



广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

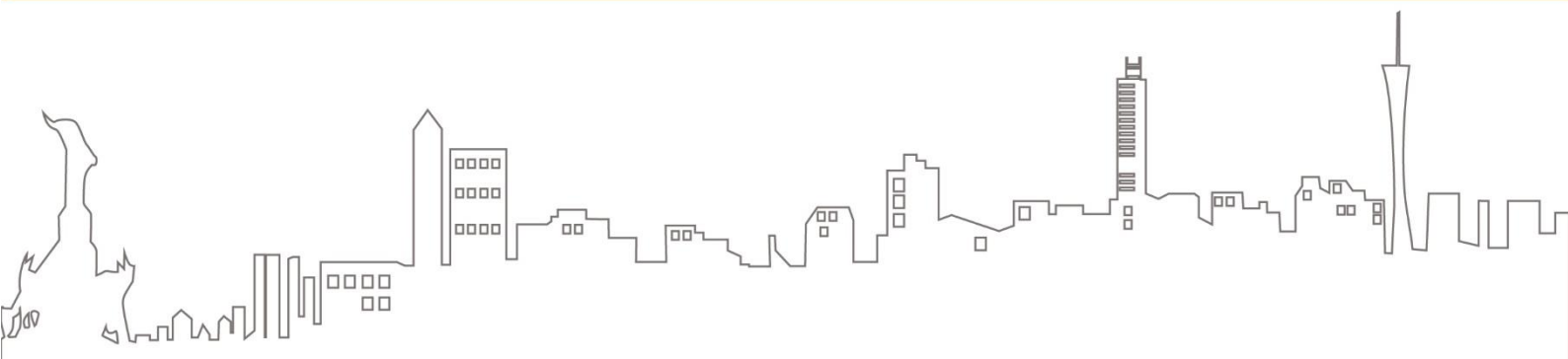
珠海市国有建设用地位价公示项目 (2023 年度)

征
求
意
见
稿

珠海市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二三年十二月



导 读

1. 珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）的公示范围为珠海市（不含横琴粤澳深度合作区、万山海洋开发试验区）建成区、近期规划建设区范围全域。本次评估珠海市国有建设用地标定地价的公示范围由 130 个标定区域组合构成，合计面积约为 469.45 平方公里，较上轮 712.99 平方公里减少 51.88%，主要原因是本轮在划定公示范围时，参考了珠海市国土空间规划成果中的生态保护红线和城镇开发边界，扣除了城镇开发边界外的山体，将标定区域界线调整至城镇开发边界内，各用途标定区域互不重叠。

2. 本次标定地价内涵：估价期日为 2023 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”，包括通路、通电、通上水、排下水、通讯），宗地红线内“土地平整”；商业用地、住宅用地、商住混合用地、商办混合用地、三种及以上混合用地、公共管理与公共服务用地均为现状容积率下平均楼面地价，工业用地、公用设施用地为现状容积率下地面地价。

3. 本次标定地价成果共划分标定区域（布设标准宗地）130 个，其中商业用地标定区域（标准宗地）4 个，住宅用地标定区域（标准宗地）7 个，商住混合用地标定区域（标准宗地）61 个，商办混合用地标定区域（标准宗地）7 个，三种及以上混合用地标定区域（标准宗地）9 个，工业用地标定区域（标准宗地）39 个，公共管理与公共服务用地标定区域（标准宗地）2 个，公用设施用地标定区域（标准宗地）1 个。

4. 从整个区域总体地价水平看，珠海市 2023 年国有建设用地标定地价总体地价水平：商业用地平均地价为 4642~13597 元/平方米（平均楼面地价），住宅用地平均地价为 4784~27603 元/平方米（平均楼面地价），商住混合用地平均地价为 2746~18034 元/平方米（平均楼面地价），商办混合用地平均地价为 4040~5761 元/平方米（平均楼面地价），三种及以上混合用地平均地价为 3632~15608 元/平方米（平均楼面地价），工业用地平均地价为 365~2164 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地平均地价为 1035~1050 元/平方米（平均楼面地价），公用设施用地平均地价为 409 元/平方米（地面地价）。

5. 与上轮对比存在差异的原因：

（1）近年来经济形势下行，土地市场普遍呈现下降态势，经营性用地地价水平较 2022 年整体下降；

（2）与上一轮测算思路不同：

1）根据未来标定地价可能应用的主要方向，本轮商业用地、住宅用地、商住混合用地、商办混合用地、三种及以上混合用地等经营性用地采用剩余法测算时，求取的地价为净地价，即扣除了宗地在开发过程中由土地贡献产生的利息利润，与出让评估的地价内涵保持一致；

2) 本轮测算根据宗地实际规划条件, 考虑实际建设的公建配套并纳入宗地整体容积率, 与出让规划条件一致, 上一轮未考虑公建面积, 住宅、混合用地的地价水平值与上一轮相比会有一定幅度下降;

(3) 参数取值不同, 本轮以市场调查的真实售价及租金进行测算, 并且土地还原利率取值按市场租售信息更新, 较上一轮标定地价直接采用基准地价(价值时点 2020 年 7 月 1 日, 距今已过三年)还原利率整体更符合估价期日时的土地房地产市场客观实际水平, 因此从现状地价年期修正到设定最高年期下时地价水平存在一定差异;

(4) 工业用地采用的评估方法与上一轮的不同, 本轮主要采用市场比较法与成本逼近法, 而上一轮采用的是收益还原法与成本逼近法; 珠海工业用地出让成交案例丰富, 采用市场比较法充分体现了当前交易的实际地价水平, 更符合标定地价的定位。

6.个别标准宗地与上一轮变化率超过 20%原因:

与上一轮相比, 保留的标准宗地有部分在两轮对比中变化率超过 20%, 主要原因在于调整了测算思路, 估价参数取值存在一定差异, 同时伴随市场环境的变化, 评估结果会受到一定影响, 具体宗地的变化情况及原因详见第三章第三节第 4 点“表 3-9 个别差异较大的标准宗地变化原因分析情况表”。

目 录

导 读	I
第一章 工作概述	1
一、项目背景	1
二、标定地价的概念及应用	1
三、公示范围	2
三、工作依据	4
四、技术思路及技术路线	6
第二章 项目阶段工作开展情况	8
一、工作准备及资料收集	8
二、确定标定地价公示范围	8
三、标定区域划分	9
四、标准宗地设立	9
五、标定地价评估	9
六、初步成果的编制及提交	9
七、初步成果汇报	9
八、下阶段工作安排	9
第三章 标定地价公示项目成果	11
一、地价内涵	11
二、标定区域划分及标准宗地设立情况	12
三、标定地价水平及变化情况	13
四、珠海市房地产、土地市场走势	21
五、标定地价与出让价对比	24
六、标定地价与周边出让地对比	25
珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）附件	31

第一章 工作概述

一、项目背景

为响应《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发〔2021〕39 号）的文件精神和工作部署要求，广东省自然资源厅印发了《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223 号）（以下简称《通知》）。根据《通知》的要求，“各地要严格按照自然资源部和省厅的有关工作要求，推动落实基准地价成果定期制订更新和标定地价成果年度更新”。

结合珠海市的实际情况需开展珠海市 2023 年国有建设用地标定地价更新评估工作。根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的相关要求，本轮标定地价公示项目为全面更新，需对标定区域、标准宗地进行全面核查、更换，结合估价期日的房价及地价水平更新标定地价。

二、标定地价的概念及应用

（一）标定地价的概念

标定地价是法定地价体系的组成部分，是指标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下，某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格。标准宗地是指在均匀区域内，其深度、宽度、形状、用途、开发利用状况等特征在该区域内具有代表性，使用相对稳定，能够起示范及比较标准作用的宗地。

