云浮市云城区国有建设用地2017年基准地价评估更新项目

征求意见稿

云浮市国土资源和城乡规划管理局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇一八年二月

目 录

第一节　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、评估范围 3
五、工作组织 3
六、相关依据 4
七、工作程序 6

第二节　项目成果 11

一、基准地价内涵及说明 11
（一）云浮市云城区基准地价更新地价内涵 11
（二）基准地价内涵说明 12
二、云浮市云城区 2017 年基准地价更新成果体系 13
三、云浮市云城区基准地价更新成果 13
四、云浮市云城区 2017 年基准地价更新二级用地类型修正 42

第三节　云浮市云城区地价水平及变化水平分析 47

一、云浮市云城区整体平均地价水平 47
二、与上一轮基准地价成果对比分析 47
（一）新旧基准地价内涵对比 47
（二）城区新旧基准地价成果对比分析 48
（三）云浮市云城区各用途各级别地价水平状况及水平分析 50
三、地价空间分布特点 61
（一）商服用地空间分布特点 61
（二）住宅用地空间分布特点 64
（三）工业用地空间分布特点 65
（四）公共服务项目用地（类别一）空间分布特点 66
（五）公共服务项目用地（类别二）空间分布特点 66
四、云浮市云城区重点区域分析 67
（一）河口片区 67
（二）金山片区 69
（三）教育园片区 71
五、云浮市云城区与其他城市基准地价价格水平比较分析 73

第一节　项目概述

一、基准地价的定义及其作用

1、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可建设用地范围内，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、公共服务项目用地等用途分别评估，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。

2、基准地价的主要作用

（1）为政府确定土地出让底价、原划拨用地协议出让补缴出让金、三旧改造办理协议出让补缴出让金等提供参考依据;

（2）根据基准地价所显示不同区域的地价水平及不同区域地价的分布规律，为宗地地价评估提供参考依据;

（3）城镇基准地价反映了当地城镇地价水平，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效益;

（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》（2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）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”、等有关规定，以及《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）和《广东省国土资源厅转发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》（粤国土资利用发〔2015〕90号），同时为了保障该项工作长期、持续、稳定的开展下去，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，在云浮市云城区现行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，开展云浮市云城区国有建设用地2017年基准地价更新项目工作。

同时，根据2016年12月31日国土资源部下发的《关于扩大国有土地有偿使用范围

的意见》（国土资规〔2016〕20号，以下简称《意见》），《意见》中明确提出“市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务基准地价，依法评估并合理确定出让底价”。2017年7月12日，国土资源部办公厅下发了《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，以下简称《通知》），《通知》明确提出“自2017年8月1日开始，各地新发布的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价。2017年8月1日前已发布的基准地价体系，缺少公共服务项目用地基准地价的，市、县国土资源主管部门应抓紧组织补充制订。各地提交备案的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价”。同时，广东省国土资源厅于2017年7月4日下发了《广东省国土资源厅关于2016年城镇基准地价成果更新情况的通报》（粤国土资利用电〔2017〕129号），明确提出“对于未完成制定公共服务项目基准地价的地级以上市，省厅将不受理其基准地价更新成果验收申请”，要求将公共服务项目基准地价纳入基准地价成果体系中，并按照相关规程进行验收。

因此，在本次2017年云浮市云城区基准地价更新项目工作中同步制订公共服务项目用地基准地价，完善国有土地所有权实现方式、促进生态文明建设、优化土地资源配置。对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持区政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。

三、工作目标

云浮市云城区国有建设用地2017年基准地价更新项目工作（以下简称云浮市云城区2017年基准地价更新项目）的主要目标是：根据国土资源部关于开展城市土地价格调查工作的有关文件精神，在云浮市云城区现行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）的最新要求，按照云浮市云城区建设和房地产市场发展的客观要求，最终形成云浮市云城区商服、住宅、工业和公共服务项目用地基准地价体系。

其中公共服务项目用地分为两类，分别为公共服务项目用地（类别一）和公共服务项目用地（类别二）。

公共服务项目用地（类别一）：机关团体、新闻出版、文化设施用地、教育用地、科研用地和医疗卫生用地，即以教育业、党政机关、医疗卫生等为主的行政服务行业用地，其建筑物建设要求偏向办公服务性质，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地和体育用地;

公共服务项目用地（类别二）:公共设施用地，即以环境管理业、公共设施管理业等为主的公共服务行业用地，如污水处理厂、变电站、燃气管道供应站等用地，其建筑物建设

要求偏向工业生产性质，对应地类为公用设施用地。

四、评估范围

本次云浮市云城区基准地价编制的工作范围为云城区辖区内所有土地，面积约787.88平方公里，包括高峰街道、云城街道、河口街道和安塘街道四个街道和腰古镇、思劳镇、前锋镇、南盛镇四个镇即四街四镇范围内的所有土地，具体范围详见下图:

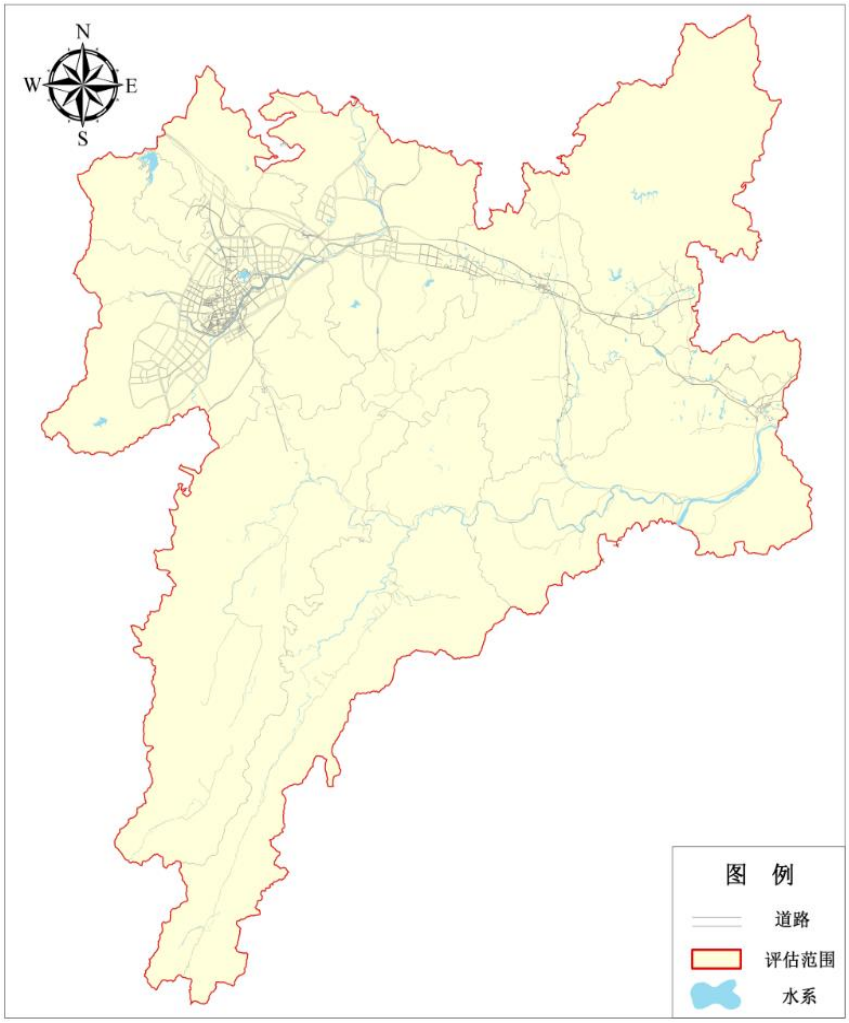

图 1-1　云浮市云城区2017年基准地价更新评估范围图

五、工作组织

云浮市云城区2017年基准地价更新项目工作是一项复杂的、系统的工程，为保证工程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，由云浮市国土资源和城乡规划管理局统一组织，以确保云浮市云城区 2017 年基准地价更新项目成果的科学性、权威性和准确性。

（一）领导小组

主要职责是：对项目工作进行整体指挥和领导，并对影响项目工作的重大问题提出决策意见；对资料、数据收集等项目进程工作进行监督和协调；建立联席议事制度，对涉及城市地价水平、成果应用等关键性问题进行集中审议，并就有关工作开展情况向区人民政府汇报等。

（二）工作小组

工作小组由云浮市国土资源和城乡规划管理局、广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司组成。

云浮市国土资源和城乡规划管理局主要职责是：统一组织，把控整个项目工作进度；协助广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司进行资料收集、外业调查，检查工作成果等。

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司主要职责是:负责整个项目的具体实施。包括制订云浮市云城区2017年基准地价更新项目工作方案和技术方案；资料的采集、整理工作；分区划片、样点数据的选取、测算、分析与检验等工作、基准地价更新及信息系统建设系统功能的完善与调试、成果应用以及各类文档的编写工作等。

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和规范下进行。

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过，自2008年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号，

2006年12月23日印发）；

8、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号，2008年12月31日公布）；

9、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号，2009年5月11日公布）；

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

11、《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）；

12、《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）；

13、《广东省国土资源厅关于2016年城镇基准地价成果更新情况的通报》（粤国土资利用电〔2017〕129号）；

14、《广东省国土资源厅转发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》（粤国土资利用发〔2015〕90号）；

15、其他国家、省市有关的法律、法规、政策、文件。

（二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

（三）其他资料依据

1、云浮市云城区2014年国有建设用地使用权基准地价更新成果资料;

2、云浮市云城区2014-2017年土地出让统计资料及地块规划设计条件;

3、云浮市云城区土地利用总体规划图（调整完善后）；

4、云浮市云城区2015年农村土地调查数据库;

5、《云浮市城市总体规划（2012-2020年）》；

6、云浮市云城区2014-2017年一手、二手房地产交易明细;

7、2014-2017年云浮市云城区的供地计划;

8、《云浮市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

9、云浮市云城区有关三旧改造政策文件;

10、其他相关部门提供的相关资料数据;

11、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2017年基准地价更新项目各阶段工作开展情况为以下阶段:

（一）商服、住宅、工业用途前期基础资料准备工作阶段

1、时间安排

2017年3月中旬至2017年3月下旬。

2、阶段工作内容

（1）制订工作方案

我公司根据招标项目的要求，编制云浮市云城区2017年基准地价更新项目工作方案，和云浮市国土资源和城乡规划管理局双方就方案的可行性进行沟通，进一步就项目需求进行明确和细化，并在协商一致后完成定稿，以作为指导项目各项工作有序开展的框架、指导性文件。

（2）准备办公用品、印制有关调查的工作表格

根据技术方案的要求，准备外业调查及内业处理所需的办公用品，并印制相关调查表格，如：楼盘调查表、商服出租调查表、定级因素因子的调查表等。

（3）组织培训

组织外业调查及内业处理的工作人员，开展培训，每位工作人员必须明确需要调查内容、调查方式以及各调查表的要求，同时按区域分组，落实各区域的调查任务。

（二）商服、住宅、工业用途资料调查收集及整理阶段

1、时间安排

2017年3月下旬至2017年6月上旬。

2、阶段工作内容

（1）编制调查工作底图，为开展资料调查工作做准备

以云浮市云城区城市交通图为主要地图，编制外业调查及内业调查的工作地图，要求每个调查的样点必须标到地图上，以便录入数据库。

（2）调查收集项目所需要的内业信息资料（国土职能部门范围外）

按既定的土地价格基础调查具体要求，在云浮市国土资源和城乡规划管理局相关人员的协助下，分别通过政府各职能部门（包括相关事业单位）、房地产开发企业、房地产中

介企业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。

（3）调查收集项目所需要的内业信息资料（国土职能部门范围内）

在国土部门的职能范围内，收集调查项目工作所需要的基础资料，如历年城市土地定级估价技术成果、历年土地使用权出让转让等供地资料并进行分类整理。

（4）收集地价评估及定级等所需资料

按照技术方案的要求，分部门收集地价评估及定级所需的资料，包括社会经济相关资料、市场交易资料、城市发展规划资料、评估参数资料等。

（5）外业实地勘察、调查

对需要到外业实地开展勘察、调查的工作（如城市各区域土地利用现状、各类房屋出租情况调查、房地产开发项目实地勘察、地价控制点宗地实地勘察等），组成外业调查小组，按要求实施外业实地勘察、调查，取得市场调查的第一手资料。对调查收集回来的资料，分期、分批处理，对先到位的资料，及时进行归类汇总和检查验收，剔除异常数据，对需要用的数据信息要录入计算机，建立相应的数据表；对于样点地价信息，分类构建空间数据地图并上图标识调查样点位置、录入各样点属性数据信息，并控制好样点分布的均匀性和全面性，以备随时进行资料补充调查。

（6）地价区片的初步划分

根据外业调查初步掌握的情况，结合2014年基准地价更新成果，调整及划分各用途地价区片。

（三）商服、住宅、工业用途土地定级阶段

1、时间安排

2017年5月中旬至2017年7月上旬。

2、阶段工作内容

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的要求，进行土地定级，建立相应的数据库。

（1）以《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的规定为基本要求，结合云浮市云城区的实际状况，在对云浮市云城区土地质量产生重要影响的主导因素进行归纳分析并结合上一轮成果的基础上，确定商服、住宅及工业用地土地质量评价因素体系。

（2）采用派生特尔菲法分别确定土地质量评价因素因子的权重。

（3）采用多因素定级法分别算出商服、住宅及工业用途各定级单元的综合分值。

（4）初步核查调整各土地用途的土地级别：结合调查资料、多因素综合定级总分值结果分析，在上轮基准地价成果的基础上，对云浮市云城区范围内商服、住宅、工业三种用途进行级别范围核查调整。

（5）确定土地级别。结合调查资料、多因素综合定级总分值结果分析，通过地价交易

样点进行验证，并根据调查收集到的云浮市云城区样点地价资料，同时结合上一轮基准地价成果，最终确定土地级别。

（四）商服、住宅、工业用途地价测算阶段

1、时间安排

2017年7月上旬至2017年8月下旬。

2、阶段工作内容

在调查资料的基础上，遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，具体开展地价分析测算及相关工作，过程如下:

（1)布设地价样点:根据资料调查情况和对云浮市云城区房地产市场开发现状的分析，结合外业调查和内业查档核证，布设地价样点。

（2）样点地价测算参数的确定: 根据收集到的资料，分析确定还原率、容积率修正系数及各种评估方法需要的参数。

（3）测算地价样点的地价，其中商服及住宅地价样点运用收益还原法和剩余法进行地价测算; 工业地价样点运用成本逼近法和收益还原法进行地价测算。

（4）利用调查收集到的商服样点地价资料，根据商业服务业的繁华程度更新并确定商服用地路线价区段，并在其基础上更新测算商服路段的路线价，采用收益还原法进行商服用地路线价的测算。

（5）运用收益还原法、剩余法等常用地价评估方法评估出样点地价，先利用样点修正体系进行样点地价标准化，再经样点数据的检验和剔除后，测算各用途区片基准地价和级别基准地价。

（五）公共服务项目用地资料收集阶段

1、时间安排

2017年9月上旬至9月中旬。

2、阶段工作内容

（1)部门资料收集内容主要包括公共服务项目用地市场交易资料、供水、排水、供电、供气现状和规划资料、基础设施用地建筑限制要求相关资料等。

（2）外业调查主要调查公共服务项目用地设施利用现状和分布状况等。

（六）公共服务项目用地内业实施阶段

1、时间安排

2017年9月下旬至12月中旬。

2、阶段工作内容

（1）确定评估技术参数

编制不同土地用途下相关技术参数的合理取值范围，包括土地还原率、房屋还原率、综合还原率、地价测算相关税费标准、土地增值收益、土地开发利润、土地开发费（“三通至六通一平”）等参数。

（2）城市土地分类定级

按照国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）的要求，完成级别划定工作。

（3）市场分析和调整、划定地价区片

根据外业调查初步掌握的情况，进行相应的市场分析；结合现行云浮市云城区基准地价更新成果，划定地价区片。

（4）土地样点地价测算

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，运用适当的方法对样点地价进行测算，并完成样点数据标准化、一致性检验等工作，建立相应的数据库。

（5）测算土地价格区片和级别基准地价

以各用途地价样点为基础，进一步测算公共服务项目用地土地区片和级别基准地价，取得基准地价体系建立的主要工作成果。

（6）基准地价修正系数体系的建立，成果汇总整理

根据云浮市云城区地价管理实际应用的需要，编制基准地价修正系数体系，并进行成果汇总整理。

（7）撰写报告和绘制图件

编制相关成果，包括文字成果、图件成果和计算机成果。

（七）商服、住宅、工业和公共服务项目用地初步成果提交及意见征询阶段

1、时间安排

2017年12月下旬至2018年1月中旬。

2、阶段工作内容

云浮市国土资源和城乡规划管理局组织各内部科室及区政府相关职能部门，对项目组提交的初步工作成果进行讨论，汇总修改意见并反馈给项目组。由项目组根据反馈的意见，对成果进行修改完善并最形成下阶段成果。

（八）风险评估专家评审阶段

1、时间安排

2018年1月中旬至2018年1月下旬。

2、阶段工作内容

云浮市国土资源和城乡规划管理局组织多名专家召开风险评估专家评审会，对本次云

浮市云城区 2017 年基准地价更新成果进行风险评估。项目技术单位根据各专家提出的看法和意见对成果进行修改完善，使本次基准地价更新成果对社会的风险影响降到最低。

（九）成果听证阶段

1、时间安排

2018 年 1 月下旬至 2018 年 2 月上旬。

2、阶段工作内容

云浮市云城区市区基准地价更新成果听证会计划于 2018 年 1 月下旬至 2018 年 2 月上旬举行。由云浮市国土资源和城乡规划管理局要求区政府相关职能部门、云浮市云城区属房地产开发企业、房地产评估中介机构和个人代表对本次云浮市云城区 2017 年基准地价更新成果的地价水平合理性进行听证，广泛听取社会意见。项目技术单位根据听证代表意见对成果进行修改完善，形成项目验收成果。

（十）成果验收阶段

1、时间安排

2018 年 3 月上旬。

2、阶段工作内容

云浮市云城区市区基准地价更新成果验收会计划于 2018 年 3 月上旬举行。由云浮市国土资源和城乡规划管理局向广东省国土资源厅申请验收。根据专家验收会形成的修改和反馈意见，对成果进行修改完善，形成最终上报市政府成果。

（十一）成果上报政府审批阶段

1、时间安排

2018 年 3 月下旬。

2、阶段工作内容

根据验收组专家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、成果汇编及应用说明、基准地价更新成果图和数据库，上报云浮市政府审批并公布实施。

（十二）成果应用培训及售后服务阶段

1、时间安排

2018 年 3 月下旬以后。

2、阶段工作内容

项目整体工作任务完成后，根据项目需求，为确保项目各项工作成果能够发挥应有的应用效果，需要对成果应用进行培训、项目质量跟踪、成果维护等后续服务工作。

第二节　项目成果

一、基准地价内涵及说明

本轮基准地价更新评估的土地用途分为商服、住宅、工业及公共服务项目用地四类，其中公共服务项目用地基准地价划分为两类不同的价格体系，分别为公共服务项目用地（类别一）和公共服务项目用地（类别二）。

（一）云浮市云城区基准地价更新地价内涵

1、商服用地：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、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2017年4月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0的国有建设用地出让使用权**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：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、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2017年4月1日，土地使用年期为40年，标准宽度为4米，根据不同街道类型设置不同的标准深度（分别为12米、18米和50米）的标准铺面国有建设用地出让使用权**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：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、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2017年4月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.0的国有建设用地出让使用权**平均楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地：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、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2017年4月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的国有建设用地出让使用权**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、社会福利用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地等。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2017年4月1日，土地使用年期为50年，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**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于公共设施的土地，对应地类为公用设施用地。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为

2017年4月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的国有建设用地出让使用权**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表2-1　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
商服路线价		土地开发程度	五通一平
		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
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
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
	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

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

结合此次基准地价更新的特点，云浮市云城区的地价成果中包含了级别价、区片价、商服路线价三种不同层次的表现形式，在价格内涵上，各个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

（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，其中显着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

3、对首层楼面地价的说明

首层楼面地价，是建筑物地上首层的楼面地价。首层楼面地价一般多用于商服用途，因为对商服建筑物来说，各楼层的楼面地价随着楼层的上升呈现明显的递减规律，这与住宅用地有明显差别。首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路：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。

二、云浮市云城区 2017 年基准地价更新成果体系

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

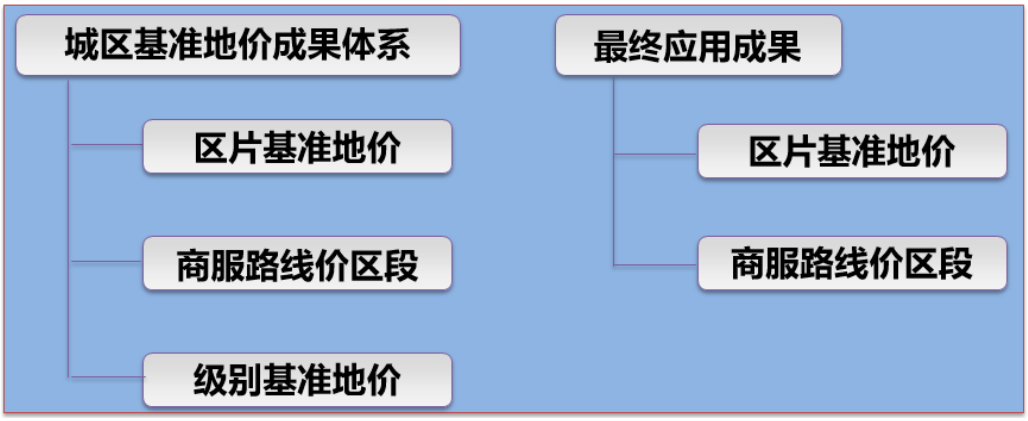

图2-1　云浮市云城区基准地价更新成果体系示意图

三、云浮市云城区基准地价更新成果

1、云浮市云城区各用途土地级别价格及范围

（1）云浮市云城区各用途级别价格

级别基准地价是基准地价的宏观表现形式，它是单一级别基准地价的制定。主要为政府了解国有土地资产价值、掌握地价总体水平与变化趋势提供参考，同时政府可以利用土地价格杠杆参与宏观调控，促进社会经济持续、快速发展。级别基准地价价格体系简单明了，实施简单，但级别范围较大，仅能反映同一级别内地价的宏观平均水平，较难反映级别内的地价差异，使用级别基准地价修正至具体宗地地价时会出现较大的误差。

与 2014 年基准地价级别成果相比，本轮基准地价级别成果各用途级别范围发生了变化。级别范围发生变化的原因：因云城区行政区范围发生变化导致，与上一轮范围对比，本轮减少了都杨镇行政区域，增加了南盛镇和前锋镇行政区域；同时按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）全区进行了统一定级，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。本轮基准地价成果商服和住宅用地划分为 6 个级别、工业用地划分为5个级别，新增了公共服务项目用地用途定级，公共服务项目用地分为类别一和类别二两类，其中类别一划分5个级别、类别二划分4个级别，各用途级别范围和级别图详见下表。

表2-2　云浮市云城区2017年各用途用地级别基准地价表

单位：元/平方米

用途/级别	商服用地		住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
	首层楼面地价	平均楼面地价			类别一	类别二
一级	3510	2583	2307	1171	879	857
二级	2556	1881	1990	853	688	627
三级	1944	1430	1716	657	480	437
四级	1446	1064	1092	458	314	209
五级	919	676	616	218	233	——
六级	425	313	291	——	——	——

注：（1）商服用地级别基准地价为容积率设定2.0的首层楼面地价和平均楼面地价，不含商服路线价；平均楼面地价=首层楼面地价*0.7358= P0×0.7358

（2）住宅用地级别基准地价为容积率设定2.0的平均楼面地价；

（3）公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为容积率设定1.5的平均楼面地价；

（4）工业用地，公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为容积率设定1.0的地面地价。

表2-3　云浮市云城区2017年各用途级别基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

用途/级别	商服用地（不含路线价）	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	5165	4614	1171	1319	857
二级	3761	3980	853	1032	627
三级	2861	3432	657	720	437
四级	2128	2184	458	471	209
五级	1352	1232	218	350	——
六级	625	582	——	——	——

注：商服用地、住宅用地、公共服务项目用地（类别一）楼面地价与地面地价的换算方法如下：

（1）商服用地地价内涵为设定容积率2.0的首层楼面地价，不含商服路线价；地面地价=平均楼面地价*2=0.7358*P0*2=P0×1.4716

（2）住宅设定容积率2.0的地面地价=住宅平均楼面地价×住宅设定容积率（2.0）

（3）公共服务项目用地（类别一）设定容积率1.5的地面地价=公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价×公共服务项目用地（类别一）设定容积率（1.5）

