开平市2025年国有建设用地基准地价更新

项

目

成

果

（公开征求意见稿）

公开征求意见稿

开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
二O二五年十一月

目 录

1. 开平市 2025 年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果

2. 开平市国有建设用地使用权价格及租金计收办法

3. 开平市 2025 年城镇国有建设用地基准地价图件

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新项目成果

第一章 项目概述

一、基准地价的定义及其作用

（一）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。

（二）基准地价的主要作用

1.为政府在土地使用权有偿出让时提供依据，同时为土地使用权在土地使用者之间转让提供参考依据;

2.按基准地价所显示不同区域土地质量的优劣，直接为宗地地价评估提供依据;

3.城镇基准地价反映了当地城镇地价水平，对推动土地市场建设，实现土地资产的合理配置，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效益，并提供地价水准的技术支撑;

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、评估范围和对象

本次开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新的评估范围和对象为：开平城区（含三埠街道、长沙街道、水口镇、翠山湖工业园规划控制区和月山镇的西南部分区域）及下辖12个乡镇的规划控制区（苍城镇、月山镇、赤坎镇、沙塘镇、龙胜镇、赤水镇、金鸡镇、马冈镇、蚬冈镇、百合镇、塘口镇和大沙镇）范围内的包括商服、住宅、工业和公共服务项目用地等用地类型的国有建设用地。城区评估范围面积为182.63平方公里，减少11.28平方公里，由于政府管理需要，根据城区的行政管辖范围，将上轮沙塘镇位于城区部分调出城区评估范围，结合该区域土地利用状况和城镇建设情况考虑，不纳入乡镇评估范围；各乡镇评估范围的面积合计为48.34平方公里，增加0.35平方公里，总计230.97平方公里。本次评估底图采

用：2000 国家大地坐标系。

图1-1 开平市 2025 年城镇国有建设用地基准地价更新项目城区评估范围图

公开征求意见稿

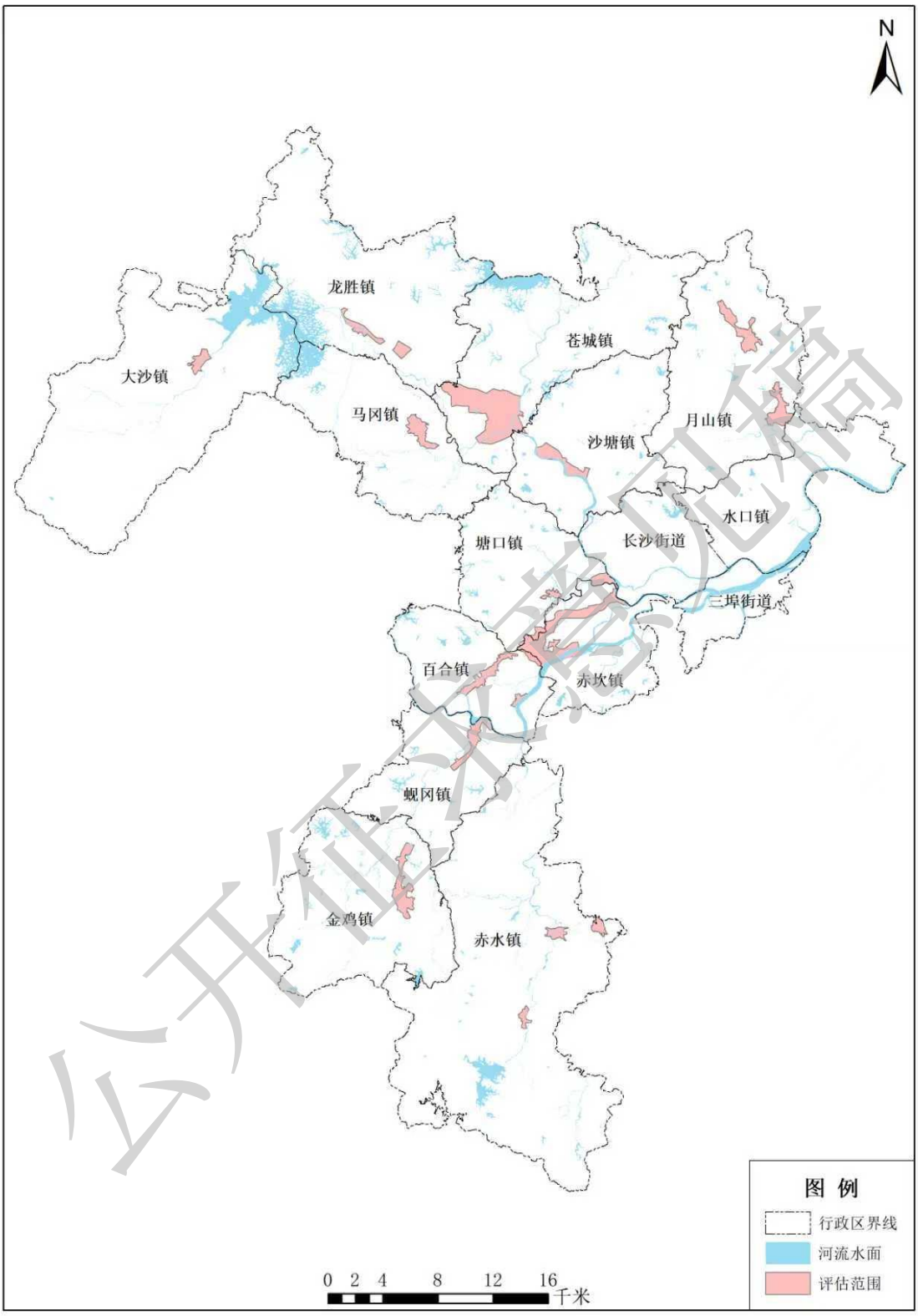


图1-2 开平市 2025 年城镇国有建设用地基准地价更新项目乡镇评估范围图

公开征求意见稿

三、工作总体技术思路和技术路线

整个工作的整体思路可概括为：采集和整理资料→多因素综合评价→划分商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地用途土地级别→筛选地价样点→测算样点价格→测算级别和区片基准地价→编制地价修正体系→编制成果→成果意见征询→成果听证→成果专家评审验收→政府审批→公布实施、备案。整体技术路线如下图。

（本页余下空白）

公开征求意见稿

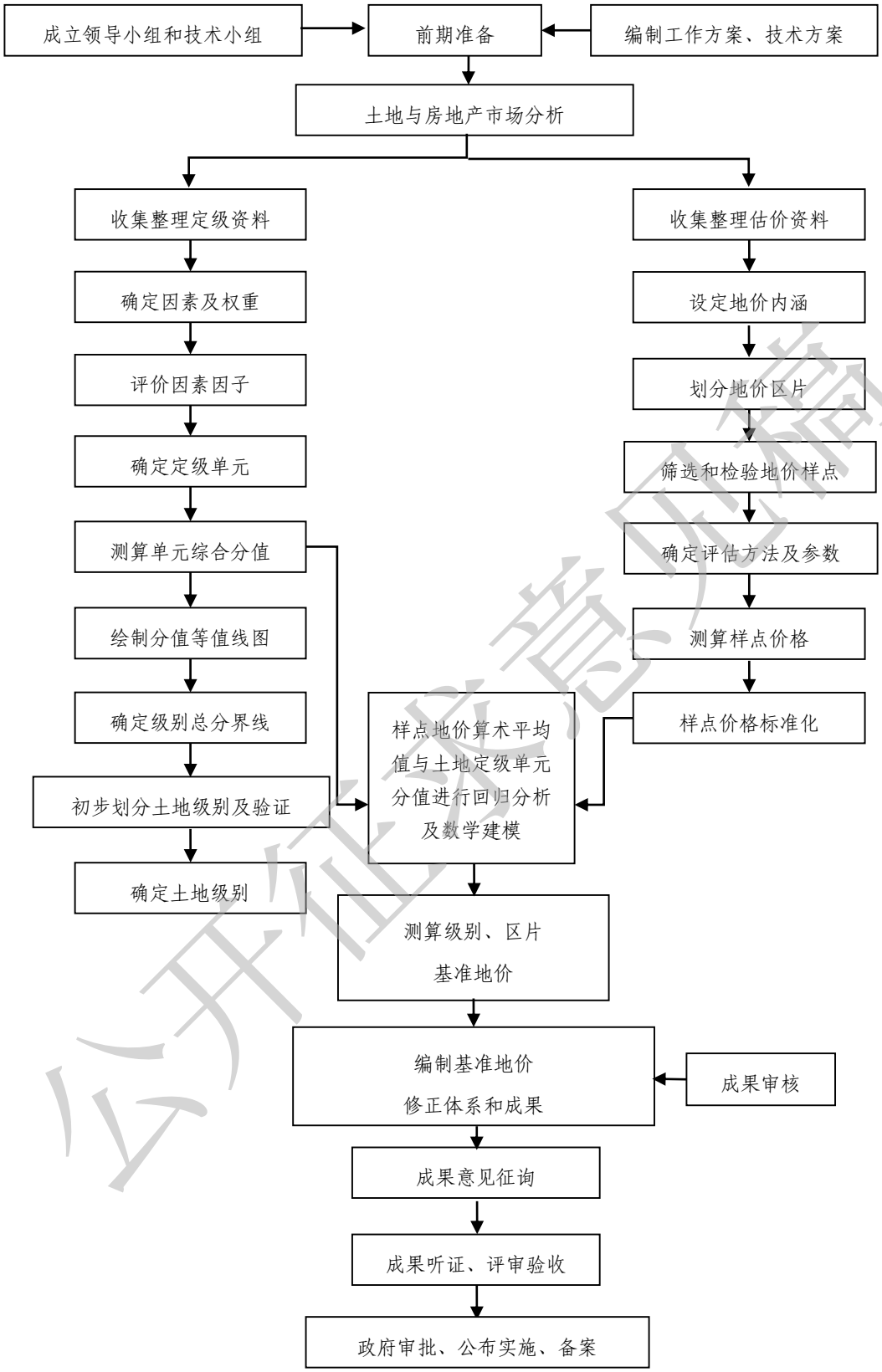


图1-3 开平市 2025 年城镇国有建设用地基准地价更新项目工作总体技术路线图

公开征求意见稿

四、基准地价内涵及说明

（一）基准地价内涵

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。

1.开平市2025年城区基准地价更新地价内涵

（1）商服用地:

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表国有商服用地各级别及区片在土地使用年期为40年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价、区片基准地价及路线价，价格类型为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（2）住宅用地:

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.5，代表国有城镇住宅用地各级别及区片在土地使用年期为70年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，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。

（3）工业用地:

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有工矿仓储用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（4）公共管理与公共服务用地:

公共管理与公共服务用地地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，

公开征求意见稿

代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、新闻出版用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公共管理与公共服务用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，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。

（5）公用设施用地:

公用设施用地地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有公用设施用地中用于城市基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热等设施用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公用设施用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，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1-1　开平市城区各用途土地基准地价内涵表

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
	估价期日	2025年1月1日
商服路线价	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
	标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为15米
	估价期日	2025年1月1日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025年1月1日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0

公开征求意见稿

用地类型	内　容	地价内涵
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
公共管理与公共服务用地	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
	估价期日	2025年1月1日
公用设施用地	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
	估价期日	2025年1月1日

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

2.开平市2025年乡镇基准地价内涵

（1）商服用地：

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表国有商服用地各级别在土地使用年期为40年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及路线价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（2）住宅用地：

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.5，代表国有城镇住宅用地各级别在土地使用年期为70年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（3）工业用地：

地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有工矿仓储用地各

公开征求意见稿

级别在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（4）公共管理与公共服务用地：

公共管理与公共服务用地地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、新闻出版用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公共管理与公共服务用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（5）公用设施用地：

公用设施用地地价内涵：土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.0，代表国有公用设施用地中用于城市基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热等设施用地各级别在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公用设施用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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1-2 开平市乡镇各用途土地基准地价内涵表

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	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	地面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为15米
	估价期日	2025年1月1日

公开征求意见稿

用地类型	内　容	地价内涵
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025 年 1 月 1 日
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
	估价期日	2025 年 1 月 1 日
公共管理与公共服务用地	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
	估价期日	2025 年 1 月 1 日
公用设施用地	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
	估价期日	2025 年 1 月 1 日

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

（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，其中显著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

公开征求意见稿

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、地面地价的思路：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。

4.城区商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地楼面地价与地面地价的换算方法如下：

商服设定容积率2.0的地面地价=商服首层楼面地价×容积率为2.0下的容积率修正系数×商服设定容积率（2.0）

住宅设定容积率2.5的地面地价=住宅平均楼面地价×住宅设定容积率（2.5）

公共管理与公共服务用地设定容积率2.0的地面地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地设定容积率（2.0）

（本页余下空白）

公开征求意见稿

第二章 开平市2025年城区基准地价更新成果

一、开平市2025年城区国有建设用地基准地价成果体系

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

二、开平市2025年城区基准地价更新成果

表2-1 开平市2025年城区各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

土地用途 / 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
一级	2727	2100	575	477	499
二级	2005	1622	490	380	378
三级	1270	1156	390	288	265
四级	700	620	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的平均楼面地价，公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率2.0下的平均楼面地价；工业用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

表2-2 开平市2025年城区各用途级别基准地价表（地面地价）

用途 / 级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目用地		公用设施用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	2895	193	5250	350	575	38.33	954	63.6	499	33.27
二级	2129	141.93	4055	270.33	490	32.67	760	50.67	378	25.2
三级	1348	89.87	2890	192.67	390	26	576	38.4	265	17.67
四级	743	49.53	1550	103.33	——	——	——	——	——	——

注：（1）商服用地的地面地价不包含路线价。（2）商服用地级别价的表达形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换为地面地价的思路如下：商服用地首层楼面地价在设定容积率为2.0情况下，地面地价=首层楼面地价×对应容积率修正系数×对应容积率。设商服首层楼面地价为P_0，容积率2.0情况下的容积率修正系数为0.6906，则地面地价=P_0×0.6906×2。（3）住宅和公共管理与公共服务用地级别价的表达形式为平均楼面地价，平均楼面地价转换为地面地价的思路如下（以住宅用地为例）：住宅用地平均楼面地价在设定容积率为2.5情况下，地面地价=平均楼面地价×对应容积率。设住宅平均楼面地价为P_1，则地面地价=P_1×2.5。

公开征求意见稿

三、开平市 2025 年城区区片基准地价成果

（一）2025 年城区商服用地区片基准地价成果

表2-3　商服用地区片基准地价表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF001	1	华润万家片	2850	SF030	3	石桥口片	1496
SF002	1	曙光西路片	2640	SF031	3	碧桂园翡翠湾片	1426
SF003	2	南岛片	2482	SF032	3	水口卫浴博览城片	1424
SF004	2	长沙公园片	2444	SF033	3	塘浪村片	1422
SF005	2	幕村片	2408	SF034	3	三围村片	1334
SF006	2	曙光东路片	2323	SF035	3	潭江新城片	1284
SF007	2	水口中心片	2320	SF036	3	西安村片	1234
SF008	2	东汇城片	2280	SF037	3	八一开发区片	1204
SF009	2	冲澄片	2270	SF038	3	泮南片	1179
SF010	2	凯龙湾片	2240	SF039	3	迳头小学片	1089
SF011	2	卫东村片	2210	SF040	3	翠湖春天片	989
SF012	2	祥龙片	2198	SF041	4	平冈片	1089
SF013	2	中颐海伦堡片	2148	SF042	4	中山西路片	1006
SF014	2	华龙路片	2103	SF043	4	联竹村片	894
SF015	2	百汇市场片	2023	SF044	4	开平南站片	874
SF016	2	宝丽花园片	2018	SF045	4	开阳高速南片	844
SF017	2	新港路片	1943	SF046	4	水口镇第三工业园片	804
SF018	2	新昌片	1925	SF047	4	沙冈工业园片	784
SF019	2	富华花园片	1880	SF048	4	外围南片	774
SF020	2	天富豪庭片	1800	SF049	4	开阳高速北片	704
SF021	2	开侨中学片	1770	SF050	4	翠山湖客运站片	689
SF022	2	新美工业城片	1752	SF051	4	楼岗片	684
SF023	2	长城唐宁郡片	1704	SF052	4	簕冲村片	679
SF024	2	三埠医院片	1586	SF053	4	泮村外围片	649
SF025	2	富强路片	1551	SF054	4	石海村片	644

公开征求意见稿

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF026	3	绿苑山庄片	1693	SF055	4	梁金山林场片	634
SF027	3	后溪村片	1590	SF056	4	外围东北片	609
SF028	3	陈边村片	1541	SF057	4	外围西北片	594
SF029	3	红进村片	1526	——			

（二）2025年城区住宅用地区片基准地价成果

表2-4　住宅用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ001	1	华润万家片	2176	ZZ028	3	潭江新城南片	1239
ZZ002	1	曙光路片	2104	ZZ029	3	潭江新城北片	1210
ZZ003	1	半岛酒店片	2018	ZZ030	3	平冈片	1045
ZZ004	1	沿江东路片	1942	ZZ031	3	西安村片	1016
ZZ005	2	幕村片	1846	ZZ032	3	碧桂园翡翠湾片	978
ZZ006	2	东汇城片	1788	ZZ033	3	思始小学片	968
ZZ007	2	卫东村片	1765	ZZ034	3	中山西路片	959
ZZ008	2	祥龙五六区片	1723	ZZ035	3	迳头小学片	944
ZZ009	2	中颐海伦堡片	1676	ZZ036	3	冈中大道片	925
ZZ010	2	中山大道片	1674	ZZ037	3	八一开发区片	901
ZZ011	2	天富豪庭片	1671	ZZ038	3	翠湖春天片	884
ZZ012	2	富和花园片	1669	ZZ039	3	水口码头片	795
ZZ013	2	水口中心片	1615	ZZ040	4	开平南站片	728
ZZ014	2	陈边片	1607	ZZ041	4	开阳高速南片	709
ZZ015	2	百汇市场片	1568	ZZ042	4	沙冈工业园片	659
ZZ016	2	新港路东片	1549	ZZ043	4	仁亲村片	654
ZZ017	2	开侨中学片	1540	ZZ044	4	水口镇第三工业园片	637
ZZ018	2	长城唐宁郡片	1492	ZZ045	4	勤冲村片	625
ZZ019	2	富华花园片	1444	ZZ046	4	翠山湖客运站片	599
ZZ020	2	富强路片	1396	ZZ047	4	石海村片	584

公开征求意见稿

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ021	2	三埠医院片	1306	ZZ048	4	泮村外围片	550
ZZ022	2	新美村片	1389	ZZ049	4	开阳高速北片	515
ZZ023	3	东盛路片	1375	ZZ050	4	开平大道西片	505
ZZ024	3	水口卫浴博览城片	1356	ZZ051	4	梁金山林场片	487
ZZ025	3	红进村片	1337	ZZ052	4	外围东北片	442
ZZ026	3	内环西路西片	1299	ZZ053	4	外围西北片	430
ZZ027	3	石桥口片	1251	——			

（三）2025年城区工业用地区片基准地价成果

表2-5　工业用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY001	1	长沙公园片	595	GY021	2	沙冈中学片	476
GY002	1	水口中心片	582	GY022	2	泮南片	466
GY003	1	幕村片	572	GY023	2	沙冈工业园中心片	451
GY004	1	新港路片	554	GY024	2	八一开发区片	449
GY005	1	水口医院片	544	GY025	2	思始小学片	444
GY006	2	振华片	543	GY026	2	金山大道片	443
GY007	2	内环西路片	542	GY027	3	平冈片	438
GY008	2	宝丽花园片	540	GY028	3	中山西路片	423
GY009	2	新昌片	536	GY029	3	沙冈工业园外围片	418
GY010	2	祥龙片	531	GY030	3	翠山湖工业园片	408
GY011	2	新美工业城片	517	GY031	3	潭江新城片	400
GY012	2	后溪开发区片	515	GY032	3	水口镇第三工业园片	380
GY013	2	海逸华庭片	510	GY033	3	簕冲片	375
GY014	2	中颐海伦堡片	509	GY034	3	外围南片	368

公开征求意见稿

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY015	2	天富豪庭片	508	GY035	3	开阳高速片	365
GY016	2	长城唐宁郡片	505	GY036	3	开平大道西片	350
GY017	2	石桥口片	503	GY037	3	梁金山林场片	345
GY018	2	富强路片	483	GY038	3	外围西北片	340
GY019	2	东汇城片	481	GY039	3	泮村外围片	330
GY020	2	三埠医院片	479	——			

（四）2025年城区公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表2-6　公共管理与公共服务用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFA001	1	华润万家片	540	GFA021	2	石桥口片	351
GFA002	1	曙光路片	513	GFA022	2	西安村片	345
GFA003	1	半岛酒店片	498	GFA023	2	东河中学片	341
GFA004	1	长沙公园片	493	GFA024	2	沙冈中学片	334
GFA005	1	幕村片	477	GFA025	2	平冈片	331
GFA006	1	宝丽花园片	476	GFA026	2	中山西路片	319
GFA007	1	领美花园片	469	GFA027	2	八一开发区片	307
GFA008	1	港口公园片	461	GFA028	3	潭江新城片	305
GFA009	1	新昌片	447	GFA029	3	翠山湖工业园片	301
GFA010	1	水口中心片	439	GFA030	3	水口镇第三工业园片	292
GFA011	1	新美工业城片	435	GFA031	3	沙冈工业园片	289
GFA012	2	金山中学片	435	GFA032	3	迳头小学片	287
GFA013	2	中颐海伦堡片	429	GFA033	3	簕冲村片	281
GFA014	2	天富豪庭片	407	GFA034	3	开平南站片	278
GFA015	2	绿苑山庄片	394	GFA035	3	开阳高速片	276
GFA016	2	东盛路片	389	GFA036	3	泮村外围片	275