（二）标定地价制订及应用意义

1. 可进一步完善公示地价体系。通过建立标定地价体系将完善由基准地价体系和标定地价体系组成的公示地价体系。
2. 标定地价可以为国有土地使用权出让评估提供依据，为政府进行土地管理及制定宏观政策提供参考，有利于规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。
3. 标准宗地在标定区域内具有示范作用，标定地价可作为一种评估方法，评估方法及参数设定具有专业性与规范性，有助于评估宗地地价。
4. 建立标定地价体系可以促进土地的最佳利用，优化配置和合理利用城镇土地资源。可分析不同标定区域地价差异的制约因素，可以为调整城镇土地利用结构和布局提供信息支撑。
5. 有助于建立公平、公开的地产市场。标定地价体系建立并公示之后，土地交易信息实现了由有限度对外查询向相对全面对外查询的转变，使土地市场信息对称变成现实。

三、公示范围

根据珠海市土地房地产市场发育程度和管理服务需求，结合区域内不同用途土地的空间分布特征，确定珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）公示范围为珠海市（不含横琴粤澳深度合作区、万山海洋开发试验区）的城市建成区、近期规划建设区范围。本次评估珠海市国有建设用地标定地价的公示范围由 130 个标定区域组合构成，合计面积约为 469.45 平方公里，较上轮 712.99 平方公里减少 51.88%，主要原因是本轮在划定公示范围时，参考了珠海市国土空间规划成果中的生态保护红线和城镇开发边界，扣除了城镇开发边界外的山体，将标定区域界线调整至城镇开发边界内，各用途标定区域互不重叠。公示范围具体见下图：

（本页余下空白）

珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023年度） 公示范围



图 1-1 珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）公示范围图

三、工作依据

标定地价评估具有很高的技术性和理论性要求，因此其评估工作必须在一定的法律法规依据、理论依据、技术依据和其他依据的指导 and 规范下进行。

（一）法律、法规、政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务.务委员会第十次会议通过，自公布之日起施行）；

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. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

7. 《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）

8. 《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》（自然资办发〔2019〕31 号）

9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10. 《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）；

11. 《国土资源部关于印发<国土资源“十三五”规划纲要>的通知》（国土资发〔2016〕38 号）；

12. 《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）；

13. 《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）

14. 《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）；

15. 《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）；

16. 《广东省人民政府办公厅关于印发广东省自然资源保护与开发“十四五”规划的通知》（粤府办〔2021〕31 号）；

17. 《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）；

18. 国家、省、市有关的法律、法规、政策和文件。

（二）技术依据

1. 《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

2. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

3. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；

5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；

6. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

7. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

8. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

9. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

10. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

11. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

12. 《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

13. 《关于引发<珠海市地价评估指引（试行）>的通知》（珠评协〔2021〕10 号）；

14. 其他有关的技术规范、行业标准、通知文件。

（三）其他依据

1. 珠海市 2020-2022 年国有建设用地标定地价成果资料；

2. 珠海市 2020 年国有建设用地使用权基准地价成果资料；

3. 珠海市控制性详细规划；

4. 珠海市近五年土地拍卖、挂牌等土地出让市场成交案例；

5. 珠海市 2019-2023 商品房屋租赁备案登记明细，现势一手、二手房交易明细；

6. 珠海市城区实体地域范围；

7. 珠海市工业用地控制线（一级控制线、二级控制线）；

8. 标准宗地的权属资料及用地规划条件资料；
9. 珠海市 2021、2022 年土地变更调查库；
10. 评估人员调查收集、实地勘查获取的有关资料；
11. 其他相关部门提供的有关资料数据。

四、技术思路及技术路线

（一）技术思路

根据项目需求，以《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）为依据，结合珠海市实际情况和当前标定地价评估技术的现状及发展状况，相应提出如下技术思路：

本次为满足珠海市国有建设用地标定地价评估的新需求，根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）为依据，确定标定地价内涵，在现行基准地价的土地级别或区片的基础上，依据土地条件、利用状况、土地开发程度并结合近年来珠海市城市发展及房地产市场价格变化等判断，划分各用途标定区域；并分别布设各用途用地类型的标准宗地；每宗地由选取的估价机构的两名土地估价师参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）的要求独立评估标准宗地地价；技术承担单位根据估价机构的测算结果，提出标定地价建议值，负责编制各个用途的标定地价修正体系，建立以标准宗地为核心的国有建设用地标定地价体系。

（二）技术路线

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和项目要求，制定珠海市国有建设用地标定地价评估技术路线。技术路线主要包括准备工作、收集资料、确定标定地价公示范围、划分标定区域、布设标准宗地、标准宗地评估、确定标定地价、成果审核和完善、成果整理汇总、成果征求意见、听证、成果评审验收、公示、备案。

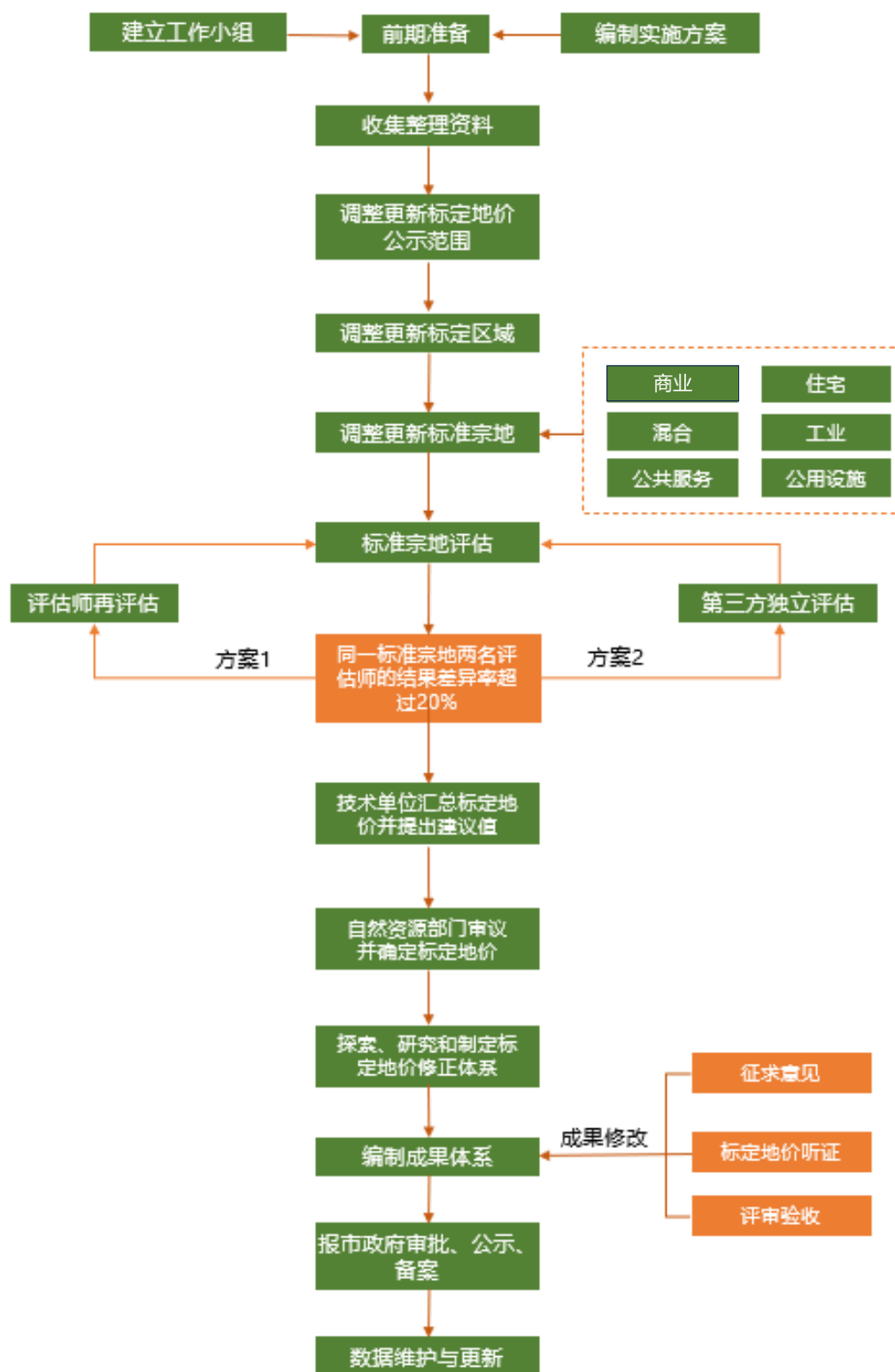


图 1-2 珠海市国有建设用地标定地价公示工作总体技术路线图

第二章 项目阶段工作开展情况

一、工作准备及资料收集

技术单位根据评估需求，编制资料收集清单并向珠海市自然资源局、教育局、公安局等相关部门收集了珠海市 2021-2022 年变更调查库、公示地价成果、控制性详细规划、标准宗地的电子档案等资料。