（2）云浮市云城区各用途级别范围

①云浮市云城区商服用地级别范围

表2-5　云浮市云城区商服用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米、平方公里

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
一级	3510	由以下路线围合而成的区域： 文笔路—兴云西路—城中路—星岩一路—岩前路—建设北路—玉皇路—翠石路—裕华西路—建设南路—湖边路—石麟路—解放中路—解放西路—闻莺路—屏峰路。	0.91	0.12%
二级	2556	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 环市中路—天柱路—星岩二路—星岩三路—罗斗岗路—狮山路—蟠龙路—振龙东路—兴云东路—南山河—城南路—育华路—南山路—锦绣路—龙华路—浩林西路—文笔路—屏峰路。	4.09	0.52%
三级	1944	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 屏峰路—文笔路—浩林西路—环市中路； 环市中路—环市东路—兴云东路北延线—铁路—广昆高速—昇达气体制造公司西侧—宏星玉石南侧路—马岗小学南侧—河口中学南侧—云石大道以北215米处平行线—香港海员希望小学东侧路—环市东路—南山河—育才路—华丰路—翠丰路—世纪大道中—世纪大道西—富民路—龙华路—文笔路—浩林西路—龙华路—锦绣路—南山路—育华路—城南路—南山河—兴云东路—蟠龙路—狮山路—罗斗岗路—星岩三路—星岩二路—天柱路。	15.06	1.91%
四级	1446	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 牧羊路北延线—广梧高速北侧规划路—兴云东路北延线—环市东路； 环市东路—香港海事希望小学东侧路—云石大道以北215米处平行线—河口中学南侧—马岗小学南侧—宏星玉石南侧路—昇达气体制造公司西侧—广昆高速—臻业石艺有限公司西侧—铁路—铁路北侧建筑物北侧边缘—福昆线北侧建筑物北侧边缘—海信石材西侧—福昆线南侧建筑物南侧边缘—安塘派出所北侧河涌—夏洞中心小学南侧—金源石材南侧—福昆线—信磊石业有限公司北侧—英迪石材西南侧—民科园北一路东南侧70米处平行线—九曲岭顶北麓—天子岗北麓—世纪大道东—世纪大道中—翠丰路—华丰路—育才路—南山河； 浩林西路—文笔路—龙华路—富民路—世纪大道西—世纪大道中—云浮植物园西侧—荷香路—康年迎宾馆南侧路—云城区人民检察院南侧—蓝峡谷高尔夫俱乐部东侧河涌—富丰小学西南侧规划路—世纪大道西—环市西路—旭日东升门厂南侧规划路—香港烛光基金循常小学东侧规划路—石材机械商贸城北侧规划路—环市西路； 金山水上康乐中心东侧—云浮市质量计量监督监测所北侧—环市中路—云浮市公安消防局北侧规划路。	21.16	2.69%
五级	919	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 环市东路—环市中路—云浮市质量计量监督监测所北侧—环市中路西侧—云浮市第一中学西侧—规划路—铁路—广昆高速—规划路； 云浮市公安消防局南侧规划路—环市中路—石材机械商贸城北侧规划路—恒大城西侧规划路—旭日东升门厂南侧规划路—环市西路—迳口小学北侧规划路—教育区西侧规划路； 环市西路—世纪大道西—富宁路—蓝峡谷高尔夫俱乐部东侧河涌—云城区人民检察院南侧—康年迎宾馆南侧路—声屏路—云浮植物园西侧—世纪大道中—世纪大道东—云石大道—世纪大道	38.36	4.87%

级别	级别地价	级别范围	面积	占总面积比例
		东以东 960 米处平行线—新中村委会西侧规划路—X467—云城区山水美食农庄西侧规划路—云浮市区行政界线； 广昆高速以北 650 米处平行规划路—陈屋村西侧规划路—新城快线—X468—布务村北侧规划路—X867—铁路； 臻业实业有限公司西侧—致品石材有限公司北侧—铁路以北 200 米处平行线—G324 以北 550 米处平行线—广昆高速—汕湛高速西侧河流—福昆线北侧建筑物北侧边缘—铁路北侧建筑物北侧边缘—铁路； 海信石材西侧—广昆高速—福昆线以北 60 米平行线—思劳大道西侧建筑物边缘—广昆高速—飞驰新能源汽车有限公司东侧—鱼仔坑山西南麓—福昆线以南 70 米平行线—铁路南侧—夏洞开发区南侧边缘—铁路—兴盛大道—国能石材南侧—福昆线以南 155 米处平行线—民科园北一路以南 155 米处平行线—雅骏石材东侧—民科园北一路以南 105 米处平行线—英迪石材西南侧—信磊石业有限公司北侧—福昆线—金源石材南侧—夏洞中心小学南侧—安塘派出所北侧河涌—福昆线南侧建筑物南侧边缘； 高围龙村东侧收费站西侧—福昆线以北 90 米处平行线—新兴考车场东南侧—文昌路南侧河流—S276—福昆线南侧建筑物南侧边缘； X430 北侧建筑物北侧边缘—思劳镇中心幼儿园东侧—X430 南侧建筑物南侧边缘—加油站西侧； 南盛镇：X470 西侧沿线—X470 东侧沿线—河滨路—南盛镇政府东南测建筑外沿—人民路两侧建筑带—建设西路两侧建筑带； 南盛镇：新塘南侧建筑带—X470 两侧建筑外沿线 前锋镇：X466 东侧建筑边缘—X466 东南侧 25 米平行线—云城区前锋工商所东侧路—X466 东侧建筑边缘—X466 西侧建筑边缘—X466 西北侧建筑外缘。		
六级	425	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。	708.31	89.90%

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，不含商服路线价。

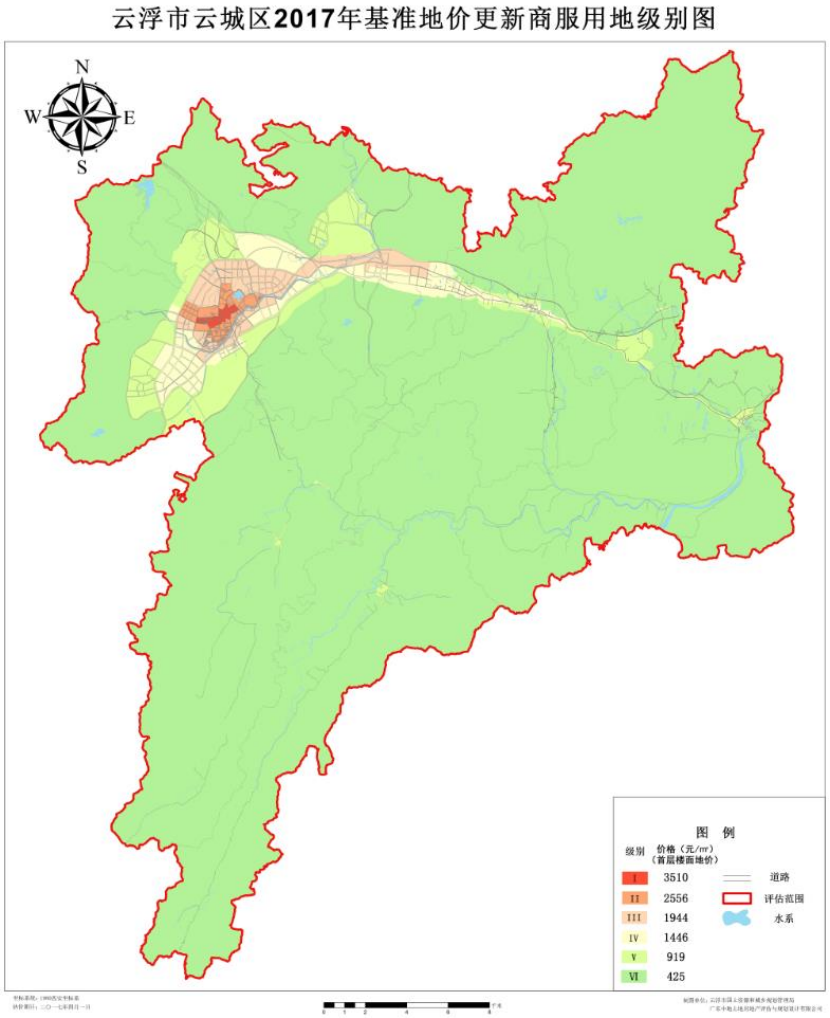

图2-2　　云浮市云城区 2017 年基准地价更新商服用地级别图（不含路线价）

②云浮市云城区住宅用地级别范围

表2-6　　云浮市云城区住宅用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米、平方公里

级别	级别地价	级别范围	面积	占总面积比例
一级	2307	由以下路线围合而成的区域： 兴云西路—兴云中路—城中路—星岩一路—岩前路—翠石路—兴云东路—建设南路—南山河—南山路—世纪大道西—富民路—龙华路—文笔路。	3.13	0.40%
二级	1990	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 环市中路—天柱路—城中路—兴云西路—文笔路—育华路—河滨西路； 建设北路—笔架路—蟠龙路—兴云东路—同丰路—华丰路—翠丰路—世纪大道中—城南路—声屏路—迎宾路—康年迎宾馆南侧路—云城区人民检察院东侧—蓝峡谷高尔夫俱乐部东侧河涌—世纪大道中—南山路—南山河—建设南路—兴云东路—翠石路—岩前路；	5.46	0.69%

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
三级	1716	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 环市中路—乐谊路—文笔路—星岩西路—金山路—高峰街新村社区劳动保障工作站东侧规划路—罗桂路—机动车驾驶员培训学校东侧规划路—兴云东路—蟠龙路—笔架路—岩前路—星岩一路—城中路—天柱路; 南山河—育才路—世纪大道东—世纪大道中—翠丰路—华丰路—同丰路; 世纪大道中—云浮植物园西侧—声屏路—城南路; 富民路—世纪大道西—云浮市疾病预防控制中心西侧规划路—龙华路; 环市西路—旭日东升门厂南侧规划路—香港烛光基金循常小学西侧规划路—石材机械商贸城南侧规划路; 新世纪广场北侧规划路—环市中路—云浮市公安消防局南侧河流—环市中路以西480米处平行线。	6.84	0.87%
四级	1092	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 环市中路—新世纪广场北侧规划路—环市中路以西550米处平行线—粤凯汽车贸易有限公司北侧; 环市中路—环市东路—东星石材北侧规划路—铁路—广昆高速—昇达气体制造公司西侧—兴塔石材东侧路—宏星玉石南侧路—马岗村委会南侧—河口中学南侧规划路—福昆线—云石大道—世纪大道东以东1000米处平行线—新中村委会东侧规划路—X467—世纪大道西以东1300米处平行线—云浮市疾病预防控制中心西侧规划路—世纪大道西—蓝峡谷高尔夫俱乐部东侧河涌—云城区人民检察院东侧—康年迎宾馆南侧路—迎宾路—声屏路—荷香路—云浮植物园西侧—世纪大道中—育才路—南山河—机动车驾驶员培训学校东侧规划路—罗桂路—高峰街新村社区劳动保障工作站东侧规划路—金山路—星岩四路—文笔路—乐谊路; 河滨西路—龙华路—云浮第二中学西侧规划路—云浮市盐务局云城分局北侧河涌—世纪大道西—环市西路—云浮伊顿实验学校北侧路—云浮市高级技工学校南侧路—翰林华府西侧规划路—旭日东升门厂南侧规划路—环市西路。	17.98	2.28%
五级	616	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 粤凯汽车贸易有限公司北侧—环市中路以西550米处平行线—黄泥冲村西侧—铁路—广昆高速—广昆高速北侧规划路—余村西侧规划路—东星石材北侧规划路—环市东路—环市中路; 广昆高速北侧650米处平行规划路—陈屋村西侧规划路—新城快线—X468—布务村北侧规划路—X867—铁路; 世纪大道东—河口中学南侧规划路—马岗村委会南侧—宏星玉石南侧路—兴塔石材东侧路—广昆高速—臻业石艺有限公司西侧—铁路—铁路北侧建筑物北侧边缘—福昆线北侧建筑物北侧边缘—广昆高速北侧—X429—飞驰新能源汽车有限公司东侧—铁路北侧—兄汇石材有限公司东南侧—兄汇石材有限公司南侧—福昆线南侧建筑物南侧边缘—民科园北一路南侧建筑物南侧边缘—云石大道南侧建筑物南侧边缘—云石大道; 世纪大道西以东1300米处平行线—X467—云城区山水房美食农庄西侧规划路—区行政界线—环市西路—世纪大道西—云浮市盐务局云城分局北侧河涌—云浮市第二中学西侧规划路—龙华路—云浮市疾病预防控制中心南侧规划路; 环市西路—迳口小学北侧规划路—教育区北侧规划路—大降坑村集聚区西侧—新世纪广场北侧规划路西延线—环市中路以西480米处平行线—云浮市公安消防局南侧河流—环市西路—石材	47.07	5.97%

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
		机械商贸城北侧规划路—香港烛光基金循常小学西侧规划路—翰林华府西侧规划路—云浮市高级技工学校南侧路—云浮伊顿实验学校北侧路; 环市西路北侧建筑物边缘—新兴考车场东南侧—文昌路南侧河流—S276; X430 北侧建筑物北侧边缘—思劳镇中心幼儿园东侧—X430 南侧建筑物南侧边缘—加油站西侧; 南盛镇: X470 西侧沿线—X470 东侧沿线—河滨路—南盛镇政府东南测建筑外沿—人民路两侧建筑带—建设西路两侧建筑带; 南盛镇：新塘南侧建筑带—X470 两侧建筑外沿线 前锋镇：X466 东侧建筑边缘—X466 东南侧 25 米平行线—云城区前锋工商所东侧路—X466 东侧建筑边缘—X466 西侧建筑边缘—X466 西北侧建筑外缘		
六级	291	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。	707.39	89.79%

注：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。

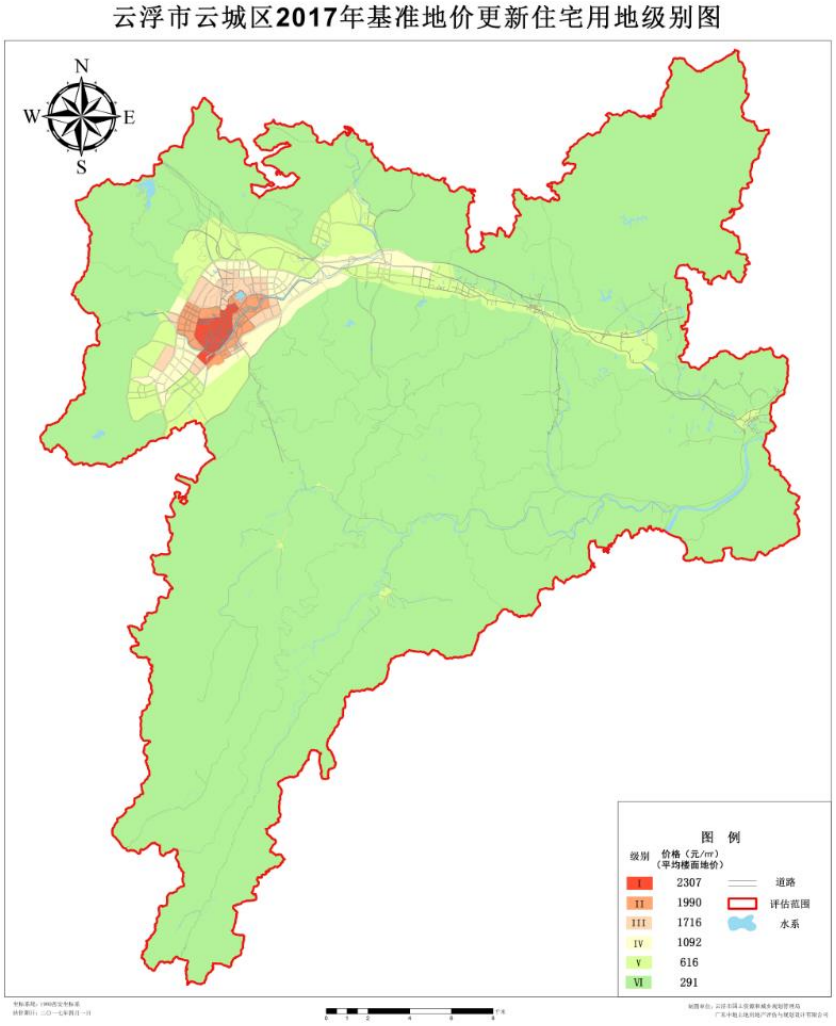

图2-3　　云浮市云城区 2017 年基准地价更新住宅用地级别图

③云浮市云城区工业用地级别范围:

表2-7　　云浮市云城区工业用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米、平方公里

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
一级	1171	由以下路线围合而成的区域: 蟠龙路—兴云东路—建设南路—浩林东路—浩林西路—闻莺路—屏峰路—文笔路—兴云西路—城中路—星岩二路—建设北路—笔架路。	1.87	0.24%
二级	853	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 罗桂路—罗桂路东侧沿长线—牧羊路—（规划路）兴云东路北侧300米平行线—G324北侧140米平行线—广昆高速—铁路—广昆高速—宝嘉制衣厂西侧路—G324—云浮市新丽新岗石发展公司西侧路—新风帆石材工艺有限公司北侧90米沿线—创新鸿泰北侧70米沿线—创新鸿泰东侧113米沿线—民科园北一路南侧78米平行线—初城工业区肉菜市场东侧路—广东农村信用合作社南侧路—马岗村委会南侧路—马岗小学南侧建筑边缘—河口中学南侧—河口市场南侧路—G324南侧沿线—南山河—S368—南山河—环市中路—天柱路—文笔路。	13.67	1.74%
三级	657	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 环市西路—南山河—S368—南山河—G324南侧沿线—河口市场南侧路—河口中学南侧—马岗小学南侧建筑边缘—马岗村委会南侧路—广东农村信用合作社南侧路—初城工业区肉菜市场东侧路—民科园北一路南侧78米平行线—民科园北一路南侧建筑边缘—云石大道南侧建筑边缘—S368东南侧沿线—S368—宝马路—声屏路—迎宾路—S368; 环市中路—南山河—环市东路北侧150米平行线—规划路（云浮市人民医院西侧路）—铁路—广昆高速—G324北侧140米平行线—规划路（兴云东路北侧300米平行线）—牧羊路—罗桂路—文笔路—天柱路; 广昆高速—宝嘉制衣厂西侧路—G324北侧117米平行线—G324—宝嘉制衣厂西侧路; 云浮市新丽新岗石发展公司西侧路—新风帆石材工艺有限公司北侧90米沿线—创新鸿泰北侧70米沿线—创新鸿泰东侧113米沿线—民科园北一路南侧建筑边缘—天子岗北麓—南山河—铁路；G324北侧建筑边缘—鸿力石材西侧沿线—新华华石材西侧沿线—G324南侧建筑边缘—南山河—夏洞中心小学南侧路—云浮好彩石材护理工具商行北侧建筑边缘—G324沿线—南山河。	20.63	2.62%
四级	458	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 广梧高速—规划路（云浮市人民医院西侧路）—环市东路北侧150米平行线—南山河—环市中路—环市西路—规划路—教育园西侧规划路—环市东路西侧500米平行线—黄泥冲南侧沿线—黄泥冲西侧沿线—规划路—云浮民安精神病院西侧路; 塘梨坳南麓—X467—S368东南侧530米平行线—规划路—S368东南侧沿线—S368—宝马路—声屏路—迎宾路—S368—G324。 广昆高速北侧650米处平行规划路—陈屋村西侧规划路—新城快线—X468—布务村北侧规划路—X867—铁路; 宝嘉制衣厂西侧路—广昆高速—广昆高速168米平行线—文立	48.52	6.16%

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
		鸿木展厅西侧—X429—X429 北侧沿线—X429 南侧沿线—鱼仔坑山西麓—风门坳南麓—铁路—下围村西侧—G324 北侧 71 米平行线—加油站西侧路—亚洲新型铝窗东侧路—支流—沙咀村西侧—新兴江—铁路—腰古镇中心幼儿园西侧河涌沿线—G324 南侧建筑边缘—G324 南侧 177 米平行线—G324 南侧建筑边缘—G324 南侧 163 米平行线—支流—X469—铁路—兴盛大道—兴业三路—G324 南侧建筑边缘—民科园北一路南侧 175 米平行线—民科园北一路南侧建筑边缘—云石大道南侧 159 米平行线—南山河—铁路—G324—G324 北侧 117 米平行线； 南盛镇：X470 西侧沿线—X470 东侧沿线—河滨路—南盛镇政府东南测建筑外沿—人民路两侧建筑带—建设西路两侧建筑带。		
五级	218	除上述级别外，评估范围内的其他区域。	703.19	89.25%

注：工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

云浮市云城区2017年基准地价更新工业用地级别图

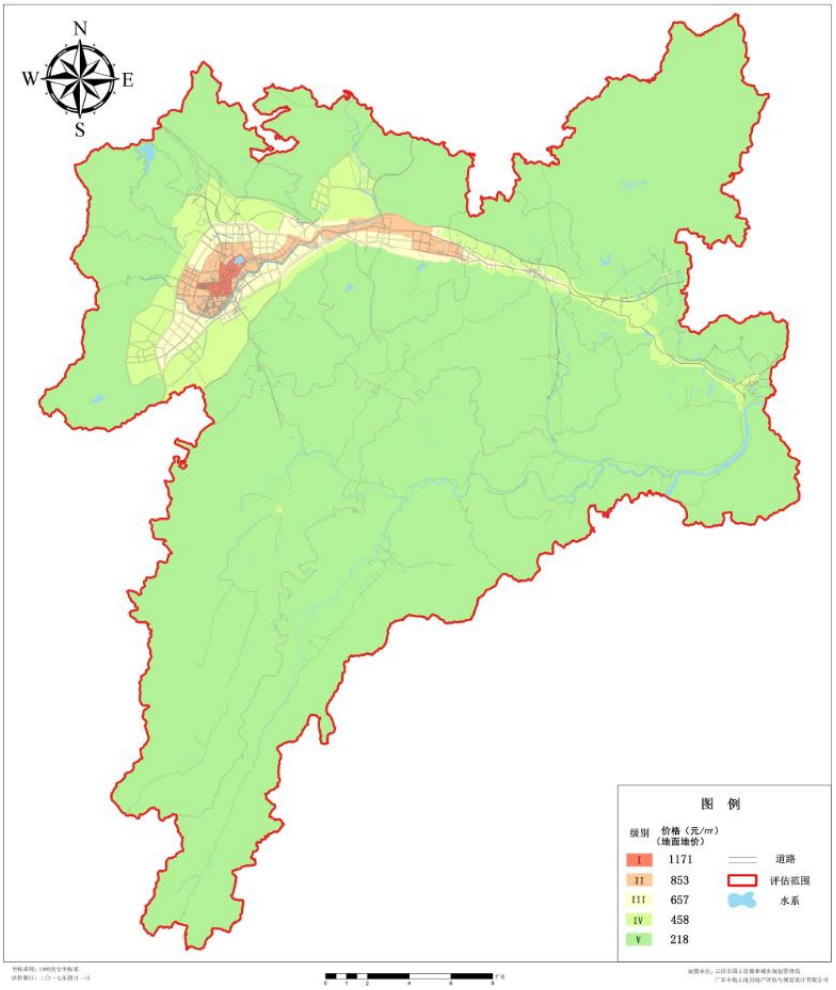

图2-4　云浮市云城区 2017 年基准地价更新工业用地级别图

④云浮市云城区公共服务项目用地（类别一）级别范围:

表2-8　云浮市云城区公共服务项目用地（类别一）级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米、平方公里

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
一级	879	由以下线路围合而成的区域: 天柱路—城中路—星岩一路—岩前路—建设北路—笔架路—蟠龙路—兴云东路—南山河—金丰路—华丰路—宝马路—声屏路—迎宾路—世纪大道西南侧建筑外沿—规划路—世纪大道西—人民桥—南山河—规划路（邓发纪念中学北侧）—文笔路。	6.49	0.82%
二级	688	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 文笔路—罗桂路—规划路（牧羊路南侧700米）—兴云东路—蟠龙路—笔架路—建设北路—岩前路—星岩一路—城中路—天柱路 南山河—云浮中学东侧外沿—世纪大道东—世纪大道中—宝马路—华丰路—金丰路 天柱路—文笔路—邓发纪念中学高中部北侧道路—河滨西路—南山路—世纪大道西—龙华路—富民路—环市西路—环市中路。	7.18	0.91%
三级	480	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 世纪大道东以东南500米区域—X467县道—宝马路—荷香路以南400米区域—规划路（虎门墩桥南北两侧）— 龙华路— 南山河—世纪大道东—世纪大道西—环市西路—环路（云浮恒大高级中学北侧）—环市西路西侧550米—规划路（新世纪广场西侧）—环市中路以西500米区域—环市中路—环市东路—南山河。	16.63	2.11%
四级	314	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 粤凯汽车贸易有限公司北侧—环市中路以西550米处平行线—黄泥冲村西侧—铁路—广昆高速—广昆高速北侧规划路—余村西侧规划路—东星石材北侧规划路—环市东路—环市中路; 广昆高速北侧650米处平行规划路—陈屋村西侧规划路—新城快线—X468—布务村北侧规划路—X867—铁路; 福昆线—河口中学南侧规划路—马岗村委会南侧—宏星玉石南侧路—兴塔石材东侧路—广昆高速—臻业石艺有限公司西侧—铁路—铁路北侧建筑物北侧边缘—福昆线北侧建筑物北侧边缘—广昆高速北侧—X429—飞驰新能源汽车有限公司东侧—铁路北侧—兄汇石材有限公司东南侧—兄汇石材有限公司南侧—福昆线南侧建筑物南侧边缘—民科园北一路南侧建筑物南侧边缘—云石大道南侧建筑物南侧边缘—云石大道; 世纪大道西以东1300米处平行线—X467—云城区山水房美食农庄西侧规划路—区行政界线—环市西路—世纪大道西—云浮市盐务局云城分局北侧河涌—云浮市第二中学西侧规划路—龙华路—云浮市疾病预防控制中心南侧规划路; 环市西路—迳口小学北侧规划路—教育区北侧规划路—大降坑村集聚区西侧—新世纪广场北侧规划路西延线—环市中路以西480米处平行线—云浮市公安消防局南侧河流—环市西路—石材机械商贸城北侧规划路—香港烛光基金循常小学西侧规划路—翰林华府西侧规划路—云浮市高级技工学校南侧路—云浮伊顿实验学校北侧路; 环市西路北侧建筑物边缘—新兴考车场东南侧—文昌路南侧河流—S276; X430北侧建筑物北侧边缘—思劳镇中心幼儿园东侧—X430南侧	50.06	6.35%

