

## 附件 1

# 乐昌市2022年城镇国有建设用地 标定地价更新项目成果

## 一、标定地价公示范围

根据项目要求，本次乐昌市2022年城镇国有建设用地标定地价更新项目所覆盖的工作范围包括乐昌市乐城街道及十六个建成区乡镇范围(坪石镇、廊田镇、梅花镇、黄圃镇、北乡镇、三溪镇、两江镇、云岩镇、庆云镇、九峰镇、大源镇、白石镇、长来镇、五山镇、秀水镇、沙坪镇)的城镇规划区范围，并根据标定地价规程的要求确定具体范围，包括城市中心建成区、近期规划建设区，乐昌市2020年标定地价公示范围面积为38.93平方公里，2022年标定地价更新叠置后公示范围总面积约41.21平方公里，较2020年公示范围增加2.28平方公里。

## 二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。具体是指：

(一) 商服用地标定地价内涵：在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2022年1月1日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利，土地 使用权年限为法定最高使用期限40年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币

种为人民币。

（二）住宅用地标定地价内涵：在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期为2022年1月1日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利，土地使用权年限为法定最高使用年限70年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）商住混合用地地价内涵：在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2022年1月1日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利，土地使用权年限为法定最高使用年限商服用途40年、法定最高使用年限住宅用途70年，价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地标定地价内涵：在平稳正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地红线外按现状（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日为2022年1月1日的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利，土地使用权年限为法定最高使用年限50年，价格类型为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-1 乐昌市 2022 年标定地价体系建设标准宗地内涵表

土地 用途项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2022 年 1 月 1 日			
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整			
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年 住宅 70 年	50 年
容积率	现状容积率			
价值类型	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格			
价格表现形式	平均楼面地价			单位面积地价

### 三、乐昌市2022年标定地价结果

表3-1 乐昌市2022年标定地价更新项目结果公示信息表

市（县）名称：乐昌市

地价期日：2022年1月1日

序号	标定区域编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/m <sup>2</sup> ）	
									楼面地价	地面地价
1	440281G6100101	乐城街道	乐昌市宝创环保新材料制品有限公司	工业用地	26671.20	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	201
2	440281G6100201	乐城街道	乐昌市华乐塑业包装有限公司	工业用地	23799.94	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	295
3	440281G6100301	乐城街道	乐昌市粮食购销有限公司	工业用地	6980	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	235
4	440281G6100401	乐城街道	广东利生源生物饲料有限公司	工业用地	32026.6	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	203
5	440281G6100501	乐城街道	乐昌市欧典高分子装饰材料有限公司	工业用地	8631.1	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	197
6	440281G6100601	乐城街道	乐昌胜旗精工科技有限公司	工业用地	13313.3	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	197
7	440281G6100701	乐城街道	广东中博交通环保设备有限公司	工业用地	20059.4	工业用地100%	1	工业用地 50 年	-	217
8	440281H7100201	乐城街道	红岭峰景	商业/住宅用地	9543.4	住宅93.66%，商业6.34%	5.02	商业用地 40 年；住宅用地 70 年	561（首层商业3543，住宅360）	2816

序号	标定区域 编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地 用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/㎡）	
									楼面地价	地面 地价
9	440281H7 100501	乐城街道	昌隆苑	商业/住宅 用地	2261.7	住宅 90%, 商 业 10%	6.7	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	866 (首层商业 3816, 住宅 538)	5802
10	440281H7 100601	乐城街道	福欣家园	商业/住宅 用地	9881.2	住宅 90%, 商 业 10%	3.1	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	330 (首层商业 1297, 住宅 223)	1023
11	440281H7 100801	乐城街道	广福 96 商住楼	商业/住宅 用地	1443.9	住宅 84.2%, 商业 15.8%	6.9	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	1085 (首层商业 3709, 住宅 593)	7487
12	440281H7 100901	乐城街道	翰林苑三期	商业/住宅 用地	9209.6	住宅 95%, 商 业 5%	4.2	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	478 (首层商业 3049, 住宅 343)	2008
13	440281H7 101001	乐城街道	金生圆小区	商业/住宅 用地	15075.4	住宅 98.9%, 商业 1.1%	4.8	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	372 (首层商业 2147, 住宅 352)	1786
14	440281H7 101201	乐城街道	美的家园	商业/住宅 用地	2236.2	住宅 90%, 商 业 10%	10.3	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	869 (首层商业 3790, 住宅 545)	8951
15	440281H7 101301	乐城街道	顺福雅苑	商业/住宅 用地	5140.7	住宅 90%, 商 业 10%	7.1	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	516 (首层商业 1765, 住宅 377)	3664
16	440281H7 101401	乐城街道	顺兴雅苑	商业/住宅 用地	2391.48	住宅 96%, 商 业 4%	6.9	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	533 (首层商业 2804, 住宅 438)	3678