表 2-1 部门资料收集情况表

序号	部门	资料内容
1	珠海市自然资源局	珠海市 2021 年变更调查分析库政务版（地类图斑数据）
		珠海市 2022 年土地变更调查库（地类图斑数据、分析地类图斑数据、行政区范围数据）
		珠海市“三区三线”部下发封库政务版数据库
		珠海市城区实体地域范围
		珠海市工业用地控制线（一级控制线、二级控制线）
		珠海市基准地价数据（2020 年）
		珠海市国有建设用地标定地价 2001-2022 年项目成果（含数据库、文本报告等）
		珠海市控制性详细规划
		2019-2023 年商品房屋租赁备案登记明细，现势一手、二手房交易明细
		标准宗地电子档案数据（包括但不限于：不动产权证书、出让合同、补充协议书、建设用地批准书、建设用地规划许可证、不动产测量报告、建设工程规划条件核实合格证等）
2	珠海市教育局	珠海市教育发展与教育设施规划（2021-2035 年）、各级学校情况及收费标准
3	珠海市公安局	珠海市 2022 年户籍人口、流动人口统计表
4	珠海市卫生健康局	珠海市卫生服务机构概况
5	珠海市税务局	一手房、二手房交易、房地产租赁涉及税（费）种及相关政策依据
6	珠海市建设工程造价事物中心	2020-2021 年工程造价信息

二、确定标定地价公示范围

根据项目要求，本次珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）工作范围为珠海市（不含横琴粤澳深度合作区、万山海洋开发试验区）。根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求及项目需求，并依据珠海市土地市场发育程度、政府的监管需求、应用方向、各用途土地分布的特点综合确定各用途标定地价公示范围。

本次珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）公示范围由 130 个标定区域组合构成，合计面积约为 469.45 平方公里。公示范围图详见第一章“图 1-1 珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）公示范围图”。

三、标定区域划分

在已有资料以及利用数据采集技术获取的数据基础上，考虑区域内的主要现状或规划用途，依据均质均价原则、管理便利原则、宗地完整原则的划分原则，使用地价水平归纳法、叠加法对标定区域进行划分。项目工作小组对上一轮成果的标定区域进行核查，根据最新的规划、区域土地价格水平等调整标定区域范围，在此基础上根据政府部门管理需求和城市发展状况增加标定区域。后根据汇报反馈意见并结合项目合同要求以及查档资料情况，对标定区域范围进行适当调整，最终确定 130 个标定区域。

四、标准宗地设立

在遵循标准宗地设立的代表性、确定性、标识性等原则的基础上，根据收集到的预选标准宗地资料，进行实地核实勘查，选择合适的宗地作为该标定区域的标准宗地。项目工作小组对上一轮成果的标准宗地资料进行核实和更新，对于不满足条件的标准宗地进行更换，并新增标准宗地，共设立 130 宗标准宗地，其中保留上一轮标准宗地 69 宗，更换 33 宗，新增 28 宗，并结合标定区域编码登记情况，对确定的标准宗地进行编码与登记。

五、标定地价评估

在项目工作小组的组织协调下，每宗标准宗地的价格由两名土地估价师独立负责评估，并按照标准格式填写相应表格，说明评估要点，编制评估报告，并由技术单位根据两名估价师的评估结果提出标定地价建议值。

六、初步成果的编制及提交

由技术单位编制初步成果，并提交至珠海市自然资源局。

七、初步成果汇报

技术单位向珠海市自然资源局各科室进行初步成果汇报及征求意见，并根据反馈意见，对项目成果进行修改完善。

八、下阶段工作安排

（一）成果征询意见

珠海市自然资源局以发函的方式向相关职能部门征询意见。

（二）成果听证

在网上发布成果听证公告，按听证规定公示满一个月后，举行听证会广泛听取意见，项目组根据意见对项目成果进行修改完善。

（三）组织专家验收

由珠海市自然资源局组织来自主管部门、行业协会、高校、房地产研究机构等相关专家组成的专家验收组对珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）成果

进行验收。

（四）市政府审议及公布实施

编制和整理上报文件，汇报材料、公布文件等资料，报请珠海市人民政府批准后向社会公开，并在全国标定地价备案系统备案。

（五）地价系统更新维护

为确保项目各项工作成果能够发挥应有的应用效果，需要结合经过完善的标定地价修正体系，更新已建立的珠海市国有建设用地标定地价管理应用信息系统。

（本页余下空白）

第三章 标定地价公示项目成果

一、地价内涵

（一）土地用途

珠海市 2023 年国有建设用地标定地价评估体系建设包括商业用地、住宅用地、商住混合用地、商办混合用地、三种及以上混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地共 8 种用途，标定地价评估用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的用途标准进行设定。

表 3-1 标定地价评估用途

标定地价评估用途	一级类	二级类
商业用地	商服用地	零售商业用地
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、城镇住宅用地
商办混合用地	商服用地	零售商业用地、商务金融用地
三种及以上混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、城镇住宅用地、商务金融用地、旅馆用地
工业用地	工业用地	工矿仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	教育用地
公用设施用地	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

标准宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件、红线内现状平整条件设定，容积率按现状（各标准宗地容积率详见标定地价公示信息表）设定，土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（商业用地为 40 年，住宅用地为 70 年，商务金融用地为 40 年，旅馆用地为 40 年，工业用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年，公用设施用地为 50 年），无抵押权、地役权等他项权利限制的出让土地使用权价格。其中，涉及工业用地、公用设施用地标准宗地评估价格表现形式为地面地价，其余标准宗地评估价格表现形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 3-2 珠海市 2023 年国有建设用地标定地价内涵表

标定地价用途	土地开发程度	现状容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商业用地	宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整	0.63~2.52	平均楼面地价	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40 年
住宅用地		1.05~3.3	平均楼面地价		70 年
商住混合用地		0.65~4.57	平均楼面地价		住宅 70 年，商业 40 年
商办混合用地		1.41~7.97	平均楼面地价		40 年
三种及以上混合用地		2.05~8.06	平均楼面地价		相应用途法定最高使用年期
工业用地		0.5~3	地面地价		50 年
公共管理与公共服务用地		0.73~2.3	平均楼面地价		50 年
公用设施用地		0.78	地面地价		50 年

二、标定区域划分及标准宗地设立情况

本次划分标定区域共 130 个，其中商业用地标定区域 4 个，住宅用地标定区域 7 个，商住混合用地标定区域 61 个，商办混合用地标定区域 7 个，三种及以上混合用地 9 个，工业用地标定区域 39 个，公共管理与公共服务用地标定区域 2 个，公用设施用地标定区域 1 个。根据标准宗地布设的原则及设立步骤，各标定区域内有且仅有一宗标准宗地，因此标准宗地个数与标定区域一致。

表 3-3 珠海市 2023 年国有建设用地标定地价标定区域及标准宗地数量及变化情况表

单位：个、宗

年度	商业用地	住宅用地	商住混合用地	商办混合用地	三种及以上混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	合计
2022 年	3	6	61	3	4	22	2	1	102
保留	3	5	34	2	4	18	2	1	69
更换	—	1	27	1	—	4	—	—	33
新增	+1	+1	—	+4	+5	+17	—	—	+28
2023 年	4	7	61	7	9	39	2	1	130

各用途标定区域划分情况详见标定地价项目成果附件 2《珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）标定区域及标准宗地布设图》。

表 3-4 珠海市各行政区 2023 年国有建设用地标定地价标定区域及标准宗地
数量情况表

单位：个、宗

行政区	商业用地	住宅用地	商住混合用地	商办混合用地	三种及以上混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	合计
香洲区	3	6	37	7	8	13	2	/	76
金湾区	/	/	12	/	/	17	/	/	29
斗门区	1	1	12	/	1	9	/	1	25
总计	4	7	61	7	9	39	2	1	130