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
		建筑物南侧边缘—加油站西侧； 南盛镇：X470 西侧沿线—X470 东侧沿线—河滨路—南盛镇政府东南测建筑外沿—人民路两侧建筑带—建设西路两侧建筑带； 南盛镇：新塘南侧建筑带—X470 两侧建筑外沿线 前锋镇：X466 西侧建筑边缘—X466 东南侧建筑带外沿线—Y701—教育路东侧沿路建筑。		
五级	233	除上述级别外，评估范围内的区域。	707.51	89.80%

备注：公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为容积率设定 1.5 的平均楼面地价。

云浮市云城区2017年基准地价更新公共服务项目用地（类别一）级别图

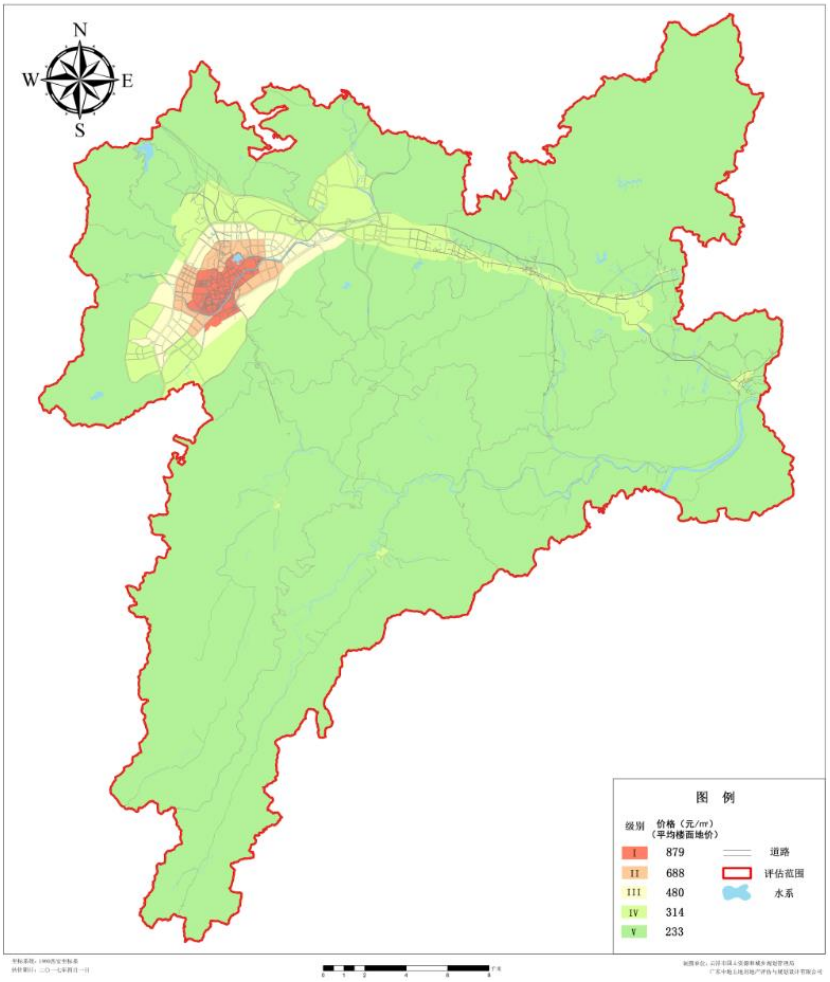

图2-5　　云浮市云城区 2017 年基准地价更新公共服务项目用地（类别一）级别图

⑤云浮市云城区公共服务项目用地（类别二）级别范围:

表2-9　　云浮市云城区公共服务项目用地（类别二）级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米、平方公里

级别	级别价	级别范围	面积	占总面积比例
一级	857	由以下路线围合而成的区域: 南山河—城南路—育华路北侧50米平行线—龙华路—浩林西路—闻莺路—屏峰路—文笔路—天柱路—星岩二路—建设北路—笔架路—蟠龙路—机动车驾驶员教练场南侧—云浮水泥厂南侧—全日快运物流网北侧—裕成五金北侧—坑仔塘南侧路—牧羊路东侧建筑边缘—兴云东路。	4.21	0.53%
二级	627	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 环市西路—环市中路—环市东路北侧155米平行线—广昆高速—田心村东侧规划路—S368东南侧179米平行线—S368—宝马路—声屏路—迎宾路—S368。	20.25	2.57%
三级	437	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域: 广梧高速—广昆高速北侧650米处平行规划路—陈屋村西侧规划路—新城快线—X468—布务村北侧规划路—X867—广昆高速—广昆高速168米平行线—文立鸿木展厅西侧—X429—X429北侧沿线—X429南侧沿线—鱼仔坑山西麓—风门坳南麓—铁路—下围村西侧—G324北侧71米平行线—加油站西侧路—亚洲新型铝窗东侧路—支流—沙咀村西侧—新兴江—铁路—腰古镇中心幼儿园西侧河涌沿线—G324南侧建筑边缘—G324南侧177米平行线—荔枝屯北侧—荔枝坑东侧—G324南侧163米平行线—支流—X469—铁路—兴盛大道—兴业三路—G324南侧建筑边缘—民科园北一路南侧175米平行线—民科园北一路南侧建筑边缘—天子岗北麓—S368东南侧535米平行线—X467—塘梨坳南麓—G324—S368—迎宾路—声屏路—宝马路—S368—X467—S368东南侧179米平行线—田心村东侧规划路—广昆高速—环市东路北侧155米平行线—环市中路—环市西路—规划路—教育园西侧规划路—环市中路西侧500米平行线—黄泥冲南侧沿线—黄泥冲西侧沿线—规划路—云浮民安精神病院西侧路; 南盛镇：X470西侧沿线—X470东侧沿线—河滨路—南盛镇政府东南测建筑外沿—人民路两侧建筑带—建设西路两侧建筑带。	60.24	7.65%
四级	209	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。	703.19	89.25%

注：公共服务项目用地（类别二）用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

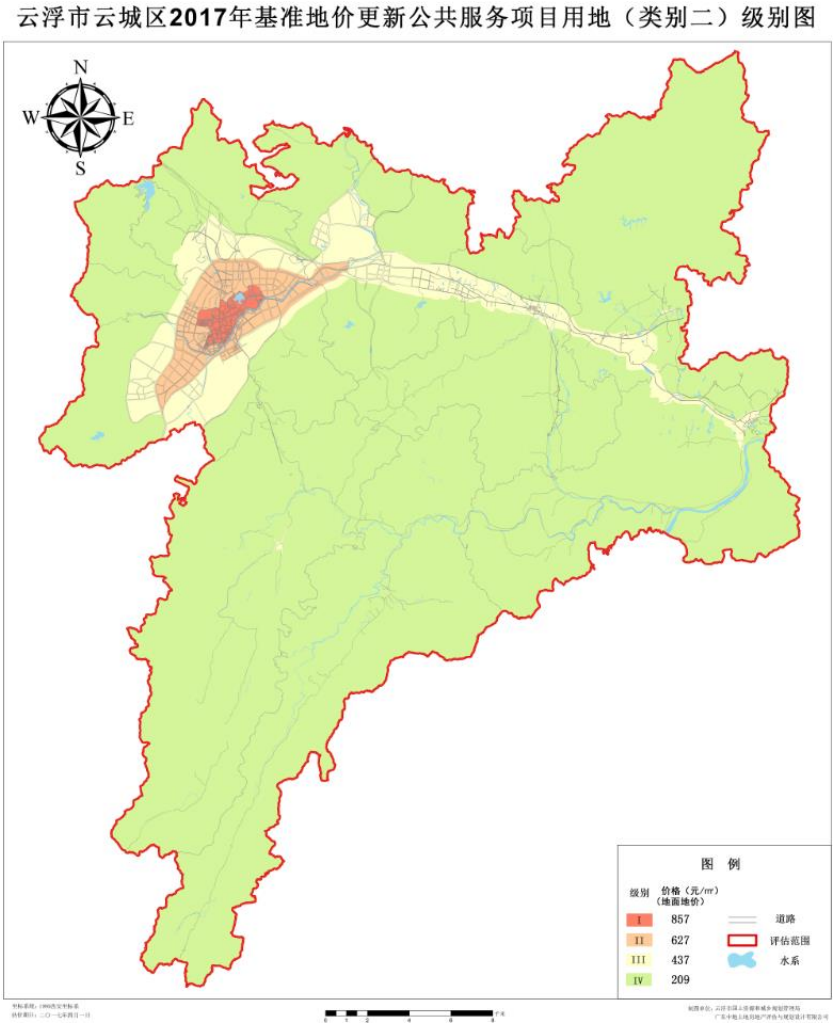

图2-6　云浮市云城区2017年基准地价更新公共服务项目用地（类别二）级别图

2、区片基准地价

区片基准地价是基准地价的中观表现形式，其内涵为区域内条件一致、地价水平一致、区域连贯的区域内的样点进行统计、检验、分析比较、计算，得出各均质区域（区片）平均地价，是级别价的进一步细化成果，主要用于反映同一级别内不同区域价格的差异。区片基准地价大部分以交通道路、河流等地物划分，界线清晰。

本次基准地价更新共划分426个区片，其中商服用地划分104个、住宅用地划分102个、工业用地划分72个，公共服务项目用地（类别一）84个，公共服务项目用地（类别二）64个。

表2-10　云浮市云城区基准地价更新各用途区片个数表

用途	区片个数（个）
商服用地	104
住宅用地	102
工业用地	72
公共服务项目用地（类别一）	84
公共服务项目用地（类别二）	64
合计	426

表2-11　云浮市云城区基准地价更新商服用地区片价格表

单位：元/平方米

区段编号	区片名称	所在级别	区片价格	区段编号	区片名称	所在级别	区片价格
SF001	城中路西片	1	4177	SF053	河滨西路片	4	2062
SF002	解放东路片	1	4026	SF054	市政府片	4	1846
SF003	兴云中路片	1	3802	SF055	云石大道片	4	1773
SF004	东安路片	1	3799	SF056	城西村片	4	1736
SF005	玉皇路南片	1	3786	SF057	金丰村东片	4	1629
SF006	艺苑路片	1	3651	SF058	环市西路片	4	1500
SF007	解放西路片	1	3421	SF059	田心村片	4	1477
SF008	玉皇路北片	1	3416	SF060	罗沙围片	4	1473
SF009	汽车总站片	1	3347	SF061	恒大城片	4	1439
SF010	城讯路片	1	3346	SF062	世纪大道北片	4	1419
SF011	天平路北片	1	3151	SF063	河口工业区片	4	1417
SF012	裕华西路片	1	3132	SF064	新世纪广场片	4	1348
SF013	兴业广场片	1	3130	SF065	富丰村片	4	1300
SF014	金华路片	2	3380	SF066	城北外环片	4	1208
SF015	浩林西路片	2	3251	SF067	安塘中心片	4	1099
SF016	英东体育广场片	2	3175	SF068	安塘G324片	4	909
SF017	河滨东路片	2	2950	SF069	机械城片	5	1100
SF018	石山片	2	2924	SF070	世纪大道南片	5	1074
SF019	锦绣路片	2	2918	SF071	外环西片	5	1071
SF020	南洋花园片	2	2843	SF072	高峰村片	5	1058
SF021	城南路片	2	2827	SF073	南山公园片	5	999
SF022	翠玉片	2	2818	SF074	迳口村片	5	970
SF023	富华片	2	2710	SF075	新村片	5	807
SF024	富豪路片	2	2704	SF076	大塘口片	5	796
SF025	星岩二路片	2	2643	SF077	腰古中心片	5	731
SF026	绿屏湖畔片	2	2592	SF078	思劳开发区片	5	716
SF027	教育路片	2	2405	SF079	思劳G324片	5	706
SF028	蟠龙天湖片	2	2331	SF080	南盛中心片	5	700
SF029	金山片	2	2321	SF081	红阳村片	5	679
SF030	云浮中医院片	2	2275	SF082	思劳X429片	5	607
SF031	兴云东路片	2	2188	SF083	前锋中心片	5	506
SF032	金隆路片	2	2022	SF084	横岗圩片	5	504

区段编号	区片名称	所在级别	区片价格	区段编号	区片名称	所在级别	区片价格
SF033	笔架山片	2	1860	SF085	荔枝坑片	6	607
SF034	华苑片	3	2754	SF086	凤尾片	6	618
SF035	人民广场片	3	2622	SF087	安塘广昆高速片	6	609
SF036	兴隆路片	3	2528	SF088	象岗片	6	574
SF037	吉祥路片	3	2492	SF089	云城西郊片	6	534
SF038	三河洲片	3	2488	SF090	布务村片	6	530
SF039	城西客运站片	3	2474	SF091	思劳广昆高速片	6	528
SF040	安居小区片	3	2306	SF092	城北外围片	6	517
SF041	丰收路片	3	2140	SF093	桐围村片	6	506
SF042	文笔山片	3	2102	SF094	思劳山塘片	6	499
SF043	河口片	3	2070	SF095	沙咀片	6	491
SF044	城市花园片	3	2050	SF096	新围片	6	479
SF045	碧湖新城片	3	1833	SF097	思劳外围东片	6	475
SF046	牧羊路东片	3	1785	SF098	腰古外围片	6	473
SF047	蟠龙洞旅游区片	3	1746	SF099	思劳外围片	6	500
SF048	碧桂园片	3	1724	SF100	云城外围南片	6	434
SF049	蟠龙花园片	3	1692	SF101	腰古外围南片	6	468
SF050	牧羊路西片	3	1524	SF102	双上村片	6	425
SF051	云硫生活区片	3	1477	SF103	南盛外围片	6	349
SF052	高峰新村片	3	1440	SF104	前锋外围片	6	335

注：商服用地地价内涵为设定容积率2.0的首层楼面地价，不含商服路线价。

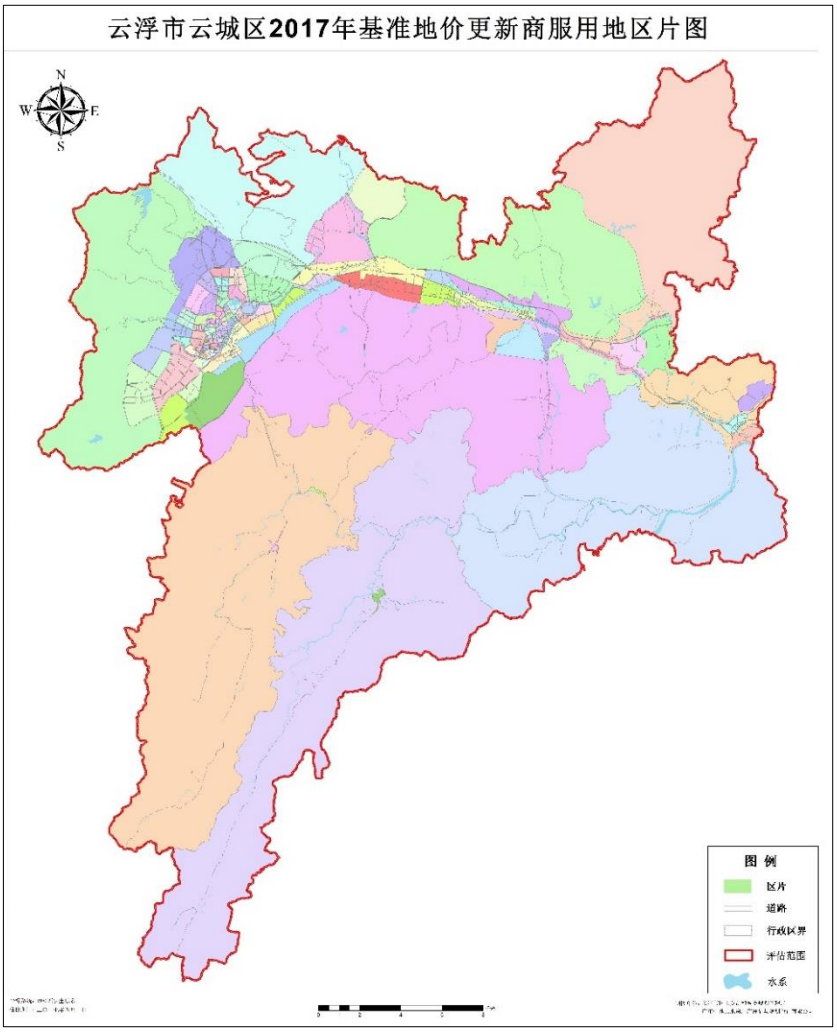

图2-7　　云浮市云城区 2017 年基准地价更新商服用地区片图

表2-12　云浮市云城区基准地价更新住宅用地区片价格表

单位：元/平方米

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
ZZ001	三河洲片	1	2547	ZZ052	市福利院片	4	1008
ZZ002	解放东路片	1	2463	ZZ053	岔路村片	4	999
ZZ003	锦绣路片	1	2377	ZZ054	河口片	4	987
ZZ004	南洋花园片	1	2360	ZZ055	牧羊村片	4	857
ZZ005	解放西路片	1	2314	ZZ056	大村片	5	1159
ZZ006	玉皇路片	1	2297	ZZ057	岔路村南片	5	791
ZZ007	金华路片	1	2292	ZZ058	人民医院片	5	710
ZZ008	兴隆路片	1	2289	ZZ059	大塘口片	5	704
ZZ009	城南路东片	1	2272	ZZ060	罗沙围西片	5	678
ZZ010	屏峰路片	1	2260	ZZ061	云石大道片	5	666
ZZ011	翠石路片	1	2197	ZZ062	高峰硫铁矿片	5	666

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
ZZ012	吉祥路片	1	2175	ZZ063	安塘 G324 片	5	643
ZZ013	城西客运站片	1	2161	ZZ064	外环西片	5	641
ZZ014	闻莺片	1	2121	ZZ065	富丰村片	5	629
ZZ015	城市花园片	2	2180	ZZ066	罗沙工业区片	5	624
ZZ016	金山西片	2	2110	ZZ067	机械城片	5	612
ZZ017	恒晖苑片	2	2093	ZZ068	河口工业区片	5	605
ZZ018	市政府片	2	2088	ZZ069	城西外围片	5	605
ZZ019	河滨中片	2	2076	ZZ070	南盛中心片	5	593
ZZ020	中医院片	2	2016	ZZ071	腰古中心片	5	584
ZZ021	碧湖新城片	2	2010	ZZ072	罗沙围东片	5	581
ZZ022	马岗片	2	2004	ZZ073	南山公园片	5	569
ZZ023	安居小区片	2	1949	ZZ074	思劳开发区片	5	547
ZZ024	丰收村片	2	1939	ZZ075	前锋中心片	5	545
ZZ025	云浮中学片	2	1924	ZZ076	思劳 X429 片	5	524
ZZ026	蟠龙天湖片	2	1920	ZZ077	红阳村片	5	496
ZZ027	城西村片	2	1800	ZZ078	思劳广昆高速南片	5	479
ZZ028	金龙花园片	2	1730	ZZ079	横岗圩片	5	472
ZZ029	星岩二路片	3	2079	ZZ080	思劳 G324 片	5	460
ZZ030	市政府北片	3	1828	ZZ081	荔枝坑片	5	460
ZZ031	罗桂路片	3	1822	ZZ082	新村片	6	445
ZZ032	文笔山片	3	1818	ZZ083	腰古西片（324 国道）	6	432
ZZ033	丰收村东片	3	1797	ZZ084	云城西郊片	6	371
ZZ034	蟠龙片	3	1764	ZZ085	安塘广昆高速片	6	346
ZZ035	声屏路片	3	1719	ZZ086	布务村片	6	342
ZZ036	星岩片	3	1712	ZZ087	象岗片	6	340
ZZ037	恒大城片	3	1688	ZZ088	凤尾片	6	324
ZZ038	碧桂园区片	3	1685	ZZ089	腰古镇郊片	6	296
ZZ039	新世纪广场片	3	1438	ZZ090	腰古中心外围片	6	320
ZZ040	时代广场片	3	1411	ZZ091	思劳广昆高速北片	6	319
ZZ041	云硫生活区片	4	1386	ZZ092	沙咀片	6	312
ZZ042	大塱村片	4	1310	ZZ093	思劳山塘片	6	302
ZZ043	罗沙村片	4	1247	ZZ094	新围片	6	300
ZZ044	城南村片	4	1235	ZZ095	腰古外围北片	6	299
ZZ045	大坎村片	4	1235	ZZ096	思劳外围片	6	283

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
ZZ046	新中村片	4	1143	ZZ097	城北外围片	6	294
ZZ047	新世纪广场北片	4	1134	ZZ098	云城外围片	6	275
ZZ048	河南东区片	4	1129	ZZ099	前锋外围片	6	279
ZZ049	环市西路南片	4	1121	ZZ100	思劳外围东片	6	270
ZZ050	新世纪大道南片	4	1021	ZZ101	南盛外围片	6	279
ZZ051	高峰片	4	1013	ZZ102	双上村片	6	274

注：住宅用地地价内涵为设定容积率2.0的平均楼面地价。

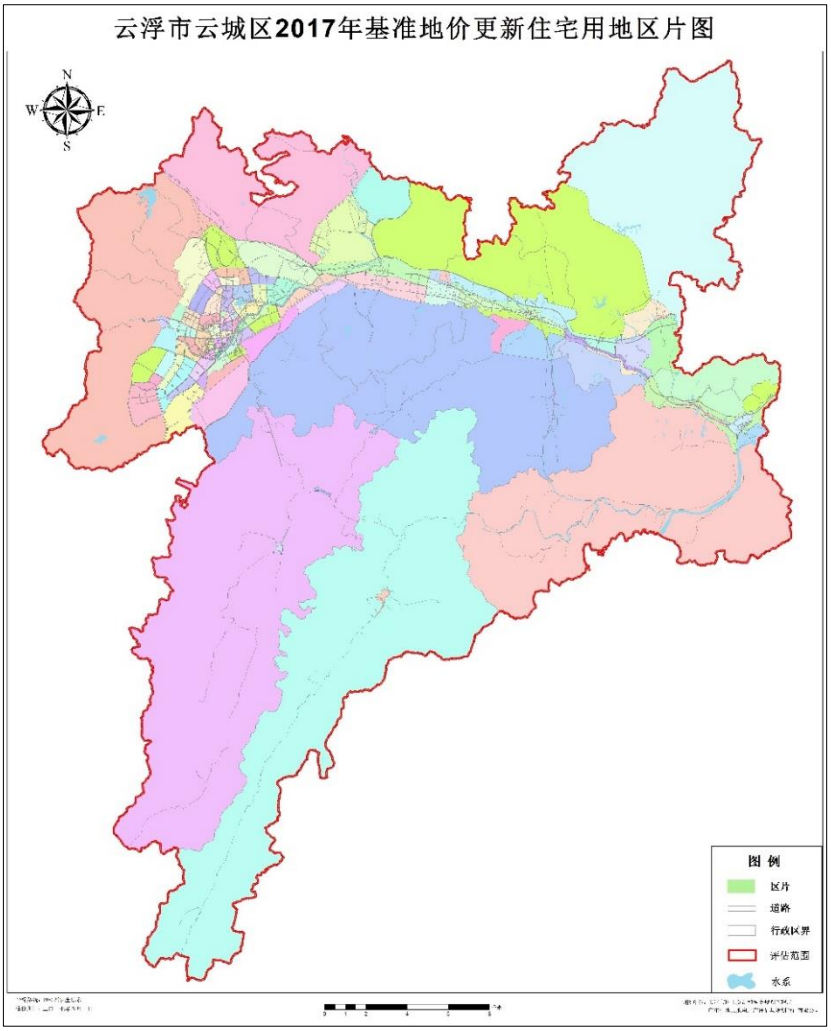

图2-8　云浮市云城区2017年基准地价更新住宅用地区片图

表2-13　云浮市云城区基准地价更新工业用地区片价格表

单位：元/平方米

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
GY01	马坪社区片	1	1179	GY37	大塘口片	4	466
GY02	玉皇路片	1	1164	GY38	罗沙围东片	4	464
GY03	马岗区片	2	1042	GY39	城郊南片	4	442

