**附件1：**

**南雄市2020年标定地价制订项目成果**

**一、标定地价公示范围**

根据南雄市土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合市内不同用途自身的空间分布，确定南雄市2020年标定地价体系建设中标定地价公示范围为南雄市中心城区（雄州街道）、珠玑镇、黄坑镇、乌迳镇、全安镇、古市镇近期规划建设区范围，公示范围总面积约17.53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：**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，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、首层楼面地价。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：**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、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下，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、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途为40年，住宅用途为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，标准宗地的住宅平均楼面地价、商服首层楼面地价、综合平均楼面地价、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。

**表2-1 南雄市2020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** | 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** | 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 | 住宅平均楼面地价、  商服首层楼面地价、  综合平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 |

**三、南雄市2020年标定地价结果**

**表3-1 南雄市2020年标定地价体系建设结果公示信息表**

市（县）名称：南雄市 地价期日：2020年1月1日

| **标准宗地编码** | **镇街** | **标准宗地名称** | **土地用途** | **土地面积/㎡** | **容积率** | **开发程度** | **设定使用年限（年）** | **商住比例（%）** | **标定地价（元/㎡）** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **综合价格** | | **混合用地拆分价格** | |
| **单位面积地价** | **平均楼面地价** | **商服首层楼面地价** | **住宅平均楼面地价** |
| 440282S050100101 | 雄州街道 | 东方大润发广场 | 商业用地 | 40610.08 | 2.14 | 五通一平 | 商服40 | - | 2664 | 1245 | 2970 | —— |
| 440282H070100101 | 雄州街道 | 大福名城 | 混合用地 | 22332.17 | 2.32 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服6%，住宅94% | 2053 | 885 | 2330 | 780 |
| 440282H070100201 | 雄州街道 | 江玥名門 | 混合用地 | 11650.10 | 5.99 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服13%，住宅87% | 6709 | 1120 | 3115 | 945 |
| 440282H070100301 | 雄州街道 | 碧桂园雄州府 | 混合用地 | 19411.24 | 2.49 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服2%，住宅98% | 2639 | 1060 | 3510 | 970 |
| 440282H070100401 | 雄州街道 | 九龙花园 | 混合用地 | 7345.44 | 5.01 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服2%，  住宅98% | 4835 | 965 | 3160 | 895 |
| 440282H070100501 | 雄州街道 | 三秀花园 | 混合用地 | 1450.00 | 5.57 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服5%，住宅95% | 7714 | 1385 | 6420 | 1095 |
| 440282H070100601 | 雄州街道 | 江景庭 | 混合用地 | 7926.00 | 4.16 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服7%，住宅93% | 5658 | 1360 | 5110 | 1060 |
| 440282H070100701 | 雄州街道 | 幸福里 | 混合用地 | 10370.00 | 4.1 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商服10%，住宅90% | 4264 | 1040 | 3940 | 915 |
| 440282H070100801 | 雄州街道 | 阳光里 | 混合用地 | 12458.92 | 4.78 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业2%，住宅98% | 4637 | 970 | 4080 | 915 |
| 440282H070100901 | 雄州街道 | 碧桂园凤凰天境 | 混合用地 | 29206.82 | 1.85 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业3%，住宅97% | 1656 | 895 | 2270 | 830 |
| 440282H070101001 | 雄州街道 | 南雄碧桂园 | 混合用地 | 48204.15 | 2.71 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业1%，住宅99% | 2846 | 1050 | 2975 | 1030 |
| 440282H070101101 | 雄州街道 | 天悦湾花园 | 混合用地 | 16879.00 | 4.82 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业2%，住宅98% | 4242 | 880 | 2985 | 810 |
| 440282H070101201 | 雄州街道 | 华都广场 | 混合用地 | 6120.00 | 8.49 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业23%，住宅77% | 10995 | 1295 | 3555 | 965 |
| 440282H070101301 | 雄州街道 | 翠竹居 | 混合用地 | 23158.90 | 3.11 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业3%，住宅97% | 3234 | 1040 | 3720 | 945 |
| 440282H070101401 | 雄州街道 | 时代广场 | 混合用地 | 11468.80 | 6.01 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业22%，住宅78% | 7482 | 1245 | 4160 | 1030 |
| 440282H070101501 | 雄州街道 | 雄州壹品 | 混合用地 | 11044.53 | 5.04 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业11%，住宅89% | 7056 | 1400 | 4455 | 1080 |
| 440282H070101601 | 珠玑镇 | 珠玑1号 | 混合用地 | 24521.69 | 1.33 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业29%，住宅71% | 1230 | 925 | 2540 | 685 |
| 440282H070101701 | 黄坑镇 | 书香苑 | 混合用地 | 1629.96 | 9.46 | 五通一平 | 商服40，住宅70 | 商业9%，住宅91% | 6953 | 735 | 2670 | 660 |
| 440282Z070100101 | 雄州街道 | 水南村枣园北路21号 | 住宅用地 | 112.00 | 1.72 | 五通一平 | 70 | - | 937 | 545 | —— | 545 |
| 440282Z070100201 | 乌迳镇 | 乌迳镇乌迳圩乌迳新村 | 住宅用地 | 99 | 2.08 | 五通一平 | 70 | - | 1061 | 510 | —— | 510 |
| 440282G060100301 | 珠玑镇 | 嘉南农业 | 工业用地 | 12852.83 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 144 | —— | —— | —— |
| 440282G060100401 | 珠玑镇 | 彤置富水泥 | 工业用地 | 107976.80 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 133 | —— | —— | —— |
| 440282G060100101 | 古市镇 | 天成化工 | 工业用地 | 22956.8 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 167 | —— | —— | —— |
| 440282G060100201 | 全安镇 | 美瑞克 | 工业用地 | 13333.47 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 138 | —— | —— | —— |
| **填表说明：**表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元每平方米。 | | | | | | | | | | | | |