

# 五华县2020年度标定地价评估成果

**一、标定地价公示范围。**五华县2020年度标定地价评估项目中标定地价公示范围为：五华县城区、安流镇和华城镇近期规划建设区范围，公示范围的总面积约38.73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。具体如下：

（一）商服用地标定地价内涵：估价期日为2020年1月1日，土地使用年期为40年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的首层楼面地价、平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地标定地价内涵：估价期日为2020年1月1日，土地使用年期为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，

币种为人民币。

（三）商住混合用地标定地价内涵：估价期日为2020年1月1日，土地使用年期商服用地为40年，住宅用地为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的首层楼面地价、平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地标定地价内涵：估价期日为2020年1月1日，土地使用年期为50年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

## 五华县2020年度标定地价标准宗地内涵表

项目 \ 宗地用途	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2020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	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价

参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017), 进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。

具体如下表:

### 五华县2020年度标定地价评估用途表

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、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
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、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地；城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地

# 五华县 2020 年度标定地价公示信息表

市县名称：五华县

地价期日：2020 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	位置和名称	区县	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用 年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
										综合地价		各用途价格		
										平均楼面 地价	单位面 积地价	商业首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价	
1.	441424S5000101	粤东农批东广场	中心城区	商服用地	出让土地 使用权	14443.69	0.64	五通一平	40	2340	1498	3000	-	
2.	441424S5000201	和兴汽车贸易车行	中心城区	商服用地	出让土地 使用权	4780.58	2.50	五通一平	40	1885	4713	2900	-	
3.	441424H7000101	敏捷金玥府	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	28878.30	3.00	五通一平	商业：40; 住宅：70	1262	3786	2970	1200	
4.	441424H7000201	印象唐街	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	23465.76	1.64	五通一平	商业：40; 住宅：70	1976	3241	3360	1350	
5.	441424H7000301	鸿云花园五期	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	4779.51	3.36	五通一平	商业：40; 住宅：70	1543	5184	3567	1400	
6.	441424H7000401	锦绣星城	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	17048.37	3.50	五通一平	商业：40; 住宅：70	1570	5495	3625	1430	
7.	441424H7000501	嘉乐花园二期	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	2199.97	7.43	五通一平	商业：40; 住宅：70	1585	11777	3900	1450	
8.	441424H7000601	嘉福苑	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	1202.00	9.29	五通一平	商业：40; 住宅：70	1348	12523	3125	1200	
9.	441424H7000701	印象唐苑	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	19608.38	3.30	五通一平	商业：40; 住宅：70	1528	5042	3360	1350	
10.	441424H7000801	锦绣华庭	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	4291.50	7.86	五通一平	商业：40; 住宅：70	1413	11106	3120	1300	

序号	标准宗地编码	位置和名称	区县	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用 年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
										综合地价		各用途价格		
										平均楼面 地价	单位面 积地价	商业首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价	
11.	441424H7000901	长安豪庭	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	52946.40	3.46	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1537	5318	3480	1350	
12.	441424H7001001	奥园广场	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	75423.40	1.85	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	2237	4138	4500	1390	
13.	441424H7001101	华圣豪苑二期	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	9701.88	5.40	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1635	8829	3840	1400	
14.	441424H7001201	长乐居	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	1009.52	5.96	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1682	10025	3600	1380	
15.	441424H7001301	足球小镇	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	6905.04	1.30	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	944	1227	1950	880	
16.	441424H7001401	万宁华府	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	13269.09	3.00	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1304	3912	2500	1150	
17.	441424H7001501	碧桂园凤凰城	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	137904.84	3.00	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1230	3690	2500	1150	
18.	441424H7001601	敏捷锦绣和府	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	60347.25	3.00	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1277	3831	2500	1250	
19.	441424H7001701	水寨镇上坝琴江公 路旁	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	9656.06	3.50	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1300	4550	2250	1250	
20.	441424H7001801	水寨镇琴江四路旁	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	22431.15	3.00	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1111	3333	2125	1050	
21.	441424H7001901	建裕大厦	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	3454.26	9.29	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1341	12458	2970	1300	
22.	441424H7002001	楷裕德实业	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	410.50	3.50	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1510	5285	2970	1300	
23.	441424H7002101	琴江壹号	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	29213.05	4.83	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1402	6772	2970	1300	