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
GY04	金山片	2	1025	GY40	腰古镇郊片	4	365
GY05	金龙社区片	2	942	GY41	思劳 X429 片	4	429
GY06	育华社区片	2	943	GY42	腰古中心片	4	442
GY07	蟠龙山水豪庭片	2	907	GY43	安塘广昆高速片	4	384
GY08	文笔山片	2	897	GY44	思劳广昆高速片	4	385
GY09	兴云西区片	2	858	GY45	思劳开发区西片	4	395
GY10	兴云东路片	2	835	GY46	红阳村片	4	371
GY11	河口大道片	2	814	GY47	南盛中心片	4	352
GY12	河滨西路片	2	739	GY48	荔枝坑片	4	362
GY13	河口工业区片	2	714	GY49	思劳开发区东片	4	346
GY14	市政府片	3	790	GY50	凤尾片	5	368
GY15	城市花园片	3	740	GY51	沙咀北片	5	359
GY16	碧桂园片	3	735	GY52	双柏片	5	341
GY17	安居小区片	3	722	GY53	横岗圩片	5	330
GY18	星岩四路片	3	683	GY54	象岗片	5	326
GY19	牧羊路片	3	692	GY55	思劳广昆高速南片	5	322
GY20	安塘 G324 片	3	649	GY56	思劳开发区北片	5	320
GY21	罗沙围西片	3	627	GY57	思劳山塘片	5	280
GY22	旧 324 国道区片	3	626	GY58	前锋镇中心片	5	280
GY23	河口开发区片	3	613	GY59	新围片	5	276
GY24	环市路东侧片	3	600	GY60	沙咀南片	5	263
GY25	河口工业区外围片	3	566	GY61	思劳广昆高速北片	5	258
GY26	罗沙工业区东片	3	522	GY62	布务村片	5	251
GY27	环市路中侧片	4	582	GY63	思劳外围南片	5	250
GY28	南山花园片	4	569	GY64	城北外围片	5	246
GY29	南山公园片	4	552	GY65	安塘片	5	236
GY30	罗沙工业区西片	4	527	GY66	云城西郊片	5	234
GY31	市政府片	4	544	GY67	云城外围南片	5	230
GY32	环市路西片	4	501	GY68	腰古北片	5	230
GY33	新村片	4	490	GY69	腰古外围南片	5	204
GY34	新世纪大道片	4	536	GY70	思劳外围片	5	204
GY35	思劳 G324 片	4	479	GY71	前锋镇外围片	5	204
GY36	高峰区片	4	462	GY72	南盛镇外围片	5	204

注：工业用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价。

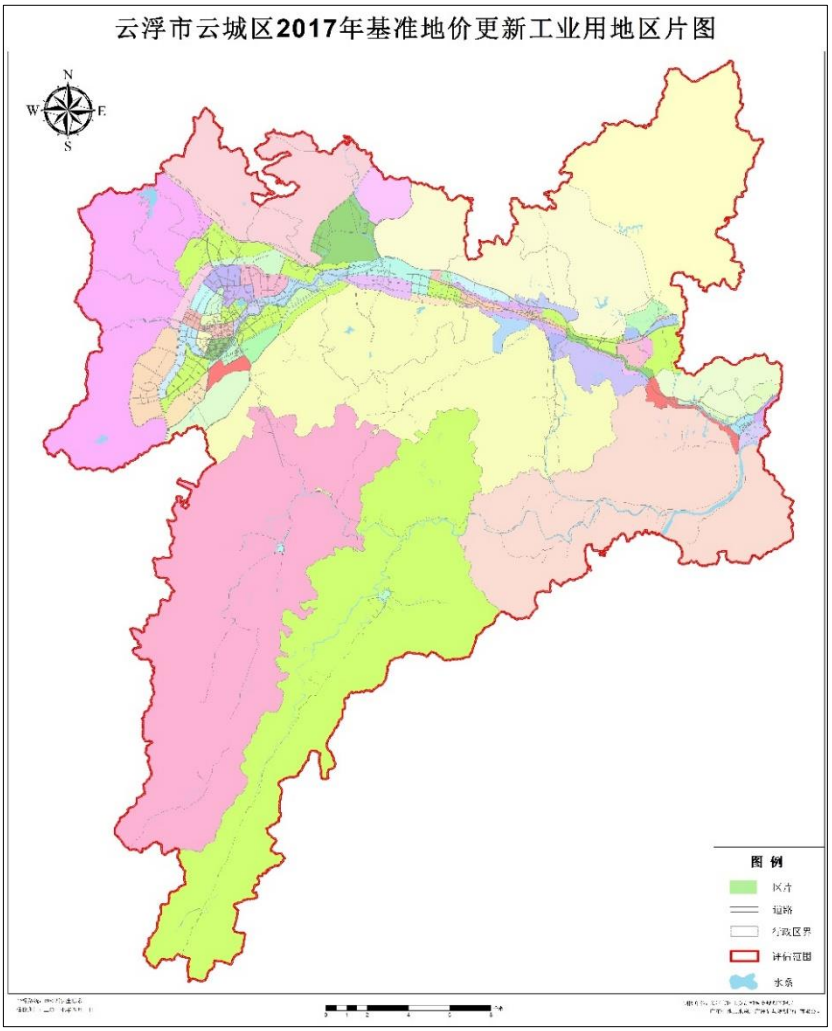

图2-9　　云浮市云城区 2017 年基准地价更新工业用地区片图

表2-14　云浮市云城区基准地价更新公共服务项目用地（类别一）区片价格表

单位：元/平方米

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
GFLBY001	解放东路片	1	1054	GFLBY043	大村片	3	482
GFLBY002	南洋花园片	1	1010	GFLBY044	新中村片	3	457
GFLBY003	解放西路片	1	990	GFLBY045	新世纪广场北片	3	453
GFLBY004	南山路东片	1	983	GFLBY046	河南东区片	3	451
GFLBY005	玉皇路片	1	983	GFLBY047	环市西路南片	3	448
GFLBY006	兴隆路片	1	980	GFLBY048	新世纪大道南片	3	408
GFLBY007	金华路片	1	976	GFLBY049	高峰片	3	405
GFLBY008	屏峰路片	1	967	GFLBY050	市福利院片	3	403
GFLBY009	翠石路片	1	940	GFLBY051	岔路村片	3	399
GFLBY010	城西客运站片	1	925	GFLBY052	牧羊村片	3	342
GFLBY011	城市花园片	1	894	GFLBY053	河口片	4	429

区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价	区段编号	区片名称	所在级别	区片平均价
GFLBY012	市政府片	1	857	GFLBY054	岔路村南片	4	392
GFLBY013	河滨中片	1	852	GFLBY055	人民医院片	4	352
GFLBY014	马岗片	1	842	GFLBY056	大塘口片	4	349
GFLBY015	中医院片	1	827	GFLBY057	罗沙围西片	4	336
GFLBY016	安居小区片	1	799	GFLBY058	云石大道片	4	330
GFLBY017	蟠龙天湖广场片	1	788	GFLBY059	高峰硫铁矿片	4	325
GFLBY018	城西村片	1	738	GFLBY060	外环西片	4	312
GFLBY019	声屏路片	1	719	GFLBY061	富丰村片	4	312
GFLBY020	金龙花园片	1	709	GFLBY062	安塘 G324 片	4	310
GFLBY021	三河洲片	2	1003	GFLBY063	城西外围片	4	300
GFLBY022	城市花园片 1	2	823	GFLBY064	南盛中心片	4	294
GFLBY023	星岩二路片	2	801	GFLBY065	腰古中心片	4	290
GFLBY024	金山西片	2	796	GFLBY066	罗沙围东片	4	288
GFLBY025	碧湖新城片	2	759	GFLBY067	南山公园南片	4	282
GFLBY026	丰收村片	2	732	GFLBY068	前锋中心片	4	270
GFLBY027	市政府北片	2	704	GFLBY069	思劳 X429 片	4	259
GFLBY028	文笔山片	2	699	GFLBY070	思劳 G324 片	4	257
GFLBY029	丰收村东片	2	693	GFLBY071	红阳村片	4	266
GFLBY030	城西村片 1	2	679	GFLBY072	新村片	5	280
GFLBY031	蟠龙片	2	671	GFLBY073	腰古西片（324 国道）	5	252
GFLBY032	时代广场片	2	544	GFLBY074	横岗圩片	5	252
GFLBY033	大塱村片	2	492	GFLBY075	云城西郊片	5	280
GFLBY034	河南东区片 1	2	461	GFLBY076	安塘广昆高速片	5	257
GFLBY035	罗桂路片	3	670	GFLBY077	布务村片	5	254
GFLBY036	声屏路片 1	3	706	GFLBY078	凤尾片	5	241
GFLBY037	恒大城片	3	623	GFLBY079	腰古中心外围片	5	234
GFLBY038	碧桂园区片	3	692	GFLBY080	云城外围东片	5	233
GFLBY039	新世纪广场片	3	616	GFLBY081	腰古外围北片	5	228
GFLBY040	云硫生活区片	3	554	GFLBY082	思劳外围北片	5	227
GFLBY041	罗沙村片	3	499	GFLBY083	城北外围片	5	225
GFLBY042	南山公园北片	3	497	GFLBY084	前锋南盛外围片	5	225

注：公共服务项目用地（类别一）内涵为设定容积率 1.5 的平均楼面地价;

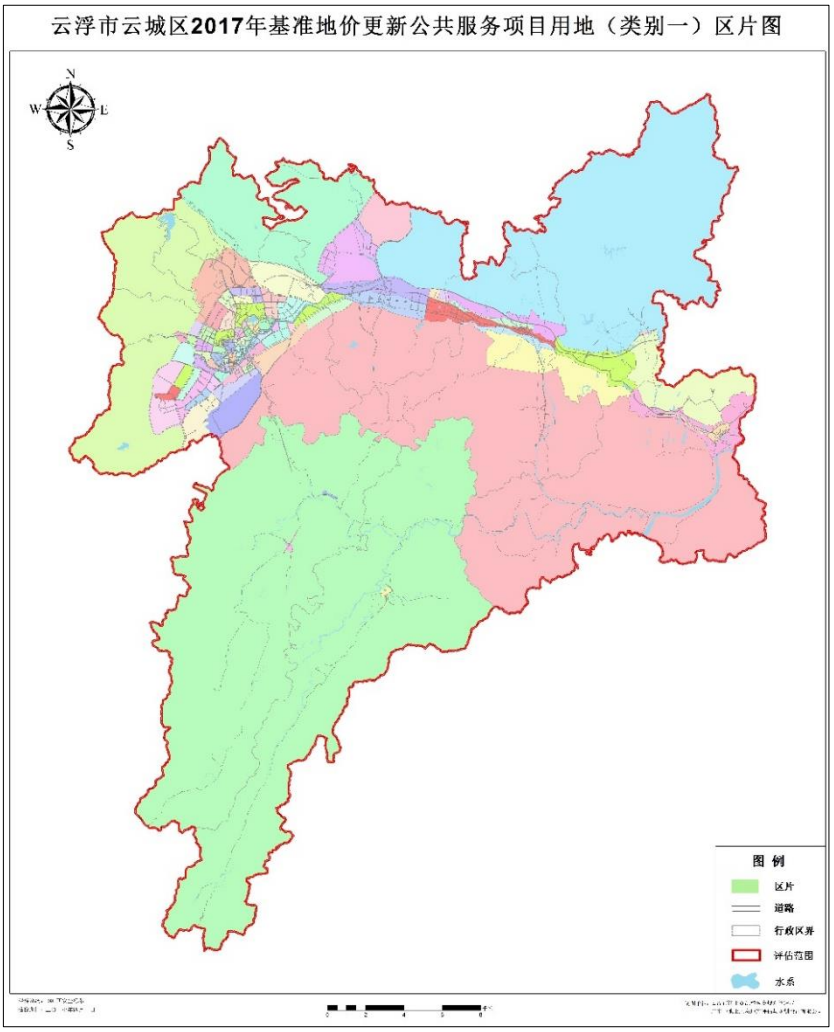

图2-10　云浮市云城区 2017 年基准地价更新公共服务项目用地（类别一）片图

表2-15　云浮市云城区基准地价更新公共服务项目用地（类别二）区片价格表

单位：元/平方米

区段编号	区片名称	所在级别	区片价格	区段编号	区片名称	所在级别	区片价格
GFLBE01	马坪社区片	1	959	GFLBE33	思劳 G324 片	3	393
GFLBE02	玉皇路片	1	946	GFLBE34	城郊南片	3	378
GFLBE03	马岗区片	1	860	GFLBE35	腰古镇郊片	3	375
GFLBE04	金龙社区片	1	777	GFLBE36	思劳 X429 片	3	368
GFLBE05	锦秀路片	1	775	GFLBE37	腰古中心片	3	360
GFLBE06	东方时代广场片	1	690	GFLBE38	安塘广昆高速片	3	332
GFLBE07	育华社区片	2	784	GFLBE39	思劳广昆高速片	3	326
GFLBE08	文笔山和蟠龙洞片	2	758	GFLBE40	思劳开发区片	3	316
GFLBE09	金山片	2	712	GFLBE41	红阳村片	3	314
GFLBE10	兴云东路片	2	701	GFLBE42	南盛中心片	3	312
GFLBE11	市政府片	2	666	GFLBE43	凤尾片	4	336

区段编号	区片名称	所在级别	区片价格	区段编号	区片名称	所在级别	区片价格
GFLBE12	城市花园片	2	624	GFLBE44	沙咀北片	4	327
GFLBE13	碧桂园片	2	620	GFLBE45	双柏片	4	311
GFLBE14	安居小区片	2	609	GFLBE46	横岗圩片	4	301
GFLBE15	星岩四路和牧羊路片	2	575	GFLBE47	象岗片	4	298
GFLBE16	旧 324 国道区片	2	521	GFLBE48	思劳广昆高速南片	4	294
GFLBE17	河口大道片	3	684	GFLBE49	思劳开发区北片	4	292
GFLBE18	河口工业区片	3	599	GFLBE50	思劳山塘片	4	255
GFLBE19	安塘 G324 片	3	548	GFLBE51	前锋镇中心片	4	255
GFLBE20	河口开发区片	3	518	GFLBE52	新围片	4	252
GFLBE21	环市路中侧片	3	499	GFLBE53	沙咀南片	4	239
GFLBE22	南山花园片	3	488	GFLBE54	思劳广昆高速北片	4	235
GFLBE23	罗沙工业区西片	3	481	GFLBE55	思劳外围南片	4	228
GFLBE24	市政府片	3	479	GFLBE56	城北外围片	4	225
GFLBE25	河口工业区外围片	3	477	GFLBE57	安塘片	4	215
GFLBE26	环市路西片	3	474	GFLBE58	云城西郊片	4	213
GFLBE27	罗沙围片	3	473	GFLBE59	云城外围南片	4	210
GFLBE28	新村片	3	469	GFLBE60	腰古北片	4	210
GFLBE29	新世纪大道片	3	459	GFLBE61	腰古外围南片	4	204
GFLBE30	罗沙工业区东片	3	440	GFLBE62	思劳外围片	4	204
GFLBE31	高峰区片	3	422	GFLBE63	南盛镇外围片	4	204
GFLBE32	大塘口片	3	403	GFLBE64	前锋镇外围片	4	204

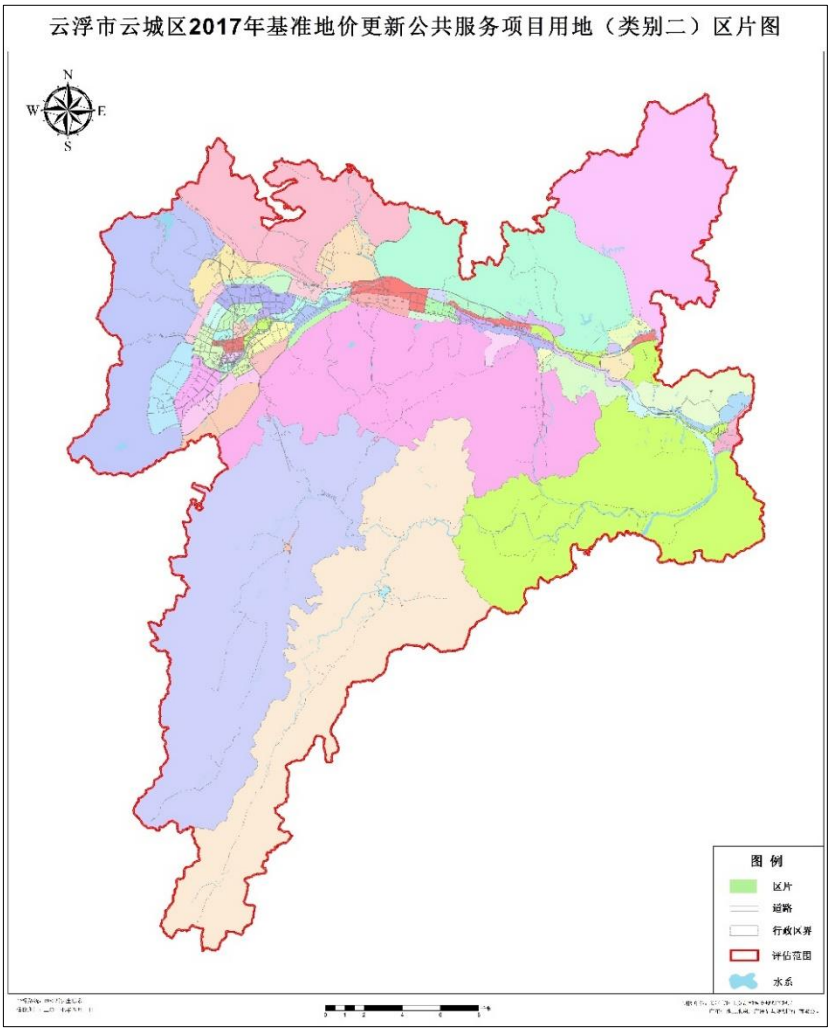

表2-16　云浮市云城区 2017 年基准地价更新公共服务项目用地（类别二）片图

3、商服路线价

商服路线价是主要针对商业道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商业道路，需要设立商服路线价。

云浮市云城区 2017 年基准地价更新共划分出 185 条商服路线价区段。云浮市云城区的商服路线价是临街宽度为 4 米，标准深度为 12 米、18 米和 50 米的标准铺面首层楼面地价，本轮商服路线价区段成果详见下表。

表2-17　云浮市云城区 2017 年基准地价更新商服路线价区段表

单位：元/平方米、米

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
1	城区	兴云中路 1	31396	西至星岩一路，东至建设北路	18	——
2	城区	兴云中路 2	24265	西至城中路，东至星岩一路	18	——
3	城区	城中路 2	23108	北至兴云中路，南至城基路	18	——
4	城区	兴云西路 1	15180	西至闻莺路，东至城中路	18	——
5	城区	城中路 1	14830	北至星岩二路，南至兴云中路	18	——
6	城区	玉皇路 2	13617	西至星岩一路，东至建设北路	18	——
7	城区	解放东路 1	13117	西至东安路，东至兴云中路	18	——
8	城区	星岩一路 1	12562	北至玉皇路，南至兴云中路	18	——
9	城区	建设北路 2	12275	北至玉皇路，南至兴云东路	18	——
10	城区	城中路 3	11977	北至城基路，南至浩林东路	18	——
11	城区	东安路 2	11930	北至兴云中路，南至解放东路	18	——
12	城区	解放东路 2	11589	西至城基路，东至东安路	18	——
13	城区	兴云西路 2	11579	西至文笔路，东至闻莺路	18	——
14	城区	兴云东路 4	10688	西至建设南路，东至翠石路	18	——
15	城区	文笔路 1	10542	北至金马路，南至兴云西路	18	新增
16	城区	玉皇路 1	10511	西至建设北路，东至翠石路	18	——
17	城区	城南路 2	9618	北至锦秀路，南至河滨东路	18	——
18	城区	兴云西路 3	9396	西至金山路，东至文笔路	18	——
19	城区	建设南路 1	9371	北至兴云东路，南至湖边路	18	——
20	城区	南山路 1	9176	北至浩林西路，南至锦绣路	18	——
21	城区	东安路 1	9170	北至天平路，南至兴云中路	18	——
22	城区	城南路 1	9087	北至浩林东路，南至锦秀路	18	——
23	城区	浩林东路	8969	西至城中路，东至河滨东路	18	——
24	城区	南山路 2	8921	北至锦绣路，南至富华路	18	——
25	城区	天平路	8777	西至城中路，东至星岩一路	18	——
26	城区	育华路 1	8712	西至吉祥中路，东至河滨东路	18	——
27	城区	翠石路 3	8669	北至兴云东路，南至河滨东路	18	——
28	城区	浩林西路 1	8533	西至闻莺路，东至城中路	18	——
29	城区	解放中路 1	8507	西至城中路，东至三元里路	18	——
30	城区	金山路 2 段	8328	北至兴云西路，南至屏峰路	18	——
31	城区	建设北路 1	8324	北至岩前路，南至玉皇路	18	——
32	城区	兴云西路 4	8274	西至环市西路，东至金山路，	18	——
33	城区	金山路 1 段	7855	南至兴云西路，北至天柱路	18	——

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
34	城区	锦绣路 1	7815	西至城南路，东至河滨东路	18	——
35	城区	金山路 3 段	7778	南至碧湖新城，北至屏峰路	18	——
36	城区	建设南路 2	7757	北至湖边路，南至河滨东路	18	——
37	城区	南山路 3	7721	北至富华路，南至河滨西路	18	——
38	城区	浩林西路 2	7720	西至龙华路，东至闻莺路	18	——
39	城区	河口大街府前路	7577	西至 324 国道，东至云浮石材博览中心	18	——
40	城区	闻莺路 1	7465	北至兴云西路，南至屏峰一路	18	——
41	城区	星岩一路 2	7340	北至城中路，南至玉皇路	18	——
42	城区	河口段 324 国道	7320	西至新世纪大道，东至河口评估边界	50	——
43	城区	新平路 1	7285	北至金马路，南至兴云西路	18	——
44	城区	解放东路 3	7275	北至城基路，南至三元里	18	——
45	城区	育华路 3	7275	西至龙华路，东至南山路	18	——
46	城区	锦绣路 2	7052	西至南山路，东至城南路	18	——
47	城区	育华路 2	7030	西至南山路，东至吉祥中路	18	——
48	城区	城基路 3	6861	西至城中路，东至解放东路	18	——
49	城区	富华路 1	6796	西至南山路，东至河滨东路	18	——
50	城区	湖边路 1	6612	北至解放东路，南至湖边路	18	——
51	城区	翠石路 2	6554	北至玉皇路，南至兴云东路	18	——
52	城区	振华路	6526	北至兴云东路，南至河滨东路	18	——
53	城区	兴云东路 3	6417	西至翠石路，东至蟠龙路	18	——
54	城区	闻莺路 3	6399	北至屏峰路，南至解放西路	18	——
55	城区	兴云东路 1	6332	西至牧羊路，东至环市东路	50	——
56	河口街道办	324 国道河口段	6330	西至西一路，东至安塘与河口交界	50	——
57	城区	星岩二路	6147	北至星岩三路，南至天柱路	18	——
58	城区	湖边路 2	5952	西至湖边路，东至建设南路	18	——
59	城区	解放西路 1	5768	西至闻莺路，东至城基路	18	——
60	城区	环市东路 1	5734	西至兴云东路，东至新世纪大道	50	——
61	城区	金华路 2	5692	北至浩林东路，南至锦绣路	18	——
62	城区	河滨东路 1	5678	西至金丰路，东至兴云东路	18	——
63	城区	龙华路 2	5647	北至锦绣路，南至九龙桥	18	——
64	城区	闻莺路 4	5562	北至解放西路，南至浩林西路	18	——
65	城区	城讯路	5513	东至城讯一路，北至艺苑路	18	——
66	城区	解放中路 2	5337	西至城基路，东至城中路	18	——

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
67	城区	兴云东路 2	5302	西至蟠龙路，东至牧羊路	18	——
68	城区	城基路 1	5301	西至艺苑路，东至城中路	18	——
69	城区	牧羊路 1	5239	北至罗桂路，南至兴云东路	18	——
70	城区	解放西路 2	5222	西至浩林西路，东至闻莺路	18	——
71	城区	金龙二路	5139	南至河滨东路，北至金龙横路	18	——
72	城区	新平路 2	5057	北至兴云西路，南至屏峰路	18	——
73	城区	青少年宫巷	5012	西至恒安路，东至城中路	18	——
74	安塘街道办	324 国道安塘段 1	4997	西至安塘与河口交界，东至赤村	50	——
75	城区	闻莺路 2	4951	北至屏峰一路，南至屏峰路	18	——
76	城区	锦绣路 3	4869	西至龙华路，东至南山路	18	——
77	安塘街道办	324 国道安塘段 2	4858	西至赤村，东至格木桥	50	——
78	城区	环市东路 2	4778	西至牧羊路，东至兴云东路	50	——
79	城区	金马路	4692	西至环市中路，东至文笔路	18	——
80	城区	恒安路	4658	北至恒安五巷，南至兴云中路	18	——
81	城区	裕华西路	4657	西至建设南路，东至振华路	18	——
82	城区	河南中路	4602	西至城南路，东至宝马路	18	——
83	城区	河滨东路 5	4602	西至城南路，东至建设南路	18	——
84	城区	富华路 2	4529	西至河滨西路，东至南山路	18	——
85	城区	龙华路 1	4466	北至浩林西路，南至锦绣路	18	——
86	城区	河滨东路 4	4299	西至建设南路，东至下潭路	18	——
87	城区	宝马路	4261	北至河滨东路，南至华丰路	18	——
88	城区	翠石一路	4230	北至岩前路，南至兴云东路	18	——
89	城区	屏峰路 1	4230	西至环市中路，东至城基路	18	——
90	城区	闻莺一路	4229	北至兴云西路，南至屏峰一路	18	——
91	城区	兴隆路	4226	北至育华路，南至河滨西路	18	——
92	城区	闻莺三路	4199	北至兴云西路，南至屏风一路	18	新增
93	城区	艺苑路	4158	北至兴云中路，南至城基路	18	——
94	城区	教育路 2	4130	北至裕华东路，南至河滨东路	18	——
95	城区	环市东路 3	4099	西至星岩四路,东至牧羊路	18	——
96	城区	蟠龙路	4019	北至笔架路，南至兴云东路	18	——
97	城区	龙华路(旧 324 国道)	4008	北至九龙桥，南至世纪大道西	18	——
98	城区	闻莺二路	4004	北至兴云西路，南至屏峰一路	18	——
99	城区	教育路 1	3987	北至兴云东路，南至裕华东路	18	——