三、标定地价水平及变化情况

（一）标定地价总体水平

珠海市国有建设用地标定地价受到房地产市场发育情况、城市规划及产权资料完整性的影响，划分的标定区域及设定的标准宗地仅代表该标定区域及标准宗地的情况，其地价水平也仅代表该标定区域的地价水平。

分用途来看，商业用地平均楼面地价区间在 4642~13597 元/平方米，最高的是位于香洲区的海韵城，容积率为 0.63，层数 4 层；最低的是位于斗门区的大信新都汇，容积率为 2.52，层数为 6 层。

住宅用地平均楼面地价区间在 4784~27603 元/平方米，最高的是位于香洲区的绿洋山庄，包含低密度住宅与普通住宅；最低的是位于斗门区的佳兆业御金山。

商住混合用地平均楼面地价区间在 2746~18034 元/平方米，最高的是位于香洲区的龙光海悦云天，容积率为 3.72，商业部分层数 2 层；最低的是位于斗门区的五洲富山园，容积率为 1.78，商业部分层数 2 层。

商办混合用地平均楼面地价区间在 4040~5761 元/平方米，最高的是位于香洲区的钰海环球金融中心，容积率为 7.97，商业部分地上层数 5 层，地下 1 层；最低的是位于保税区的富力优派广场，容积率为 4，商业部分层数 2 层。

三种及以上混合用地平均楼面地价区间在 3632~15608 元/平方米，最高的是位于香洲区的五洲花城二期西区，容积率为 3.74，商业部分层数 2 层；最低的是位于香洲区的仁恒滨海中心（A 地块），容积率为 8.06，商业部分层数 1 层。

工业用地地面地价区间在 365~2164 元/平方米，最高的是位于香洲区的香洲科技创新中心（一期），为新型产业用地，楼面地价为 762 元/平方米；最低的是位于斗门区的珠海大龙园健康产业有限公司。

公共管理与公共服务用地平均楼面地价区间在 1035~1050 元/平方米，只有 2 宗，最高的是位于香洲区的柏康宁·乔湾国际康养社区；最低的是位于香洲区的珠海北大附属实验学校。

公用设施用地只有 1 宗，地面地价为 409 元/平方米。

具体详见下表：

表 3-5 标定地价地价水平状况表

标定地价用途	地价区间（元/平方米）	容积率范围	价格类型
商业用地	4642~13597	0.63~2.52	平均楼面地价
住宅用地	4784~27603	1.05~3.3	平均楼面地价
商住混合用地	2746~18034	0.65~4.57	平均楼面地价
商办混合用地	4040~5761	1.41~7.97	平均楼面地价
三种及以上混合用地	3632~15608	2.05~8.06	平均楼面地价
工业用地	365~2164	0.5~3.0	地面地价
公共管理与公共服务用地	1035~1050	0.73~2.3	平均楼面地价
公用设施用地	409	0.78	地面地价

注：1. 表中标定地价为设定条件下楼面地价或地面地价，下同。

2. 各用途标准宗地地价状况详见标定地价项目成果附件 2《珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）标定区域及标准宗地布设图》及附件 3《珠海市 2023 年国有建设用地标定地价公示信息表》。

（二）各行政区标定地价水平

各行政区整体分析，香洲区各用途标定地价水平高于金湾区、斗门区，各行政区分用途价格区间如下表所示：

表 3-6 各行政区标定地价区间水平状况表

标定地价用途	行政区	地价区间	容积率范围	价格类型
商业用地	香洲区	5246~13597	0.63~1.02	平均楼面地价
	斗门区	4642	2.52	
住宅用地	香洲区	13185~27603	1.29~3.3	平均楼面地价
	斗门区	4784	1.05	
商住混合用地	香洲区	9263~18034	0.8~4.57	平均楼面地价
	金湾区	2800~10647	1.02~2.97	
	斗门区	2746~5925	0.65~2.5	
商办混合用地	香洲区	4040~5761	1.41~7.97	平均楼面地价
三种及以上混合用地	香洲区	3632~15608	2.05~8.06	平均楼面地价
	金湾区	6593	4.52	
工业用地	香洲区	641~2164	1.0~3.0	地面地价
	金湾区	452~534	0.5~1.8	
	斗门区	365~449	0.81~2.22	
公共管理与公共服务用地	香洲区	1035~1050	0.73~2.3	平均楼面地价
公用设施用地	斗门区	409	0.78	地面地价

（三）标定地价变化情况及原因分析

1. 标定地价区间变化

表 3-7 标定地价各用途地价区间变化一览表

标定地价用途	估价期日	地价区间
商业用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	4642~13597
	2022 年 1 月 1 日	4870~14435
住宅用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	4784~27603
	2022 年 1 月 1 日	5915~39121
商住混合用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	2746~18034
	2022 年 1 月 1 日	2587~25246
商办混合用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	4040~5761
	2022 年 1 月 1 日	5098~6139
三种及以上混合用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	3632~15608
	2022 年 1 月 1 日	3296~13305
工业用地 (地面地价)	2023 年 1 月 1 日	365~2164
	2022 年 1 月 1 日	336~1113
公共管理与公共服务用地 (平均楼面地价)	2023 年 1 月 1 日	1035~1050
	2022 年 1 月 1 日	906~964
公用设施用地 (地面地价)	2023 年 1 月 1 日	409
	2022 年 1 月 1 日	348

2. 与保留的上一轮标准宗地标定地价对比

与 2022 年保留的标准宗地相比，商业用地的同比变化率为-8.36%，住宅用地的同比变化率为-18.73%，商住混合用地的同比变化率为-20.88%，商办混合用地的同比变化率为-2.20%，三种及以上混合用地的同比变化率为-22.90%，工业用地的同比变化率为 2.20%，公共管理与公共服务用地的同比变化率为 11.55%，公用设施用地的同比变化率为 17.53%，详见下表。

表 3-8 与保留标准宗地的标定地价对比一览表

标定地价用途	2023 年标定地价 平均值 (元/平方米)	2022 年标定地价 平均值 (元/平方米)	变化率	价格类型
商业用地	4944	5395	-8.36%	平均楼面地价
住宅用地	15328	18861	-18.73%	平均楼面地价
商住混合用地	10867	13734	-20.88%	平均楼面地价
商办混合用地	5339	5459	-2.20%	平均楼面地价
三种及以上混合用地	6745	8748	-22.90%	平均楼面地价
工业用地	604	591	2.20%	地面地价
公共管理与公共服务 用地	1043	935	11.55%	平均楼面地价
公用设施用地	409	348	17.53%	地面地价

注：1. 计算标定地价平均值的标准宗地为 2022 年、2023 年相同的宗地，通过简单算术平均计算得出标定地价平均值；

2. 变化率计算式为（2023 年标定地价/2022 年标定地价）-1。

3. 标定地价总体变化原因分析

（1）近年来经济形式下行，土地市场普遍呈现下降态势，经营性用地地价水平较 2022 年整体下降；

（2）与上一轮测算思路不同：

1）根据未来标定地价可能应用的主要方向，本轮商业用地、住宅用地、商住混合用地、商办混合用地、三种及以上混合用地等经营性用地采用剩余法测算时，求取的地价为净地价，即扣除了宗地在开发过程中由土地贡献产生的利息利润，与出让评估的地价内涵保持一致；

2）本轮测算根据宗地实际规划条件，考虑实际建设的公建配套并纳入宗地整体容积率，与出让规划条件一致，上一轮未考虑公建面积，住宅、混合用地的地价水平值与上一轮相比会有一定幅度下降；

（3）参数取值不同，本轮以市场调查的真实售价及租金进行测算，并且土地还原利率取值按市场租售信息更新，较上一轮标定地价直接采用基准地价（价值时点 2020 年 7 月 1 日，距今已过三年）还原利率整体更符合估价期日时的土地房地产市场客观实际水平，因此从现状地价年期修正到设定最高年期下时地价水平存在一定差异；