公开征求意见稿

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFA017	2	三埠医院片	383	GFA037	3	梁金山林场片	273
GFA018	2	后溪开发区片	370	GFA038	3	开平大道西片	271
GFA019	2	新美村片	367	GFA039	3	外围西北片	269
GFA020	2	红进村片	354	——			

（五）2025 年城区公用设施用地区片基准地价成果

表2-7　公用设施用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFB001	1	长沙公园片	537	GFB015	2	中颐海伦堡片	355
GFB002	1	华润万家片	521	GFB016	2	冈中大道片	350
GFB003	1	冲澄片	489	GFB017	2	东河中学片	342
GFB004	1	曙光东路片	483	GFB018	2	石桥口片	341
GFB005	1	水口中心片	467	GFB019	2	八一开发区片	337
GFB006	2	宝丽花园片	441	GFB020	2	金山大道片	336
GFB007	2	振华片	426	GFB021	3	翠山湖工业园片	324
GFB008	2	中山大道片	418	GFB022	3	沙冈片	288
GFB009	2	祥龙片	398	GFB023	3	簕冲片	274
GFB010	2	富和花园片	391	GFB024	3	仁亲村片	256
GFB011	2	绿苑山庄片	388	GFB025	3	水口外围片	247
GFB012	2	天富豪庭片	379	GFB026	3	梁金山林场片	243
GFB013	2	迳头片	368	GFB027	3	开平大道西片	240
GFB014	2	后溪开发区片	366	GFB028	3	外围西北片	238

公开征求意见稿

四、开平市 2022 年城区商服路线价成果

表2-8　开平市 2025 年城区商服路线价区段表

单位：元/平方米

序号	镇名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价
1	城区	幕沙路 2 段	南至幕桥西路，北至长清路	10350
2	城区	幕沙路 1 段	南至沿江西路，北至义祠路	9522
3	城区	文新路	东至沿江东路，西至西郊路	9025
4	城区	新市南路	南至沿江路，北至水口客运站支路	8625
5	城区	西郊路 1 段	东至文新路，西至侨园路	8510
6	城区	幸福路	东至人和西路，西至幕沙路	8356
7	城区	蟠龙路	南至水口购物中心，北至中兴路	8121
8	城区	开华路	东至幕沙路，西至光明西路	7950
9	城区	长镇路	东至人民西路，西至幕沙路	7865
10	城区	幕沙路 3 段	南至长清路，北至良园路	7680
11	城区	幕涌东路	南至幕桥东路，北至幸福路	7552
12	城区	曙光西路 1 段	东至东兴中路，西至永安旅店	7105
13	城区	西郊路 2 段	东至文新路，西至侨园路	7102
14	城区	新市北路	南至水口客运站支路，北至外环北路	7040
15	城区	祥苑中路	南至长镇路，北至幸福路	6820
16	城区	曙光东路 1 段	东至吉祥路，西至曙光西路	6765
17	城区	人和东路	东至百汇市场五街，西至幕涌西路	6455
18	城区	光明东路 1 段	东至东兴大道，西至光明西路	6435
19	城区	新华路（水口镇）	南至中兴路，北至新濠华庭北侧路	6385
20	城区	幕涌西路	南至幕桥东路，北至幸福路	6285
21	城区	人和西路	东至东兴大道，西至幕涌东路	6250
22	城区	华龙路	东至华龙路，西至 325 国道	6183
23	城区	祥和路	南至幕桥东路，北至幸福路	5910
24	城区	丰田路	南至水口医院，北至蟠龙路	5882
25	城区	大宁路	东至新市北路，西至中兴路	5478
26	城区	东兴中路	南至沿江东路，北至光明东路	5422
27	城区	长清路	东至幕沙路，西至新城路	5320
28	城区	幕桥西路	东至幕沙路，西至冲澄路	5285
29	城区	良园路	南至幕沙路，　北至 325 国道	5180
30	城区	石龙路	东至民福路，西至 325 国道	5175
31	城区	升平路	东至新港路，西至东兴中路	5110
32	城区	新兴路	东至新市北路，西至新华路	5105
33	城区	民福路	南至大福西路，北至东乐路	5098
34	城区	人民西路	东至东兴大道，西至幕涌东路	5050
35	城区	祥苑北路	南至幸福路，北至义祠路	4820
36	城区	卫民路	南至虹桥路，北至凤阳路	4748
37	城区	东兴大道	南至光明东路，北至金山大道	4530
38	城区	爱民路	东至东兴大道，西至幕涌东路	4506
39	城区	大福西路 2 段	东至省道 237，西至民福路	4495
40	城区	曙光西路 2 段	东至东兴中路，西至永安旅店	4410

公开征求意见稿

序号	镇名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价
41	城区	新濠华庭北侧路	东至新濠华庭，西至新华路	4385
42	城区	兴华路	南至幕桥西路，北至长清路	4370
43	城区	新城路	南至幕桥西路，北至冲澄路	4325
44	城区	金都东路	东至幕桥西路，西至新城路	4315
45	城区	大新路	南至大宁路，北至新兴路	4267
46	城区	东郊路	东至港口路，西至东郊一巷	4250
47	城区	沿江东路	东至华宜物流有限公司，西至沿江西路	3990
48	城区	东胜路	南至虹桥路，北至凤阳路	3940
49	城区	虹桥路	东至东明路，西至港口路	3850
50	城区	龙田路	南至广南线，北至水口医院	3820
51	城区	大兴街	东至大宁路，西至红花路	3760
52	城区	宝源路	南至侨园路，北至宝堤东路	3740
53	城区	侨园路	东至西郊路，西至三江大道	3725
54	城区	曙光东路 2 段	东至达丰纺织印染服装有限公司，西至卫民路	3720
55	城区	祥苑路	东至幕涌西路，西至幕沙路	3650
56	城区	三江路	东至冲澄路，西至开平市公安局交通警察大队北侧	3500
57	城区	长沙东路	南至文新路，北至东郊路	3492
58	城区	大福西路 1 段	东至公益大桥，西至 325 国道	3489
59	城区	沿江西路	东至幕沙路，西至三江大道	3410
60	城区	祥龙中路	东至中银路，西至祥龙南路	3380
61	城区	三江大道	南至沿江西路，北至三江路	3370
62	城区	思明路	南至中和路，北至风采花园北侧	3370
63	城区	西湖一路	东至叠翠大道，西至城西一路	3275
64	城区	杜澄大道	东至东兴大道，西至香堤翠景西侧	3250
65	城区	中山大道	南至西宁路，北至新昌东路	3198
66	城区	光华路	东至御江·澳园东侧，西至新海东路	3180
67	城区	珠影西侧道路	南至紫薇御墅南侧路，北至长安西路	3150
68	城区	义祠路	东至祥苑北路，西至幕沙路 3 段	3135
69	城区	中兴路	南至中山路，北至蟠龙路	3095
70	城区	长安西路	东至珠影西侧路，西至德丰花园北侧	3020
71	城区	潭江东路	东至立新路，西至新安路	2968
72	城区	宝堤东路	东至维港酒店，西至三江路	2965
73	城区	新安路	南至西宁路，北至潭江西路	2940
74	城区	明珠路	南至文华路，北至祥龙北路	2910
75	城区	新昌路	东至新兴路，西至祥荻路	2892
76	城区	新港路	南至沿江东路，北至长振桥	2865
77	城区	325 国道幕村段	东至红进路，西至幕桥西路	2780
78	城区	祥荻路	南至文华路，北至祥龙桥	2735
79	城区	安吉路	东至东兴大道，西至金山中学东侧	2590
80	城区	红进路	东至振华大马路，西至东兴大道	2495
81	城区	新华路	南至大兴路，北至大源电讯	2402
82	城区	振华大马路	东至 325 国道，西至红进路	2380

注：城区商服路线价为设定容积率2.0的首层楼面地价，设定标准宽度为4米，标准深度为15米；价格类型为首层楼面地价，单位为元/平方米，变化率为本轮价格/上轮价格-1。

公开征求意见稿

五、开平市 2025 年城区基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表2-9　开平市城区基准地价修正因素体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
不临路线价	临路线价				
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
容积率/楼层	容积率/楼层	容积率	土地使用年期	容积率	土地使用年期
街角地	临街深度	楼层分配系数	土地开发程度	土地使用年期	土地开发程度
土地使用年期	宽深比	临江	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素
土地开发程度	街角地	土地使用年期	——	其他个别因素	——
其他个别因素	土地使用年期	土地开发程度	——	——	——
——	土地开发程度	其他个别因素	——	——	——
——	其他个别因素	——	——	——	——

公开征求意见稿

第三章 开平市2025年乡镇基准地价更新成果

一、开平市2025年乡镇国有建设用地基准地价成果体系

乡镇基准地价更新成果体系包括级别基准地价和商服路线价两种价格形式，最终应用的为级别基准地价和商服路线价。

二、开平市2025年乡镇基准地价更新成果

表3-1 开平市2025年乡镇各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

镇域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
苍城镇	一级	1102	1036	471	491	423
	二级	775	842	349	409	300
	三级	487	533	304	366	226
月山镇	一级	1109	1086	485	508	428
	二级	791	858	355	419	303
	三级	674	722	316	368	234
赤坎镇	一级	1131	1107	406	472	341
	二级	811	861	350	423	307
	三级	595	624	274	329	211
沙塘镇	一级	925	908	439	460	368
	二级	555	570	285	385	217
龙胜镇	一级	856	907	425	460	349
	二级	537	596	291	391	217
赤水镇	一级	826	840	350	430	308
	二级	527	582	312	388	261
	三级	353	395	268	294	205
金鸡镇	一级	705	755	385	414	324
	二级	422	455	277	305	211
马冈镇	一级	671	702	371	410	314
	二级	408	455	268	305	205
蚬冈镇	一级	640	719	371	410	314
	二级	436	468	333	351	278
	三级	339	372	267	284	205
百合镇	一级	630	702	396	410	333
	二级	411	454	277	305	211
塘口镇	一级	598	623	384	405	327
	二级	377	398	273	295	211
大沙镇	一级	560	577	347	385	308
	二级	357	398	265	295	205

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的地面地价；工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

公开征求意见稿

表3-2　开平市 2025 年乡镇各用途级别基准地价表（地面地价）

单位：万元/亩

镇域	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
苍城镇	一	73.47	69.07	31.4	32.73	28.2
	二	51.67	56.13	23.27	27.27	20
	三	32.47	35.53	20.27	24.4	15.07
月山镇	一	73.93	72.4	32.33	33.87	28.53
	二	52.73	57.2	23.67	27.93	20.2
	三	44.93	48.13	21.07	24.53	15.6
赤坎镇	一	75.4	73.8	27.07	31.47	22.73
	二	54.07	57.4	23.33	28.2	20.47
	三	39.67	41.6	18.27	21.93	14.07
沙塘镇	一	61.67	60.53	29.27	30.67	24.53
	二	37	38	19	25.67	14.47
龙胜镇	一	57.07	60.47	28.33	30.67	23.27
	二	35.8	39.73	19.4	26.07	14.47
赤水镇	一	55.07	56	23.33	28.67	20.53
	二	35.13	38.8	20.8	25.87	17.4
	三	23.53	26.33	17.87	19.6	13.6
金鸡镇	一	47	50.33	25.67	27.6	21.6
	二	28.13	30.33	18.47	20.33	14.07
马冈镇	一	44.73	46.8	24.73	27.33	20.93
	二	27.2	30.33	17.87	20.33	13.6
蚬冈镇	一	42.67	47.93	24.73	27.33	20.93
	二	29.07	31.2	22.2	23.4	18.53
	三	22.6	24.8	17.8	18.93	13.6
百合镇	一	42	46.8	26.4	27.33	22.2
	二	27.4	30.27	18.47	20.33	14.07
塘口镇	一	39.87	41.53	25.6	27	21.8
	二	25.13	26.53	18.2	19.67	14.07
大沙镇	一	37.33	38.47	23.13	25.67	20.53
	二	23.8	26.53	17.67	19.67	13.6

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 下的地面地价；工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

公开征求意见稿

三、开平市 2025 年乡镇商服路线价成果

表3-3　乡镇商服路线价区段表

单位：元/平方米

序号	区域	道路名称	起止点	本轮价格	备注
1	赤坎镇	北郊路 2 段（赤坎镇）	北至得业路，南至胡威陶瓷店	4150	新增
2	赤坎镇	北郊路 1 段（赤坎镇）	北至广南线，南至得业路	3779	新增
3	苍城镇	苍新路 1 段	西至西前街，东至南门桥	3725	
4	苍城镇	南门街	北至东门街，南至苍新路	3522	
5	苍城镇	苍新路 2 段	北至沿江路，南至大东三路	3452	
6	金鸡镇	银龙路（金鸡镇）	北至 367 省道，南至 786 县道	3320	
7	月山镇	中心街	北至金龙路，南至公新路	3030	
8	苍城镇	苍城镇工业园商业街	北至环城西路，南至兴园西路	2880	
9	沙塘镇	沙塘东路	西至裕华路，东至沙塘幼儿园	2782	
10	月山镇	长肇路	北至中国邮政，南至公新路	2698	
11	马冈镇	新华街	北至镇前街，南至新华街	2664	
12	月山镇	新市路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	2552	
13	沙塘镇	裕华路	北至 S274，南至沙塘东路	2270	
14	百合镇	北郊路 1 段（百合镇）	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	2210	
15	龙胜镇	长龙东路	西至塘头路，东至龙辉侨城	2004	
16	月山镇	公新路	西至向阳路，东至向南大道	1905	
17	马冈镇	振兴街	西至和兴街，东至人民街	1840	
18	沙塘镇	长盛街	西至裕华路，东至墟联大楼	1810	
19	塘口镇	塘中路	北至塘东路，南至塘西路	1710	新增
20	月山镇	侯迪大道	西至向南大道，东至 S327	1570	
21	马冈镇	大新街	西至人民街，东至北昌街	1560	
22	月山镇	银龙路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	1530	
23	百合镇	北郊路 2 段（百合镇）	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	1473	新增
24	龙胜镇	新市路（龙胜镇）	北至南方电网，南至长堤路	1460	
25	马冈镇	新华街南侧路	西至人民街，东至新华巷	1450	
26	马冈镇	人民街	北至大新街，南至和兴街	1330	
27	大沙镇	致富街	西至大中北街，东至致富市场	1330	
28	月山镇	金龙路	西至长肇路，东至向南大道	1275	

公开征求意见稿

序号	区域	道路名称	起止点	本轮价格	备注
29	蚬冈镇	蚬岗市场南侧路	西至威芳百货，东至 275 省道	1158	新增
30	马冈镇	和兴街	北至振兴街，南至人民街	1150	
31	龙胜镇	长龙西路	西至 Y974，东至塘头路	1145	
32	赤水镇	永华路	西至永富路，东至光明路	1095	
33	马冈镇	永宁街	北至北昌街，南至大新街	1000	
34	大沙镇	大中北街北段	北至致富街，南至新一佳超市	811	
35	大沙镇	康乐路	北至大中北街，南至大沙卫生院	805	
36	大沙镇	大中北街南段	北至新一佳超市，南至中侨街	705	

注：乡镇商服路线价为设定容积率2.0的地面地价，设定标准宽度为4米，标准深度为15米;价格类型为地面地价，单位为元/平方米，变化率为本轮价格/上轮价格-1。

四、开平市 2025 年乡镇基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表3-4　开平市 2025 年乡镇基准地价修正因素体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
不临路线价	临路线价				
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
容积率/楼层	容积率/楼层	容积率	土地使用年期	容积率	土地使用年期
土地使用年期	临街深度	土地使用年期	土地开发程度	土地使用年期	土地开发程度
土地开发程度	宽深比	土地开发程度	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素
其他个别因素	土地使用年期	其他个别因素	——	其他个别因素	——
——	土地开发程度	——	——	——	——
——	其他个别因素	——	——	——	——

公开征求意见稿

开平市国有建设用地使用权价格及租金计收办法

第一条 制定目的

为进一步加强开平市国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据国家和省土地管理法律、法规有关规定，结合新一轮基准地价制定本方法，为开平市国有建设用地出让、划拨、租赁、补交地价以及其他情形的地价管理业务提供依据。

第二条 制定依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正）；

（四）《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》（国务院令第55号）；

（五）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；

（六）《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

（七）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

（八）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（九）《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）；

（十）《广东省土地管理条例》（2022年6月1日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过）。

第三条 适用情形

（一）以划拨、出让（含先租后让、弹性年期出让）、租赁等方式取得国有建设用地使用权地价款的计收；

（二）已划拨国有建设用地使用权补办出让需补交地价款的计收；

（三）已出让的国有建设用地使用权因调整容积率、改变用途、延长土地使用年期等需补交地价款的计收；

（四）城区的地价款的计收根据宗地所在地段对应用途的区片基准地价计收；乡镇的地价款的计收根据宗地所在地段对应用途的级别基准地价标准计收。

公开征求意见稿

（五）相关名词说明

1.本办法所称的宗地评估价是指由自然资源部门通过公开方式选定的具有资质的评估机构在客观、独立、公正的条件下按照规定的程序和方法进行评估确定的地价。

2.本办法所称的基准地价是指在国土空间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、公共管理与公共服务用地和公用设施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年期土地权利的区域平均价格。本办法涉及基准地价相关计算公式及修正系数仅限于适用于自然资源主管部门内部核算基准地价修正价，不作他用。

3.本办法所称的起始价是指在宗地评估价的基础上，通过集体决策审议程序确定的地价。

4.本办法所称的成交价是指交易双方按照国有建设用地有偿供应的相关规定，以起始价为基础，在土地市场中实际成交的地价。

第四条 确定原则

（一）国有建设用地公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为参考价格，经集体决策程序确定出让起始价，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。

（二）国有建设用地协议出让

符合协议方式出让条件的国有建设用地，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为价格作参考，经集体决策程序确定协议出让地价款进行计收。

（三）国有建设用地划拨

以划拨方式供地的政府出资兴办的非营利性公共设施、医卫慈善、教育、公园与绿地、市政道路等用地，不再委托土地估价中介机构评估，根据宗地实际用地成本拟定划拨地价款，经集体决策程序后进行计收。历史建设用地无法核实用地成本的，地价可参照宗地所在地段对应工业用途的区片基准地价或级别基准地价标准确定。

以划拨方式供地的国有建设用地，地价参照宗地所在地段对应用途的区片基准地价或级别基准地价标准计收，实际用地成本高于对应用途区片基准地价或级

公开征求意见稿

别基准地价标准的，按实际用地成本拟定划拨地价款，经集体决策程序后进行计收。

（四）国有建设用地租赁

以租赁方式供地的国有建设用地，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者确定土地租金起始价，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。

（五）国有建设用地补交地价

已划拨国有建设用地补办出让、已出让国有建设用地调整容积率、改变用途、延长土地使用年限等类型按整宗地补交地价的，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者确定需补交地价进行计收。

单元房补交地价不再委托土地估价中介机构评估，直接根据宗地所在区片或所在级别修正后基准地价确定需补交地价进行计收。

第五条 出让地价

（一）公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，以公开方式委托1家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

为扶持第三产业发展，鼓励建设城市商贸综合体，商服用地集中强度符合条件的，在评估出让底价时可按商服用地开发强度表的修正系数进行修正。

附表 商服用地开发强度

开发集中度系数（X）	修正系数
X＜2.0	1.0
2.0≤X＜5.0	0.9
5.0≤X＜9.0	0.8
X≥9.0	0.7

注：开发强度系数（X）=商服建筑面积/纯商服建筑物占地面积

建筑物占地面积以外墙（底层勒脚以上）的外围水平面积计算。

公开征求意见稿

（二）协议出让

国有建设用地符合协议方式出让的，除“三旧”改造项目以公开方式委托5家土地估价中介机构评估，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值作为宗地评估价外，其余以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价。宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

“三旧”改造项目采用协议出让的，商服用地的出让价可按商服用地开发强度表的修正系数进行修正。

协议出让地价款不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

（三）特殊出让方式

为切实降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，工业用地可采用弹性年期出让、先租后让等方式供应，以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或级别修正后基准地价按相应规定修正后对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。涉及地价计收的方法如下:

1.弹性年期出让

对于采取弹性年期出让方式供应工业用地的，按相应出让方式确定法定最高使用年期的宗地对比后最高价，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定弹性年期出让起始价。具体修正公式如下:

宗地地价=法定最高使用年期宗地对比后最高价×（弹性出让年期÷法定最高使用年期）

2.先租后让

对于采取先租后让方式供应工业用地的，土地使用年限最长不得超过 50 年。按相应出让方式确定法定最高使用年期的宗地对比后最高价作为先租后让起始价，以土地市场交易实际成交价按照年期修正系数确定土地租金和后续出让地价款。

先租后让底价=（租赁年期+出让年期）÷50×宗地对比后最高价

土地租赁期间总租金根据最终成交价金额进行修正后确定，即:

总租金=[租赁期÷（租赁年期+出让年期）]×成交价

每年租金=总租金÷租赁期

租赁期满后，承租人符合约定条件可采取出让方式取得剩余年期的国有建设用地使用权，后续出让价款为最终成交价减去租赁年期间交租金。即: 后续出让金

公开征求意见稿

=成交价-总租金。

（四）地下空间

以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地地下空间评估价，宗地地下空间评估价与宗地地下空间所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

1.鼓励利用地下空间，地下空间（包括半地下室）建筑面积用作商服用途的，负一层按宗地所在区片或所在级别修正后商服用地基准地价 × 35%计算地价，负二层及以下不计收地价。

地下空间（包括半地下室）的认定以自然资源主管部门意见为准。

2.利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间，以及地下人防工程建设公共停车场，并以有偿出让方式供应公共停车场的，按宗地所在区片或所在级别的工业用地基准地价 × 60%计算地价。