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
100	城区	城基路 2	3959	北至艺苑路，南至解放西路	18	——
101	城区	城讯二路	3942	北至兴云西路，南至城讯一路	18	——
102	城区	三元里 2	3921	西至解放中路，东至金华路	18	——
103	安塘街道办	324 国道安塘段 3	3903	西至格木桥，东至信用社	50	——
104	城区	河滨东路 2	3880	西至翠石路，东至金丰路	18	——
105	城区	豪贤一路	3863	西至豪贤西路，东至南山路	18	——
106	城区	屏峰一路	3800	西至闻莺三路，东至闻莺路	18	——
107	城区	金龙横路	3789	西至金龙二路，东至金龙一路	18	——
108	城区	环市中路 1	3777	北至星岩四路，南至兴云西路	18	——
109	城区	河滨西路 1	3776	西至龙华路，东至城南路	18	——
110	城区	河滨东路 3	3737	西至下潭路，东至翠石路	18	——
111	城区	翠丰路 1	3736	北至翠丰桥，南至华丰路	18	——
112	腰古镇	新江路	3310	东至 324 国道，西至集贤路	12	——
113	城区	石麟路	3691	北至湖边路，南至三元里	18	——
114	城区	吉祥中路	3689	北至育华路，南至富华路	18	——
115	城区	上潭路	3658	西至金华路，东至建设南路	18	——
116	城区	万福路	3633	北至解放西路，南至浩林西路	18	——
117	城区	金荔路	3622	西至环市中路，东至金山路	18	——
118	城区	新世纪大道	3492	北至宝马路，南至云浮党校	18	新增
119	城区	金华路 1	3489	北至三元里，南至浩林东路	18	——
120	城区	豪贤中路	3390	北至浩林西路，南至豪贤三路	18	——
121	城区	三元里 1	3362	西至金华路，东至建设南路	18	——
122	城区	云石大道 1	3356	东至金百汇石业，西至世纪大道	18	——
123	城区	环市西路	3335	北至兴云西路，南至世纪大道西	18	——
124	城区	翠玉二路	3292	西至翠石路，东至翠石一路	18	——
125	城区	翠玉三路	3268	西至建设北路，东至翠石一路	18	——
126	城区	文笔路 2	3245	北至兴云西路，南至屏风路	18	——
127	城区	河南东路 3	3212	西至宝马路，东至翠石路	18	新增
128	城区	河南东路 2	3210	西至翠石路，东至金丰路	18	——
129	城区	振华南二路	3189	西至河南东路，东至华丰路	18	——
130	城区	岩前路	3168	北至建设北路，南至星岩一路	18	——
131	腰古镇	文昌路（市场）	3157	西至新街，东至新江一路	12	——
132	城区	博林路	3149	北至罗桂路，南至罗斗岗路	18	——
133	城区	河南东路 1	3147	西至金丰路，东至同丰路	18	——

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
134	城区	翠石路 1	3117	北至笔架路，南至玉皇路	18	——
135	城区	天柱路	3089	西至天柱一路，东至星岩二路	18	——
136	城区	罗桂路	3082	东至狮山路，西至星岩四路	18	——
137	城区	河滨西路 2	3050	西至邓发中学，东至龙华路	18	——
138	城区	新民路	3036	南至屏峰路，北至天柱路	18	——
139	城区	华丰路	3004	西至振华南五路，东至翠丰路	18	——
140	城区	园林路	2919	西至星岩三路，东至珊瑚路	18	——
141	城区	星岩三路 2	2897	北至罗桂路，南至乐谊路	18	——
142	城区	丰收路	2887	西至河南东路，东至维福一路	18	——
143	城区	星岩四路 2	2837	北至环市中路，南至高峰路	18	——
144	城区	振华南路	2820	西至振华南二路，东至翠丰路	18	——
145	城区	吉祥一路	2811	西至吉祥中路，东至河滨西路	18	——
146	城区	吉祥二路	2790	西至吉祥中路，东至城南路，	18	——
147	城区	吉祥三路	2724	西至吉祥中路，东至河滨西路	18	——
148	城区	星岩三路 1	2710	北至乐谊路，南至建设北路	18	——
149	城区	翠丰路 2	2696	北至华丰路，南至新世纪大道	18	——
150	城区	乐谊路	2668	西至星岩三路，东至珊瑚路	18	——
151	城区	兴隆东路	2667	北至育华路，南至河滨西路	18	——
152	安塘街道办	324 国道安塘段 4	2644	西至信用社，东至安塘镇界	50	——
153	城区	牧羊路 2	2510	北至环市东路，南至罗桂路	18	——
154	城区	星岩四路 1	2393	北至高峰路，南至罗桂路	18	——
155	城区	会众路	2319	北至振华南路，南至华丰路	18	——
156	城区	振华南一路	2227	西至河南东路，东至华丰路	18	——
157	安塘街道办	夏洞一横路	2103	北至夏洞四街，南至 324 国道	12	——
158	城区	高峰路	2071	东至狮山路，西至星岩四路	18	——
159	城区	云石大道 2	1973	东至 G324 国道，西至金百汇石业	18	——
160	腰古镇	324 国道腰古 1 段	1926	西至收费站，东至金米兰石材	50	——
161	思劳镇	圩镇 X430	1769	西至丰兴农业科技开发有限公司，东至新治村桥头	12	——
162	南盛镇	府前路	1630	东至童声幼儿园，西至人民路	12	——
163	思劳镇	324 国道思劳段	1582	西至思劳安塘交界，东至思劳腰古交界	50	——
164	安塘街道办	夏洞二横路	1556	北至夏洞四街，南至 324 国道	12	——
165	安塘街道办	二线街	1545	西至夏洞一横路，东至夏洞村牌坊	12	——

序号	所属街道	商服路线价区段名称	2017 年路线价	路线价区段起止点	标准深度	备注
166	腰古镇	集贤路	1519	北至新江路，南至东堤路	12	——
167	南盛镇	人民路 1	1345	南至南盛镇旧圩，北至明珠路	12	新增
168	思劳镇	思劳镇 X429	1276	北至广昆高速，南至 G324 国道	12	新增
169	腰古镇	324 国道腰古 2 段	1237	西至金米兰石材，东至腰古镇界	50	——
170	城区	新平路 3	1215	北至屏峰路，南至金荔路	18	——
171	南盛镇	建设西路 2	1185	东至建设西路 3，西至建设西路 2	12	新增
172	腰古镇	新街	1182	北至新江路，南至镇屏路	12	新增
173	城区	星岩五路	1145	南至环市中路，北至昌荣喷漆车行	18	新增
174	腰古镇	324 国道芙蓉段	1143	西至思劳镇界，东至收费站	50	新增
175	前锋镇	万福中路 1	1126	南至前锋镇财政所东侧路，北至前锋镇政府	12	——
176	南盛镇	南盛镇教育路	1125	南至府前路，北至明珠路	12	新增
177	前锋镇	前锋镇教育路	1049	东至万福路，西至前锋中学	12	新增
178	南盛镇	明珠路	935	东至河滨路，西至迎宾路	12	新增
179	南盛镇	人民路 2	930	南至住宅楼，北至南盛镇旧圩	12	新增
180	南盛镇	横岗新街	810	东至灵仙药店，西至横岗村委会	12	新增
181	南盛镇	建设西路 1	720	东至建设西路 2，西至住宅楼	12	新增
182	南盛镇	迎宾路	702	南至人民路，北至 X470	12	新增
183	南盛镇	建设西路 3	678	东至小路，西至建设西路 2	12	新增
184	前锋镇	万福中路 2	632	南至前锋幼儿园，北至前锋镇财政所东侧路	12	新增
185	前锋镇	前锋镇财政所东侧路	585	南至万福路，北至前锋中学	12	新增

四、云浮市云城区 2017 年基准地价更新二级用地类型修正

云浮市云城区 2017 年基准地价成果的用地类型主要有商服、住宅、工业和公共服务项目等四类，但除这四种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如零售商业用地、批发市场用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考北京、上海、深圳、杭州、武汉、广州、佛山、江门等城市的做法，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日），二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足云浮市云城区各用地类型利用及地价管理的需要，结合《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38 号）、云浮市云城区土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合云浮市云城区上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，以供参考选用。最终确定用地类型修正系数如下表:

表2-18　云浮市云城区2017年基准地价更新二级用地类型修正系数表

用地级别	上轮二级分类			本轮二级分类				备注
一级类	上一轮二级类	上一轮适用基准地价类型	上一轮修正系数	本轮二级类	本轮适用基准地价类型	本轮修正系数	本轮二级类定义	
商服用地	批发零售用地	商服	1	零售商业用地	商服	1	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				批发市场用地		1	指以批发功能为主的市场用地。	
	住宿餐饮用地		1	餐饮用地		1	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				旅馆用地		1	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	
	一般商务金融用地		0.7	商务金融用地		0.7	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	经容积率修正和二级用地修正后转换为平均楼面地价
	总部企业办公用地		0.6	总部企业办公用地		0.6	指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。	经容积率修正和二级用地修正后转换为平均楼面地价
	会展用地		0.6	会展用地		0.6	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地。	经容积率修正和二级用地修正后转换为平均楼面地价
	其它商服用地		1	其它商服用地		1	指零售商业用地、批发市场用地、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	——
	——		——	娱乐用地		0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。	

用地级别	上轮二级分类			本轮二级分类				备注
一级类	上一轮二级类	上一轮适用基准地价类型	上一轮修正系数	本轮二级类	本轮适用基准地价类型	本轮修正系数	本轮二级类定义	
住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1	城镇住宅用地	住宅	1	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不包含配套的商业服务设施用地。	——
	别墅、低密度住宅		2.5	别墅用地、低密度住宅		2.5	特指容积率小于1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋、Townhouse等多层住宅为主的别墅和低密度居住宅用地。	——
工矿仓储用地	工业仓储用地	工业	1	工业用地	工业	1	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属配套设施用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				仓储用地		1	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	
	采矿用地		1	采矿用地		1	指采矿、采石、采砂（沙）场、砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	——
	高新技术和新兴产业用地		0.8	高新技术和新兴产业用地		0.8	高新技术和新兴产业用地须经市政府或市政府授权的部门认定。	——
公共管理与公共服务项目用地	公共设施用地	工业	0.7	公用设施用地	公共服务项目用地（类别二）	1	公共设施用地指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	——
	公园与绿地		0.6	公园与绿地		0.7	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	——
	风景名胜设施用地		0.5	风景名胜设施用地	公共服务项目用地（类别一）	0.7	风景名胜设施用地指风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地景区内的其它用地按现状归入相应地类	
	机关团体用地	住宅	0.4	机关团体用地		1	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。	——
	新闻出版用地		0.6	新闻出版用地		1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	——

用地级别	上轮二级分类			本轮二级分类				备注
一级类	上一轮二级类	上一轮适用基准地价类型	上一轮修正系数	本轮二级类	本轮适用基准地价类型	本轮修正系数	本轮二级类定义	
	科教用地		0.4	教育用地		0.8	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				科研用地		1.0	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	
	文体娱乐用地		0.4	文化设施用地		1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				体育用地		0.8	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	
	医卫慈善用地		0.4	医疗卫生用地		0.8	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	根据新版《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）细分
				社会福利用地		0.7	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	
	停车楼、库用地		0.4	停车楼、库用地	公共服务项目用地	0.7	指用于地面停放和保管车辆及其附属设施的项目用地，不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地。	——

用地级别	上轮二级分类			本轮二级分类				备注
一级类	上一轮二级类	上一轮适用基准地价类型	上一轮修正系数	本轮二级类	本轮适用基准地价类型	本轮修正系数	本轮二级类定义	
	地下停车场用地		0.2	地下停车场用地	（类别一）	0.35	指位于公共基础设施、广场、公共建筑等地下一层独立的经营性的停车场（库）用地（地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收）。	——
交通运输用地	铁路用地	工业	0.7	铁路用地	工业	0.7	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	——
	公路用地		0.7	公路用地		0.7	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	——
	汽车站及其他附属用地		1.3	交通服务场站用地		1.3	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	根据土地利用现状分类，规范土地用途名称
	港口码头用地		1.3	港口码头用地		1.3	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	——
	管道运输用地		1	管道运输用地		1	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	——
	街巷用地		0.7	城镇村道路用地		0.7	城镇村道路用地指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	根据土地利用现状分类，规范土地用途名称
特殊用地	宗教用地	住宅	0.65	宗教用地	公共服务项目用地（类别一）	1	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	——
	殡葬用地		0.65	殡葬用地		1.5	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地经二级用途系数修正后为地面价，不作容积率修正，修正系数1.5已考虑殡葬用地容积率低的问题。

注：上表中的本轮二级分类根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）并结合云浮市云城区的用途类型编制。

第三节　云浮市云城区地价水平及变化水平分析

一、云浮市云城区整体平均地价水平

本次所进行的地价分析是对云浮市云城区2017年各用途各级别面积比例加权测算进行统计分析，可得到云浮市云城区整体平均地价水平，如下表3-1所示。

表3-1　云浮市云城区各用途用地整体平均地价水平

单位：元/平方米

土地用途	商服用地（不含路线价）	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
设定内涵地价	520	361	258	253	241
地面地价	765	722	258	380	241
备注	1、设定内涵地价是指: （1）商服用地地价内涵为设定容积率2.0的首层楼面地价; （2）住宅用地地价内涵为设定容积率2.0的平均楼面地价; （3）工业用地地价内涵为设定容积率1.0的地面地价; （4）公共服务项目用地（类别一）地价内涵为设定容积率1.5的平均楼面地价；公共服务项目用地（类别二）地价内涵为设定容积率1.0的地面地价。 2、商服首层楼面地价、住宅、公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价转换地面地价的方法如下: （1）住宅地面地价=住宅平均楼面地价×对应容积率，即地面地价=平均楼面地价×2; （2）公共服务项目用地（类别一）地面地价=公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价×对应容积率，即地面地价=平均楼面地价×1.5; （3））商服用地地价内涵为设定容积率2.0的首层楼面地价，不含商服路线价；地面地价=平均楼面地价*2=0.7358*P0*2=P0×1.4716。				

从上表中的数据可知，云浮市云城区各用途用地的整体平均地价水平为：商服用地基准地价转换后的地面地价（不含路线价）为765元/平方米；住宅用地地面地价为722元/平方米；工业用地地面地价为258元/平方米；公共服务项目用地（类别一）地面地价为380元/平方米；公共服务项目用地（类别二）地面地价为241元/平方米。

二、与上一轮基准地价成果对比分析

（一）新旧基准地价内涵对比

云浮市云城区本轮的基准地价估价期日是2017年4月1日，本轮基准地价成果在价格体系、价格内涵等方面与上一轮成果有所区别，具体如下表:

表3-2　云浮市云城区新旧基准地价对比

内容	2014年基准地价	2017年基准地价
估价期日	2014年10月1日	2017年4月1日
设定容积率	商服2.0，住宅2.0，工业1.0	商服2.0，住宅2.0，工业1.0，公共服务项目用地（类别一）1.5，公共服务项目用地（类别二）1.0

内容	2014年基准地价	2017年基准地价
价格形式	商服为首层楼面地价、住宅为平均楼面地价、工业为地面地价	商服为首层楼面地价、住宅和公共服务项目用地（类别一）为平均楼面地价、工业和公共服务项目用地（类别二）为地面地价
价格体系	级别价、区片价、网格点基准地价、路线价	级别价、区片价、路线价
评估面积	规划控制区范围，土地面积约为496.83平方公里	规划控制区范围，面积约为787.88平方公里
级别划分	商服六级，住宅六级，工业五级	商服六级，住宅六级，工业五级、公服类别一五级、类别二四级

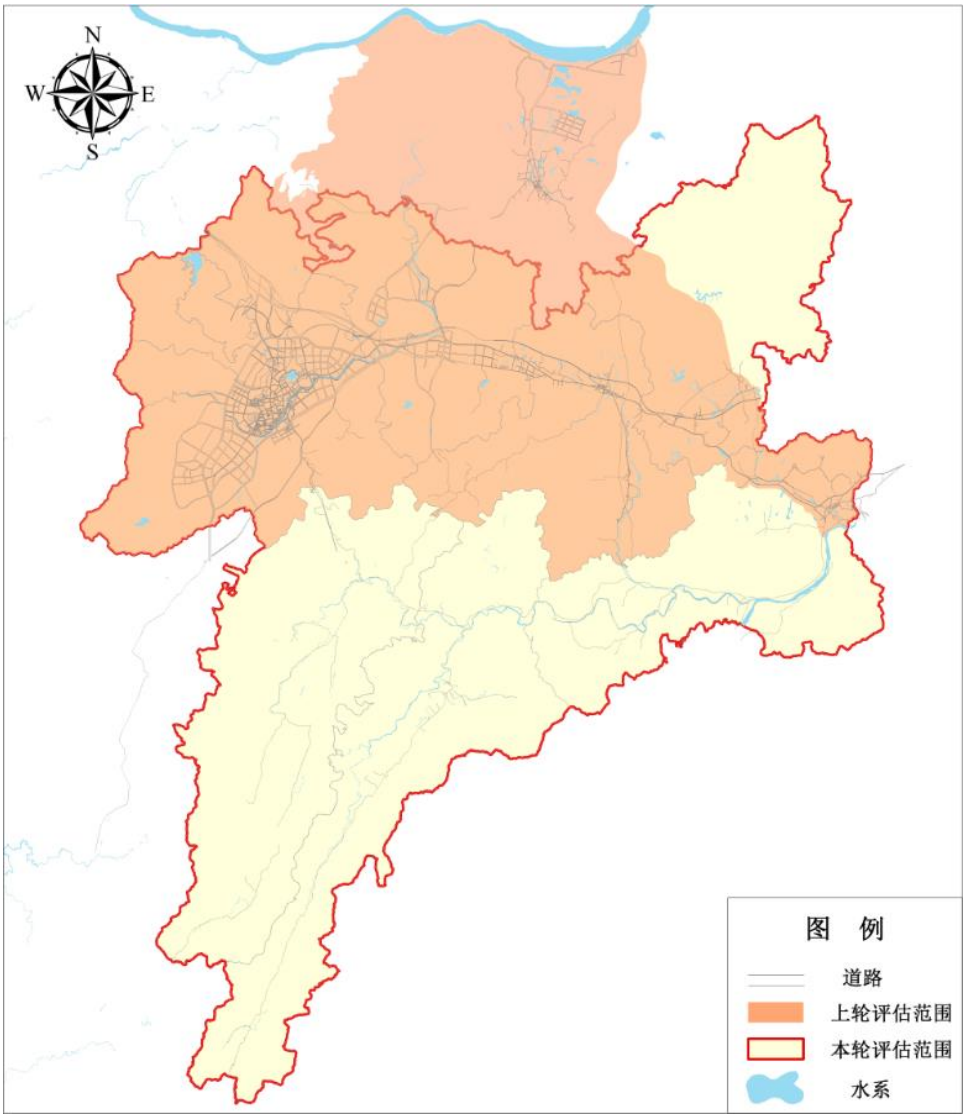

图3-1　　云浮市云城区2017年与上一轮基准地价评估范围对比变化图

（二）城区新旧基准地价成果对比分析

由于2017年和上一轮的基准地价体系和价格内涵不一致，而且评估范围变化较大，因此以2017年和上一轮的评估范围重合部分统计本次基准地价更新的成果来进行简单对比。比较结果显示，云浮市云城区2017年地价总体上均有一定的上升，商服用地的增长率为9.70%，住宅用地增长率为27.56%，工业用地增长率为2.24%。地价变化情

况详见表所示:

表3-3　　云浮市云城区整体平均地价水平对比一览表

单位：元/平方米

用途	商服用地（不含路线价）	住宅用地	工业用地
2017 年整体地价	667	449	319
2014 年整体地价	608	352	312
2017 年与 2014 年增长率	9.70%	27.56%	2.24%

注：①上表中各用途的价格内涵及表现形式：商服设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，住宅设定容积率为 2.0 平均楼面地价，工业设定容积率为 1.0 地面地价，商服用地整体平均地价水平不含商服路线价。②上表中整体平均地价水平是**根据 2017 年和上一轮评估范围重合部分进行统计**；③由于上轮成果未包含公共服务项目用地基准地价，因此不在此表不进行对比。

从上述表格可见，云浮市云城区各类用地地价的整体水平为：商服用地首层楼面地价（不含路线价）为 667 元/平方米，与 2014 年对比上升 9.70%；住宅用地平均楼面地价为 449 元/平方米，与 2014 年对比上升 27.56%；工业用地地面地价为 319 元/平方米，与 2014 年对比上升 2.24%。

本轮地价上升主要体现出政府对城市建设扩容提质工作上的重视，另外城区基础设施建设对各用途用地也有不同程度的影响。住宅用地的上涨幅度最快，其次为商服用地，工业用地在三种用途中上涨最慢。

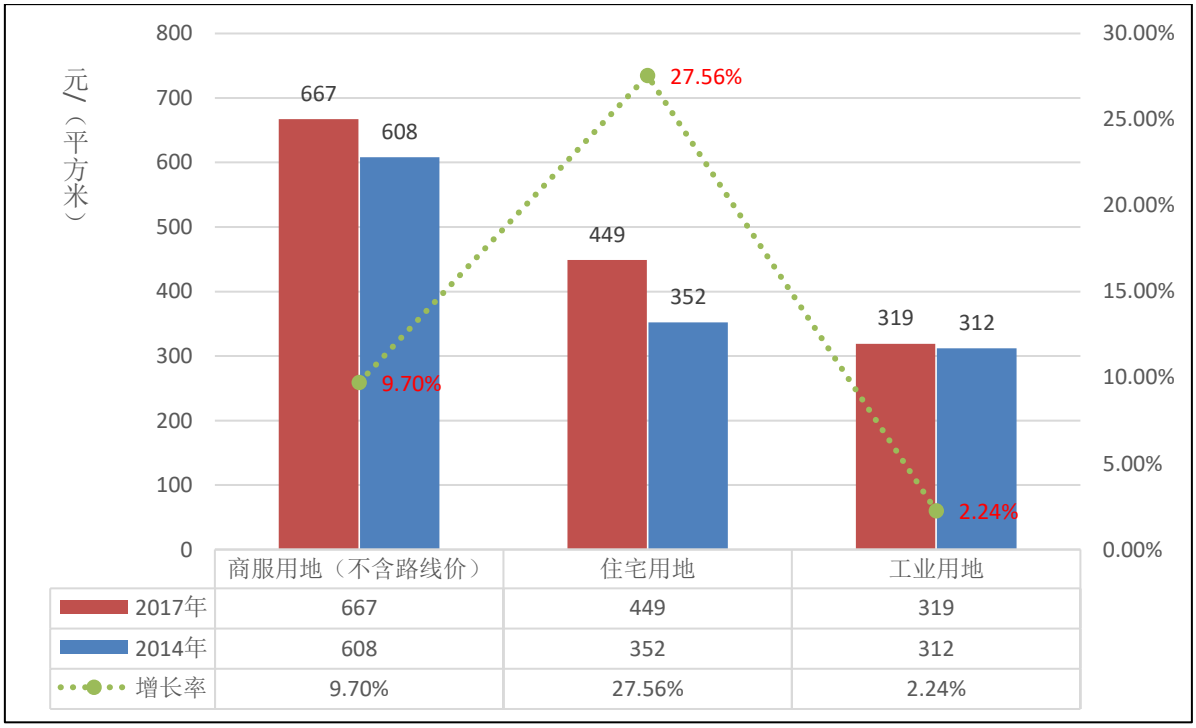

图3-2　　云浮市云城区 2017 年与上一轮各用途地价变化直方图

比较结果显示，云浮市云城区 2017 年总体地价上均有一定的上升，各用途的地价水平相比上一轮的基准地价均有了一定的变化，随着云浮市云城区城市经济的发展，东方时代广场等商业广场的逐步发展，带动了相关区域的商业服务业的发展；另外，河

口片区、金山新区等规划区域用地的开发，相关配套设施的不断完善，促使云浮市云城区房地产市场有了一定幅度的变化。工业地价的增长主要是近年来中心城区征地成本和土地开发成本有一定幅度的上涨。