（4）工业用地采用的评估方法与上一轮的不同，本轮主要采用市场比较法与成本逼近法，而上一轮采用的是收益还原法与成本逼近法；珠海工业用地出让成交案例丰富，采用市场比较法充分体现了当前交易的实际地价水平，更符合标定地价的定位。

4.个别差异较大的标准宗地变化原因分析

选取上一轮保留的标准宗地中个别变化率超过 20%的进行对比分析，造成差异的主要原因一是本轮采用剩余法测算时，求取的地价为净地价，即扣除了宗地在开发过程中由土地贡献产生的利息利润，与出让评估的地价内涵保持一致；二是考虑了公建部分面积的开发成本，三是随着市场下行，物业售价普遍下降，地价房价比数值较之前有一定降幅，地价房价比是指地价占房价的比例，根据社会科学院调查研究与原国土资源部调查的数据，全国商品房地价占房价比值约为 15%~30%，其中一线城市约为 35%~50%，二线城市约为 30%~45%，结合城市发展定位及房地产市场状况，珠海市区住宅的地价房价比一般在 30%~45%，金湾区、斗门区地价房价比一般在 25%~35%，各宗地详细变化原因见下表。

表 3-9 个别差异较大的标准宗地变化原因分析情况表

单位：元/平方米

标准宗地编号	标准宗地名称	用途	2022 年 标定地价	2023 年 标定地价	变化率	2022 年评 估房价	2022 年 地价房 价比	2023 年评 估房价	2023 年地 价房价比	原因分析
440400H050501101	绿洋山庄	城镇住宅 用地	39121	27603	-29.44%	住宅： 54672	住宅： 80%	普通住宅： 40800 低密度住 宅：79400	普通住 宅：50% 低密度住 宅：50%	含 20%~25%低密度住宅，上轮测算未考虑低密度住宅、普通住宅的价格与开发成本差异，房价取值较高，造成一定差异
440400G060104401	万科红树 东岸	商住混合 用地	15394	12251	-20.42%	商业： 19560 住宅： 28320	商业： 45% 住宅： 62%	商业： 38000 普通住宅： 27700 低密度住 宅：41000	商业： 35% 普通住 宅：36% 低密度住 宅：40%	

标准宗地编号	标准宗地名称	用途	2022 年 标定地价	2023 年 标定地价	变化率	2022 年评 估房价	2022 年 地价房 价比	2023 年评 估房价	2023 年地 价房价比	原因分析
440400H070103601	春泽名园	商住混合 用地	15836	11757	-25.76%	商业： 28293 住宅： 25057	商业： 61% 住宅： 59%	商业： 39400 住宅： 23000	商业： 36% 住宅： 44%	受房地产市场不景气的影响，本轮的售价比 2022 年度有所降低，地价房价比也比 2022 年有所降低，加之考虑公建部分开发成本
440400H070103501	绿茵豪庭	商住混合 用地	20574	13952	-32.19%	商业： 27701 住宅： 30899	商业： 59% 住宅： 67%	商业： 41300 住宅： 27100	商业： 37% 住宅： 44%	
440400H070104401	上筑雅居	商住混合 用地	9837	5803	-41.01%	商业： 15260 住宅： 16650	商业： 43% 住宅： 58%	商业： 22700 住宅： 13700	商业： 31% 住宅： 38%	
440400G060105601	美丽湾	商住混合 用地	19858	14246	-28.26%	商业： 20716 住宅： 30100	商业： 54% 住宅： 80%	商业： 39300 住宅： 31200	商业： 34% 住宅： 43%	
440400G060103001	棕榈假日	商住混合 用地	14350	9975	-30.49%	商业： 24830 住宅： 23016	商业： 63% 住宅： 60%	商业： 33300 住宅： 21700	商业： 36% 住宅： 41%	
440400G060105101	华发峰景	商住混合 用地	25246	14608	-42.14%	商业： 30890 住宅： 37569	商业： 50% 住宅： 66%	商业： 40900 住宅： 31700	商业： 39% 住宅： 45%	

标准宗地编号	标准宗地名称	用途	2022 年 标定地价	2023 年 标定地价	变化率	2022 年评 估房价	2022 年 地价房 价比	2023 年评 估房价	2023 年地 价房价比	原因分析
440400Z070100801	珠海雅居 乐国际花 园	商住混合 用地	13505	9575	-29.10%	商业： 25495 住宅： 24708	商业： 47% 住宅： 56%	商业： 36500 住宅： 24200	商业： 32% 住宅： 39%	
440400G060104001	华发依山 郡	商住混合 用地	7470	4617	-38.19%	/	/	商业： 19200 住宅： 11900	商业： 35% 住宅： 37%	本轮以市场成交价测算，小区配建幼儿园，开发成本考虑在公建部分分摊，另外，本轮商业和住宅剩余法求取的是净地价，与上轮有区别
440400H070107301	时代·香海 彼岸	商住混合 用地	8668	5727	-33.93%	/	/	商业： 26000 住宅： 14700	商业： 34% 住宅： 37%	
440400H070105901	诚丰怡园	商住混合 用地	12488	15559	24.59%	商业： 23590 住宅： 22520	商业： 61% 住宅： 53%	商业： 45400 住宅： 34500	商业： 34% 住宅： 42%	标准宗地位于香山湖板块内，居住环境、教育配套条件优，周边区域的商品住宅房价目前在 32000-42000 区间内
440400H070106501	保利中环 广场	三种以上 混合用地	13305	8354	-37.21%	住宅： 29122 商业： 26026 办公： 17165 酒店： 15002	住宅： 57% 商业： 34% 办公： 20% 酒店： 14%	住宅： 32248 商业： 48530 办公： 19740 酒店： 14103	住宅： 41% 商业： 31% 办公： 23% 酒店： 25%	本轮开发成本考虑公建在部分分摊，此外，本轮商业、住宅、办公和酒店剩余法求取的为净地价，与 2022 年有区别

注：表中标定地价为设定条件下的价格；商业售价为周边同类型首层商业平均售价，房价为周边同类型住宅平均售价。

四、珠海市房地产、土地市场走势

（一）珠海市房地产市场

根据珠海市安居客二手房均价数据及商品房预（销）售网签数据显示，2020-2022 年珠海市各行政区住宅二手房售价先升后降，各区商业、住宅、办公用房网签数量先升后降。受调控政策影响，全市开放限购，释放购房需求，2021 年量价齐升；受疫情反复及全球经济形势影响 2022 年量价齐跌，各区二手房售价及网签套数情况见下图。