第六条 租赁价格

采取租赁方式供地的国有建设用地，经以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估法定最高使用年期的宗地评估地价，宗地评估地价与宗地所在区片或所在级别修正后相应用途基准地价对比，取其价高者作为集体决策确定租金底价的基础依据。以协议方式租赁的，按租金底价计收，以公开方式租赁的，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。具体修正公式如下:

年期修正系数=租赁年期 ÷ 法定最高出让年限

土地租赁期间总租金=年期修正系数 × 租金底价（对比后最高价）

第七条 补交地价

划拨国有建设用地补办出让，已出让的国有建设用地调整容积率、改变用途、延长土地使用年限等类型需要补交地价的，以公开方式选取 5 家土地估价中介机构评估需补交地价，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 家评估结果取其平均值作为宗地评估补缴价，与以下第（一）（二）（三）（四）点计算的修正后基准地价对比，取其高值计收需补交的地价。属于单套商服、住宅建筑物按整宗地补交地价的，委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，单元房补缴地价不再委托土地估价中介机构评估，直接根据以下公式计算的修正后基准地价按相应补缴比例确定需补交地价。

公开征求意见稿

（一）划拨土地补办出让

属划拨商服、住宅用途未开发建设的历史遗留用地，需经批准并补交地价后才可继续开发建设。划拨土地（宗地）需补交地价后才可分割发证（建筑物分割为单元发证）。

划拨用地经批准补办出让手续，若共用宗地有部分已补办出让设定使用年限的，按已确定的使用年限处理，未设定土地年限的按批准用途法定最高年限确定。补缴土地出让金从土地使用权人申请时的时点起算。

宗地含有两种或两种以上不同用途的，分别按不同用途面积和标准计算后，再合计总价。若宗地为商服、住宅混合用途但无法确定各用途面积的，则统一按商服用途占 20%、住宅用途占 80%的比例进行计算后，再合计总价。若宗地为商服、住宅、工业或其他用地混合用途但无法确定各用途面积的，则统一按各用途均等比例进行计算后，再合计总价。宗地用途如涉及历史遗留问题，需依据《开平市自然资源局关于延长《开平市不动产登记历史遗留问题处理意见》有效期的通知》（开自然资字〔2025〕304号）文件确定土地用途。

1.商服用地补交地价

（1）以划拨方式取得的商服宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区商服用地（宗地）基准地价=商服用地区片基准地价×商服容积率修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数

乡镇商服用地（宗地）基准地价=商服用地级别基准地价×商服容积率修正系数×商服用地面积×商服年期修正系数

当宗地整体容积率小于1.0时，商服建筑面积按商服用地面积取值。

以划拨方式取得的单套商服建筑物（单元）用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算商服用地修正后基准地价，按该地价的15%确定需补交地价。

城区单套商服建筑物（单元）补交地价=商服用地区片修正后基准地价×15%=商服用地区片基准地价×商服楼层修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×15%

乡镇单套商服建筑物（单元）补交地价=商服用地级别修正后基准地价×15%=商服用地级别基准地价×商服楼层分配系数×单元分摊的用地面积×商服年期修正系数×15%

其中，位于商服路线价的临街商服用途单套商服建筑物（单元），按商服路线

公开征求意见稿

价标准计算（不区分是否超出路线价标准深度；临两条或以上路线价的，按路线价高者确定）；不属于商服路线价区段的单套商服建筑物（单元），城区的按所在地段商服用地区片基准地价计算，乡镇的按所在地段级别基准地价计算。

2.住宅用地补交地价

（1）以划拨方式取得的住宅宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区住宅用地（宗地）基准地价=住宅用地区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数

乡镇住宅用地（宗地）基准地价=住宅用地级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅用地面积×住宅年期修正系数

（2）以划拨方式取得的单套住宅建筑物（单元）用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算住宅用地修正后基准地价，按该地价的 15%确定需补交地价。

城区单套住宅建筑物（单元）补交地价=住宅用地区片修正后基准地价×15%=住宅用地区片基准地价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×15%

乡镇单套住宅建筑物（单元）补交地价=住宅用地级别修正后基准地价×15%=住宅用地级别基准地价×单元分摊的用地面积×住宅年期修正系数×15%

3.工业用地补交地价

（1）以划拨方式取得的工业宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区工业用地（宗地）基准地价=工业用地区片基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数

乡镇工业用地（宗地）基准地价=工业用地级别基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数

（2）以划拨方式取得的工业厂房（单元）用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算工业用地修正后基准地价，按该地价的 40%确定需补交地价。

城区工业厂房（单元）补交地价=工业用地区片修正后基准地价×40%=工业用地区片基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×40%

乡镇工业厂房（单元）补交地价=工业用地级别修正后基准地价×40%=工业用地级别基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×40%

公开征求意见稿

4.公共管理与公共服务用地补交地价

（1）以划拨方式取得的公共管理与公共服务用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地建筑面积×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数

乡镇公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地面积×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数

（2）以划拨方式取得的公共管理与公共服务用地建筑物（单元），按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算公共管理与公共服务用地修正后基准地价，按该地价的40%确定需补交地价。

城区公共管理与公共服务用地（单元）补交地价=公共管理与公共服务用地区片修正后基准地价×40%=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地单元建筑面积×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数×40%

乡镇公共管理与公共服务用地（单元）补交地价=公共管理与公共服务用地级别修正后基准地价×40%=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地单元分摊的用地面积×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数×40%

5.公用设施用地补交地价

（1）以划拨方式取得的公用设施用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区公用设施用地（宗地）基准地价=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地建筑面积×公用设施用地容积率修正系数×公用设施用地类型修正×公用设施用地年期修正系数

乡镇公用设施用地（宗地）基准地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地面积×公用设施用地容积率修正系数×公用设施用地类型修正×公用设施用

公开征求意见稿

地年期修正系数

（2）以划拨方式取得的公用设施用地建筑物（单元），按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算公用设施用地修正后基准地价，按该地价的 40%确定需补交地价。

城区公用设施用地（单元）补交地价=公用设施用地区片修正后基准地价×40%=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地单元建筑面积×公用设施用地类型修正×公用设施用地年期修正系数×40%

乡镇公用设施用地（单元）补交地价=公用设施用地级别修正后基准地价×40%=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地单元分摊的用地面积×公用设施用地类型修正×公用设施用地年期修正系数×40%

6.上述用途以外的其他用地，对照《其他用地价格参照系数表》的用途按上述1、2、3、4、5点的规定计收需补交地价。

（二）调整容积率补交地价

1.商服、住宅、公共管理与公共服务用地

经自然资源主管部门批准增加容积率或竣工验收时经自然资源主管部门核定实际建筑面积超出原批准建筑面积需补交地价的，按以下方法确定需补交地价:

（1）原土地出让合同已约定补交地价款方式的，从其约定。

（2）原土地出让合同未约定补交地价款方式的，按照第七条第（一）点所列商服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价计算公式计算的地价，该地价与原出让成交价（已转让的按转让价）的综合楼面价核算的地价比较，取价高者作为集体决策的重要参考依据:

①调整用途结构但不增加容积率按照第七条第（一）点商服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价计算公式计算规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的政府不予退回。

②调整用途结构且增加容积率原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照第七条第（一）点所列商服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）地价计算公式计算出增加容积率部分各用途的地价之和，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

商服、住宅、公共管理与公共服务用地出让时未明确规划设计条件的，由自然资源主管部门核定规划条件，需补交地价的按上述有关规定补交地价款。

2.工业、公用设施用地

工业、公用设施用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加

公开征求意见稿

容积率，不计收土地价款。

工业用地建成后行政办公及生活服务设施用地面积超过项目总用地面积 7%的，超出部分，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地基准地价公式计算，经对比宗地评估价，取其价高者为补交地价，补交地价后土地用途仍为工业用途。

（三）改变土地用途补交地价

以出让方式取得的国有建设用地经批准改变土地用途（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），按以下标准补交地价，土地使用年限按改变用途后的法定最高年限确定，土地使用年限起算时间不变。

1.高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回。

2.已出让的商服变更用途为住宅或者已出让的住宅变更用途为商服补交地价的，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的，政府不予退回。

3.商服、住宅以外的其他用地及已出让的工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地，变更为商服、住宅用途补交地价的，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整后用途的地价，经对比宗地评估价，取其价高者的 40%为需补交地价。原用途的地价不予扣减。

以上改变用途用地补地价，按宗地改变用途的，套用宗地地价计算公式，按单元改变用途的，套用单元地价计算公式。

（四）延长土地使用年期补交地价

本项适用于土地使用年限未届满且土地使用权人主动申请延长土地使用年期，以及除住宅用地以外的用途土地使用年期届满后续期的补缴地价（若上级部门有新政策规定，则按最新要求确定）。

以出让方式取得的国有建设用地，未到期的原则上不予延长，经批准延长土地使用年限的，应重新签订国有建设用地土地使用权出让合同或签订补充合同，并按以下方式补交地价款:

1.商服用地

按第七条第（一）点所列商服用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

商服用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

单套商服建筑物（单元）补交地价 = 按第七条第（一）点所列单套商服建筑物（单元）地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

公开征求意见稿

2.住宅用地

按第七条第(一)点所列住宅用地(宗地)地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

住宅用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

单套住宅建筑物（单元）补交地价 = 按第七条第（一）点所列单套住宅建筑物（单元）计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

3.工业用地

按第七条第(一)点所列工业用地(宗地)地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

工业用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

工业厂房单元补交地价=按第七条第（一）点所列工业厂房单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

4.公共管理与公共服务用地

按第七条第（一）点所列公共管理与公共服务用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

公共管理与公共服务用地(宗地)补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

公共管理与公共服务用地单元补交地价=按第七条第（一）点所列公共管理与公共服务用地单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

5. 按第七条第（一）点所列公用设施用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

公用设施用地(宗地)补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

公用设施用地单元补交地价=按第七条第（一）点所列公用设施用地单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

6.上述用途以外的经营性用地，参照开平市最新公布的基准地价成果修正体系里的《其他用地价格参照系数表》，按上述1、2、3、4、5点的规定计收需补交地价。

综合用途用地先计算各用途延长年限地价需补交地价，各用途需补交地价之和为综合用途延长年限需补交地价。

公开征求意见稿

7.延长土地使用年限修正系数

延长土地使用年限修正系数=延长年限÷批准用途法定最高年限延长土地使用年限

计收地价时，公式中的年期修正系数按各用途的法定最高年限确定。

第八条 存量低效用地及房屋转换临时用途利用的用途转换土地价款计收标准

存量低效用地及房屋经批准可以转换临时用途利用的，无需委托土地估价中介机构评估，直接根据用途转换土地价款计收标准，按年缴纳土地价款，具体计收标准详见附表1。

第九条 国有划拨土地使用权出租收益金的确定

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条的规定，以划拨方式取得土地使用权的房地产出租的，以年度计算应缴纳的土地收益金，年度应缴纳的土地收益金无需委托土地估价中介机构评估，直接按相应用途修正后基准地价的1%确定，具体计算公式如下:

年度应缴纳的土地收益金=对应用途修正后基准地价×1%×核定计收面积。

第十条 计价面积和土地用途的确定

（一）出让建设用地使用权的用途类别根据自然资源主管部门批准规划设计条件的用地性质或建设工程规划许可的建筑功能，对照现行《土地利用现状分类》确定。

（二）多种土地用途或建筑功能的，按不同用途或功能建筑面积或用地分摊面积分别计算求和。

（三）已办理不动产权证书的，按照不动产权证书记载的建筑面积计收地价（如已发不动产权证书与最新实测不一致的，按照最新实测面积计收）；未办理竣工验收的，按申请合同履约复核时点的建筑面积计收地价，申请合同履约复核时点的建筑面积参照现行的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）规定，具体面积认定参照竣工验收的房产测绘报告。

（四）涉及历史遗留问题的计价面积参照《开平市自然资源局关于延长《开平市不动产登记历史遗留问题处理意见》有效期的通知》（开自然资字〔2025〕304号）进行认定，相关文件如有更新则按最新的文件处理。

第十一条 享受优惠政策取得的国有建设用地符合转让条件的，转让时应经批准并按规定补交地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按

公开征求意见稿

当时优惠的金额补交地价。

第十二条 出让时未约定各用途结构比例的已建成历史商住用地，在不超过原批准容积率的前提下，经规划部门批准各用途结构比例的，不再计收补缴地价款。

第十三条 土地成交价格不能低于底价，土地出让底价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，另有规定的除外。

第十四条 本计收方法由开平市自然资源局负责解释。

第十五条 本计收办法自2026年X月X日起施行。2022年7月1日开平市人民政府公布的《开平市国有建设用地价格计收办法》（开府〔2022〕6号）同时废止。

公开征求意见稿

附表1

用途转换土地价款计收标准表

单位：元/年·平方米

土地级别		转换用途	原登记用途		
			城镇住宅用地	工业用地、物流仓储用地	科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地
城区	1级	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地	25	45	30
	2级		20	35	25
	3级		15	25	20
	4级		10	15	15
	1级	科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地	—	20	—
	2级		—	15	—
	3级		—	10	—
乡镇	1级	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地	15	25	18
	2级		10	15	13
	3级		5	10	8
	1级	科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地	—	15	—
	2级		—	10	—
	3级		—	5	—

说明：

1.本标准适用于存量低效用地及房屋转换临时用途利用的用途转换土地价款计收。

2.土地级别为转换后用途的级别，依据现行开平市城区和乡镇国有建设用地基准地价确定（基准地价评估范围外的参照对应转换后用途的乡镇3级计收），其中商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业等用地按照商服用地，科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地按照公共服务项目用地（类别一）。

3.科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地只针对营利性用途。

4.土地使用权人可按单套、整层、单体建筑物或整宗地申请转换临时用途，用途转换土地价款=计收标准×计价面积。

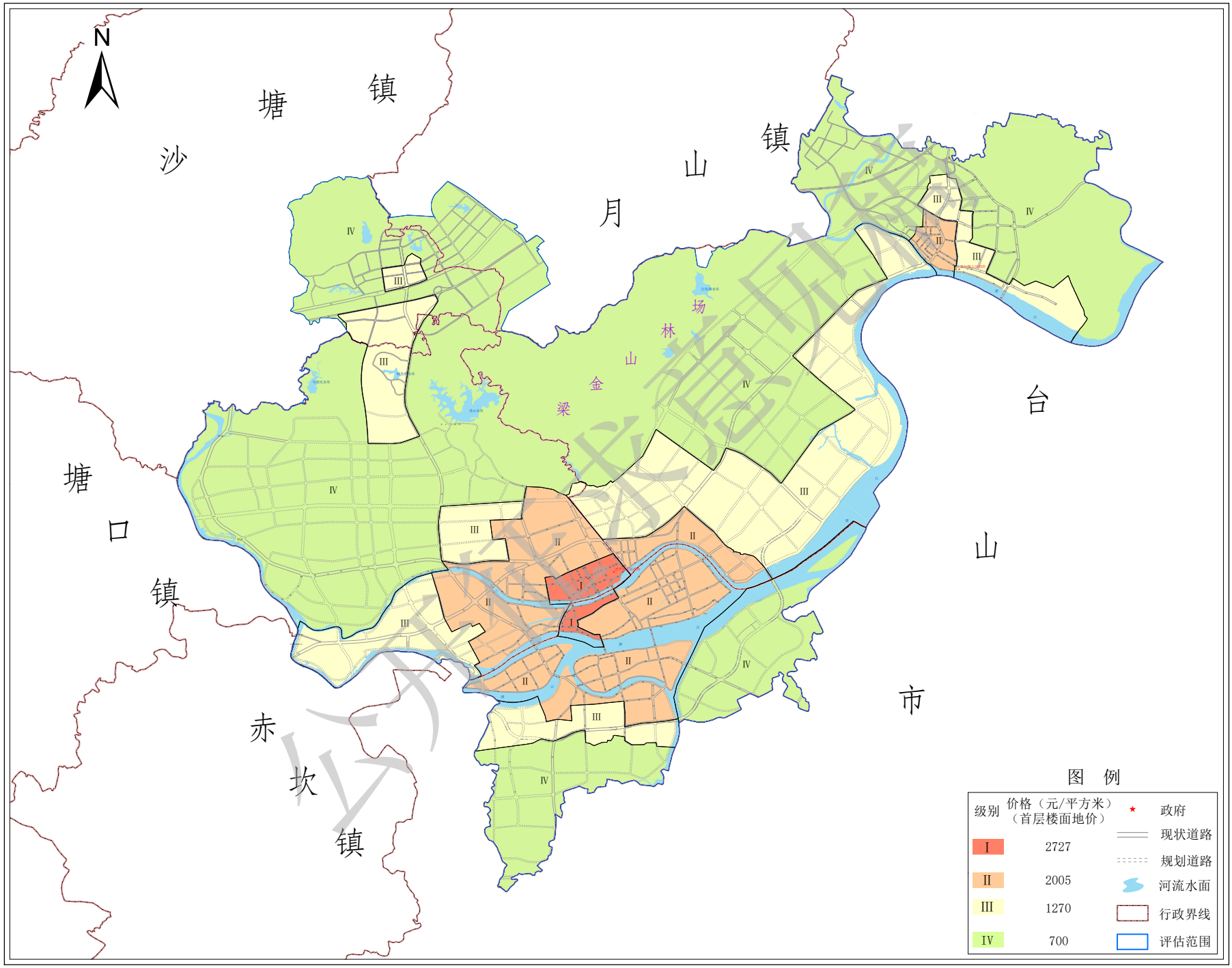
5.计价面积核定方式：（1）宗地实际容积率大于或等于1.0的，按实际批准转换用途的计容建筑面积核定计价面积；（2）宗地实际容积率小于1.0的，按实际批准转换用途的计容建筑面积+宗地容积率补足1.0部分的分摊计容建筑面积，核定计价面积。举例：宗地面积10000平方米，地块总计容建筑面积8000平方米，实际容积率0.8，容积率补足1.0部分的计容建筑面积为2000平方米，土地使用权人申请转换用途的计容建筑面积4000平方米，则容积率补足1.0部分的分摊计容建筑面积=2000×（4000/8000）=1000平方米，计价面积=4000+1000=5000平方米。