序号	标准宗地编码	位置和名称	区县	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用 年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
										综合地价		各用途价格		
										平均楼面 地价	单位面 积地价	商业首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价	
24.	441424H7002201	华维客家湾	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	16827.87	3.90	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	1201	4684	2470	1100	
25.	441424H7002301	围龙屋实业	中心城区	商住混合 用地	出让土地 使用权	16331.25	2.60	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	972	2527	2075	900	
26.	441424Z7000101	水寨镇华兴北路大 坝圩	中心城区	住宅用地	出让土地 使用权	35.85	4.71	五通一平	70	1050	4946	-	1050	
27.	441424Z7000201	锦福华庭	中心城区	住宅用地	出让土地 使用权	3953.59	3.20	五通一平	70	1430	4576	-	1430	
28.	441424Z7000301	水寨镇华三横街	中心城区	住宅用地	出让土地 使用权	49.20	4.30	五通一平	70	1550	6665	-	1550	
29.	441424Z7000401	水寨镇园新二路	中心城区	住宅用地	出让土地 使用权	51.66	5.15	五通一平	70	1500	7725	-	1500	
30.	441424Z7000501	河东镇开发区邮电 二横街08号	中心城区	住宅用地	出让土地 使用权	82.80	2.19	五通一平	70	1000	2190	-	1000	
31.	441424G6000101	东成家具	中心城区	工业用地	出让土地 使用权	26984.10	-	五通一平	50	-	260	-	-	
32.	441424G6000201	香雪智慧中医药产 业	中心城区	工业用地	出让土地 使用权	92201.91	-	五通一平	50	-	260	-	-	
33.	441424G6000301	合创实业	中心城区	工业用地	出让土地 使用权	34990.00	-	五通一平	50	-	260	-	-	
34.	441424G6000401	海宴酒业	中心城区	工业用地	出让土地 使用权	32752.05	-	五通一平	50	-	300	-	-	
35.	441424G6000501	佰达精密五金制造	中心城区	工业用地	出让土地 使用权	2375.10	-	五通一平	50	-	260	-	-	
36.	441424H7002401	南国花园	华城镇	商住混合 用地	出让土地 使用权	16138.30	5.00	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	766	3830	1625	750	

序号	标准宗地编码	位置和名称	区县	用途	权利类型	面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用 年期(年)	标定地价(元/平方米)				备注
										综合地价		各用途价格		
										平均楼面 地价	单位面 积地价	商业首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价	
37.	441424H7002501	龙福花园	华城镇	商住混合 用地	出让土地 使用权	6829.00	4.84	五通一平	商业: 40; 住宅: 70	792	3833	1610	740	
38.	441424Z7000601	华城镇前和市场 A3 (12)号	华城镇	住宅用地	出让土地 使用权	61.00	3.91	五通一平	70	780	3050	-	780	
39.	441424Z7000701	华城镇高桂路	华城镇	住宅用地	出让土地 使用权	111.60	4.42	五通一平	70	800	3536	-	800	
40.	441424G6000601	冠华传导	华城镇	工业用地	出让土地 使用权	56901.29	-	五通一平	50	-	190	-	-	
41.	441424Z7000801	安流镇司前街 157 至 159 号	安流镇	住宅用地	出让土地 使用权	383.00	1.13	五通一平	70	700	791	-	700	
42.	441424Z7000901	安流镇青江村透江 北	安流镇	住宅用地	出让土地 使用权	139.56	4.60	五通一平	70	750	3450	-	750	