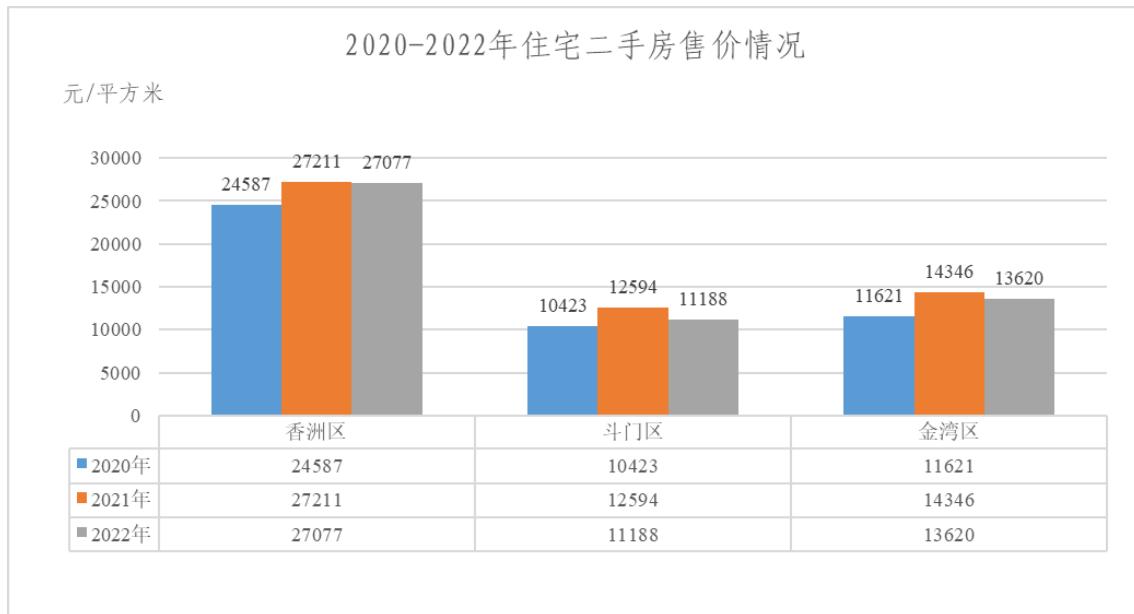


图 3-1 珠海市各行政区 2020-2022 年住宅二手房售价情况图

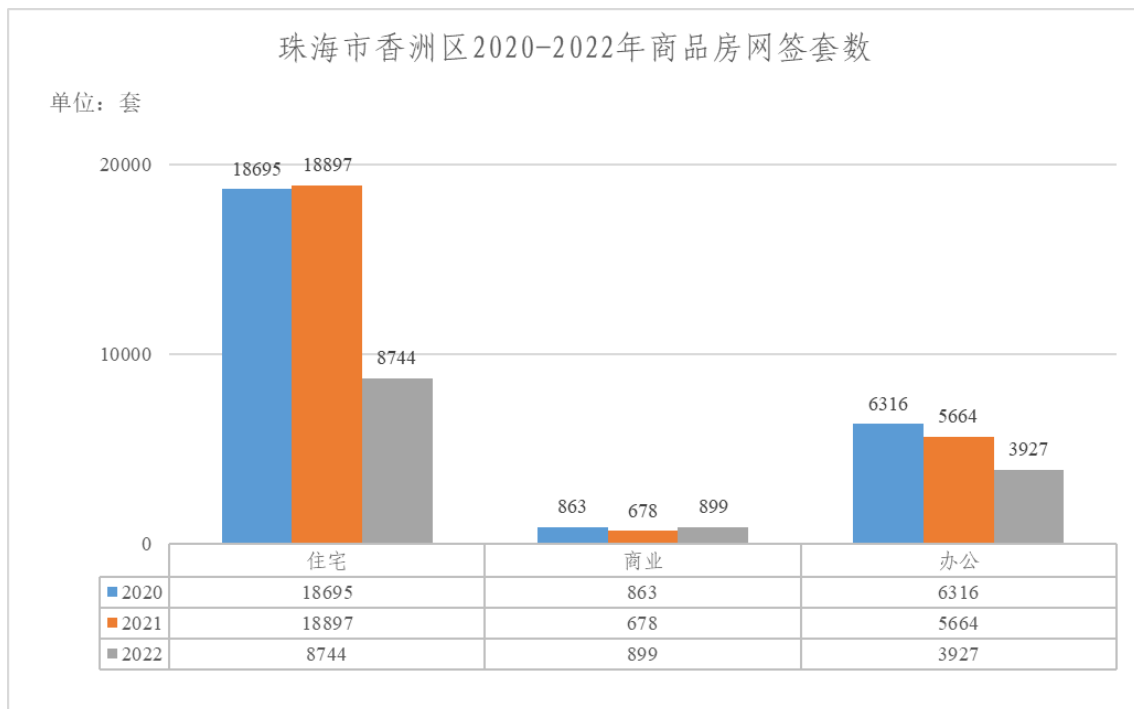


图 3-2 珠海市香洲区 2020-2022 年网签套数情况图

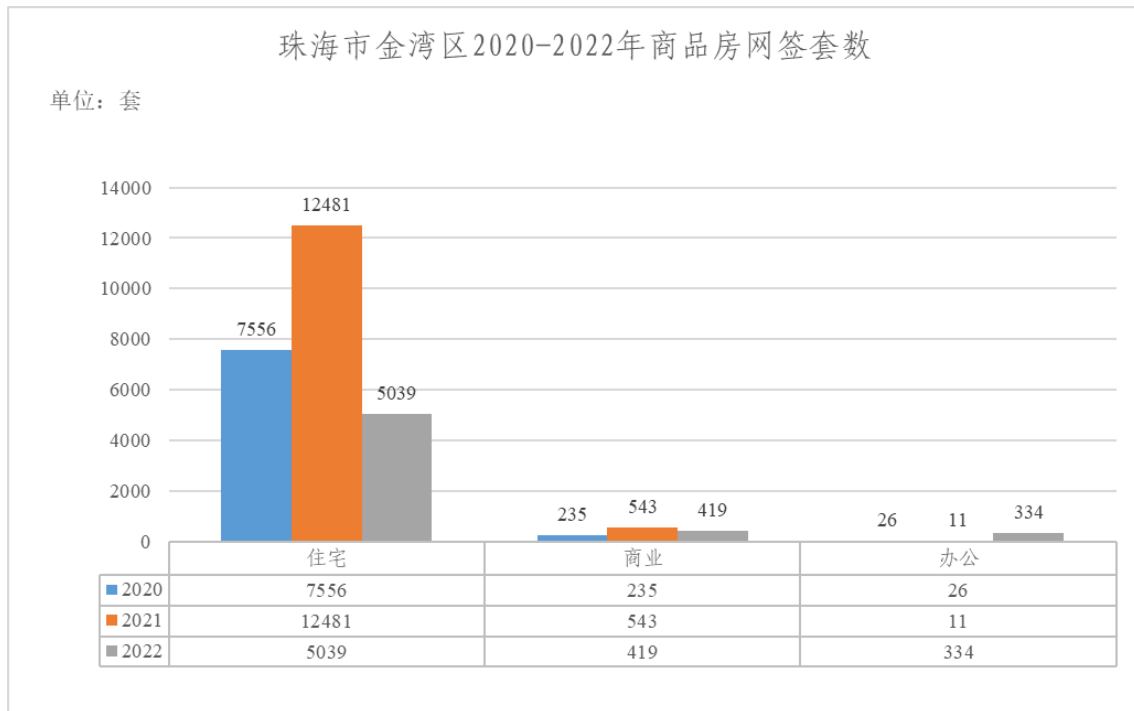


图 3-2 珠海市金湾区 2020-2022 年网签套数情况图

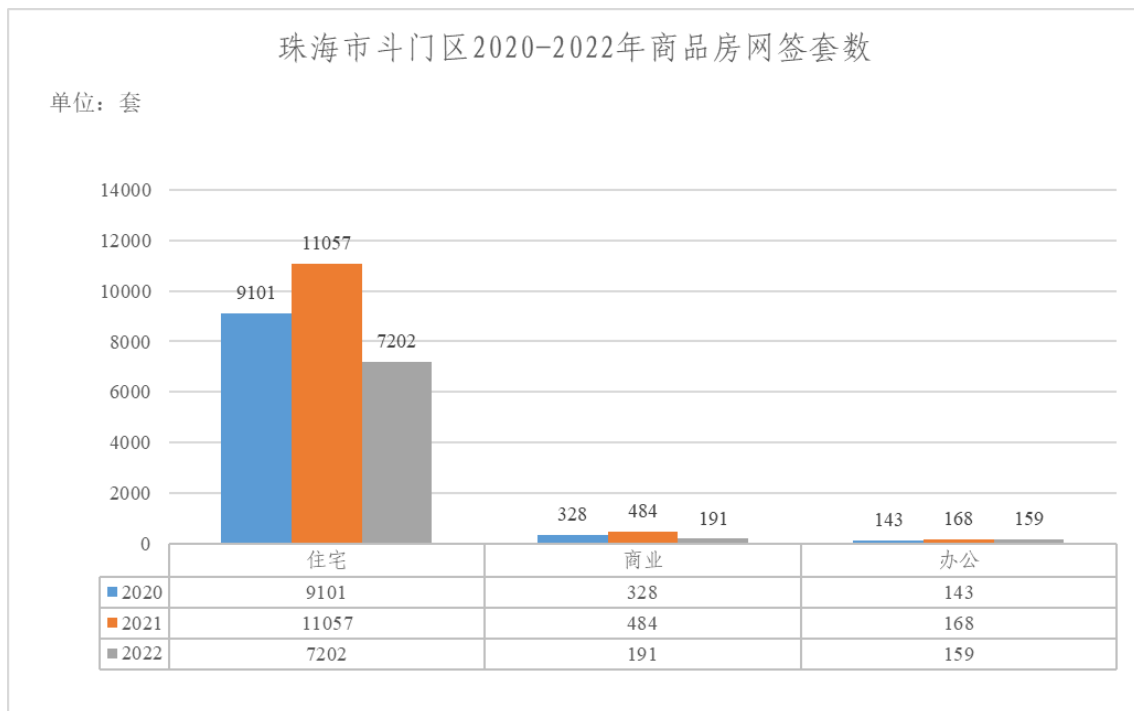


图 3-2 珠海市斗门区 2020-2022 年网签套数情况图

（二）珠海市 2020-2022 年土地市场走势

根据珠海市公共资源交易中心数据显示，珠海市 2020 年出让土地共成交 109 宗，成交土地总面积 652.28 万平方米，总价 383.21 亿元，其中多为工业用地；2021 年出让土地共成交 74 宗，成交土地总面积 357.21 万平方米，总价 244.5 亿元，其中多为工业用地；2022 年出让土地共成交 134 宗，成交土地总面积 753.09 万平方米，总价 280.09 亿元，其中多为工业用地。受疫情影响，2020-2022 年土地成交价逐年下降，土地出让成交情况、平均地价对比情况详见下表及图。

表 3-10 珠海市 2020-2022 土地出让成交情况表

年份	用地性质	交易宗数	土地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	成交总价 (亿元)
2020	商业用地	14	57.86	92.44	26.46
	住宅用地	20	137.26	284.29	325.50
	工业用地	67	427.40	999.36	20.79
	其他用地	8	29.76	52.16	10.46
	小计	109	652.28	1428.25	383.21
2021	商业用地	9	17.82	50.65	29.68
	住宅用地	17	88.56	215.7	202.70
	工业用地	46	211.76	527.42	10.47
	其他用地	2	39.07	66.76	1.65
	小计	74	357.21	860.53	244.50
2022	商业用地	3	2.93	10.24	5.04
	住宅用地	23	106.57	245.27	231.92
	工业用地	106	628.03	1750.89	42.35
	其他用地	2	15.56	20.16	0.78
	小计	134	753.09	2026.56	280.09
总计		317	1762.58	4315.34	907.80

注：表中商业用地含商住混合用地。

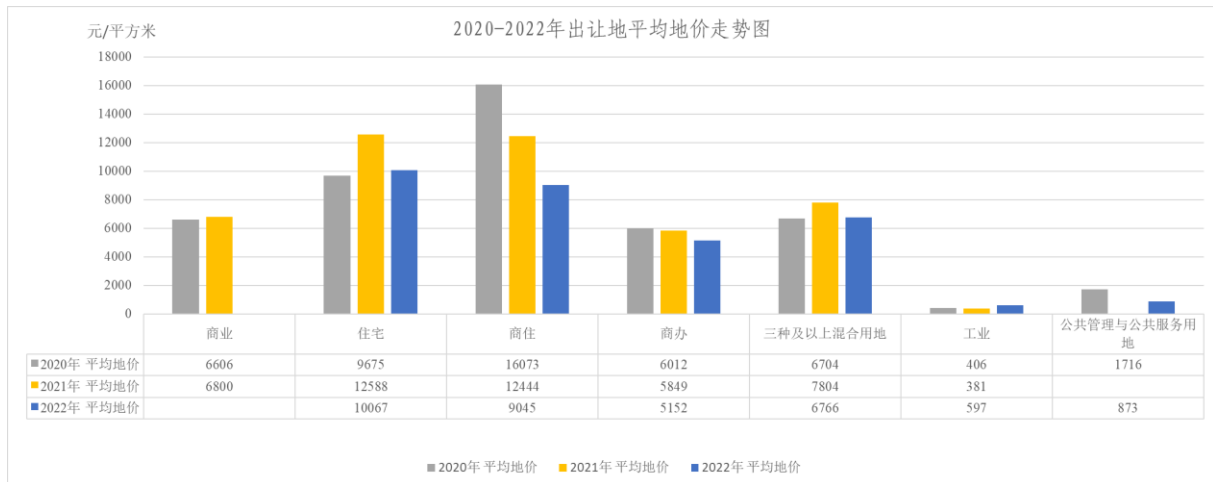


图 3-3 珠海市各行政区 2020-2022 年土地成交价走势图

五、标定地价与出让价对比

