  | 6928  | 部分已建成 |
| 095 | 分幅 4 | 御龙山水园            | 云浮市区丰收村委（世纪大道东段北侧） | 商住混合用地 | 13943.28  | 3.605 | 41%  | 50263.88  | 4.17%  | 95.83% | 2039       | 7350  | 1881  | 6782  | 1960  | 7066  | 在建    |
| 096 | 分幅 4 | 荔园新天地            | 云浮市区世纪大道           | 商住混合用地 | 181398.33 | 1.8   | 33%  | 326516.98 | 15.00% | 85.00% | 2421       | 4357  | 2493  | 4488  | 2457  | 4423  | 在建    |
| 097 | 分幅 5 | 筠城南山春天           | 云城区世纪大道东           | 商住混合用地 | 214724    | 1.8   | 25%  | 386503.00 | 6.68%  | 93.32% | 1910       | 3438  | 1805  | 3250  | 1858  | 3344  | 在建    |
| 098 | 分幅 5 | 莫冰住宅楼            | 云浮市云城街道罗沙开发区十八米街   | 住宅用地   | 85.38     | 6.31  | 100% | 538.72    | ——     | 100%   | 1155       | 7285  | 1215  | 7667  | 1185  | 7477  | 已建成   |
| 099 | 分幅 5 | 尚东世纪一期           | 云浮市云城区河口迳龙围村       | 商住混合用地 | 39336.27  | 1.99  | 35%  | 78358.49  | 6.49%  | 93.51% | 1631       | 3249  | 1629  | 3244  | 1630  | 3247  | 部分已建成 |
| 100 | 分幅 5 | 黄锦伦              | 云城区河口永丰桥           | 工业用地   | 1058.4    | 1.5   | 70%  | 1587.60   | ——     | ——     | ——         | 1949  | ——    | 1907  | ——    | 1928  | 临时建筑  |
| 101 | 分幅 6 | 陈志强              | 河口街道办事处马岗村委        | 工业用地   | 1861.59   | 1.5   | 70%  | 2792.39   | ——     | ——     | ——         | 2323  | ——    | 2377  | ——    | 2350  | 临时建筑  |
| 102 | 分幅 6 | 广东玖为生物技术有限公司     | 云城区河口街布务村委会布上地段处   | 工业用地   | 20000     | 1.5   | 36%  | 27187.43  | ——     | ——     | ——         | 217   | ——    | 215   | ——    | 216   | 待开发   |



| 序号  | 所在图幅 | 项目名称          | 标准宗地地址             | 用地类型   | 宗地用地开发强度 |     |      |          |        |        | 设定内涵条件下的地价 |      |       |      | 地价建议值 |      | 备注   |
|-----|------|---------------|--------------------|--------|----------|-----|------|----------|--------|--------|------------|------|-------|------|-------|------|------|
|     |      |               |                    |        |          |     |      |          |        |        | 评估师 1      |      | 评估师 2 |      |       |      |      |
|     |      |               |                    |        | 用地面积     | 容积率 | 建筑密度 | 计容建筑面积   | 商业比例   | 住宅比例   | 楼面地价       | 地面地价 | 楼面地价  | 地面地价 | 楼面地价  | 地面地价 | 建设情况 |
| 103 | 分幅 6 | 云浮东安房地产开发有限公司 | 云浮市云城区河口街道办初城工业区   | 商住混合用地 | 1050     | 4   | 36%  | 3780.00  | 10.00% | 90.00% | 973        | 3501 | 954   | 3434 | 964   | 3470 | 待开发  |
| 104 | 分幅 6 | 叶亚文           | 河口街初城工业区           | 工业用地   | 2818.4   | 1.5 | 70%  | 4227.60  | ——     | ——     | ——         | 2560 | ——    | 2470 | ——    | 2515 | 临时建筑 |
| 105 | 分幅 6 | 阮松坚           | 河口初城工业区西一路西侧       | 工业用地   | 1000     | 1.5 | 70%  | 1500.00  | ——     | ——     | ——         | 2123 | ——    | 2111 | ——    | 2117 | 临时建筑 |
| 106 | 分幅 6 | 禰俊名等 7 人      | 云城区河口街道办初城工业区北一路北侧 | 工业用地   | 15748.9  | 1.5 | 70%  | 23623.35 | ——     | ——     | ——         | 2407 | ——    | 2615 | ——    | 2511 | 临时建筑 |

地价内涵：在平稳正常情况、公开竞争市场，设定土地开发程度、现状容积率，现状利用条件下于估价期日为 2019 年 1 月 1 日的熟地价格，无他项权利，土地使用权年限商业用地为 40 年的平均楼面地价，住宅用地为 70 年的平均楼面地价，商住混合用地商业 40 年、住宅 70 年的平均楼面地价，工业用地为 50 年的平均地面地价，公共服务用地为 50 年的平均地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。