公开征求意见稿

城区各用途级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（城区）

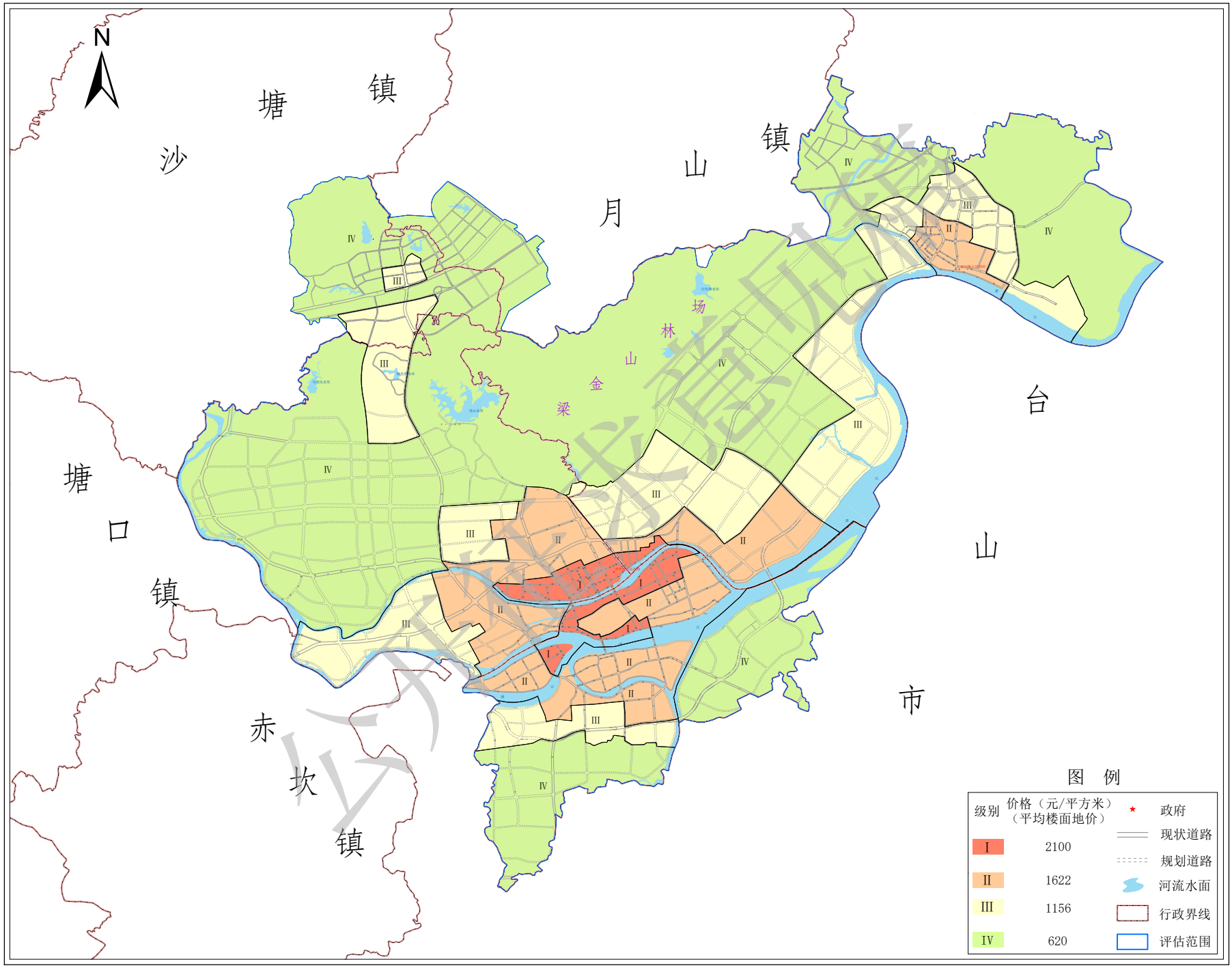


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（城区）

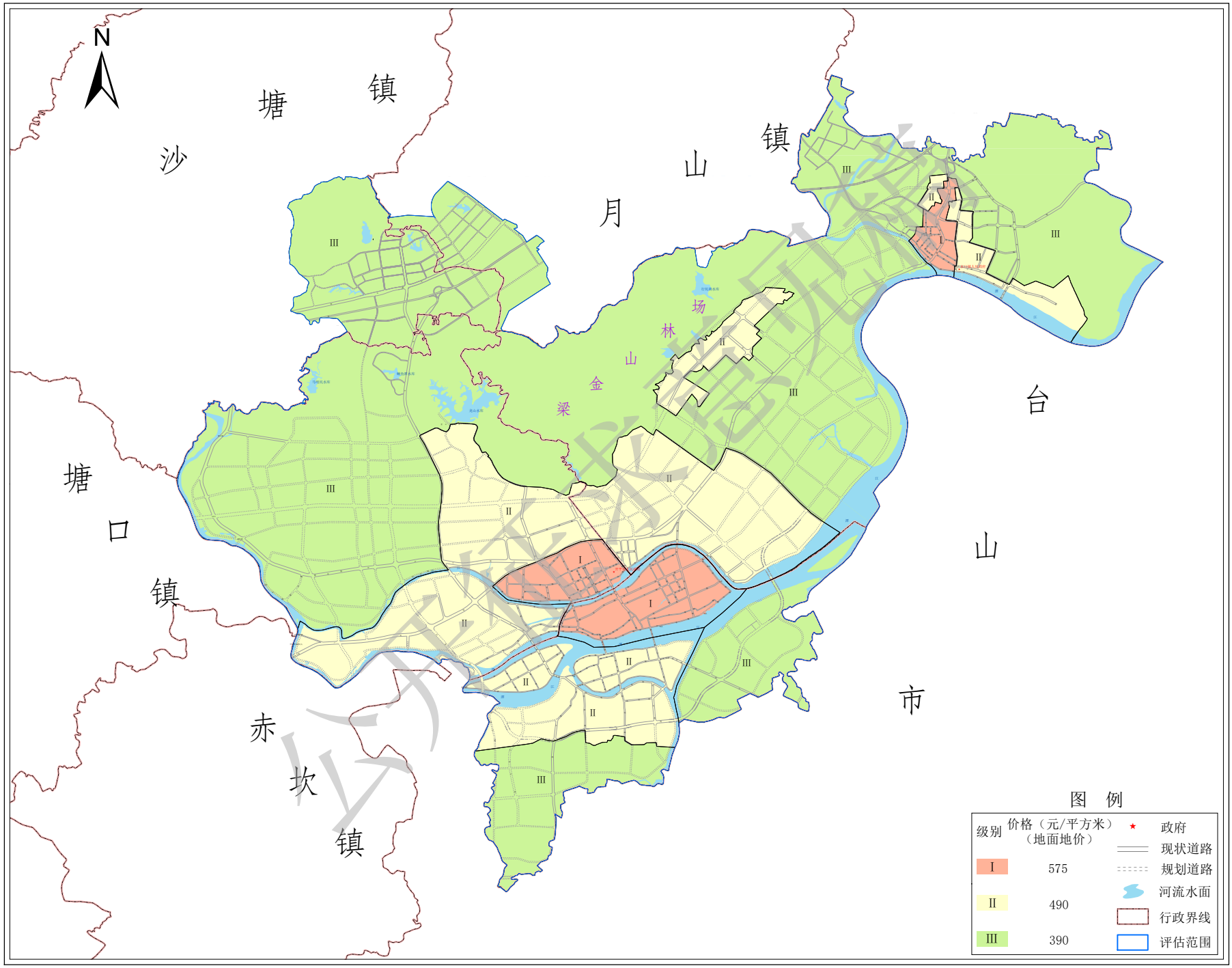


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

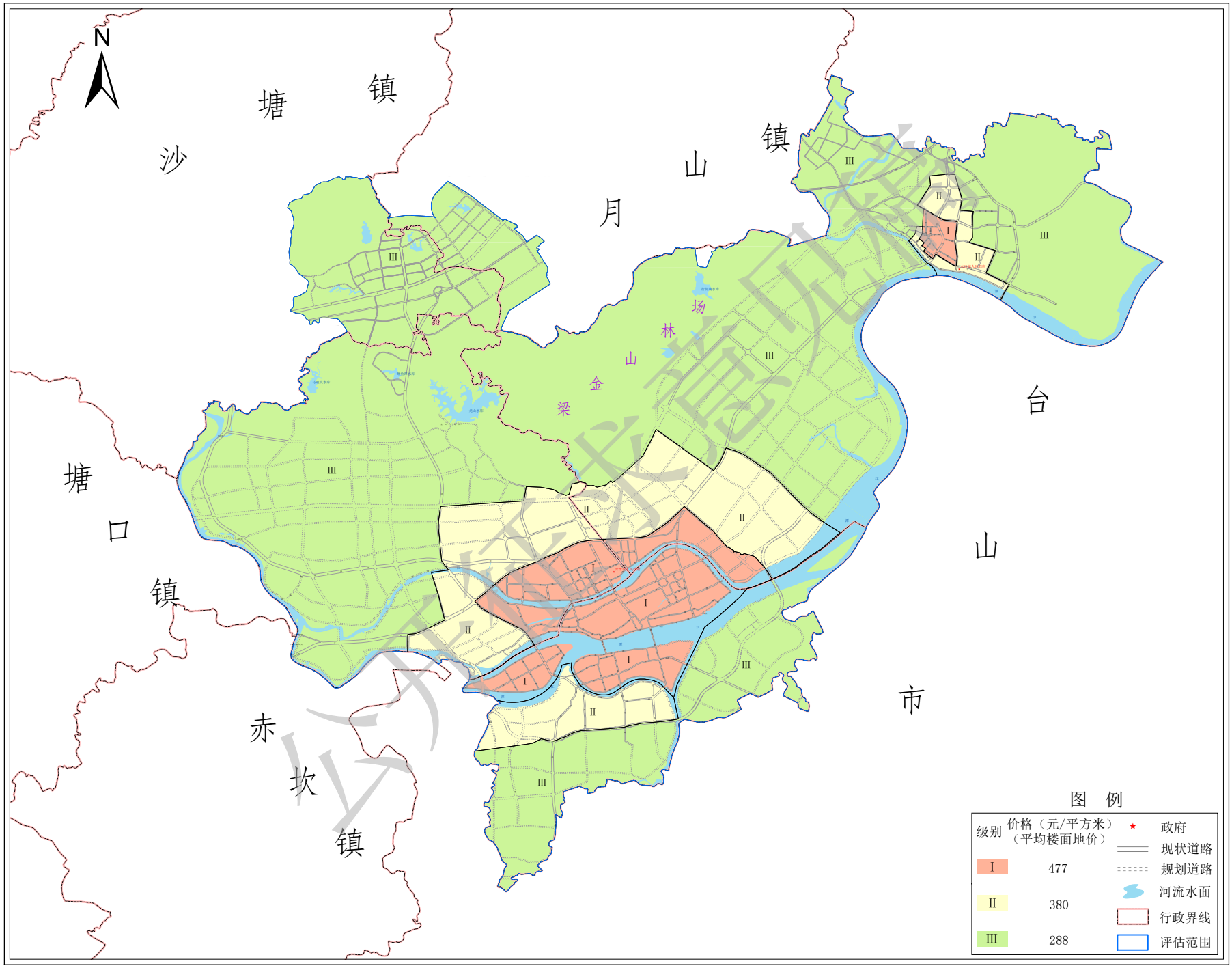
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（城区）



坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

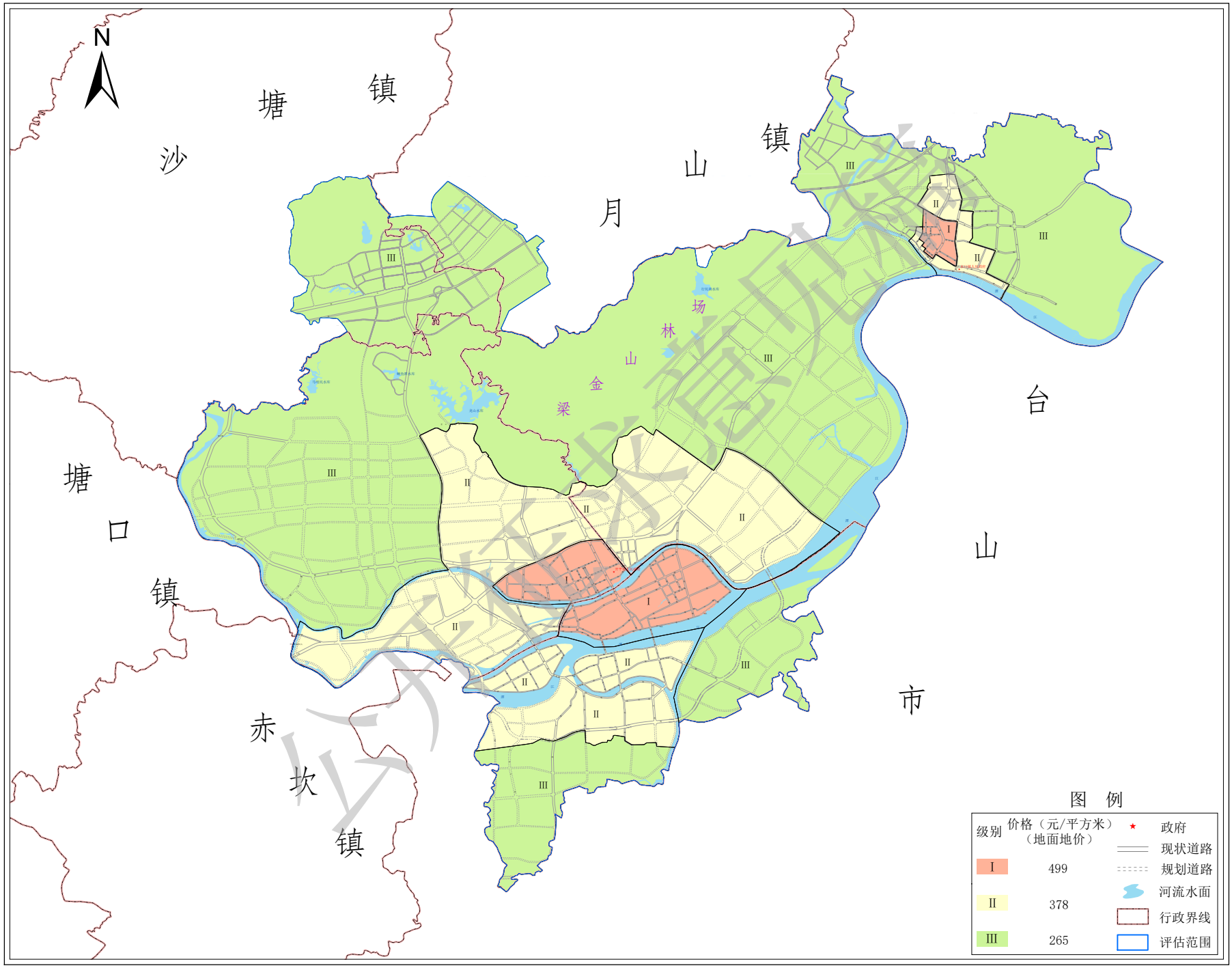
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（城区）



坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（城区）



坐标系统：2000国家大地坐标系

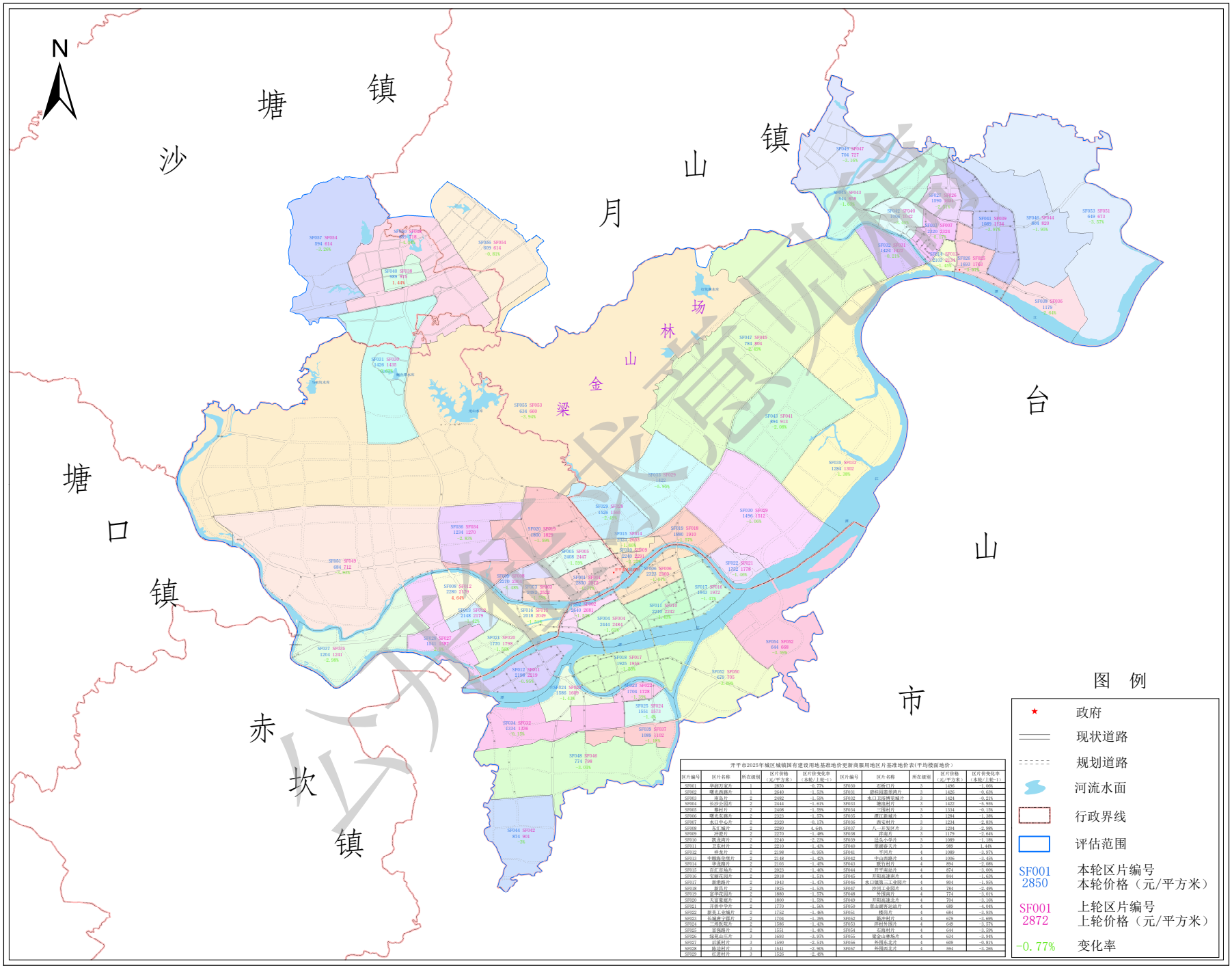
0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

城区各用途区片基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地区片图（城区）



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价更新商服用地区片基准地价表(平均楼面地价)

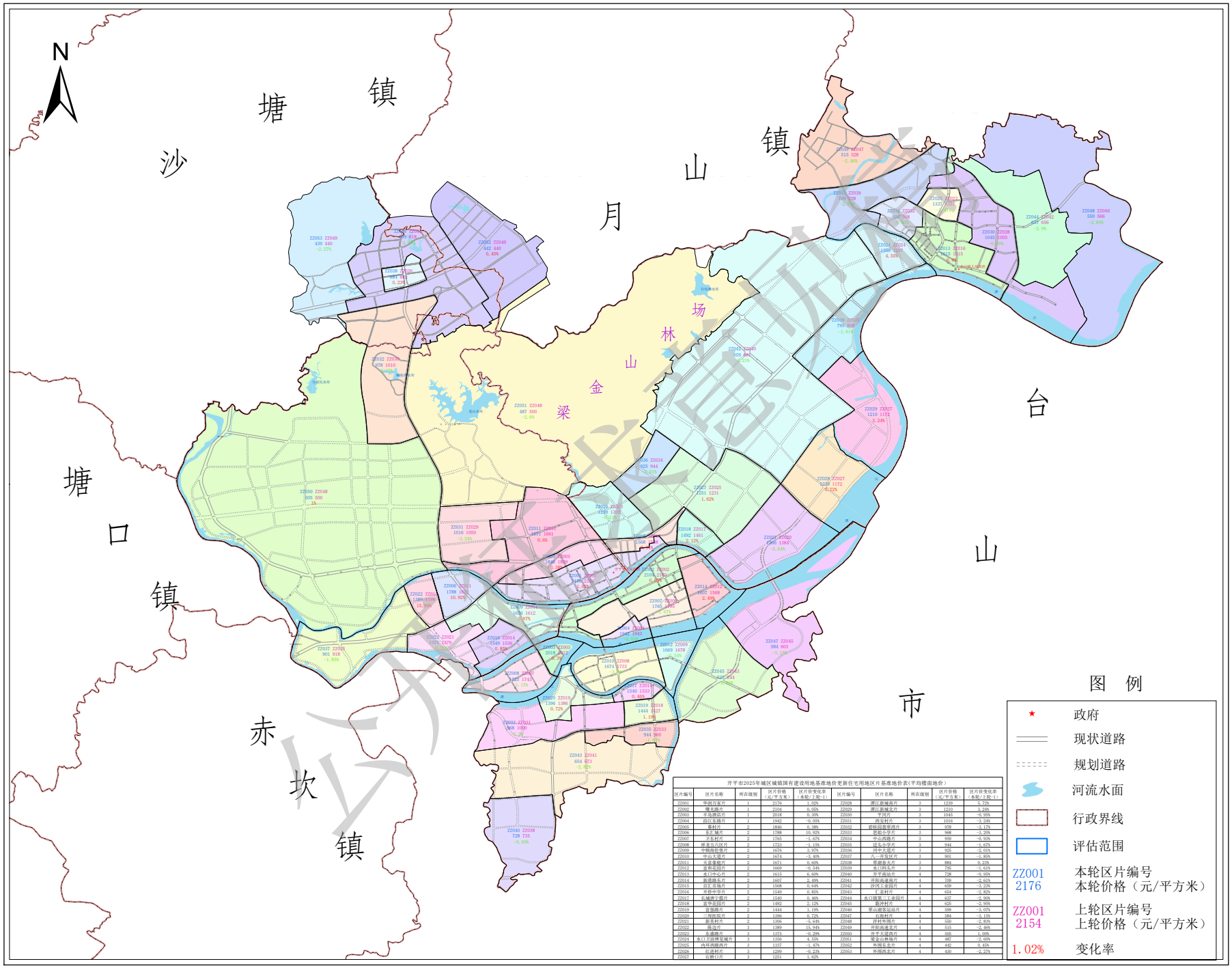
区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）	区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）
SF001	华侨万家片	1	2850	-0.77%	SF030	石桥口片	3	1496	-1.06%
SF002	曙光西路片	1	2840	-1.53%	SF031	碧桂园星荟苑片	3	1426	-0.63%
SF003	南岛片	2	2482	-1.59%	SF032	永口万福雅筑城片	3	1404	-0.91%
SF004	长沙公园片	2	2444	-1.61%	SF033	塘园村片	3	1422	-5.96%
SF005	鲁村片	2	2408	-1.59%	SF034	三围村片	3	1334	-0.15%
SF006	曙光东路片	2	2323	-1.57%	SF035	潭江新城片	3	1284	-1.38%
SF007	永口中心片	2	2320	-0.17%	SF036	西安村片	3	1234	-2.83%
SF008	东汇城片	2	2280	4.66%	SF037	八一开发区片	3	1204	-2.98%
SF009	冲澄片	2	2270	-1.48%	SF038	洋澄片	3	1179	-2.64%
SF010	凯龙湾片	2	2240	-2.23%	SF039	泛头小学片	3	1089	-1.18%
SF011	王东村片	2	2210	-1.43%	SF040	荣健春天片	3	989	1.44%
SF012	祥龙片	2	2198	-0.95%	SF041	平岗片	4	1089	-3.97%
SF013	中粮海悦城片	2	2148	-1.42%	SF042	中山西路片	4	1006	-3.83%
SF014	华龙路片	2	2103	-1.45%	SF043	鹤竹村片	4	894	-2.08%
SF015	百汇花海片	2	2023	-1.46%	SF044	开平新城片	4	874	-3.00%
SF016	宝丽花园片	2	2018	-1.51%	SF045	开阳高速南片	4	844	-1.63%
SF017	新港路片	2	1943	-1.47%	SF046	永口陇第二工业园片	4	804	-1.95%
SF018	鹿鸣片	2	1925	-1.53%	SF047	沙坪工业园片	4	784	-2.49%
SF019	富华花园片	2	1880	-1.57%	SF048	外围南片	4	774	-3.01%
SF020	天富雅苑片	2	1800	-1.59%	SF049	开阳高速北片	4	704	-3.16%
SF021	开平中学片	2	1770	-1.56%	SF050	黑山感实运动片	4	689	-4.04%
SF022	新东工业城片	2	1752	-1.40%	SF051	楼房片	4	684	-3.93%
SF023	长城狮子湖片	2	1704	-1.39%	SF052	鹤冲村片	4	679	-3.68%
SF024	三环医院片	2	1586	-1.43%	SF053	洋村外围片	4	649	-3.57%
SF025	富强路片	2	1551	-1.40%	SF054	石海村片	4	644	-3.59%
SF026	陈观山庄片	3	1693	-1.97%	SF055	梁金山林场片	4	634	-3.94%
SF027	后溪村片	3	1590	-2.51%	SF056	外围东北片	4	609	-0.81%
SF028	陈冲村片	3	1541	-2.90%	SF057	外围西北片	4	594	-3.26%
SF029	红湖村片	3	1526	-2.49%					