以标准宗地标定地价与其自身出让起始价及成交价进行对比，公共管理与公共服务设施用地与公用设施用地标定地价与成交价比值分别为 61.19% 与 61.23%，工矿仓储用地及零售商业用地标定地价与成交价比值接近 100%，具体情况见下表：

表 3-11 标准宗地标定地价与出让价对比

单位：元/平方米

序号	标准宗地	土地用途	土地面积	容积率	2023 年标定地价	出让情况				
						出让时间	挂牌起始单价	成交单价	比值	说明
1	珠海上富电技股份有限公司	工矿仓储用地	10503.96	3	652	2020 年	660	660	98.79%	
2	美享生物制药（珠海）有限公司	工矿仓储用地	24237.14	3	641	2020 年	639	639	100.31%	
3	珠海大龙园健康产业有限公司	工矿仓储用地	12404.69	2.22	365	2021 年	356.31	356.31	102.44%	
4	正方优和汇海天	零售商业用地	9663.99	1.02	12475	2020 年	12417	12417	100.47%	
5	柏康宁 乔湾国际康养社区	公共管理与公共服务用地	47526.72	2.3	1050	2020 年	1716	1716	61.19%	此用途近几年来出让成交的案例少，出让价格不具有广泛的代表性
6	珠海市绿色工业服务中心项目	公用设施用地	96048.64	0.78	409	2019 年	668	668	61.23%	

注：比值为（起始单价）成交单价 ÷ 标定地价，因宗地出让无溢价，比值相同。

六、标定地价与周边出让地对比

（一）与商业用地对比

由于标定地价中商业用地二级类评估用途为零售商业用地，但珠海市近三年出让成交国有商服用地数量较少，故不进行对比。

（二）与住宅用地对比

土地招拍挂市场是反映当前地价水平的重要方面，为了更好地分析本轮珠海市国有建设用地标定地价更新成果的合理性，将 2020-2022 年的住宅用地出让价与标定地价进行比较分析。

标定地价为现状条件下具体宗地的价格，具有普遍性，而公开出让地块价格受用地规模、规划条件、市场行情、竞价因素、投资者心态、无偿配建等因素影响，具有特殊性，因此两者存在一定的差异。

下表展示了标定地价与出让地块的起始价和成交价对比情况，对于出让地块，选取了 R2 住宅出让地进行对比，已考虑无偿配建对地价的影响。

整体标定地价与出让起始价的楼面地价比值为 88%~133%，标定地价与出让成交价比值为 88%~107%。

表 3-12 住宅用地标定地价与出让地块起始价、成交价对比

单位：楼面地价；元/平方米

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让起始 楼面价	标定地价 与出让起始 楼面价比值	出让成交 楼面价	标定地价 与出让成交楼面 价比值
香洲区	华发新城左岸	13185	珠国土储 2018-23	9891	133%	12374	107%
	华发城建国际海岸花园（29# 地块）	13615	珠自然资储 2022-20	15437	88%	15437	88%