序号	标定区域 编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地 用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/㎡）	
									楼面地价	地面 地价
17	440281H7 101501	乐城街道	永乐城一期	商业/住宅 用地	62382.8	住宅 91.2%, 商业 8.8%	5.63	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	654（首层商业 2109, 住宅 513）	3682
18	440281H7 101601	乐城街道	东方家园	商业/住宅 用地	51875.7	住宅 84.99%, 商 业 15.01%	3.59	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	647（首层商业 2267, 住宅 361）	2323
19	440281H7 101701	乐城街道	中心花园商贸城	商业/住宅 用地	4016	住宅 79.2%, 商业 20.8%	9.8	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	826（商业 2172, 住宅 472）	8095
20	440281H7 101801	乐城街道	富庭雅苑富昌楼	商业/住宅 用地	733	住宅 90%, 商 业 10%	2.5	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	663（首层商业 2524, 住宅 456）	1658
21	440281H7 101901	乐城街道	宏福家园	商业/住宅 用地	45413.41	住宅 95.57%, 商 业 4.43%	4.24	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	397（首层商业 1917, 住宅 327）	1683
22	440281H7 102001	乐城街道	城市广场	商业/住宅 用地	19235.8	住宅 47.3%, 商业 52.70%	6.68	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	1585（首层商业 2494, 住宅 573）	10588
23	440281H7 102201	乐城街道	富锦湾	商业/住宅 用地	17937	住宅 95.22%, 商 业 4.78%	6.03	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	677（首层商业 2149, 住宅 604）	4082
24	440281H7 102501	坪石镇	金鸡花园	商业/住宅 用地	27532.8	住宅 99.7%, 商业 0.3%	2.94	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	330（首层商业 2198, 住宅 324）	970

序号	标定区域 编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地 用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/㎡）	
									楼面地价	地面 地价
25	440281H7 102701	坪石镇	站前大厦	商业/住宅 用地	286	住宅 80.8%, 商业 19.2%	7.3	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	843（首层商业 3357, 住宅 246）	6154
26	440281H7 102801	梅花镇	春天雅居	商业/住宅 用地	2036.4	住宅 93.9%, 商业 6.1%	3.89	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	312（首层商业 1938, 住宅 206）	1214
27	440281H7 102901	坪石镇	恒辉花苑	商业/住宅 用地	19499.4	住宅 88.4%, 商业 11.6%	3.7	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	509（首层商业 2907, 住宅 195）	1883
28	440281H7 103001	廊田镇	建业大厦	商业/住宅 用地	2381	住宅 80.1%, 商业 19.9%	2.2	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	521（首层商业 1602, 住宅 252）	1146
29	440281H7 103201	黄圃镇	黄埔供销大厦商住 楼	商业/住宅 用地	1133	住宅 90%, 商 业 10%	5.1	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	304（首层商业 2020, 住宅 113）	1550
30	440281H7 103301	乐城街道	百信花苑	商业/住宅 用地	98758.1	住宅 93.61%, 商 业 6.39%	3.24	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	517（首层商业 1721, 住宅 435）	1675
31	440281H7 103401	乐城街道	碧桂园凤仪江月	商业/住宅 用地	198973.3	住宅 97.39%, 商 业 2.61%	0.51	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	490（首层商业 1821, 住宅 454）	250
32	440281H7 103601	坪石镇	坪石新城三期	商业/住宅 用地	35608.3	住宅 91.76%, 商 业 8.24%	1.85	商业用地 40 年; 住宅用地 70 年	479（首层商业 2192, 住宅 325）	886

序号	标定区域 编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地 用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/㎡）	
									楼面地价	地面 地价
33	440281H7 103701	乐城街道	正升华府	商业/住宅 用地	40214.5	住宅 92.93%，商 业 7.07%	4.03	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	550（首层商业 2089，住宅 433）	2217
34	440281H7 103801	乐城街道	世纪嘉园	商业/住宅 用地	17902.1	住宅 98.4%， 商业 1.6%	5.10	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	279（首层商业 1749，住宅 255）	1423
35	440281H7 103901	乐城街道	正升星荟	商业/住宅 用地	10037.6	住宅 96.1%， 商业 3.9%	4.28	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	443（首层商业 2319，住宅 367）	1896
36	440281H7 104001	乐城街道	鸿泰苑	商业/住宅 用地	9188.2	住宅 96.9%， 商业 3.1%	5.30	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	441（首层商业 2313，住宅 382）	2337
37	440281H7 104101	廊田镇	丽湾华府（一期）	商业/住宅 用地	4002.7	住宅 87.3%， 商业 12.7%	3.56	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	366（首层商业 952，住宅 281）	1303
38	440281H7 104201	乐城街道	凯旋新都（一期/二期）	商业/住宅 用地	16762.1	住宅 87%，商 业 13%	5.28	商业用地 40 年； 住宅用地 70 年	616（首层商业 1679，住宅 457）	3252
39	440281S5 000101	乐城街道	乐昌碧桂园凤凰酒店	商业用地	26845.9	商业用地 100%	0.9	商业用地 40 年	1598	1438
40	440281S5 000201	乐城街道	乐昌迎宾大酒店	商业用地	10253	商业用地 100%	1.6	商业用地 40 年	2560	4096

序号	标定区域 编码	行政区	标准宗地名称	用地类型	标准宗地 用地面积	各用途比例	容积率	设定年期	标定地价（元/㎡）	
									楼面地价	地面 地价
41	440281S5 000301	坪石镇	老坪石电网公司	商业用地	860	商业用地 100%	1.11	商业用地 40 年	1966	2182
42	440281Z7 000101	乐城街道	汇福园	住宅用地	7188	住宅用地 100%	4.4	住宅用地 70 年	291	1280
43	440281Z7 000201	乐城街道	绿溪花园	住宅用地	2147	住宅用地 100%	3.4	住宅用地 70 年	299	1017
44	440281Z7 000301	乐城街道	幸福家园	住宅用地	5413	住宅用地 100%	4.8	住宅用地 70 年	413	1982
45	440281Z7 000401	坪石镇	坪石安居楼	住宅用地	470.5	住宅用地 100%	6.3	住宅用地 70 年	233	1468