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地区片图（城区）



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地区片基准地价表(平均楼面地价)

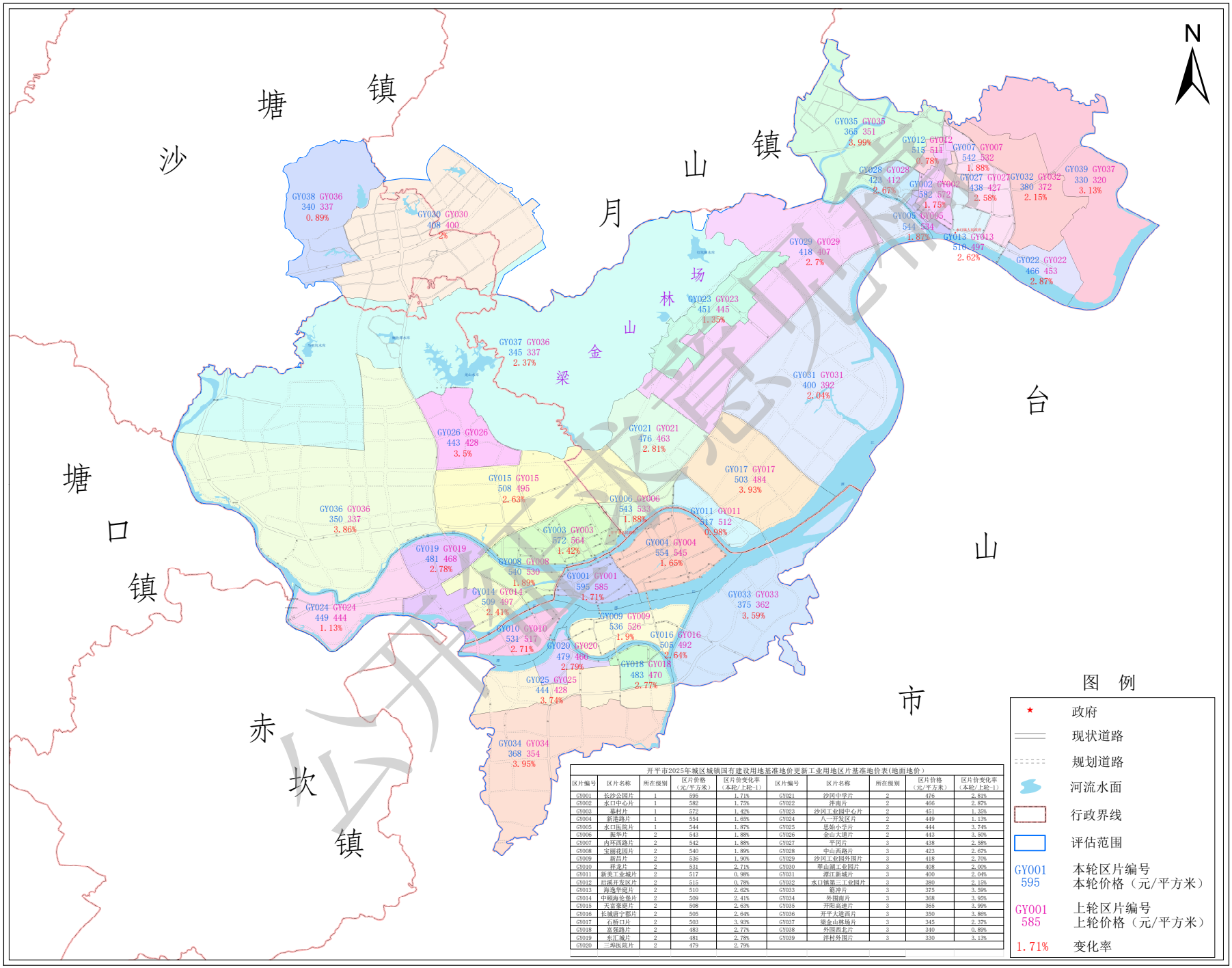
区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）	区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）
ZZ0001	华园万家片	1	2176	1.02%	ZZ0028	潭江新城南片	3	1239	5.72%
ZZ0002	曙光路片	1	2104	0.00%	ZZ0029	潭江新城北片	3	1210	3.24%
ZZ0003	长堤路区片	1	2018	0.30%	ZZ0030	平民片	3	1045	-0.95%
ZZ0004	沿江东路片	1	1942	-0.05%	ZZ0031	西安村片	3	1016	-3.24%
ZZ0005	葛村片	2	1686	0.38%	ZZ0032	银桥园雷湾片	3	978	-3.17%
ZZ0006	东汇城片	2	1788	10.92%	ZZ0033	碧桂小学片	3	968	-3.20%
ZZ0007	卫东村片	2	1765	-1.62%	ZZ0034	中山西路片	3	959	-0.93%
ZZ0008	开发区八区片	2	1723	-1.15%	ZZ0035	进头小学片	3	944	-1.67%
ZZ0009	中铁海伦堡片	2	1676	0.97%	ZZ0036	同中大道片	3	925	-2.01%
ZZ0010	中山大道片	2	1674	-3.40%	ZZ0037	八一开发区片	3	901	-1.85%
ZZ0011	大富豪庭片	2	1671	0.60%	ZZ0038	碧湖春天片	3	894	-0.22%
ZZ0012	富和花园片	2	1669	-0.54%	ZZ0039	水口码头片	3	796	-1.61%
ZZ0013	水口中心片	2	1615	6.60%	ZZ0040	开平南站片	4	726	-0.95%
ZZ0014	新港路东片	2	1607	2.49%	ZZ0041	开阳高速西片	4	709	-2.61%
ZZ0015	百汇·花地片	2	1568	0.64%	ZZ0042	沙冚工业园片	4	659	-3.23%
ZZ0016	开锦中学片	2	1549	0.85%	ZZ0043	仁义村片	4	654	-2.82%
ZZ0017	长城牌宁酒片	2	1540	0.46%	ZZ0044	水口镇第二工业园片	4	637	-2.90%
ZZ0018	富华花园片	2	1492	2.12%	ZZ0045	新冲村片	4	625	-2.99%
ZZ0019	百强商片	2	1444	1.19%	ZZ0046	雅山湖实验片	4	599	-3.07%
ZZ0020	二环医院片	2	1396	0.72%	ZZ0047	石脚村片	4	584	-3.13%
ZZ0021	新美村片	2	1306	-5.44%	ZZ0048	群村外围片	4	559	-2.83%
ZZ0022	振力片	3	1389	15.94%	ZZ0049	开阳高速北片	4	515	-2.66%
ZZ0023	东盛路片	3	1375	-0.29%	ZZ0050	开平大道西片	4	505	1.00%
ZZ0024	东江卫浴博发城片	3	1356	6.55%	ZZ0051	碧业山林场片	4	487	-2.60%
ZZ0025	内环西路西片	3	1337	-1.47%	ZZ0052	外围东北片	4	442	0.45%
ZZ0026	红塘村片	3	1292	-0.23%	ZZ0053	外围西北片	4	430	-2.27%
ZZ0027	石教口片	3	1251	1.62%					

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地区片图（城区）



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价更新工业用地区片基准地价表(地面地价)

区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）	区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）
GY001	长沙公园片	1	595	1.71%	GY021	沙冈中学片	2	476	2.81%
GY002	水口中心片	1	582	1.75%	GY022	洋南片	2	466	2.87%
GY003	幕村片	1	572	1.42%	GY023	沙冈工业园中心片	2	451	1.35%
GY004	新港路片	1	554	1.65%	GY024	八一开发区片	2	449	1.13%
GY005	水口医院片	1	544	1.87%	GY025	恩始小学片	2	444	3.74%
GY006	振华片	2	543	1.88%	GY026	金山大道片	2	443	3.50%
GY007	内环西路片	2	542	1.88%	GY027	平岗片	3	438	2.58%
GY008	宝丽花园片	2	540	1.89%	GY028	中山西路片	3	423	2.67%
GY009	新昌片	2	536	1.90%	GY029	沙冈工业园外围片	3	418	2.70%
GY010	祥龙片	2	531	2.71%	GY030	翠山湖工业园片	3	408	2.00%
GY011	新美工业城片	2	517	0.98%	GY031	潭江新城片	3	400	2.04%
GY012	后溪开发区片	2	515	0.78%	GY032	水口镇第三工业园片	3	380	2.15%
GY013	海逸华庭片	2	510	2.62%	GY033	碧冲片	3	375	3.59%
GY014	中粮海伦堡片	2	509	2.41%	GY034	外围南片	3	368	3.95%
GY015	天富豪庭片	2	508	2.63%	GY035	开阳高速片	3	365	3.99%
GY016	长城唐宁郡片	2	505	2.64%	GY036	开平大道西片	3	350	3.86%
GY017	石桥口片	2	503	3.93%	GY037	梁金山林场片	3	345	2.37%
GY018	富强路片	2	483	2.77%	GY038	外围西北片	3	340	0.89%
GY019	东汇城片	2	481	2.78%	GY039	洋村外围片	3	330	3.13%
GY020	三埠医院片	2	479	2.79%					

图 例

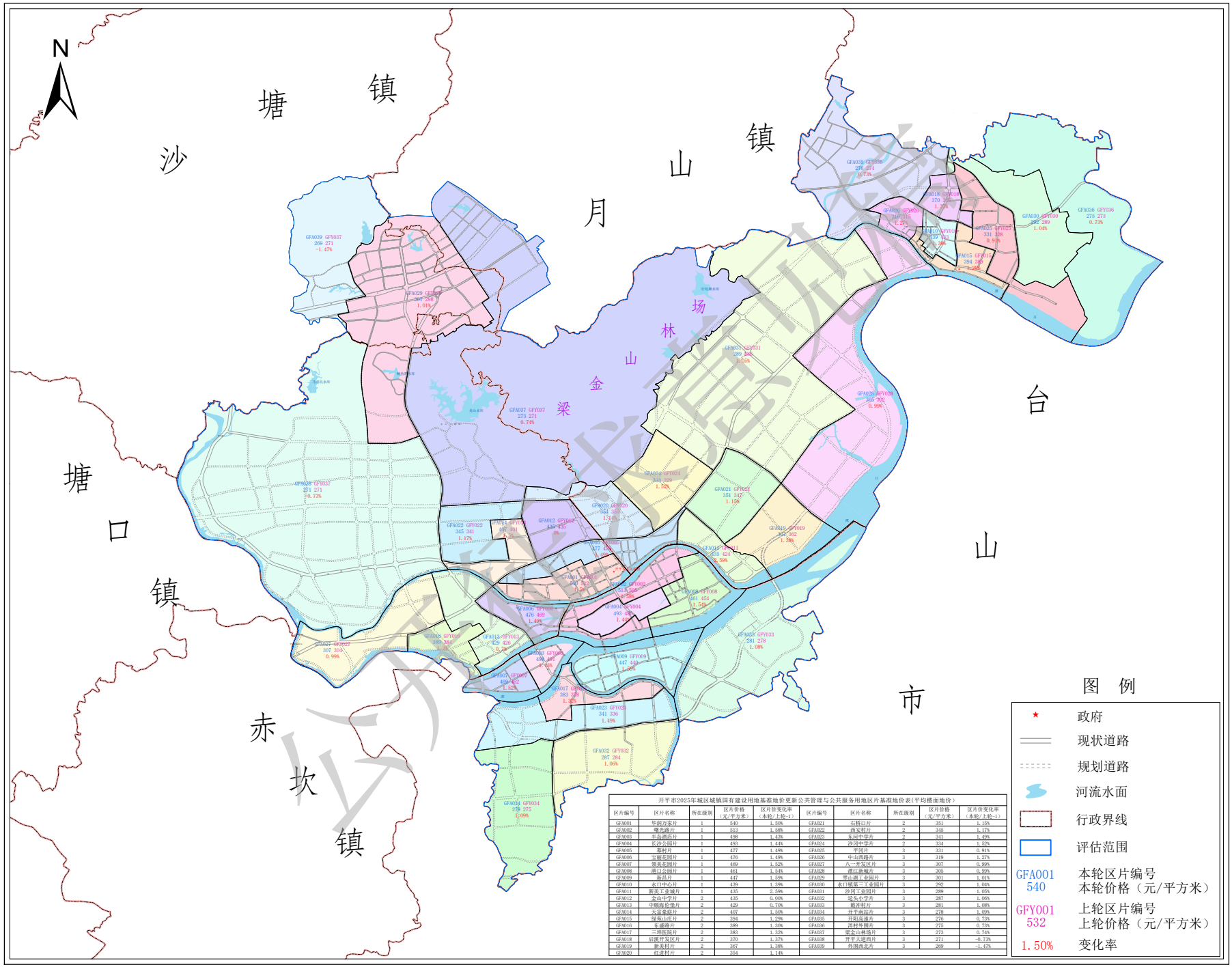
- 政府
- 现状道路
- 规划道路
- 河流水面
- 行政界线
- 评估范围
- GY001 595 本轮区片编号 本轮价格（元/平方米）
- GY001 585 上轮区片编号 上轮价格（元/平方米）
- 1.71% 变化率

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地区片图（城区）



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地区片基准地价表(平均楼面地价)

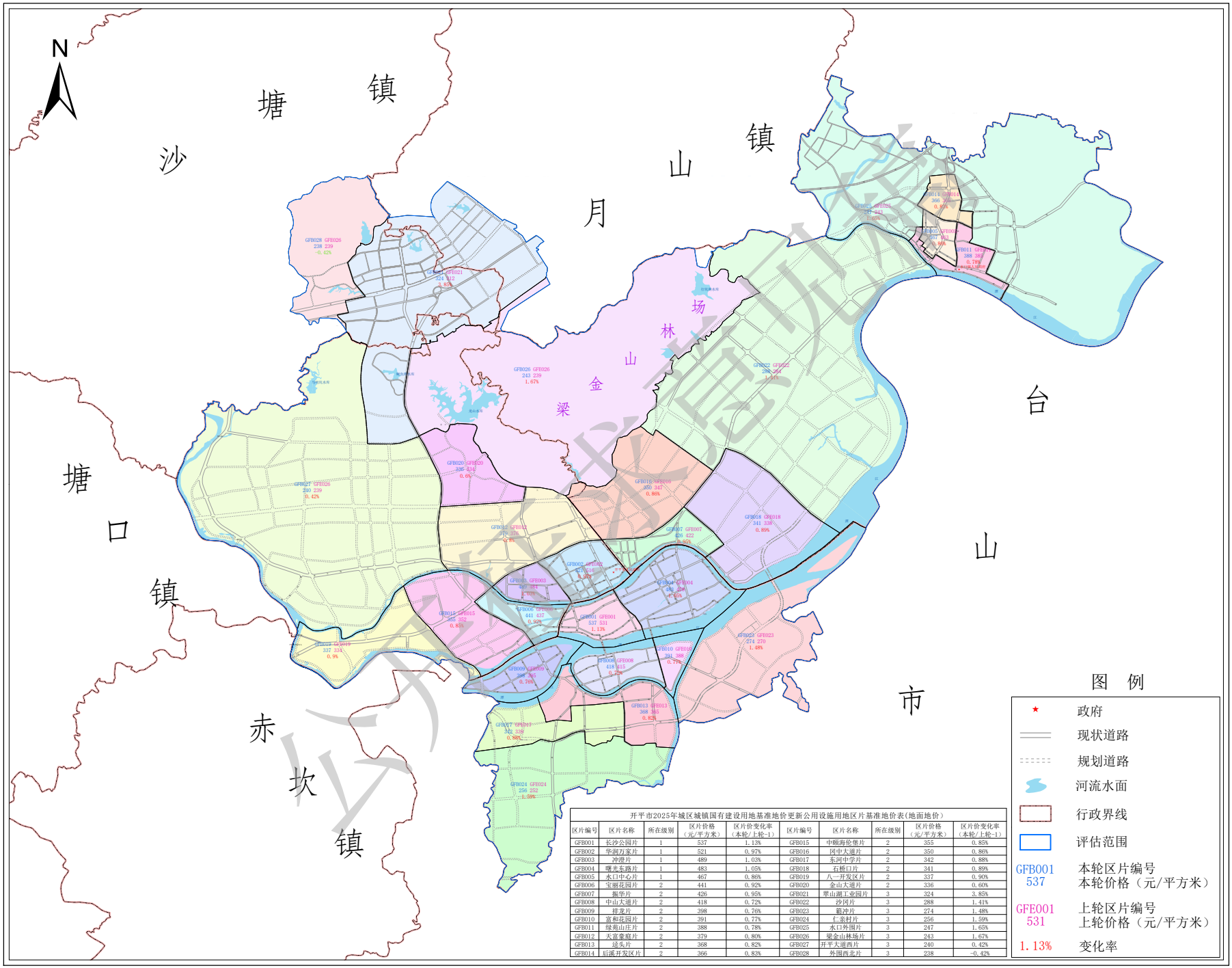
区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）	区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）
GFA001	华润万家片	1	540	1.50%	GFA021	石楼口片	2	351	1.15%
GFA002	曙光路片	1	513	1.58%	GFA022	西安村片	2	345	1.17%
GFA003	半岛酒店片	1	498	1.43%	GFA023	东河中学片	2	341	1.49%
GFA004	长沙公园片	1	493	1.44%	GFA024	沙冈中学片	2	334	1.52%
GFA005	荔村片	1	477	1.49%	GFA025	平岗片	3	331	0.91%
GFA006	宝丽花园片	1	476	1.49%	GFA026	中山西路片	3	319	1.27%
GFA007	领英花园片	1	469	1.52%	GFA027	八一开发区片	3	307	0.99%
GFA008	澳口公园片	1	461	1.54%	GFA028	潭江新城片	3	305	0.99%
GFA009	新昌片	1	447	1.59%	GFA029	雷山湖工业园片	3	301	1.01%
GFA010	水口中心片	1	439	1.39%	GFA030	水口镇第三工业园片	3	292	1.04%
GFA011	新美工业城片	1	435	2.59%	GFA031	沙冈工业园片	3	289	1.05%
GFA012	金山中学片	2	435	0.00%	GFA032	适头小学片	3	287	1.06%
GFA013	中银海伦堡片	2	429	0.70%	GFA033	碧岸村片	3	281	1.08%
GFA014	天富豪庭片	2	407	1.50%	GFA034	开平南站片	3	278	1.09%
GFA015	绿美山庄片	2	394	1.29%	GFA035	开阳高速片	3	276	0.73%
GFA016	头盛路片	2	389	1.30%	GFA036	浮村外围片	3	273	0.73%
GFA017	三埠医院片	2	383	1.32%	GFA037	梁金山林场片	3	273	0.74%
GFA018	后溪开发区片	2	370	1.37%	GFA038	开平大道西片	3	271	-0.73%
GFA019	新美村片	2	367	1.38%	GFA039	外围西北片	3	269	-1.47%
GFA020	红旗村片	2	354	1.14%					

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地区片图（城区）



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地区片基准地价表（地面地价）

区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）	区片编号	区片名称	所在级别	区片价格（元/平方米）	区片价变化率（本轮/上轮-1）
GFB001	长沙公园片	1	537	1.13%	GFB015	中顺海伦堡片	2	355	0.85%
GFB002	华润万家片	1	521	0.97%	GFB016	冈中大道片	2	350	0.86%
GFB003	冲澄片	1	489	1.03%	GFB017	东河中学片	2	342	0.88%
GFB004	曙光东路片	1	483	1.05%	GFB018	石桥口片	2	341	0.89%
GFB005	水口中心片	1	467	0.86%	GFB019	八一开发区片	2	337	0.90%
GFB006	宝丽花园片	2	441	0.92%	GFB020	金山大道片	2	336	0.60%
GFB007	振华片	2	426	0.95%	GFB021	翠山湖工业园片	3	324	3.85%
GFB008	中山大道片	2	418	0.72%	GFB022	沙冈片	3	288	1.41%
GFB009	祥龙片	2	398	0.76%	GFB023	碧冲片	3	274	1.48%
GFB010	富和花园片	2	391	0.77%	GFB024	仁荣村片	3	256	1.59%
GFB011	绿苑山庄片	2	388	0.78%	GFB025	水口外围片	3	247	1.65%
GFB012	天富豪庭片	2	379	0.80%	GFB026	梁金山林场片	3	243	1.67%
GFB013	泾头片	2	368	0.82%	GFB027	开平大道西片	3	240	0.42%
GFB014	后溪开发区片	2	366	0.83%	GFB028	外围西北片	3	238	-0.42%