注：1.表中出让地块为标定地价对应容积率内涵下的价格；
2.表中出让起始楼面价和出让成交楼面价已考虑无偿配建对地价的影响。

（三）与商住混合用地对比

下表展示了标定地价与出让地块的起始价和成交价对比情况，对于出让地块，选取了商业、住宅混合且主用途为住宅的出让地进行对比，已考虑无偿配建对地价的影响。

住宅用地标定地价与出让起始价楼面地价比值为 71%~134%，与出让成交价楼面地价比值约为 71%~100%。

表 3-13 商住混合用地标定地价与出让地块起始价、成交价对比

单位：楼面地价；元/平方米

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让起始 楼面价	标定地价 与出让起始 楼面价比值	出让成交 楼面价	标定地价 与出让成交楼面 价比值
香洲区	彩园	14685	珠自然资储 2020-03	13500	109%	19578	75%
	华发峰景	14608	珠自然资储 2022-20	15437	95%	15437	95%
	绿茵豪庭	13952	珠自然资储 2020-03	13500	103%	19578	71%
	龙光海悦云天	18034	珠自然资储 2020-03	13500	134%	19578	92%
	岭秀城	16502	珠自然资储 2022-12	19281	86%	19281	86%
	弘泰豪庭	16259	珠自然资储 2020-03	13500	120%	19578	83%
	和协绿城花园	15005	珠自然资储 2020-03	13500	111%	19578	77%
	金沙美地	14265	珠自然资储 2022-12	19281	78%	19281	78%
	万科红树东岸	12251	珠自然资储 2019-12	15736	74%	15736	74%
	惠景和园	9263	珠自然资储 2019-32	9226	100%	9226	100%
金湾区	时代山湖海	10647	珠自然资储 2021-16	11151	95%	13115	81%
	九洲保利天和二期	9626	珠自然资储 2022-23	10968	88%	10968	88%
	中国铁建国际城二期	9131	珠自然资储 2022-18	11258	81%	11258	81%

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让起始楼面价	标定地价与出让起始楼面价比值	出让成交楼面价	标定地价与出让成交楼面价比值
金湾区	珠海星河传奇花园	6643	珠自然资储 2020-40	7062	94%	7062	94%
	展科花园	8079	珠自然资储 2022-14	9198	88%	9198	88%
	奥园天悦湾	8403	珠自然资储 2022-15	11553	73%	11553	73%
	上筑雅居	5803	珠自然资储 2020-40	7062	82%	7062	82%
	佳兆业·金域都荟	2800	珠自然资储 2020-30	3957	71%	3957	71%

注：1.表中出让地块为标定地价对应容积率内涵下的价格；
2.表中出让起始楼面价和出让成交楼面价已考虑无偿配建对地价的影响。

（四）与商办混合用地对比

下表展示了标定地价与出让地块的起始价和成交价对比情况，对于出让地块，选取了商业、办公混合且主用途为办公的出让地进行对比，已考虑无偿配建对地价的影响。

办公用地标定地价与出让起始价楼面地价比值为 86%~103%，与出让成交价楼面地价比值约为 86%~91%。

表 3-14 商办混合用地标定地价与出让地块起始价、成交价对比

单位：楼面地价；元/平方米

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让起始楼面价	标定地价与出让起始楼面价比值	出让成交楼面价	标定地价与出让成交楼面价比值
香洲区	九洲港地块（S4 区域）	5437	珠自然资储 2020-35	6098	89%	6098	89%
香洲区	钰海环球金融中心	5761	珠自然资储 2021-04	6733	86%	6733	86%
香洲区	龙光玖龙汇	4438	珠自然资储 2022-03	4301	103%	4950	90%
香洲区	富力优派广场	4040	珠自然资储 2022-03	4422	91%	4422	91%

注：1.表中出让地块为标定地价对应容积率内涵下的价格；
2.表中出让起始楼面价和出让成交楼面价已考虑无偿配建对地价的影响。

（五）与三种及以上混合用地对比

下表展示了标定地价与出让地块的起始价和成交价对比情况，对于出让地块，选取了商业、住宅、办公类型且主用途为办公的出让地进行对比，已考虑无偿配建对地价的影响。

三种及以上混合用地标定地价与出让起始价及出让成交价的楼面地价的比值均为 95%。

表 3-15 三种及以上混合用地标定地价与出让地块起始价、成交价对比

单位：楼面地价；元/平方米

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让起始楼面价	标定地价与出让起始楼面价比值	出让成交楼面价	标定地价与出让成交楼面价比值
金湾区	金湾华发国际商务中心	6593	珠自然资储 2022-17	6959	95%	6959	95%

注：1.表中出让地块为标定地价对应容积率内涵下的价格；
2.表中出让起始楼面价和出让成交楼面价已考虑无偿配建对地价的影响。

（六）与工业用地对比

下表展示了工业标定地价与工业出让地块的成交价对比情况，经统计整体标定地价与工业出让地的成交价格比值约为 90%~ 106%。

（本页余下空白）

表 3-16 工业用地标定地价与出让地块成交价对比

单位：地面地价；元/平方米

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让成交 地面地价	标定地价 与出让成交地面价比值
香洲区	珠海格力绿控科技有限公司	951	珠国土香工 2018-006 号	930	102%
香洲区	格力电器	907	珠国土香工 2018-006 号	930	98%
香洲区	摩天宇	1031	珠自然资鹤工 2022-05 号	996	104%
香洲区	泰坦新动力	987	珠自然香工 2020-002 号	1021	97%
香洲区	格力精密模具	972	珠自然香工 2021-005 号	978	99%
香洲区	格力新能源与智能装备研发生产基地	855	珠自然香工 2022-007 号	945	90%
香洲区	清华科技园	693	TJ1904	669	104%
香洲区	珠海上富电技股份有限公司	652	TJ2008	658	99%
香洲区	创银科技	655	TJ2002	657	100%
香洲区	美享生物制药（珠海）有限公司	641	TJ1910	640	100%
金湾区	三洋电梯	528	GL-2022-0017	530	100%
金湾区	稻津机电（珠海）有限公司	519	珠土储金工 2022-05 号	510	102%
金湾区	珠海南方华力通特种变压器有限公司	519	珠土储金工 2022-29 号	507	102%
金湾区	珠海汇高机械设备有限公司	515	珠土储金工 2022-27 号	507	102%
金湾区	珠海壬庚新材料有限公司	534	GL-2020-0009	503	106%
金湾区	珠海惠威科技有限公司	525	珠土储金工 2022-29 号	507	104%
金湾区	建明（中国）科技有限公司	517	珠土储金工 2022-06 号	507	102%
金湾区	三一海工	517	珠土储金工 2022-26 号	506	102%

行政区	标准宗地	标定地价	出让地块	出让成交 地面地价	标定地价 与出让成交地面价比值
金湾区	英杰维特功能材料（珠海）有限公司	516	GL-2022-0008	512	101%
金湾区	珠海拾比佰新型材料有限公司	515	GL-2021-0007	507	102%
金湾区	江龙船艇	509	GL-2021-0007	507	100%
金湾区	珠海硕鸿电路板有限公司	507	珠土储金工 2022-49 号	511	99%
金湾区	海油发展珠海管道工程有限公司	506	珠土储金工 2022-17 号	505	100%
金湾区	斯德恩制造有限公司	506	GL-2021-0007	507	100%
金湾区	珠海航空产业园	501	珠土储金工 2022-31 号	504	99%
金湾区	杭萧钢构（广东）有限公司	452	珠自然资富工 2022-17 号	436	104%
斗门区	珠海市森洋包装科技有限公司	440	珠自然资斗工 2020-04	422	104%
斗门区	珠海市凯邦电机制造有限公司	438	珠自然资富工 2022-18 号	439	100%
斗门区	珠海天香苑富山生物科技有限公司	432	珠自然资富工 2022-03 号	421	103%
斗门区	珠海华而美照明	449	珠自然资斗工 2020-04	422	106%
斗门区	珠海金海环境技术有限公司	437	珠自然资富工 2022-17 号	436	100%
斗门区	珠海市远星发展有限公司	426	珠自然资富工 2022-17 号	422	101%

（七）与公共管理与公共服务用地对比

由于标定地价中公共管理与公共服务用地二级类评估用途为教育用地，但珠海市近三年出让成交用地数量较少，故不进行对比。

（八）与公用设施用地对比

由于珠海市近三年出让成交用地数量较少，故不进行对比。

珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）

——附件（另附）

- 1、珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）公示范围图
- 2、珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）标定区域与标准宗地布设图
- 3、珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2023 年度）信息公示表



土地评估领导者



广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

📍 广东省广州市海珠区广州创投小镇 69（2）中地大厦

☎ 020 - 82407188

🌐 www.zdpg.com.cn