（三）云浮市云城区各用途各级别地价水平状况及水平分析

1、商服、住宅、工业级别地价水平状况及变化趋势

为了更好地反映云浮市云城区地价水平的变化状况，我们选取了上一轮的基准地价与本次更新成果进行对比。由于云浮市云城区2017年基准地价更新的评估范围和各用途的级别范围均发生了不同程度的调整，因此我们进行了相关技术处理：首先按照2017年和上一轮基准地价评估范围的重合部分筛选出上一轮基准地价，并按照2017年和上一轮基准地价评估范围的重合部分统计各用途的各级别价格，得到2017年和上一轮基准地价评估范围的重合部分各用途级别范围下上一轮的各用途用地的级别价格，再进行对比，该比较数据只作为参考，具体分析数据如下图表:

表3-4　云浮市云城区各用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/平方米

用途	商服			住宅			工业		
级别	上一轮价格	2017年价格	增长率	上一轮价格	2017年价格	增长率	上一轮价格	2017年价格	增长率
1	3270	3510	7.34%	1780	2307	29.61%	1137	1171	2.99%
2	2377	2556	7.53%	1462	1990	36.11%	823	853	3.65%
3	1725	1944	12.70%	1157	1716	48.31%	635	657	3.46%
4	1337	1446	8.15%	772	1092	41.45%	449	458	2.00%
5	875	924	5.60%	450	617	37.11%	234	238	1.71%
6	427	473	10.77%	253	302	19.37%	——	——	——

注：（1）上表中商服为首层楼面地价，住宅为平均楼面地价、工业均为地面地价，其中商服设定容积率2.0、住宅设定容积率2.0、工业设定容积率1.0。该数据仅作为参考;

（2）统计对比的范围为2017年和上一轮基准地价评估范围的重合部分的级别范围。

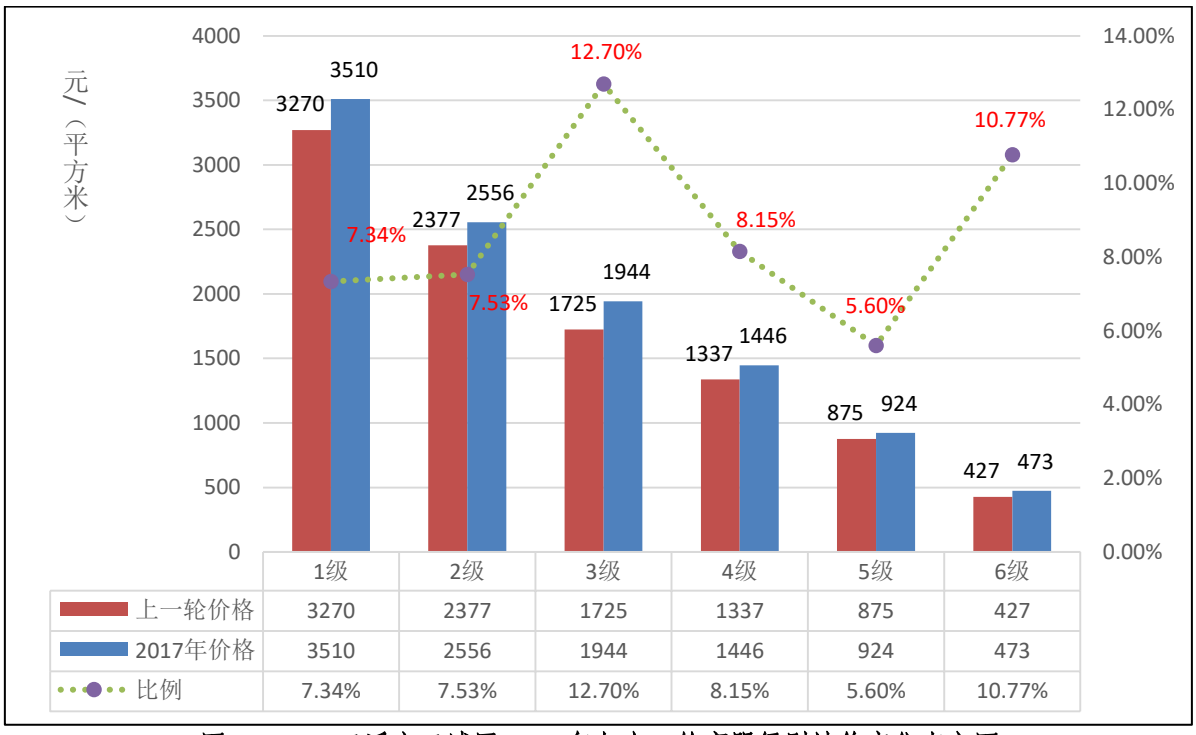

图3-3　　云浮市云城区 2017 年与上一轮商服级别地价变化直方图

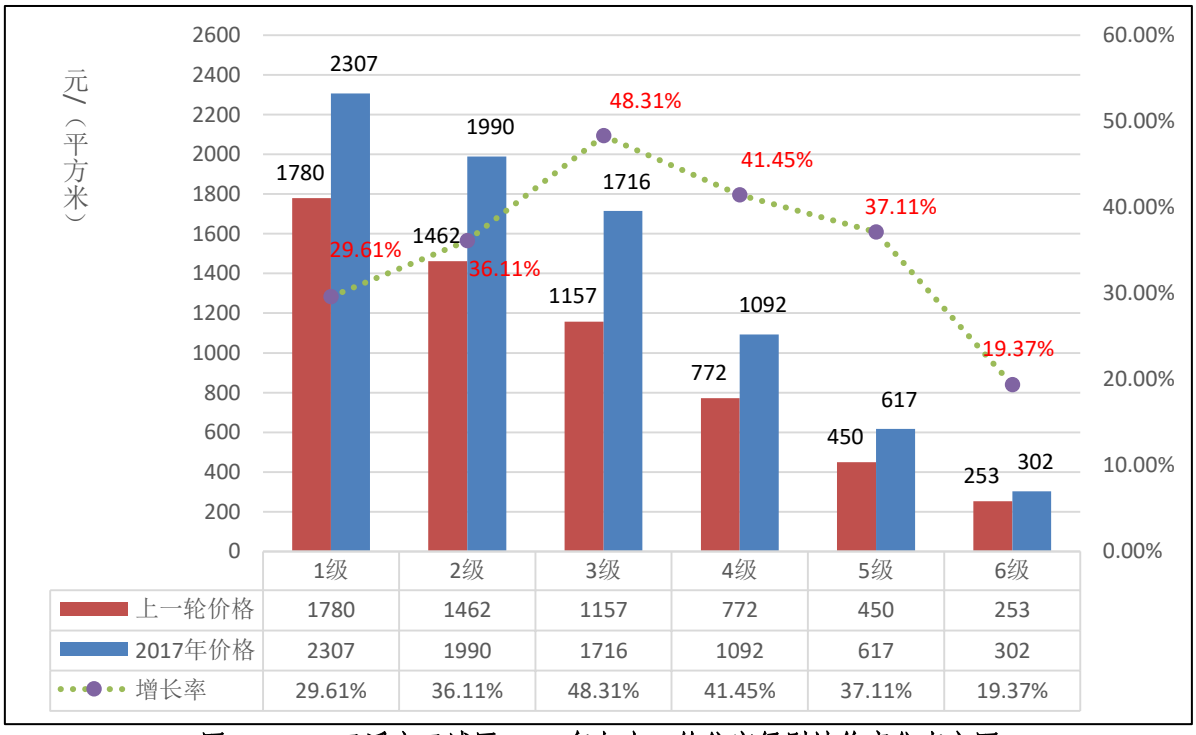

图3-4　　云浮市云城区 2017 年与上一轮住宅级别地价变化直方图

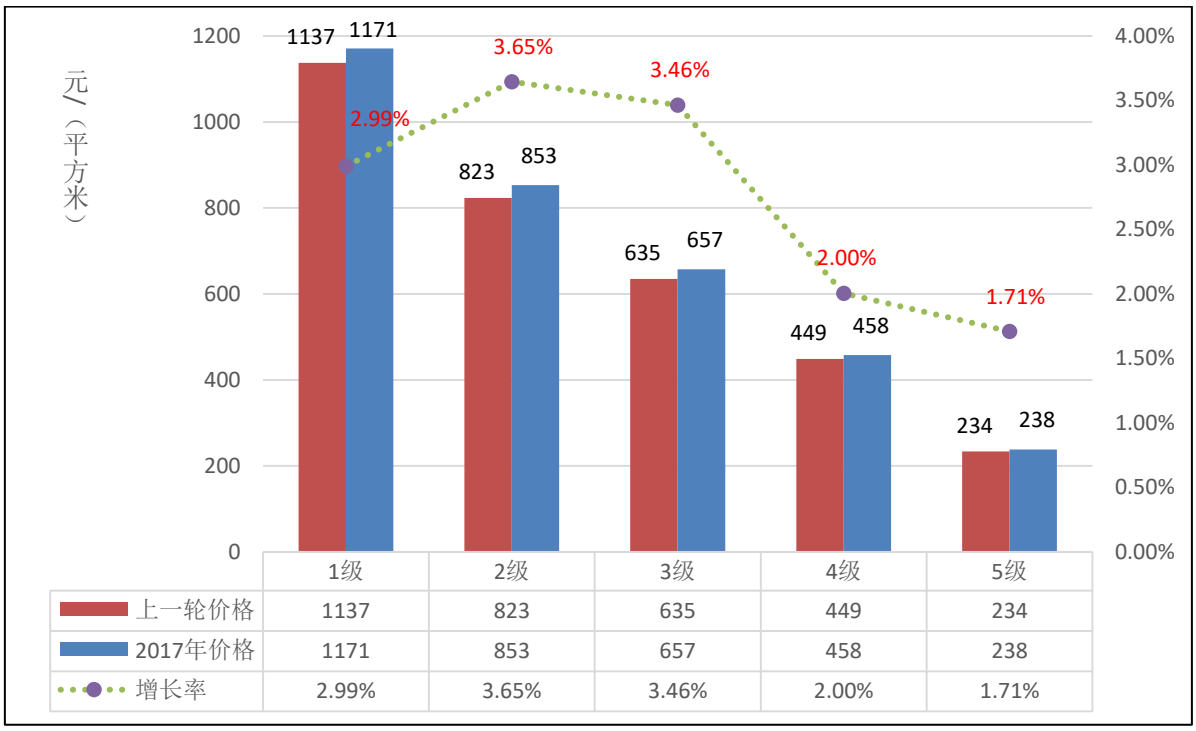

图3-5　　云浮市云城区2017年与上一轮工业级别地价变化直方图

从上表可见，与上一轮各用途级别价相比，云浮市云城区2017年各用途基准地价级别地价均出现了一定幅度的上涨。其中商服用地各级别地价上涨的幅度为5.6%~12.7%之间，与上一轮相比，商服涨幅较高的是三级和六级区域。住宅用地各级别地价上涨幅度为19.37%~48.31%之间，云浮市云城区住宅地价变化相对较大的区域主要集中在三级和四级区域。工业用地各级别地价涨幅为1.71%~3.65%之间，工业地价涨幅较高的是二级和三级区域。

2、公共服务项目用地基准地价与其他用途基准地价水平对比

（1）公共服务项目用地（类别一）与住宅用地基准地价水平对比

本次公共服务项目用地（类别一）与住宅用地基准地价的价格形式均为平均楼面地价，且其地价分布规律具有一定的相似性，故选取公共服务项目用地（类别一）与住宅用地基准地价的基准地价进行简单的对比。

由于本次公共服务项目用地（类别一）与住宅用地基准地价的级别范围不同，需按公共服务项目用地（类别一）的级别统计对应级别和对应容积率下的住宅用地基准地价水平。即本次对比以公共服务项目用地（类别一）的级别为基础进行对比，同时由于本次住宅用地基准地价中，设定容积率为2.0，公共服务项目用地（类别一）的设定容积率为1.5，需按公共服务项目用地（类别一）的积率修正系数修正至容积率2.0下的价格水平进行对比，下列对比数据仅供本次对比参考。

从对比结果可以看出，公共服务项目用地（类别一）基准地价与住宅基准地价差异比值在32.18%~67.35%之间，由于云浮市云城区一至三级用地属于城市核心建成区，

其住宅地价水平较高，故其占比低于四级、五级。详见下表。

表3-5　云浮市云城区2017年公共服务项目用地（类别一）与住宅用地级别基准地价对比表

土地用途 / 土地级别	公共服务项目用地（类别一）		住宅用地		公共服务项目用地（类别一）与住宅的比例
	平均楼面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）	平均楼面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）	
一级	740	98.67	2099	279.87	35.25%
二级	579	77.2	1799	239.87	32.18%
三级	404	53.87	1202	160.27	33.61%
四级	264	35.2	636	84.8	41.51%
五级	196	26.13	291	38.8	67.35%
备注	住宅用地和公共服务项目用地（类别一）级别基准地价均为设定容积率2.0下的平均楼面地价，对应为容积率2.0下的地面地价。				

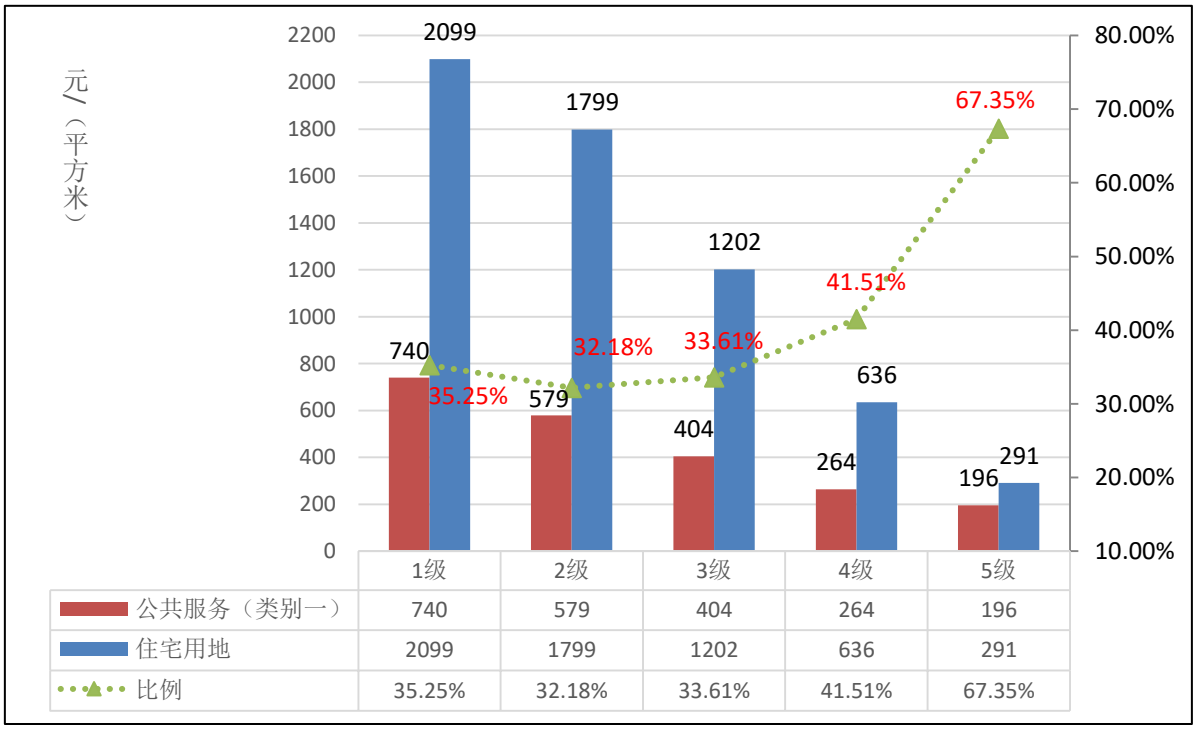

图3-6　云浮市云城区2017年公共服务项目用地（类别一）与住宅用地级别基准地价对比

（2）公共服务项目用地（类别二）与工业用地基准地价水平对比

本次公共服务项目用地(类别二)与工业用地基准地价的价格形式均为地面地价，且其地价分布规律具有一定的相似性，故选取公共服务项目用地(类别二)与工业用地基准地价的基准地价进行简单的对比。

由于本次公共服务项目用地(类别二)与工业用地基准地价的级别范围不同，需按公共服务项目用地（类别二）的级别统计对应级别和对应容积率下的工业用地基准地价水平。即本次对比以公共服务项目用地(类别二)的级别为基础进行对比，而由于工业用地与公共服务项目用地(类别二)的设定容积率一致，故可以不作容积率修正直接

对比，下列对比数据仅供本次对比参考。

从对比结果可以看出，由于公共服务项目用地（类别二）与工业用地的地价水平主要是考虑土地成本，因此公共服务项目用地（类别二）基准地价与工业基准地价差异比值较小，两者的比值为 81.85%-95.87%之间。工业用地基准地价整体稍高于公共服务项目用地（类别二）的基准地价，主要体现在两种用途的土地增值收益率的差异。

表3-6　云浮市云城区 2017 年公共服务项目用地（类别二）与工业用地级别基准地价对比表

土地用途 / 土地级别	公共服务项目用地（类别二）		工业用地		差异比例
	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）	
一级	857	57.13	1047	69.8	81.85%
二级	627	41.8	747	49.8	83.94%
三级	437	29.13	500	33.33	87.40%
四级	209	13.93	218	14.53	95.87%
备注	（1）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； （2）工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。				

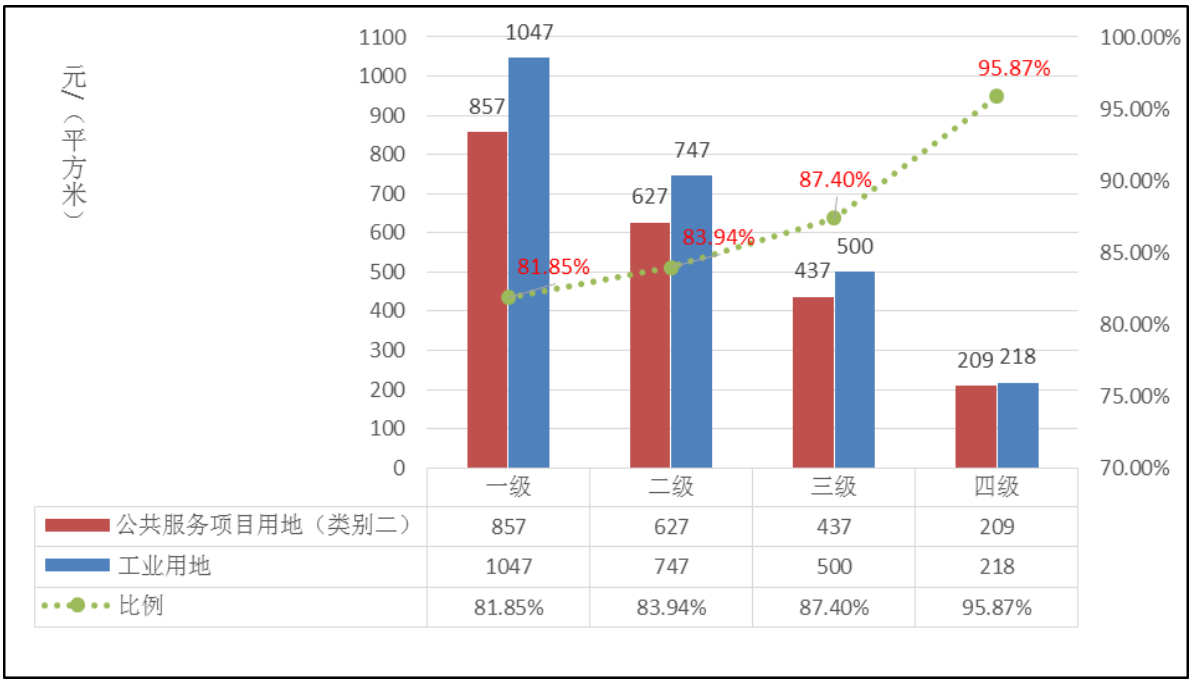

图3-7　云浮市云城区 2017 年公共服务项目用地（类别二）与工业用地级别基准地价对比

3、商服路线价地价水平对比

（1）云浮市云城区商服路线价区段增减情况

本次基准地价更新，云浮市云城区基准地价更新共划分出 185 条商服路线价区段，对比上一轮 169 条商服路线价区段增加 20 条，减少了 4 条。新增路线价区段分布在一些新开发区域，随着区域内新楼盘的开发、人流增多及周边商服配套设施的完善，商铺

售价和商铺租金逐渐上涨，形成了新的商业街；另外就是新增加的评估范围内的繁华路段。具体新增路段的情况见下表:

表3-7　本轮云浮市云城区基准地价商服路线价区段新增原因

路段名称	本轮处理	原因
文笔路1	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
闻莺三路	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
金荔路	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
文笔路2	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
府前路	新增	新增加评估范围的繁华路段
人民路1	新增	新增加评估范围的繁华路段
前锋镇教育路	新增	新增加评估范围的繁华路段
新平路3	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
建设西路2	新增	新增加评估范围的繁华路段
星岩五路	新增	商铺售价和商铺租金逐渐上涨，慢慢集聚了一定的商业氛围，形成了新的商业街
南盛镇教育路	新增	新增加评估范围的繁华路段
明珠路	新增	新增加评估范围的繁华路段
人民路2	新增	新增加评估范围的繁华路段
万福中路1	新增	新增加评估范围的繁华路段
横岗新街	新增	新增加评估范围的繁华路段
建设西路1	新增	新增加评估范围的繁华路段
迎宾路	新增	新增加评估范围的繁华路段
建设西路3	新增	新增加评估范围的繁华路段
万福中路2	新增	新增加评估范围的繁华路段
前锋镇财政所东侧路	新增	新增加评估范围的繁华路段

（2）云浮市云城区商服路线价地价水平状况

表3-8　云浮市云城区商服路线价地价水平状况

单位：元/平方米

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
1	城区	兴云中路1	西至星岩一路，东至建设北路	28656	31396	9.56%	
2	城区	兴云中路2	西至城中路，东至星岩一路	21600	24265	12.34%	
3	城区	城中路2	北至兴云中路，南至城基路	19685	23108	17.39%	
4	城区	兴云西路1	西至闻莺路，东至城中路	15163	15180	0.11%	
5	城区	城中路1	北至星岩二路，南至兴云中路	13127	14830	12.97%	

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
6	城区	玉皇路2	西至星岩一路，东至建设北路	13547	13617	0.52%	
7	城区	解放东路1	西至东安路，东至兴云中路	10184	13117	28.80%	
8	城区	星岩一路1	北至玉皇路，南至兴云中路	10293	12562	22.04%	
9	城区	建设北路2	北至玉皇路，南至兴云东路	10320	12275	18.94%	
10	城区	城中路3	北至城基路，南至浩林东路	10774	11977	11.17%	
11	城区	东安路2	北至兴云中路，南至解放东路	9780	11930	21.98%	
12	城区	解放东路2	西至城基路，东至东安路	9024	11589	28.42%	
13	城区	兴云西路2	西至文笔路，东至闻莺路	10931	11579	5.93%	
14	城区	兴云东路4	西至建设南路，东至翠石路	8463	10688	26.29%	
15	城区	文笔路1	北至金马路，南至兴云西路		10542		新增
16	城区	玉皇路1	西至建设北路，东至翠石路	10482	10511	0.28%	
17	城区	城南路2	北至锦秀路，南至河滨东路	9615	9618	0.03%	
18	城区	兴云西路3	西至金山路，东至文笔路	9314	9396	0.88%	
19	城区	建设南路1	北至兴云东路，南至湖边路	7284	9371	28.65%	
20	城区	南山路1	北至浩林西路，南至锦绣路	8367	9176	9.67%	
21	城区	东安路1	北至天平路，南至兴云中路	8395	9170	9.23%	
22	城区	城南路1	北至浩林东路，南至锦秀路	8748	9087	3.88%	
23	城区	浩林东路	西至城中路，东至河滨东路	8195	8969	9.44%	
24	城区	南山路2	北至锦绣路，南至富华路	8863	8921	0.65%	
25	城区	天平路	西至城中路，东至星岩一路	7970	8777	10.13%	
26	城区	育华路1	西至吉祥中路，东至河滨东路	8618	8712	1.09%	
27	城区	翠石路3	北至兴云东路，南至河滨东路	7536	8669	15.03%	
28	城区	浩林西路1	西至闻莺路，东至城中路	8448	8533	1.01%	
29	城区	解放中路1	西至城中路，东至三元里路	6995	8507	21.62%	
30	城区	金山路2段	北至兴云西路，南至屏峰路	8323	8328	0.06%	
31	城区	建设北路1	北至岩前路，南至玉皇路	7696	8324	8.16%	
32	城区	兴云西路4	西至环市西路，东至金山路，	8212	8274	0.75%	
33	城区	金山路1段	南至兴云西路，北至天柱路	7333	7855	7.12%	
34	城区	锦绣路1	西至城南路，东至河滨东路	6581	7815	18.75%	
35	城区	金山路3段	南至碧湖新城，北至屏峰路	7765	7778	0.17%	
36	城区	建设南路2	北至湖边路，南至河滨东路	6599	7757	17.55%	
37	城区	南山路3	北至富华路，南至河滨西路	7701	7721	0.26%	
38	城区	浩林西路2	西至龙华路，东至闻莺路	7663	7720	0.74%	
39	城区	河口大街府前路	西至324国道，东至云浮石材博览中心	6328	7577	19.74%	
40	城区	闻莺路1	北至兴云西路，南至屏峰一路	7354	7465	1.51%	
41	城区	星岩一路2	北至城中路，南至玉皇路	5879	7340	24.85%	