坐标系统：2000国家大地坐标系

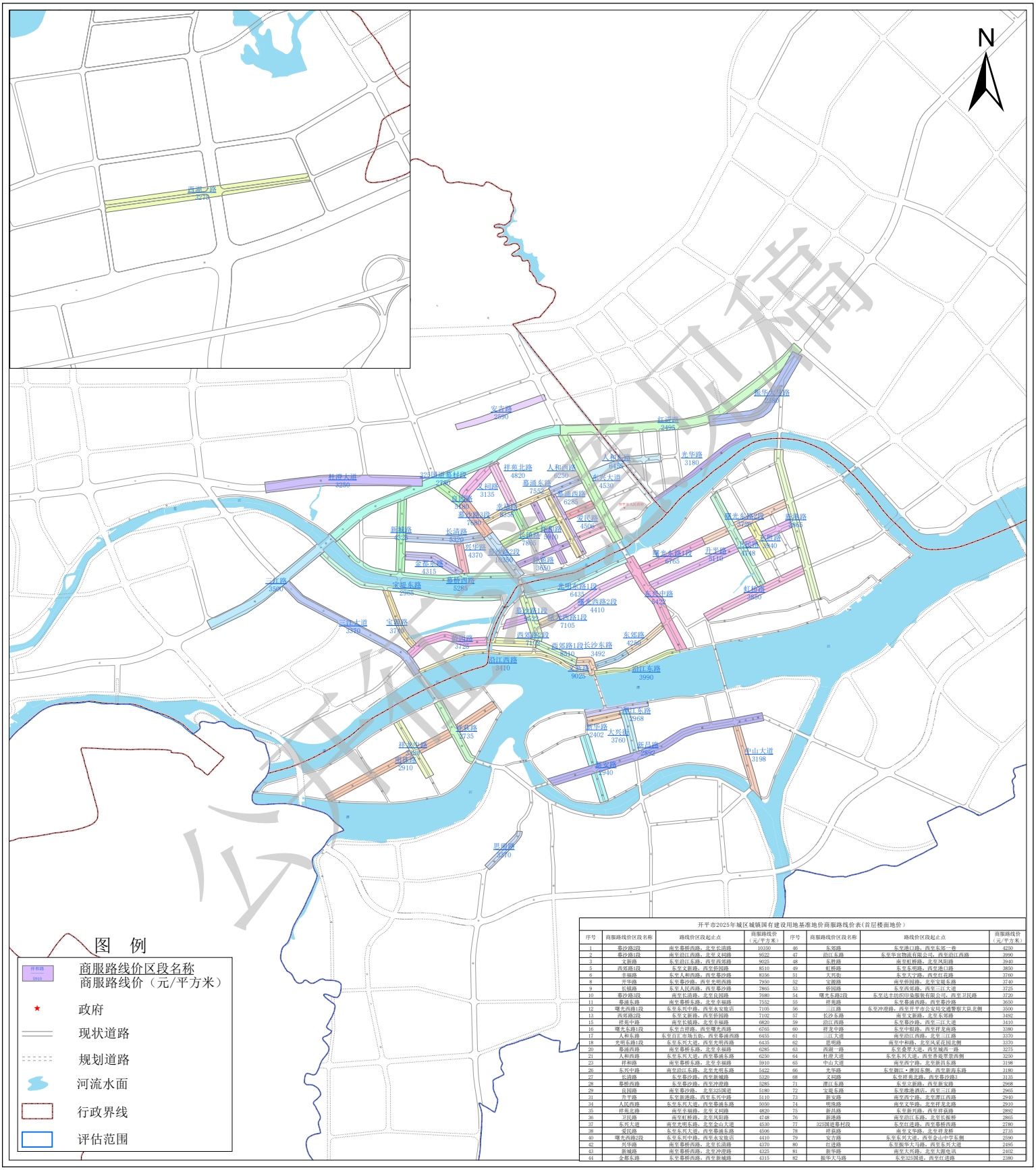
0 0.5 1 2 3 4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

城区商服用途基准地价路线价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（城区）图幅1



开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（首层楼面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）	序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
1	幕沙路2段	南至幕桥西路，北至长清路	10350	46	东郊路	东至港口路，西至东郊一巷	4250
2	幕沙路1段	南至沿江西路，北至义和路	9522	47	沿江东路	东至华宜物流有限公司，西至沿江西路	3990
3	义新路	东至沿江东路，西至西郊路	9025	48	东胜路	南至虹桥路，北至风阳路	3940
4	西郊路1段	东至义新路，西至侨园路	8510	49	虹桥路	东至东明路，西至港口路	3850
5	幸福路	东至人和西路，西至幕沙路	8356	51	大兴街	东至大宁路，西至红花路	3760
6	开华路	东至幕沙路，西至东明西路	7950	52	宝源路	南至侨园路，北至宝源东路	3740
7	长堤路	东至人民西路，西至幕沙路	7885	53	侨园路	东至西郊路，西至三江大道	3725
8	幕沙路3段	南至长清路，北至良园路	7680	54	曙光东路2段	东至达丰纺织印染服装有限公司，西至卫民路	3720
9	幕浦东路	南至幕桥东路，北至幸福路	7552	55	祥菀路	东至幕浦西路，西至幕沙路	3650
10	曙光西路1段	东至东兴中路，西至永安旅店	7105	56	三江路	东至冲澄路，西至开平市公安局交通警察大队北侧	3500
11	西郊路2段	东至文新路，西至侨园路	7102	57	长沙东路	南至文新路，北至东郊路	3492
12	祥菀中路	南至长镇路，北至幸福路	6820	59	沿江西路	东至幕沙路，西至三江大道	3410
13	曙光东路1段	东至古祥路，西至曙光西路	6765	60	祥龙中路	东至中祥路，西至祥龙南路	3380
14	人和东路	东至百汇市场五街，西至幕浦西路	6455	61	三江大道	南至沿江西路，北至三江路	3370
15	光明东路1段	东至东兴大道，西至光明西路	6433	62	思明路	南至中和路，北至风采花园北侧	3370
16	幕浦西路	南至幕桥东路，北至幸福路	6285	63	西湖一路	东至桑罗大道，西至城西一路	3275
17	人和西路	东至东兴大道，西至幕浦东路	6250	64	杜潭大道	东至东兴大道，西至香堤翠景南侧	3250
18	祥和路	南至幕桥东路，北至幸福路	5910	65	中山大道	南至西宁路，北至新昌东路	3198
19	东兴中路	南至沿江东路，北至光明东路	5422	66	光华路	东至御江·雅园东侧，西至新海东路	3180
20	长清路	东至幕沙路，西至新城路	5320	67	义和路	东至祥菀北路，西至幕沙路3	3135
21	幕桥西路	东至幕沙路，西至冲澄路	5285	68	义新路	东至义新路，西至新安路	2968
22	良园路	南至幕沙路，北至325国道	5180	71	澄江东路	东至澄洲酒店，西至三江路	2965
23	升平路	东至新港路，西至东兴中路	5110	72	宝源东路	南至西宁路，北至澄江西路	2940
24	人民西路	东至东兴大道，西至幕浦东路	5050	73	新安路	南至文华路，北至祥龙北路	2910
25	祥龙北路	南至幸福路，北至义和路	4820	74	明珠路	东至新民路，西至祥龙路	2892
26	卫民路	南至虹桥路，北至风阳路	4748	75	新昌路	南至沿江东路，北至虹桥路	2865
27	东兴大道	南至光明东路，北至金山大道	4530	76	新港路	东至红进路，西至幕桥西路	2780
28	发民路	东至东兴大道，西至幕浦东路	4506	77	325国道幕村段	南至文华路，北至祥龙路	2735
29	曙光西路2段	东至东兴中路，西至永安旅店	4410	78	祥获路	东至东兴大道，西至金山中学东侧	2590
30	兴华路	南至幕桥西路，北至长清路	4270	79	安吉路	东至振华大马路，西至东兴大道	2495
31	新城路	南至幕桥西路，北至冲澄路	4325	80	红进路	南至大兴路，北至大源电讯	2402
32	金都东路	东至幕桥西路，西至新城路	4315	81	新华路	振华大马路	2380
				82	振华大马路	东至325国道，西至红进路	2380

坐标系统：2000国家大地坐标系

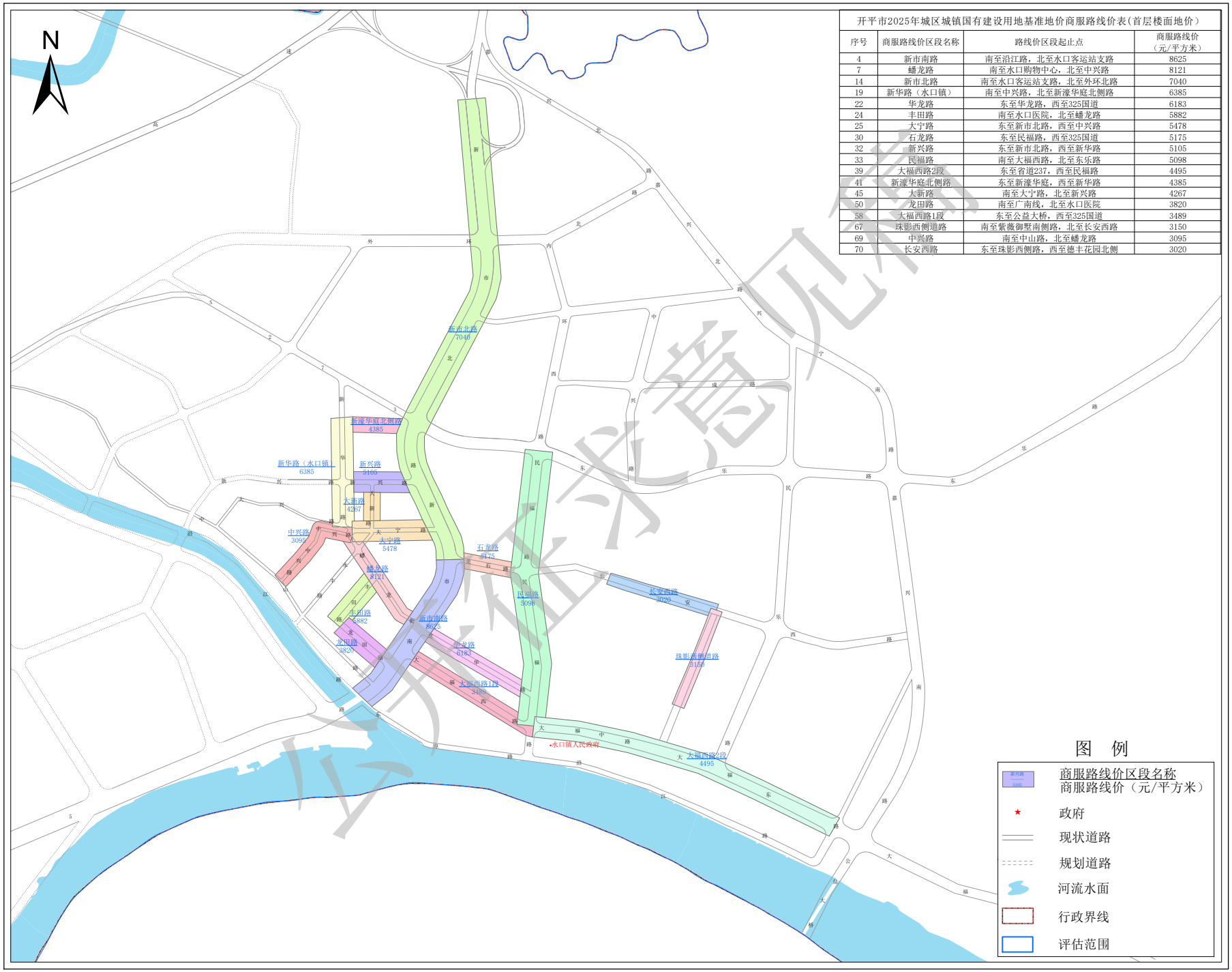
0 0.3 0.6 1.2 1.8 2.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（城区）图幅2

开平市2025年城区城镇国有建设用地基准地价商服路线价表(首层楼面地价)

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
4	新市南路	南至沿江路，北至水口客运站支路	8625
7	蟠龙路	南至水口购物中心，北至中兴路	8121
14	新市北路	南至水口客运站支路，北至外环北路	7040
19	新华路（水口镇）	南至中兴路，北至新濠华庭北侧路	6385
22	华龙路	东至华龙路，西至325国道	6183
24	丰田路	南至水口医院，北至蟠龙路	5882
25	大宁路	东至新市北路，西至中兴路	5478
30	石龙路	东至民福路，西至325国道	5175
32	新兴路	东至新市北路，西至新华路	5105
33	民福路	南至大福西路，北至东乐路	5098
39	大福西路2段	东至省道237，西至民福路	4495
41	新濠华庭北侧路	东至新濠华庭，西至新华路	4385
45	大新路	南至大宁路，北至新兴路	4267
50	龙田路	南至广南线，北至水口医院	3820
58	大福西路1段	东至公益大桥，西至325国道	3489
67	珠影西侧道路	南至紫薇御墅南侧路，北至长安西路	3150
69	中兴路	南至中山路，北至蟠龙路	3095
70	长安西路	东至珠影西侧路，西至德丰花园北侧	3020



坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

公示征求意见稿

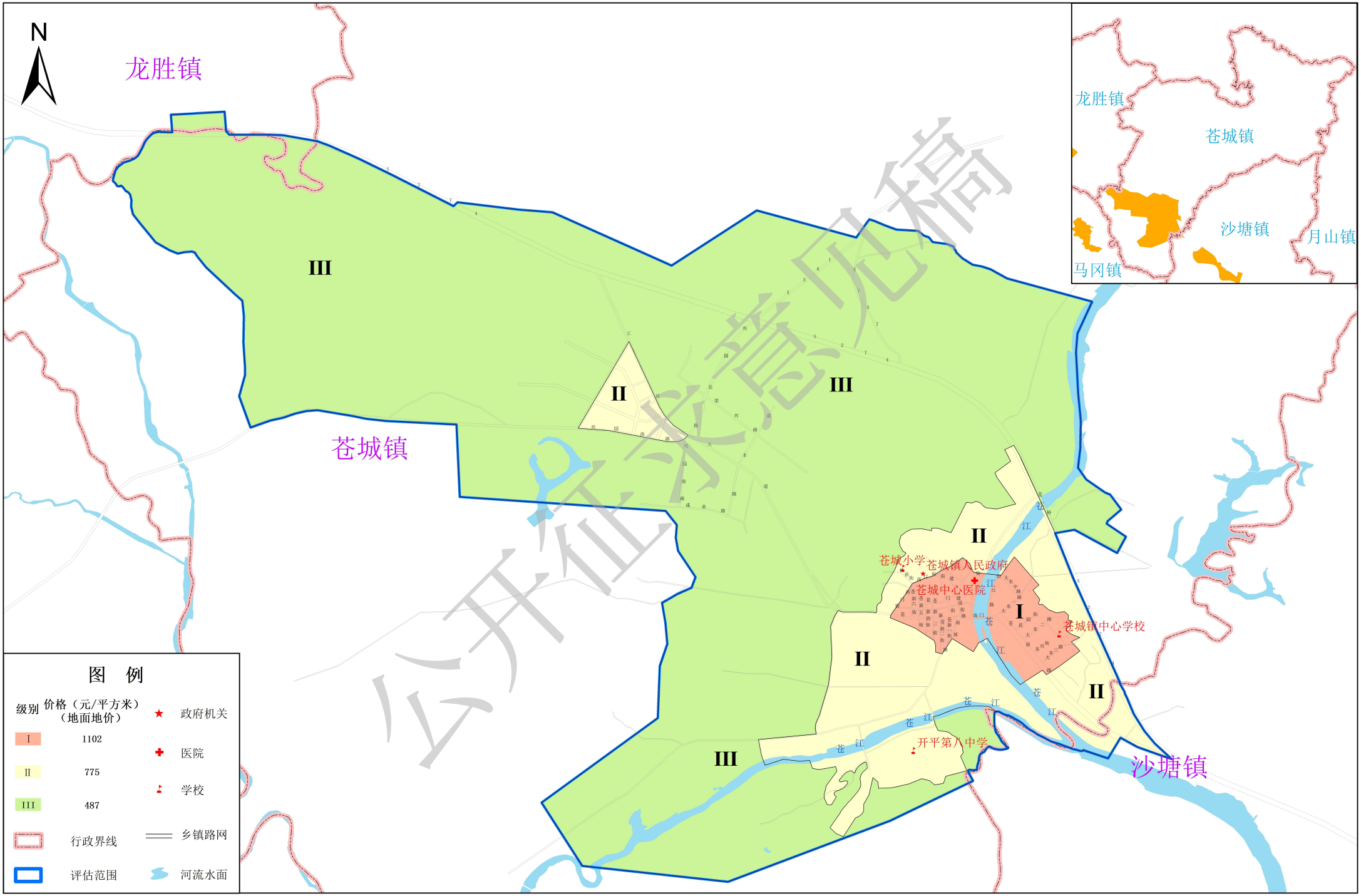
乡镇各用途级别基准地价图

公开征求意见稿

乡镇商服用地级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（苍城镇）



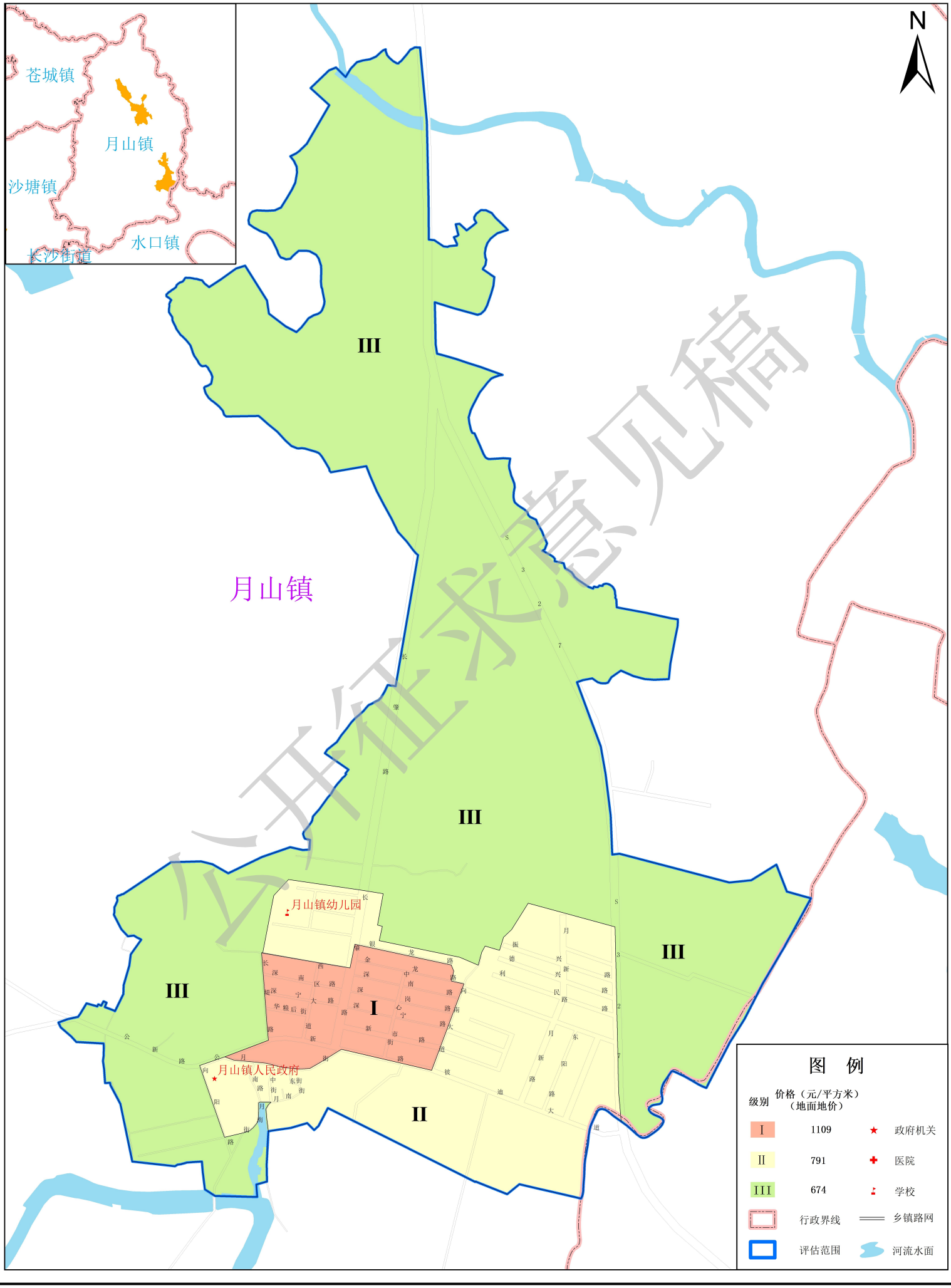
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（月山镇）图幅1



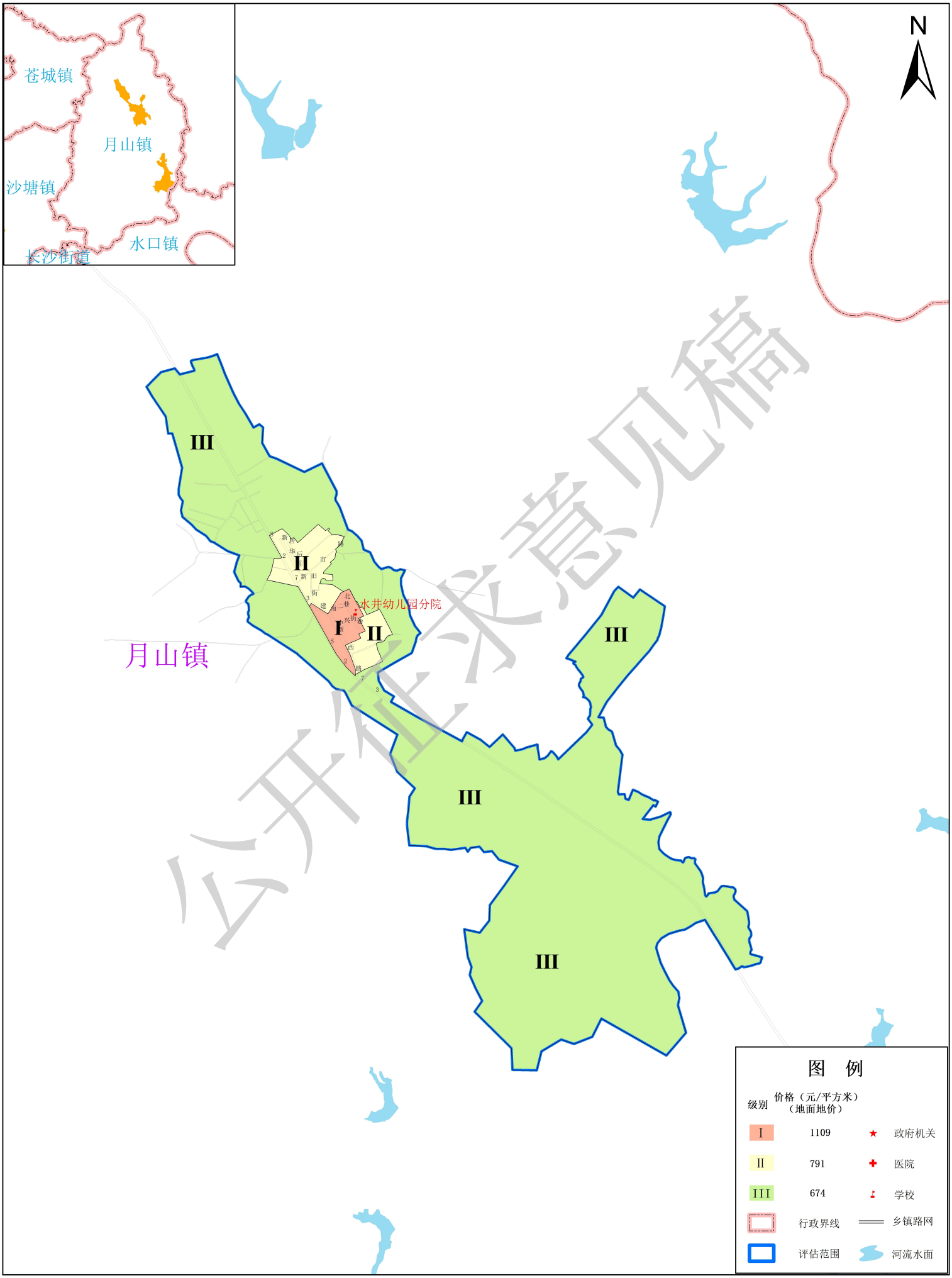
坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（月山镇）图幅2

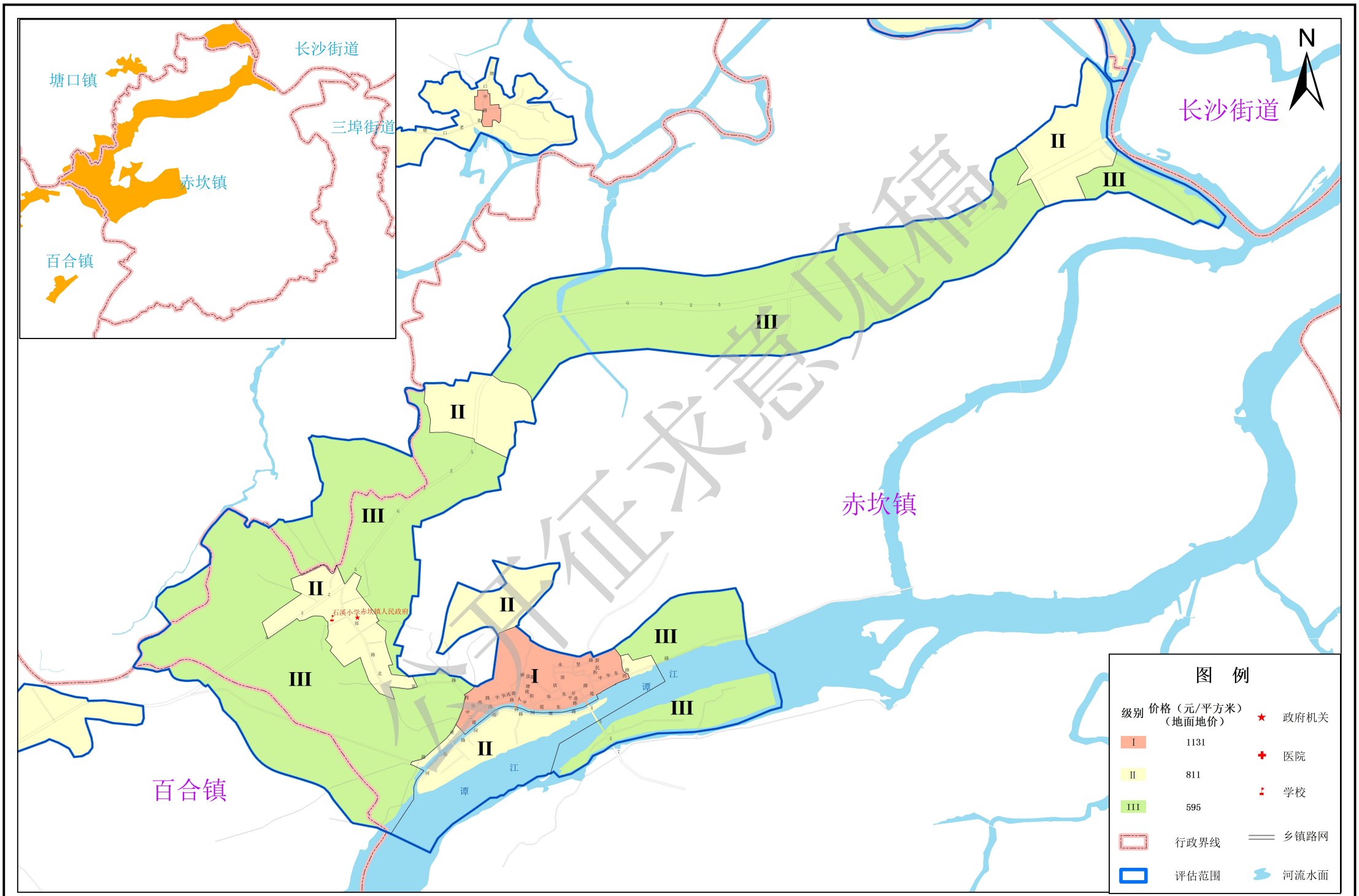


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.275 0.55 1.1 1.65 2.2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（赤坎镇）

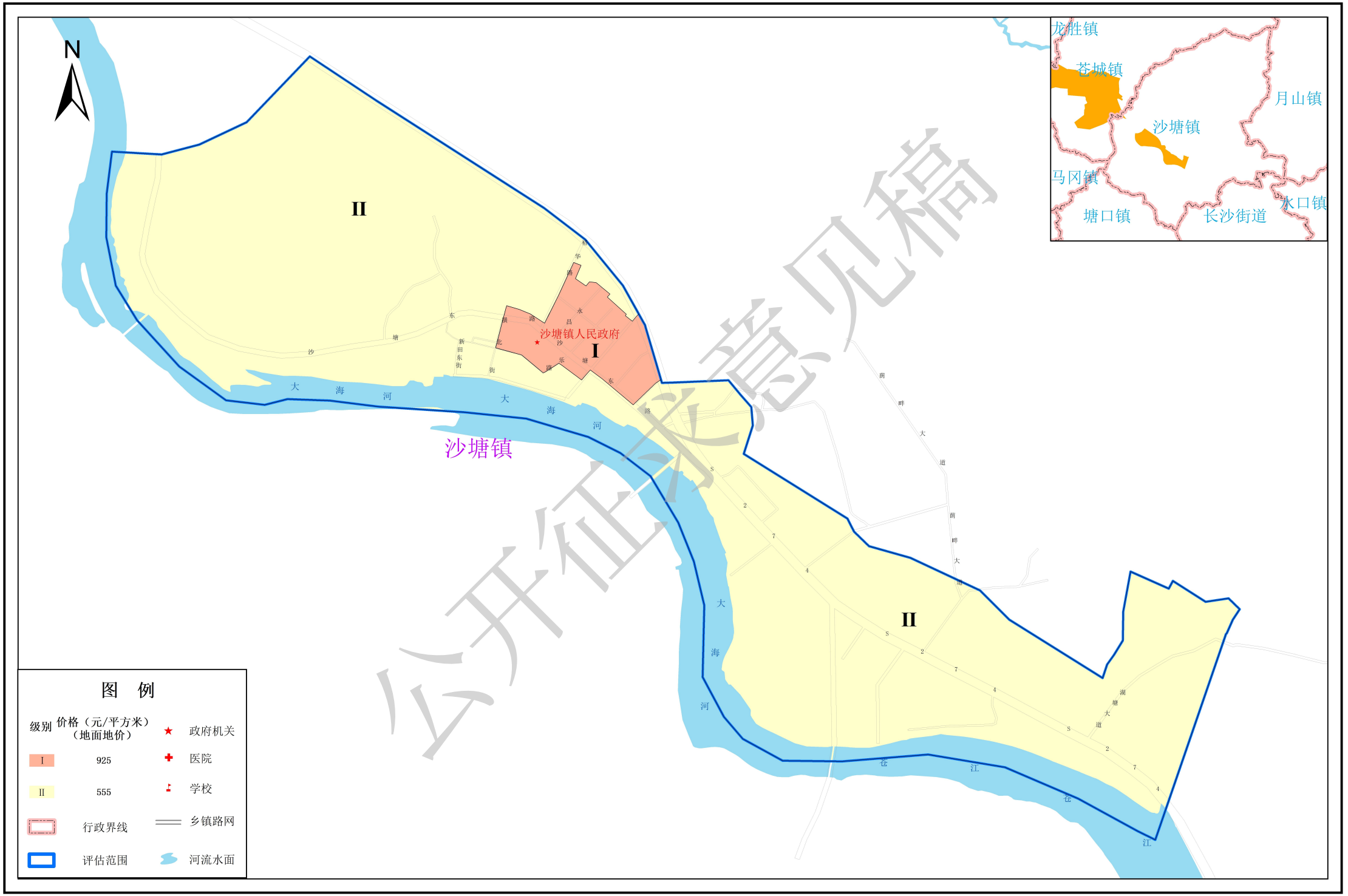


坐标系统：2000国家大地坐标系

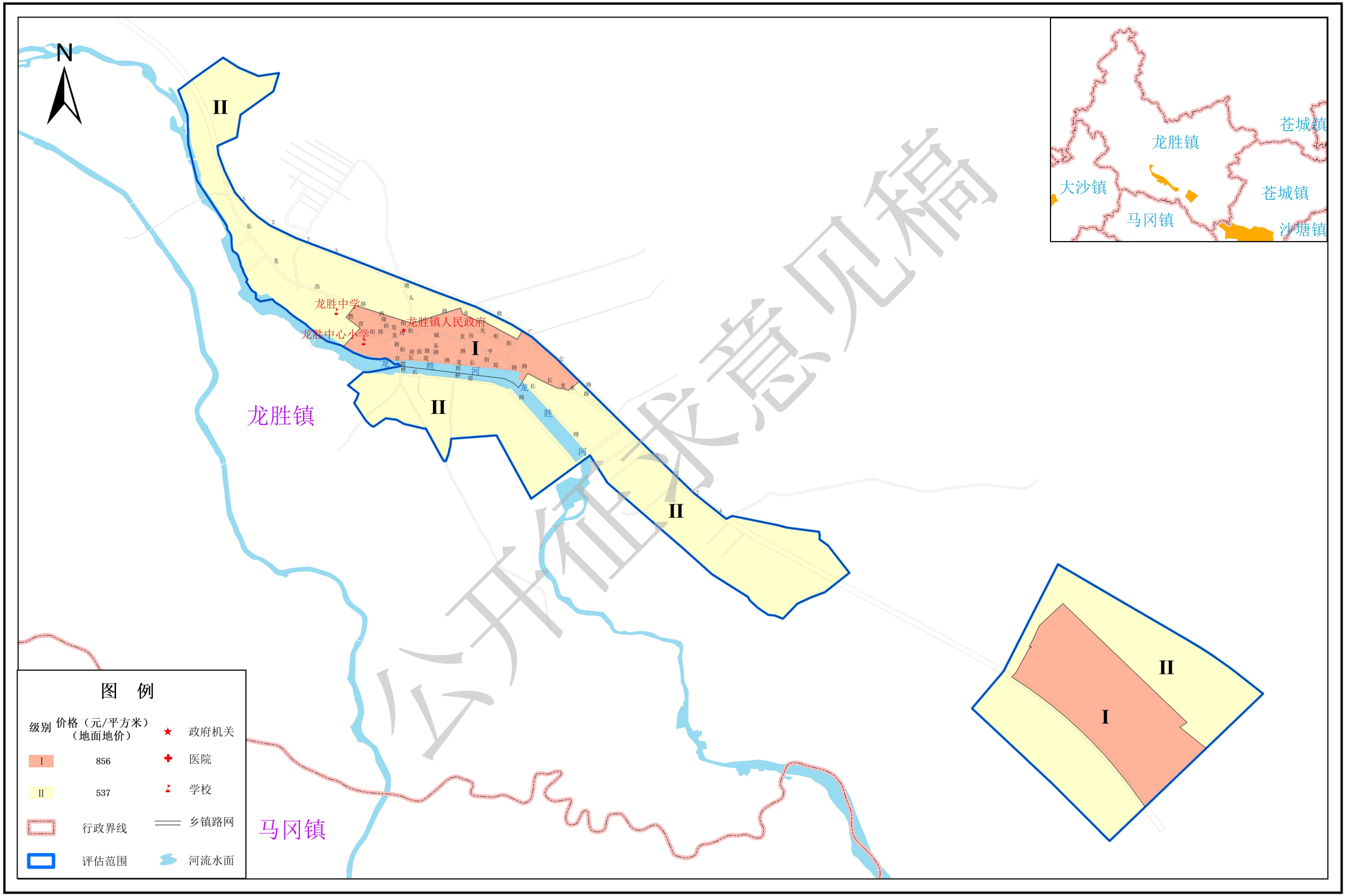
0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（沙塘镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（龙胜镇）

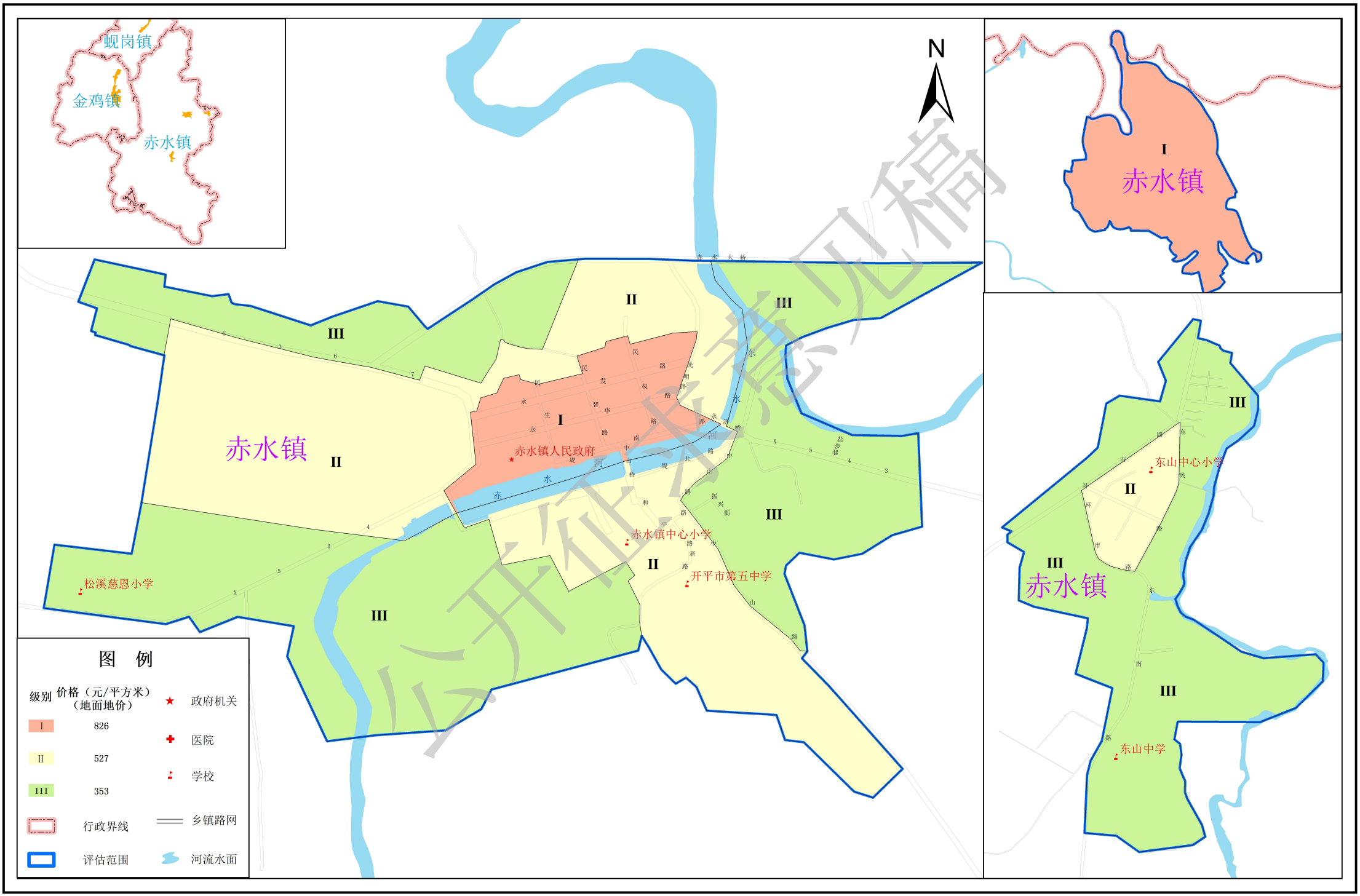


坐标系统：2000国家大地坐标系

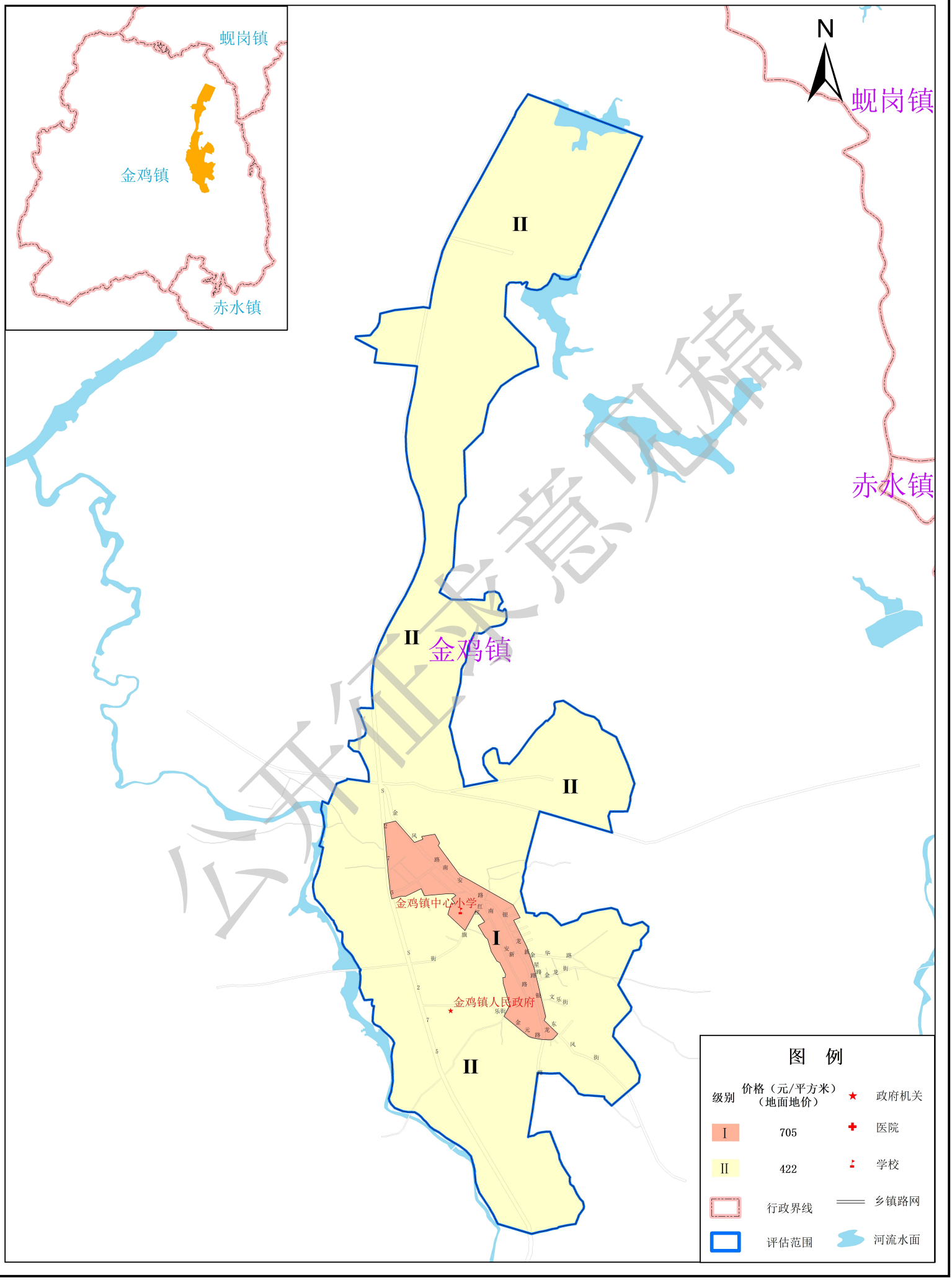
0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