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
42	城区	河口段324国道	西至新世纪大道，东至河口评估边界	7267	7320	0.73%	
43	城区	新平路1	北至金马路，南至兴云西路	7275	7285	0.14%	
44	城区	解放东路3	北至城基路，南至三元里	5798	7275	25.47%	
45	城区	育华路3	西至龙华路，东至南山路	7146	7275	1.81%	
46	城区	锦绣路2	西至南山路，东至城南路	6175	7052	14.20%	
47	城区	育华路2	西至南山路，东至吉祥中路	7026	7030	0.06%	
48	城区	城基路3	西至城中路，东至解放东路	5425	6861	26.47%	
49	城区	富华路1	西至南山路，东至河滨东路	5521	6796	23.09%	
50	城区	湖边路1	北至解放东路，南至湖边路	5181	6612	27.62%	
51	城区	翠石路2	北至玉皇路，南至兴云东路	5420	6554	20.92%	
52	城区	振华路	北至兴云东路，南至河滨东路	5455	6526	19.63%	
53	城区	兴云东路3	西至翠石路，东至蟠龙路	4652	6417	37.94%	
54	城区	闻莺路3	北至屏峰路，南至解放西路	6390	6399	0.14%	
55	城区	兴云东路1	西至牧羊路，东至环市东路	6295	6332	0.59%	
56	河口街道办	324国道河口段	西至西一路，东至安塘与河口交界	5521	6330	14.65%	
57	城区	星岩二路	北至星岩三路，南至天柱路	5152	6147	19.31%	
58	城区	湖边路2	西至湖边路，东至建设南路	4191	5952	42.02%	
59	城区	解放西路1	西至闻莺路，东至城基路	4647	5768	24.12%	
60	城区	环市东路1	西至兴云东路，东至新世纪大道	5489	5734	4.46%	
61	城区	金华路2	北至浩林东路，南至锦绣路	5689	5692	0.05%	
62	城区	河滨东路1	西至金丰路，东至兴云东路	4811	5678	18.02%	
63	城区	龙华路2	北至锦绣路，南至九龙桥	4641	5647	21.68%	
64	城区	闻莺路4	北至解放西路，南至浩林西路	5558	5562	0.07%	
65	城区	城讯路	东至城讯一路，北至艺苑路	4036	5513	36.60%	
66	城区	解放中路2	西至城基路，东至城中路	4105	5337	30.01%	
67	城区	兴云东路2	西至蟠龙路，东至牧羊路	4163	5302	27.36%	
68	城区	城基路1	西至艺苑路，东至城中路	4953	5301	7.03%	
69	城区	牧羊路1	北至罗桂路，南至兴云东路	2450	5239	113.84%	
70	城区	解放西路2	西至浩林西路，东至闻莺路	3899	5222	33.93%	
71	城区	金龙二路	南至河滨东路，北至金龙横路	4853	5139	5.89%	
72	城区	新平路2	北至兴云西路，南至屏峰路	4787	5057	5.64%	
73	城区	青少年官巷	西至恒安路，东至城中路	5008	5012	0.08%	
74	安塘街道办	324国道安塘段1	西至安塘与河口交界，东至赤村	4880	4997	2.40%	
75	城区	闻莺路2	北至屏峰一路，南至屏峰路	4839	4951	2.31%	
76	城区	锦绣路3	西至龙华路，东至南山路	4771	4869	2.05%	

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
77	安塘街道办	324国道安塘段2	西至赤村，东至格木桥	4715	4858	3.03%	
78	城区	环市东路2	西至牧羊路，东至兴云东路	4722	4778	1.19%	
79	城区	金马路	西至环市中路，东至文笔路	4684	4692	0.17%	
80	城区	恒安路	北至恒安五巷，南至兴云中路	3619	4658	28.71%	
81	城区	裕华西路	西至建设南路，东至振华路	4647	4657	0.22%	
82	城区	河南中路	西至城南路，东至宝马路	4601	4602	0.02%	
83	城区	河滨东路5	西至城南路，东至建设南路	4410	4602	4.35%	
84	城区	富华路2	西至河滨西路，东至南山路	4026	4529	12.49%	
85	城区	龙华路1	北至浩林西路，南至锦绣路	3822	4466	16.85%	
86	城区	河滨东路4	西至建设南路，东至下潭路	4169	4299	3.12%	
87	城区	宝马路	北至河滨东路，南至华丰路	3282	4261	29.83%	
88	城区	翠石一路	北至岩前路，南至兴云东路	4215	4230	0.36%	
89	城区	屏峰路1	西至环市中路，东至城基路	4228	4230	0.05%	
90	城区	闻莺一路	北至兴云西路，南至屏峰一路	3845	4229	9.99%	
91	城区	兴隆路	北至育华路，南至河滨西路	4683	4226	-9.76%	
92	城区	闻莺三路	北至兴云西路，南至屏风一路		4199		新增
93	城区	艺苑路	北至兴云中路，南至城基路	3729	4158	11.50%	
94	城区	教育路2	北至裕华东路，南至河滨东路	3252	4130	27.00%	
95	城区	环市东路3	西至星岩四路,东至牧羊路	3996	4099	2.58%	
96	城区	蟠龙路	北至笔架路，南至兴云东路	4002	4019	0.42%	
97	城区	龙华路(旧324国道)	北至九龙桥，南至世纪大道西	4007	4008	0.02%	
98	城区	闻莺二路	北至兴云西路，南至屏峰一路	3122	4004	28.25%	
99	城区	教育路1	北至兴云东路，南至裕华东路	3103	3987	28.49%	
100	城区	城基路2	北至艺苑路，南至解放西路	3451	3959	14.72%	
101	城区	城讯二路	北至兴云西路，南至城讯一路	3932	3942	0.25%	
102	城区	三元里2	西至解放中路，东至金华路	3910	3921	0.28%	
103	安塘街道办	324国道安塘段3	西至格木桥，东至信用社	3890	3903	0.33%	
104	城区	河滨东路2	西至翠石路，东至金丰路	3495	3880	11.02%	
105	城区	豪贤一路	西至豪贤西路，东至南山路	3154	3863	22.48%	
106	城区	屏峰一路	西至闻莺三路，东至闻莺路	3501	3800	8.54%	
107	城区	金龙横路	西至金龙二路，东至金龙一路	3021	3789	25.42%	
108	城区	环市中路1	北至星岩四路，南至兴云西路	3619	3777	4.37%	
109	城区	河滨西路1	西至龙华路，东至城南路	3720	3776	1.51%	
110	城区	河滨东路3	西至下潭路，东至翠石路	3490	3737	7.08%	
111	城区	翠丰路1	北至翠丰桥，南至华丰路	3196	3736	16.90%	
112	腰古镇	新江路	东至324国道，西至集贤路	2800	3310	18.21%	

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
113	城区	石麟路	北至湖边路，南至三元里	3120	3691	18.30%	
114	城区	吉祥中路	北至育华路，南至富华路	3603	3689	2.39%	
115	城区	上潭路	西至金华路，东至建设南路	3289	3658	11.22%	
116	城区	万福路	北至解放西路，南至浩林西路	3625	3633	0.22%	
117	城区	金荔路	西至环市中路，东至金山路		3622		新增
118	城区	新世纪大道	北至宝马路，南至云浮党校	3013	3492	15.90%	
119	城区	金华路1	北至三元里，南至浩林东路	3485	3489	0.11%	
120	城区	豪贤中路	北至浩林西路，南至豪贤三路	2838	3390	19.45%	
121	城区	三元里1	西至金华路，东至建设南路	3346	3362	0.48%	
122	城区	云石大道1	东至金百汇石业，西至世纪大道	3964	3356	-15.34%	
123	城区	环市西路	北至兴云西路，南至世纪大道西	3316	3335	0.57%	
124	城区	翠玉二路	西至翠石路，东至翠石一路	3288	3292	0.12%	
125	城区	翠玉三路	西至建设北路，东至翠石一路	3250	3268	0.55%	
126	城区	文笔路2	北至兴云西路，南至屏风路		3245		新增
127	城区	河南东路3	西至宝马路，东至翠石路	2585	3212	24.26%	
128	城区	河南东路2	西至翠石路，东至金丰路	2920	3210	9.93%	
129	城区	振华南二路	西至河南东路，东至华丰路	3188	3189	0.03%	
130	城区	岩前路	北至建设北路，南至星岩一路	3154	3168	0.44%	
131	腰古镇	文昌路（市场）	西至新街，东至新江一路	2571	3157	22.79%	
132	城区	博林路	北至罗桂路，南至罗斗岗路	3144	3149	0.16%	
133	城区	河南东路1	西至金丰路，东至同丰路	3393	3147	-7.25%	
134	城区	翠石路1	北至笔架路，南至玉皇路	3111	3117	0.19%	
135	城区	天柱路	西至天柱一路，东至星岩二路	3081	3089	0.26%	
136	城区	罗桂路	东至狮山路，西至星岩四路	2150	3082	43.35%	
137	城区	河滨西路2	西至邓发中学，东至龙华路	3005	3050	1.50%	
138	城区	新民路	南至屏峰路，北至天柱路	3024	3036	0.40%	
139	城区	华丰路	西至振华南五路，东至翠丰路	3129	3004	-3.99%	
140	城区	园林路	西至星岩三路，东至珊瑚路	2900	2919	0.66%	
141	城区	星岩三路2	北至罗桂路，南至乐谊路	2786	2897	3.98%	
142	城区	丰收路	西至河南东路，东至维福一路	2328	2887	24.01%	
143	城区	星岩四路2	北至环市中路，南至高峰路	2411	2837	17.67%	
144	城区	振华南路	西至振华南二路，东至翠丰路	2808	2820	0.43%	
145	城区	吉祥一路	西至吉祥中路，东至河滨西路	3063	2811	-8.23%	
146	城区	吉祥二路	西至吉祥中路，东至城南路，	3463	2790	-19.43%	
147	城区	吉祥三路	西至吉祥中路，东至河滨西路	2981	2724	-8.62%	
148	城区	星岩三路1	北至乐谊路，南至建设北路	2622	2710	3.36%	

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
149	城区	翠丰路2	北至华丰路，南至新世纪大道	2531	2696	6.52%	
150	城区	乐谊路	西至星岩三路，东至珊瑚路	2663	2668	0.19%	
151	城区	兴隆东路	北至育华路，南至河滨西路	3432	2667	-22.29%	
152	安塘街道办	324国道安塘段4	西至信用社，东至安塘镇界	3202	2644	-17.43%	
153	城区	牧羊路2	北至环市东路，南至罗桂路	2450	2510	2.45%	
154	城区	星岩四路1	北至高峰路，南至罗桂路	2374	2393	0.80%	
155	城区	会众路	北至振华南路，南至华丰路	2268	2319	2.25%	
156	城区	振华南一路	西至河南东路，东至华丰路	2198	2227	1.32%	
157	安塘街道办	夏洞一横路	北至夏洞四街，南至324国道	2374	2103	-11.42%	
158	城区	高峰路	东至狮山路，西至星岩四路	1905	2071	8.71%	
159	城区	云石大道2	东至G324国道，西至金百汇石业	2145	1973	-8.02%	
160	腰古镇	324国道腰古1段	西至收费站，东至金米兰石材	1916	1926	0.52%	
161	思劳镇	圩镇X430	西至丰兴农业科技开发有限公司，东至新治村桥头	1678	1769	5.42%	
162	南盛镇	府前路	东至童声幼儿园，西至人民路	1582	1630	3.03%	新增
163	思劳镇	324国道思劳段	西至思劳安塘交界，东至思劳腰古交界	2053	1582	-22.94%	
164	安塘街道办	夏洞二横路	北至夏洞四街，南至324国道	1281	1556	21.47%	
165	安塘街道办	二线街	西至夏洞一横路，东至夏洞村牌坊	1328	1545	16.34%	
166	腰古镇	集贤路	北至新江路，南至东堤路	1272	1519	19.42%	
167	南盛镇	人民路1	南至南盛镇旧圩，北至明珠路	1268	1345	6.07%	新增
168	思劳镇	思劳镇X429	北至广昆高速，南至G324国道	1044	1276	22.22%	
169	腰古镇	324国道腰古2段	西至金米兰石材，东至腰古镇界	1233	1237	0.32%	
170	城区	新平路3	北至屏峰路，南至金荔路		1215		新增
171	南盛镇	建设西路2	东至建设西路3，西至建设西路2	1089	1185	8.82%	新增
172	腰古镇	新街	北至新江路，南至镇屏路	965	1182	22.49%	
173	城区	星岩五路	南至环市中路，北至昌荣喷漆车行		1145		新增
174	腰古镇	324国道芙蓉段	西至思劳镇界，东至收费站	1135	1143	0.70%	
175	前锋镇	万福中路1	南至前锋镇财政所东侧路，北至前锋镇政府	826	1126	36.32%	新增
176	南盛镇	南盛镇教育路	南至府前路，北至明珠路	1029	1125	9.33%	新增

序号	区域	路段名称	起止点	上一轮路线价	2017路线价	增长率	备注
177	前锋镇	前锋镇教育路	东至万福路，西至前锋中学	1029	1049	1.94%	新增
178	南盛镇	明珠路	东至河滨路，西至迎宾路	916	935	2.07%	新增
179	南盛镇	人民路2	南至住宅楼，北至南盛镇旧圩	912	930	1.97%	新增
180	南盛镇	横岗新街	东至灵仙药店，西至横岗村委会	797	810	1.63%	新增
181	南盛镇	建设西路1	东至建设西路2，西至住宅楼	719	720	0.14%	新增
182	南盛镇	迎宾路	南至人民路，北至X470	691	702	1.59%	新增
183	南盛镇	建设西路3	东至小路，西至建设西路2	669	678	1.35%	新增
184	前锋镇	万福中路2	南至前锋幼儿园，北至前锋镇财政所东侧路	612	632	3.27%	新增
185	前锋镇	前锋镇财政所东侧路	南至万福路，北至前锋中学	579	585	1.04%	新增

注：上表中2017年与上一轮商服路线价的价格类型均为首层楼面地价。

商服路线价增长较快的路段有湖边路、兴云东路、解放西路、解放中路、宝马路、罗桂路等，主要由于近几年来云浮市云城区经济的发展，物价的上涨，城镇居民人口与生活消费水平的不断提高，同时这些路段位于云浮市云城区传统的商业旺区，人流集中，商业氛围浓厚，因此价格上涨较快。

出现下降的路段有云石大道、吉祥二路、吉祥一路等，由于近几年这些路段商业氛围减弱，商铺出租率和租金均有下降，因此出现价格下降。

三、地价空间分布特点

无论是商服、住宅还是工业用地地价水平，其分布均是以一定的几何结构、自中心向外围递减，而且三种用地地价衰变的方向大体类似，但衰变级差不同。为了更好地反映云浮市云城区城市地价水平的空间分布状况，我们结合各用途级别价直方图及地价三维图进行综合分析，云浮市云城区基准地价体系更新地价的空间分布特点如下:

（一）商服用地空间分布特点

1、商服路线价地价空间分布状况分析

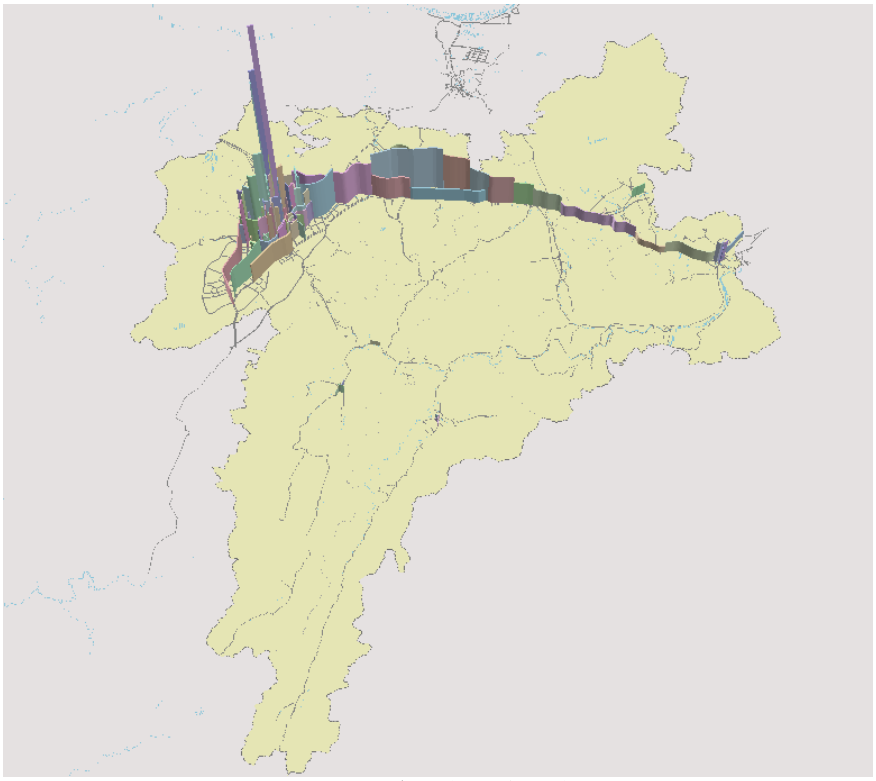

图3-8　　云浮市云城区商服路线价空间立体图

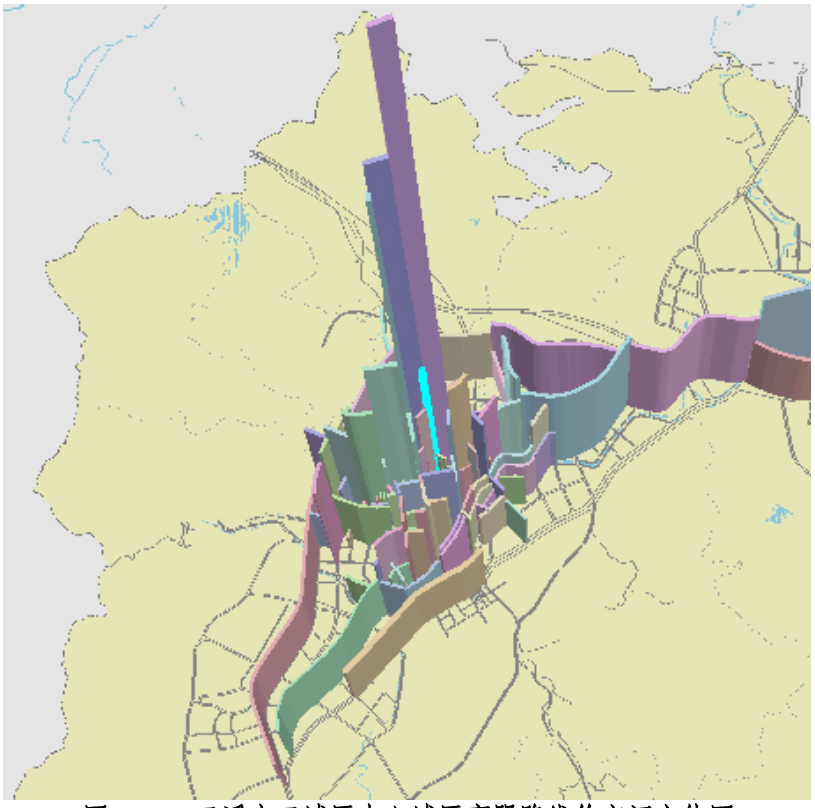

图3-9　　云浮市云城区中心城区商服路线价空间立体图

为了更好地反映云浮市云城区商服地价的空间分布状态，结合商服路线价空间立体图以进行分析。由于商服地价沿街道两边分布的特性，临路的商服用地价格会高于不临路的商服用地价格，由于商业的繁华程度的差异，地价水平也会有所差异。这种特

点可以通过商服路线价空间立体模型观察得到，从形态看，商服地价分布格局可以用“城墙”来形容，“城墙”越高的地方表示地价越高，“城墙”周围的平面价格则为相对均一的商服基准地价。从大的区位分布来看，商服地价从中心城区向外逐渐递减。在评估范围内，兴云中路与城中路作为中心商务区，是商服地价最高的区域，其中又以兴云中路所在区域价格水平最高，路线价达到34261元/平方米。

2、根据基准地价成果，通过地价系统按一定地价空间分布情况，得出云浮市云城区商服用地地价变化三维图如下图:

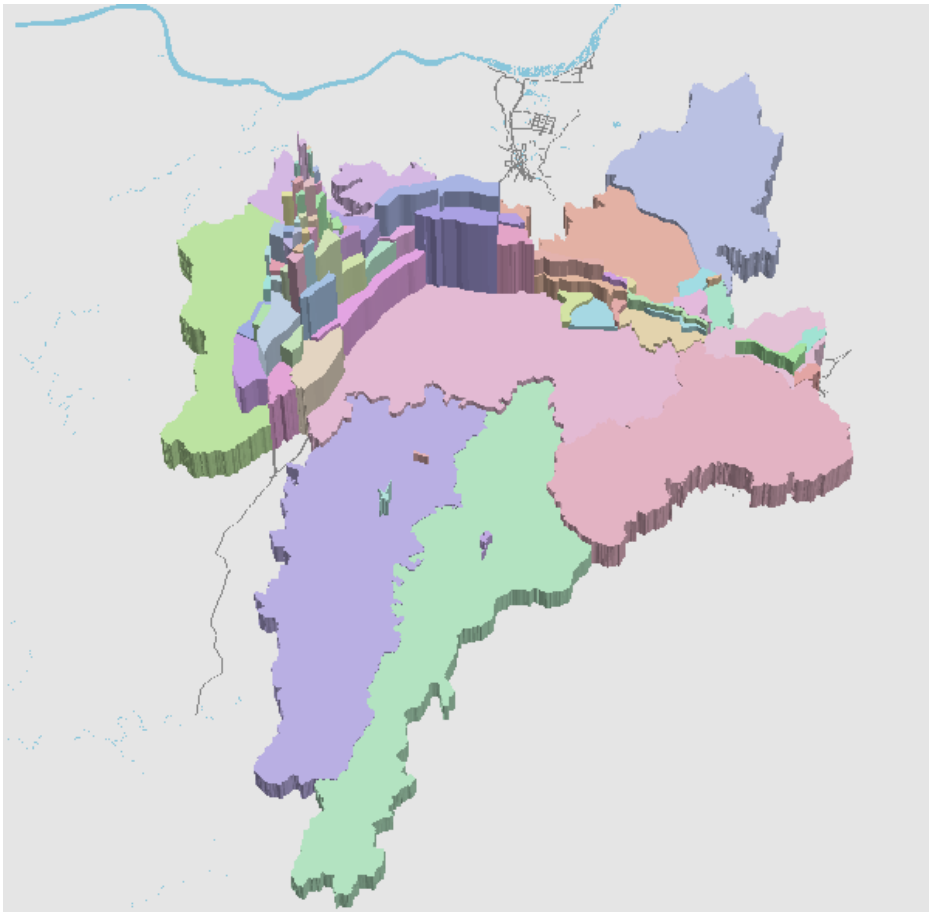

图3-10　云浮市云城区商服用地基准地价变化三维图

根据对三维图分析可以看出云浮市云城区商服用地地价以中心区域为核心向边缘递减的规律，并且沿商服路段分布的特点。

总体呈单中心分布，由一、二级商服中心向城镇边缘土地级别逐渐降低。在一级商业用地里，该区地处城市中心地带，围绕城中路与兴云中路拓展的商业圈，是集文化、饮食、娱乐、购物、休闲于一体的商贸中心，分布有大量的专业店、专卖店、超市、便利店、餐饮网点、文化娱乐网点、生活服务网点，云浮市金凯莱国际商务酒店、凯旋酒店、金鹏大酒店、兴业广场等均分布在一级商业用地范围内，这个区域是整个市区中心，基础服务设施十分完善。二、三级商业用地的商业网点较为完善，环境优势明显，京都花园一带新楼盘逐渐兴建，具有一定的发展潜力，而河口沿国道石材商业网点是

云浮市最为集中的石材中心商贸区。四级商服用地里，主要是石材商业街区与工业区，其中云石大道区段交通较为不便。而五、六级用地是远景规划区、乡镇中心或农田村庄。由于商服用地对区位极为敏感，评估范围边缘地区距离市区中心远，而且还没有进行实际的投资开发，市区中心与评估范围内的边缘地带地价相差很大，从云浮市云城区中心到边缘地带，商服级别价从（首层楼面地价）4177元/㎡衰减到335元/㎡。

（二）住宅用地空间分布特点

根据基准地价成果，通过地价系统按一定地价空间分布情况，得出云浮市云城区住宅用地地价变化三维图如下图:

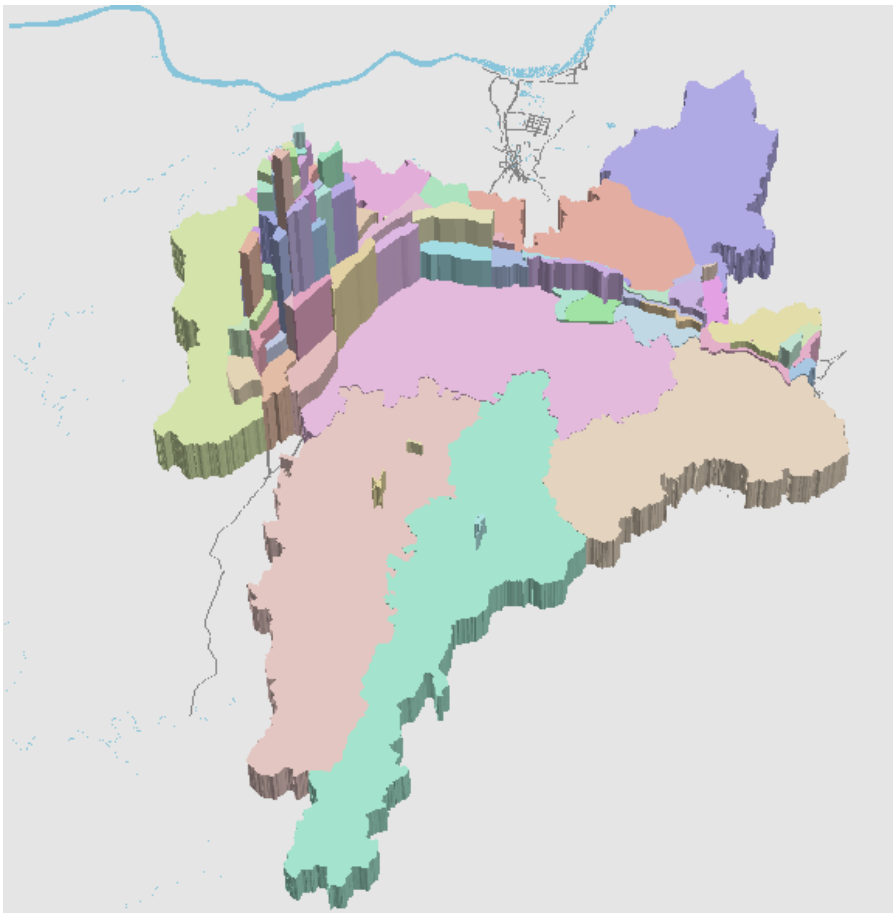

图3-11　云浮市云城区住宅用地基准地价变化三维图

从地价三维图可以看出，云浮市云城区住宅用地地价从城区中心区域向边缘递减的规律。

1、在城市空间上分布形成了市区中心区、城市花园片和三河洲片等地价峰值分布点，并以此为基础呈阶梯状逐级分布。三河洲一带是当前云浮市价格水平较高的住宅小区，小区的基础配套设施齐全、生活方便。

2、住宅用地二、三级范围，主要是政府近年来新开发的区域，公共配套设施、生活服务设施逐步完善，交通便利，且规划前景较好，兴云西路一带等是云浮市云城区房地产最活跃的区域之一，区域内近年来开发了许多高级住宅楼，如京都花园、骏景园

等。

3、总体上云浮市云城区地价水平（楼面地价）从2547元/平方米衰减到270元/平方米，符合总体的地价分布趋势。

（三）工业用地空间分布特点

根据基准地价成果，通过地价系统按一定地价空间分布情况，得出云浮市云城区工业用地地价变化三维图如下图:

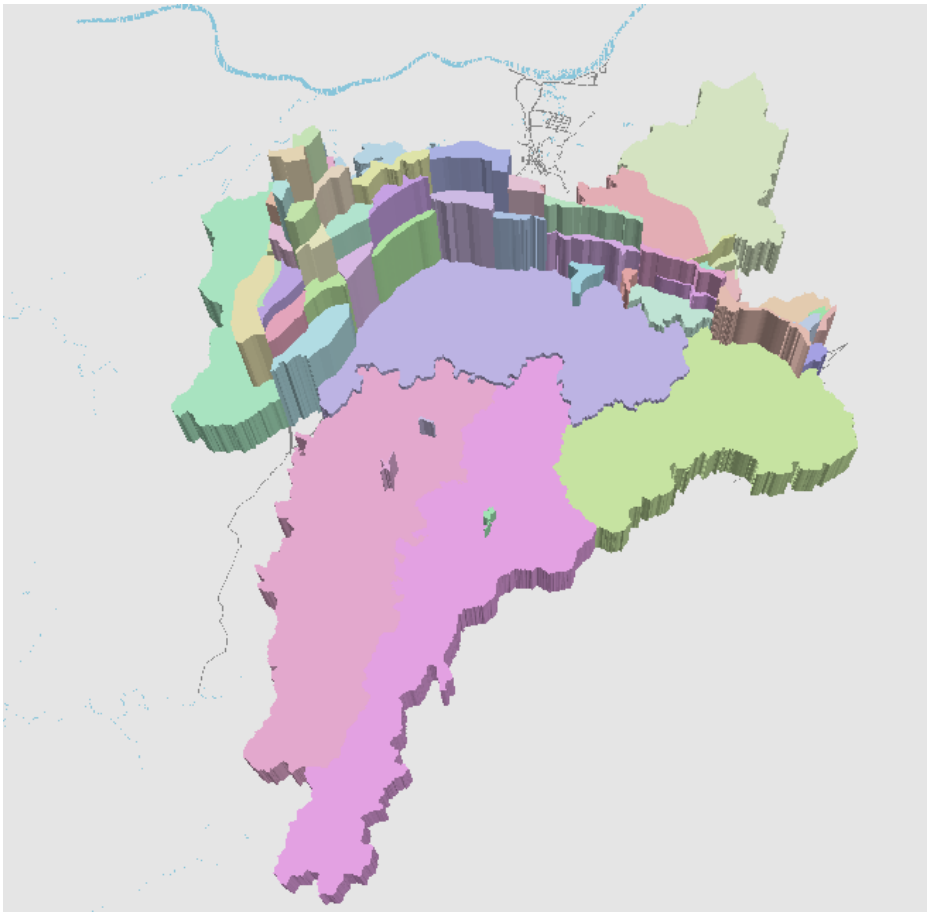

图3-12　云浮市云城区工业用地地价变化三维图

从工业地价三维图可以看出，整体上地价空间分布还是呈现由中心区域向外围递减的规律，与城市用地性质基本吻合。

云浮市云城区工业用地的地价空间分布呈现以下特点:

1、云浮市云城区近年来城市的扩张和房地产业的快速发展，控制区内的工业用地不断减少并转为更符合城市规划布局和土地最佳利用要求的商住用途，由于土地稀缺形成的价格压力使该地段的工业地价处于较高水平。

2、在城市规划和产业结构调整的作用下，评估范围内逐步形成了以重点的现代工业产业集中开发区域，这些区域对云浮市云城区工业用地地价空间分布也产生了重要影响。

3、工业用地价格呈现沿主要道路分布，向两边递减的规律。由于工业用地对交通条件存在较大的依赖性，因此往往靠近主要对外交通干线的区域具有较高的工业区位优势，从而形成该类区域比其他区域工业地价水平高的格局。

（四）公共服务项目用地（类别一）空间分布特点

根据基准地价成果，通过地价系统按一定地价空间分布情况，得出云浮市云城区公共服务项目用地（类别一）地价变化三维图如下图:

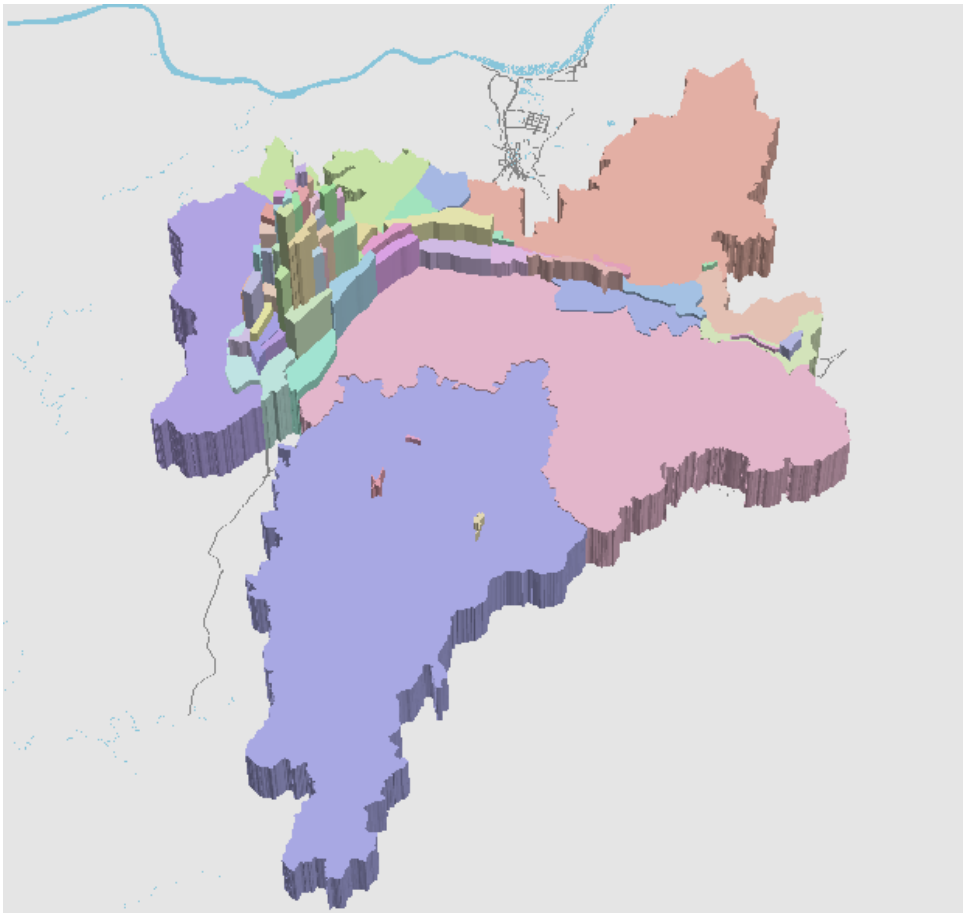

图3-13　云浮市云城区公共服务项目用地（类别一）基准地价变化三维图

从地价三维图可以看出，云浮市云城区公共服务项目用地（类别一）地价从城区中心区域向边缘递减的规律。

（1）以市中心为核心向边缘递减的规律，总体呈单中心分布，由城市中部向城镇边缘土地级别逐渐降低。

（2）公共服务项目用地（类别一）一级、二级范围，主要是中心城区及政府近年来新开发的区域，公共配套设施、生活服务设施逐步完善，交通便利，且规划前景较好。

（五）公共服务项目用地（类别二）空间分布特点

根据基准地价成果，通过地价系统按一定地价空间分布情况，得出云浮市云城区工业用地地价变化三维图如下图:

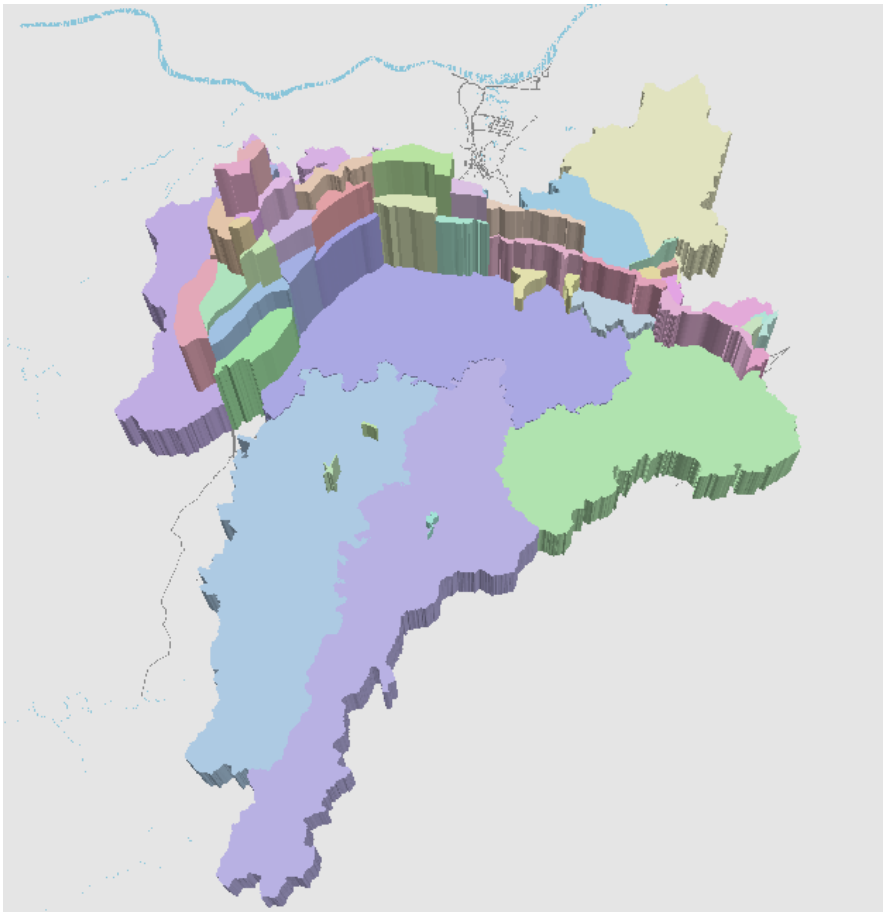

图3-14　云浮市云城区公共服务项目用地（类别二）地价变化三维图

从地价三维图可以看出，整体上地价空间分布还是呈现由中心区域向外围递减的规律，与城市用地性质基本吻合。

云浮市云城区公共服务项目用地（类别二）的地价空间分布呈现以下特点：市中心区域向边缘逐渐递减的规律。在城市规划和产业结构调整的作用下，评估范围内逐步形成了以重点的现代产业集中开发区域，基础设施较完善，道路通达度较高，这些因素对公共服务项目用地（类别二）地价空间分布也产生了重要影响。

四、云浮市云城区重点区域分析

云浮市位于广东省中西部，西江中游以南。东与肇庆市、江门市、佛山市交界，南与阳江市、茂名市相邻，西与广西梧州接壤，北临西江，与肇庆市的封开县、德庆县隔江相望。云浮市是中国最大的石料建材生产基地，近年市云浮市重点开发新区，逐步形成以中心城区为主中心，西江新城为次中心的建设。

（一）河口片区

1、区域概况

云浮是一个山区城市，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、安塘街、都杨镇接壤。管辖区内的

324国道路是云浮的一个亮点，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的经济命脉，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，源源不断的资金投向石材行业，相当部分石材企业都进行了设备更新或扩大生产规模，同时一大批新建设的厂房投入使用，因此石材用地的价格今年仍将坚挺。

图3-15　河口片区位置图

近年来，云城区致力在优化石材产业规划布局、提升石材产业层次、壮大石材产业规模上做文章，进一步打造百亿石材产业集群。区内以河口街为中心，延伸至安塘镇、都杨镇和腰古镇，优化石材机械、辅助材料、消耗品、石材板材生产、加工、销售服务区布局；同时依托云浮国际石材城和云浮市石材博览中心，在邻近区域打造建材商贸城。打造石材商贸、物流、会展主要基地。

2、区域基准地价水平变化

该区域商服用地的首层楼面地价平均为1741元/平方米，比上一轮平均地价增长2.35%；住宅用地的平均楼面地价平均为763元/平方米，增长36.32%；工业用地的地面地价平均为713元/平方米，增长4.70%；公共服务项目用地（类别一）的平均楼面地价平均为359元/平方米；公共服务项目用地（类别二）的地面地价平均为600元/平方米。具体详如下表:

表3-9　河口片区区域地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	增长率	价格类型
商服用地	2014	1701	2.35%	首层楼面地价
	2017	1741		

用地类型	年份	平均地价	增长率	价格类型
居住用地	2014	604	26.32%	平均楼面地价
	2017	763		
工业用地	2014	681	4.70%	地面地价
	2017	713		
公共服务项目用地（类别一）	2017	359	——	平均楼面地价
公共服务项目用地（类别二）	2017	600	——	地面地价

注:（1）商服用地地价为容积率设定2.0的首层楼面地价，不含商服路线价;
（2）住宅用地地价为容积率设定2.0的平均楼面地价;
（3）公共服务项目用地（类别一）地价为容积率设定1.5的平均楼面地价;
（4）工业用地，公共服务项目用地（类别二）地价为容积率设定1.0的地面地价。

3、区域综合分析

2017年该区域商服和工业用地基准地价地价水平变化不大，商服和工业主要集中在324国道两旁边，该区域的地价水平变化可在商服路线价中体现。根据整个河口片区的发展状况，石材产业、区位优势和政策的支持，河口片区的土地价值在未来仍有上升空间。

（二）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。根据《云浮市城市总体规划（2010-2020）》发展思路，金山片区是云浮近期重点建设区域，主要未来几年，金山片区将重点涉及交通、电力设施和环境保护、国有土地整合和储备、文教卫事业、旧村改造等重点建设项目。2017年市区一级市场可供的房地产开发用地主要位于环市西路，由于市区的大块住宅用地已经很少，中心城区的面积近年扩展十分快，随着环市路一带的基础设施及公共设施日益完善，且在金山脚下，住宅环境较好，成为开发大型房地产建设项目的首选之地。

目前区内房地产开发迅速，该区域内近年来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”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，多个房地产开发公司在周边购地建房，使城北区域的价格急促攀升。

图3-16　金山片区位置图

2、房地产市场

金山片区是云浮市近年重点发展的区域，也是房地产市场最活跃的区域之一，区域内近年来开发了的具有代表性的“云浮碧桂园”、“臻汇园”、“云浮明珠”、“奥园城市天地”、“京都花园”和“帝景苑”等大型住宅小区。

该区域目前在售的楼盘毛坯均价在5500元/平方米以上，其中在售的臻汇园均价5800元/平方米，置诚大厦均价5800元/平方米。

3、区域基准地价水平变化

该区域商服用地的首层楼面地价平均为1792元/平方米，比上一轮平均地价增长4.49%；住宅用地的平均楼面地价平均为1752元/平方米，增长34.36%；工业用地的地面地价平均为736元/平方米，增长4.69%；公共服务项目用地（类别一）的平均楼面地价平均为689元/平方米；公共服务项目用地（类别二）的地面地价平均为643元/平方米。具体详如下表:

表3-10　金山片区区域地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	增长率	价格类型
商服用地	2014	1715	4.49%	首层楼面地价
	2017	1792		
居住用地	2014	1304	34.36%	平均楼面地价
	2017	1752		
工业用地	2014	703	4.69%	地面地价
	2017	736		
公共服务项目用地（类别一）	2017	689		平均楼面地价
公共服务项目用地（类别二）	2017	643		地面地价

注：（1）商服用地地价为容积率设定 2.0 的首层楼面地价，不含商服路线价；
（2）住宅用地地价为容积率设定 2.0 的平均楼面地价；
（3）公共服务项目用地（类别一）地价为容积率设定 1.5 的平均楼面地价；
（4）工业用地，公共服务项目用地（类别二）地价为容积率设定 1.0 的地面地价。

4、区域综合分析

本轮基准地价更新该区域商服用地基准地价为 1792 元/平方米（首层楼面地价）、住宅用地基准地价为 1752 元/平方米（平均楼面地价），工业用地基准地价为 736 元/平方米(地面地价)，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，大型楼盘的逐渐兴建，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。

（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大块，三河洲花园、恒大城、泰瑞百盛和英伦豪城等一系列优质商业住宅区环绕周边，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、祥云城等。区内包含四所学校：伊顿实验中学、云浮市高级技工学校、云浮市中等专业学校和恒大高级中学（在建）。

图3-17　教育园片区位置图

2、房地产市场

教育园片区是云浮市未来重点发展的区域，也是房地产市场最活跃的区域之一，三河洲花园、恒大城、泰瑞百盛、英伦豪城、祥云城和翰林华府等诸多楼盘环绕。

该区域目前在售的楼盘毛坯均价在 6000 元/平方米以上，其中在售的祥云城均价6000 元/平方米，周边的英伦豪城均价 6800 元/平方米，恒大城销售均价达 7000 元/平方米。

3、区域基准地价水平变化

该区域商服用地的首层楼面地价平均为 1220 元/平方米，比上一轮平均地价增长7.58%；住宅用地的平均楼面地价平均为 945 元/平方米，增长 53.16%；工业用地的地面地价平均为 524 元/平方米，增长 4.38%；公共服务项目用地（类别一）的平均楼面地价平均为 399 元/平方米；公共服务项目用地（类别二）的地面地价平均为 484 元/平方米。具体详如下表:

表3-11　教育园片区区域地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	增长率	价格类型
商服用地	2014	1134	7.58%	首层楼面地价
	2017	1220		
居住用地	2014	617	53.16%	平均楼面地价
	2017	945		
工业用地	2014	502	4.38%	地面地价
	2017	524		
公共服务项目用地（类别一）	2017	399		平均楼面地价
公共服务项目用地（类别二）	2017	484		地面地价

注：（1）商服用地地价为容积率设定 2.0 的首层楼面地价，不含商服路线价；
（2）住宅用地地价为容积率设定 2.0 的平均楼面地价；
（3）公共服务项目用地（类别一）地价为容积率设定 1.5 的平均楼面地价；
（4）工业用地，公共服务项目用地（类别二）地价为容积率设定 1.0 的地面地价。

3、区域综合分析

本轮基准地价更新该区域商服用地基准地价为 1220 元/平方米（首层楼面地价）、住宅用地基准地价为 945 元/平方米（平均楼面地价），工业用地基准地价为524 元/平方米（地面地价），结合教育园片区实际配套设施状况，配套设施还在不断完善中，商业服务业的快速发展，周边大型楼盘的逐渐兴建，教育院校的发展，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。教育园片区是未来云浮市云城区重点开发的区域，随着规划的不断实施，区域内相关配套设施将不断完善，大量优质大型楼盘也逐渐进驻，促使该区域的土地价值有显着提高。区位优势和政策的支持，预计教育园片区的土地价值在未来有较大的上升空间。

五、云浮市云城区与其他城市基准地价价格水平比较分析

为了更好分析本轮云浮市云城区2017年基准地价成果的合理性，我们将本轮基准地价更新成果与肇庆市端州区、江门市市区、河源市市区、新兴县城区和罗定市城区等几个城市的基准地价更新成果做一个简单的对比，由于各个城市之间的地价内涵不一致，因此通过转换成统一的地面地价进行简单的比较分析。通过下表可以看出，云浮市云城区的商服用地平均地价水平低于肇庆市端州区、江门市市区，高于河源市市区，与新兴县城区和罗定市城区接近；云浮市云城区的住宅用地平均地价水平低于江门市市区，高于其它四个地区；工业用地平均地价水平与新兴县城区和罗定市城区接近，高于肇庆市端州区、江门市市区和河源市市区；公共服务项目用地（类别一）平均地价水平低于江门市市区，公共服务项目用地（类别二）平均地价水平高于江门市市区，与其他城市可比性较低。

表3-12　云浮市云城区与周边城市基准地价价格水平对比表一

单位：元/平方米

城市	云浮市云城区					肇庆市端州区			江门市市区					河源市市区			
用途 级别	商服	住宅	工业	公共服务项目用地一	公共服务项目用地二	商服	住宅	工业	商服	住宅	工业	公共服务项目用地一	公共服务项目用地二	商服	住宅	工业	公共服务项目用地
一级	5165	4614	1171	1319	857	6287	3378	825	7076	6708	617	1876	595	4233	2203	452	1000
二级	3761	3980	853	1032	627	5350	2678	675	5699	4720	541	1360	466	3400	1600	361	641
三级	2861	3432	657	720	437	4155	2064	550	4133	3240	461	858	369	2500	1160	300	480
四级	2128	2184	458	471	209	2883	1406	450	3078	1883	372	578	265	1700	840	255	360
五级	1352	1232	218	350	——	2125	——	——	1664	1150	296	——	——	850	603	—	311
六级	625	582	——	——	——	——	——	——	885	——	——	——	——	——	——	——	——
估价期日	2017年4月1日					2013年12月1日			2015年5月1日					2016年12月31日			
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	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
容积率	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.5	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0
开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平

表3-13　云浮市云城区与周边城市基准地价价格水平对比表二

单位：元/平方米

城市	云浮市云城区					新兴县城区				罗定市城区			
用途 级别	商服	住宅	工业	公共服务项目用地一	公共服务项目用地二	商服	住宅	工业	公共服务项目用地	商服	住宅	工业	公共服务项目用地
一级	5165	4614	1171	1319	857	4076	2264	1064	——	4106	2424	1171	——
二级	3761	3980	853	1032	627	3641	1982	872	——	3467	2096	939	——
三级	2861	3432	657	720	437	3162	1548	480	——	2853	1702	707	——
四级	2128	2184	458	471	209	2572	1006	304	——	2278	1280	523	——
五级	1352	1232	218	350	——	1567	592	249	——	1703	1006	282	——
六级	625	582	——	——	——	861	——	——	——	1157	712	——	——
估价期日	2017年4月1日					2016年9月1日				2016年5月1日			
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	——
容积率	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0	2	2	1	——	2	2	1	——
开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	三通一平	——	五通一平	五通一平	五通一平	——

注：上表中江门市市区和河源市市区基准地价成果为网站公示的征求意见稿的成果，并通过了省国土厅的验收，尚未正式对外公布。