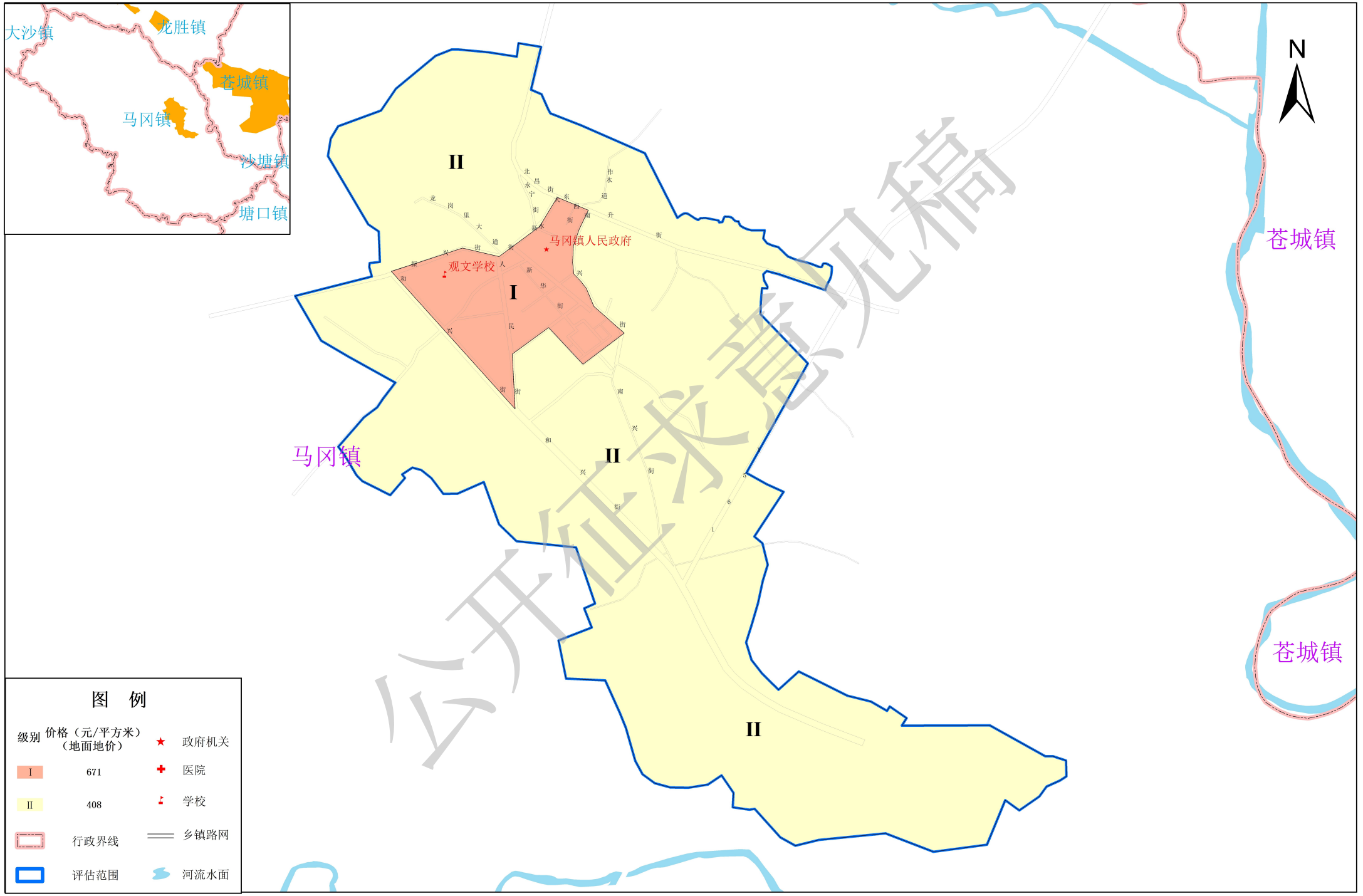
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（赤水镇）



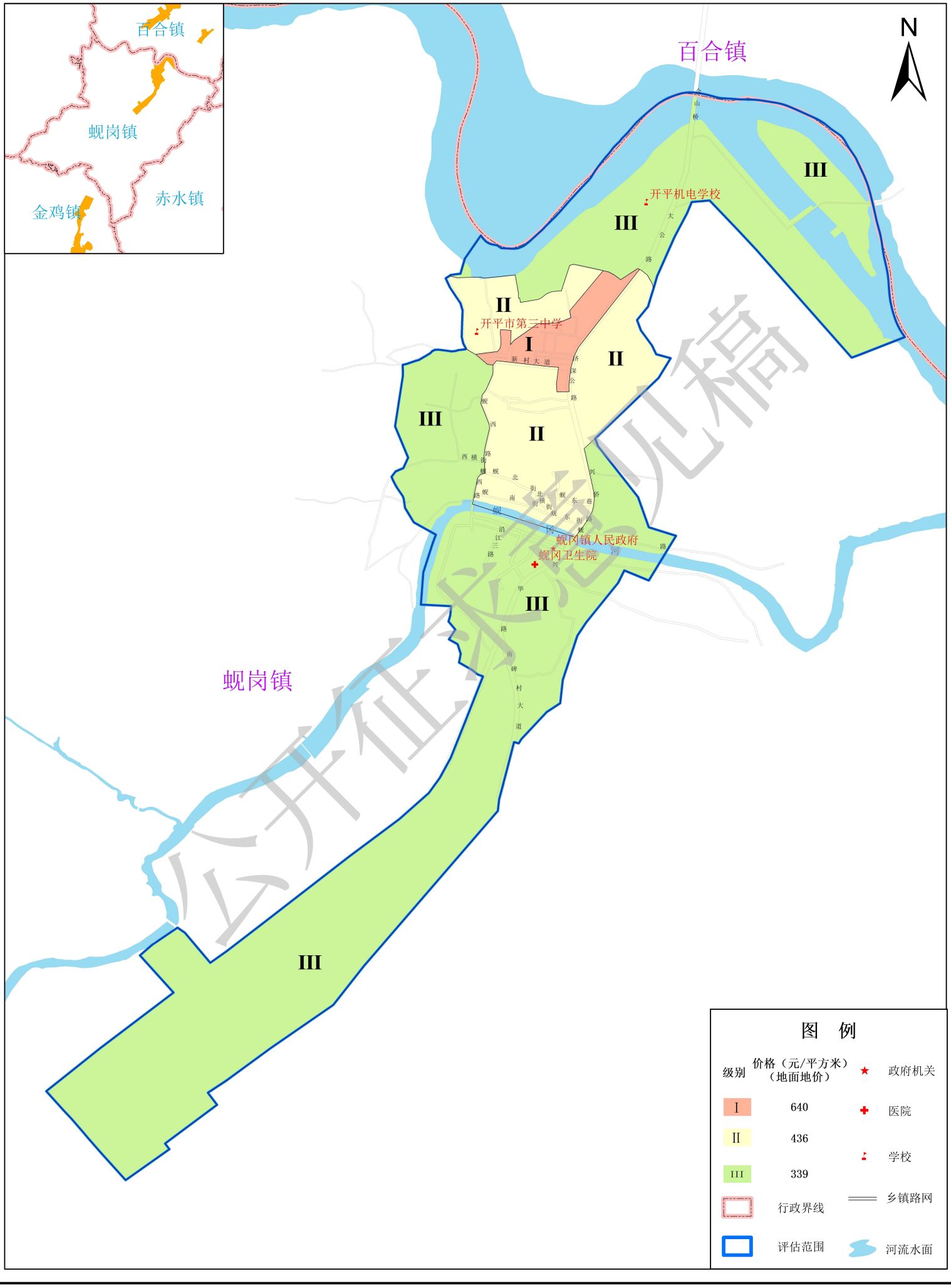
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（金鸡镇）



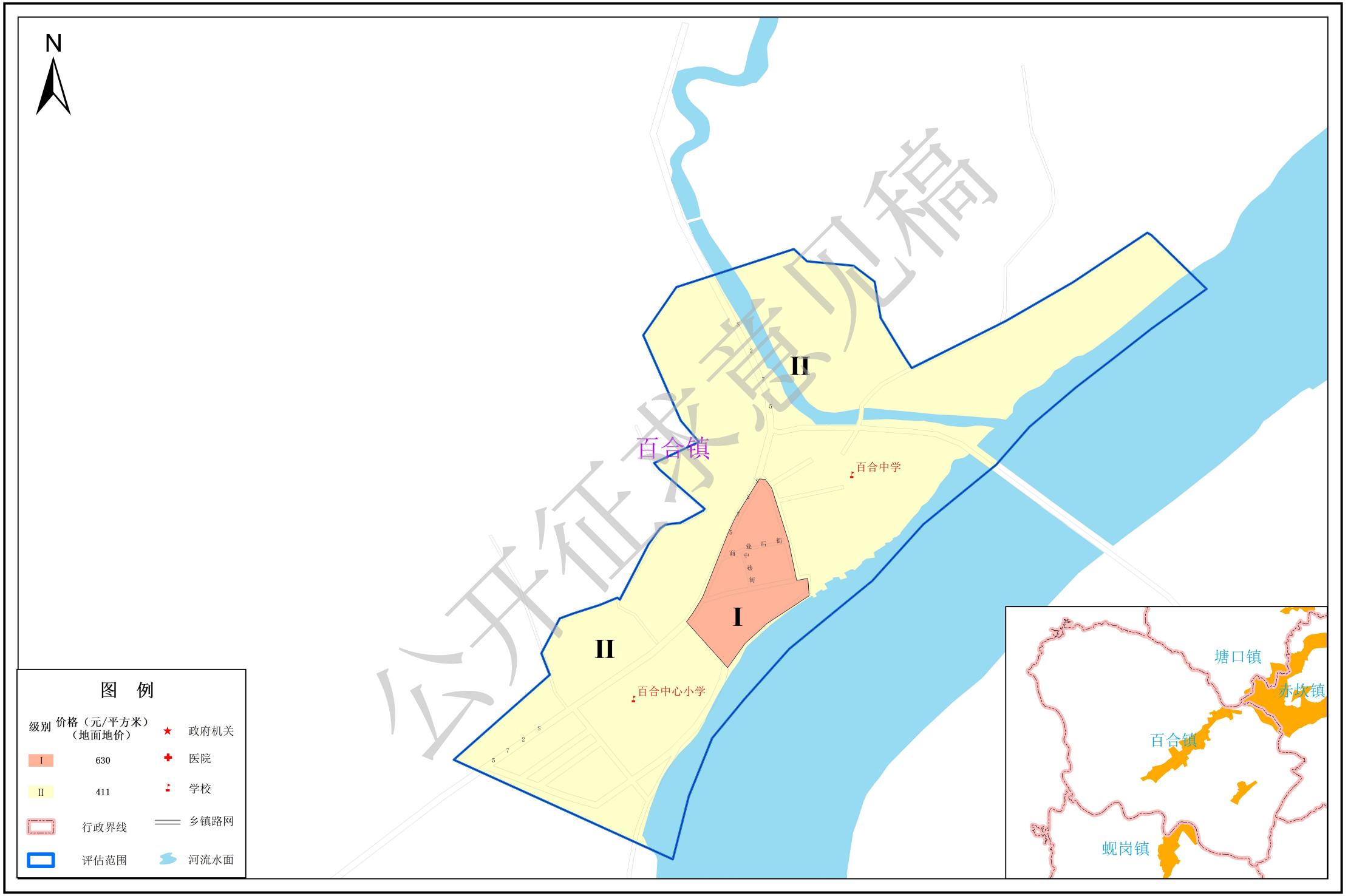
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（马冈镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（蚬冈镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（百合镇）图幅1

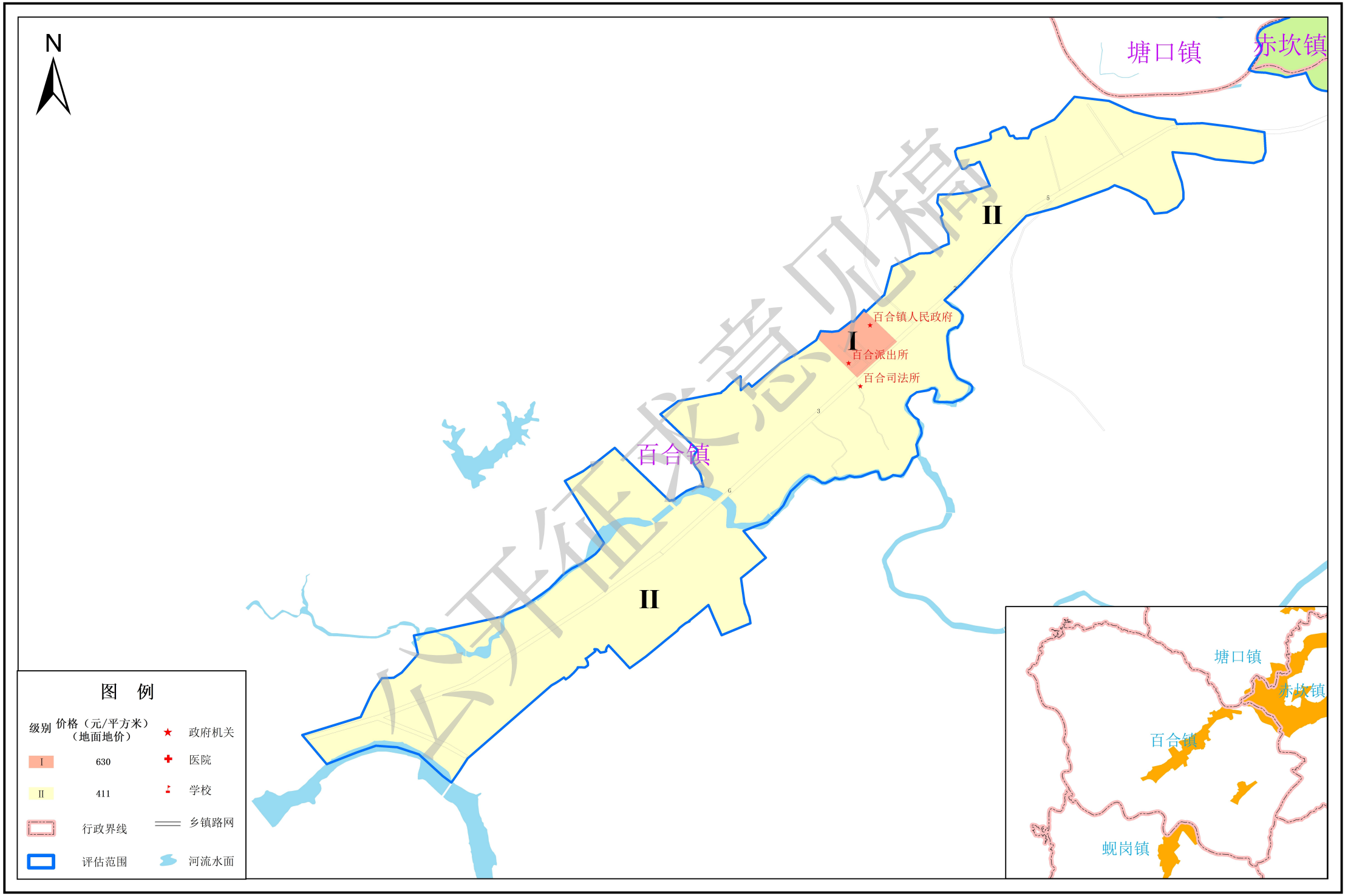


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（百合镇）图幅2

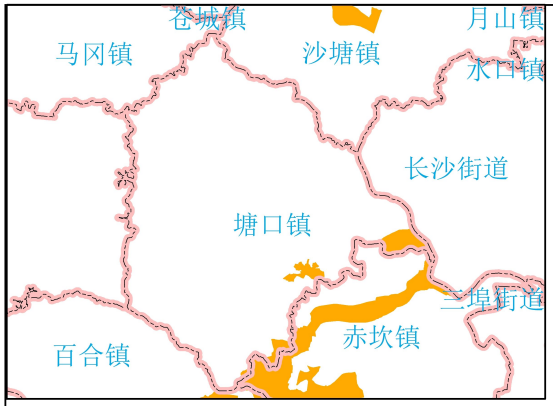


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（塘口镇）图幅1



塘口镇

长沙街道

赤坎镇

塘口镇人民政府

I

II

II

II

水 边 路

塘 口 大 道

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	598
II	377

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

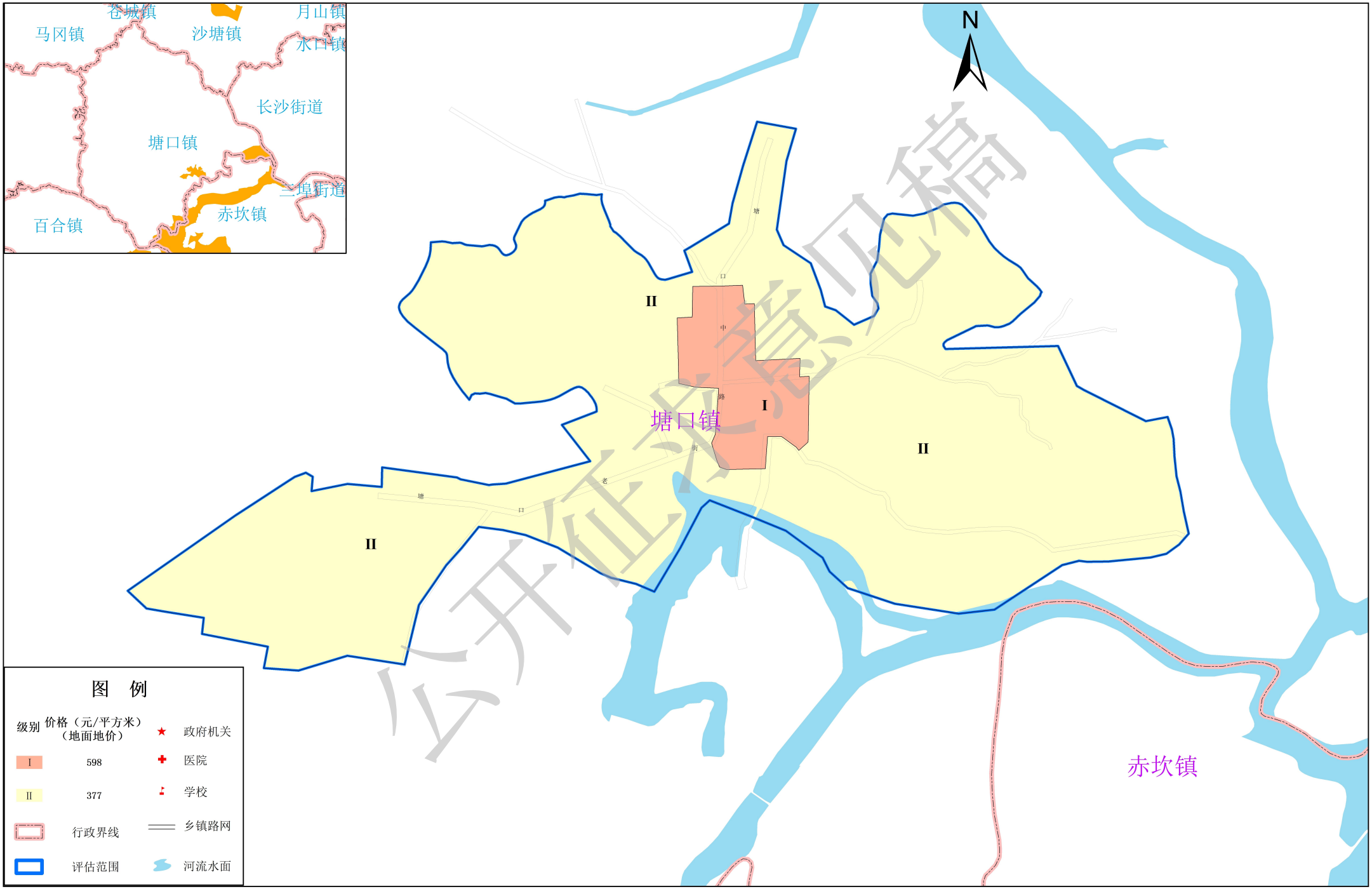
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（塘口镇）图幅2



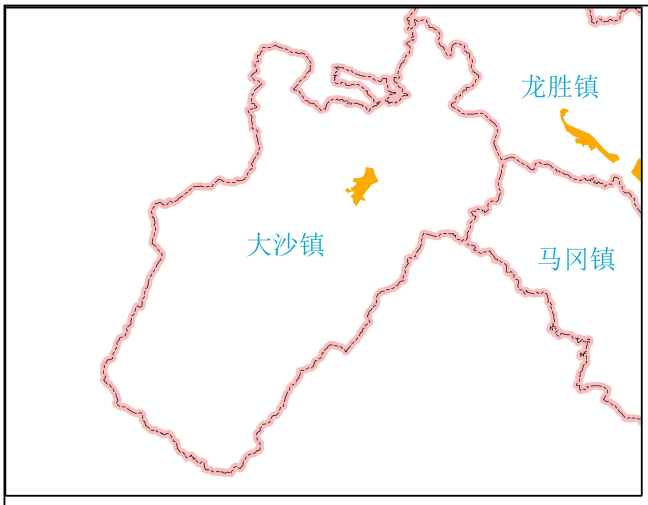
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（大沙镇）



N

II

II

I

大沙镇人民政府

大沙镇

大沙镇幼儿园

大沙中心小学

尖石中学

II

II

大沙河

大沙河

大沙河

开平征求意见稿

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	560
II	357

政府机关
医院
学校
乡镇路网
河流水面
行政界线
评估范围

坐标系统：2000国家大地坐标系

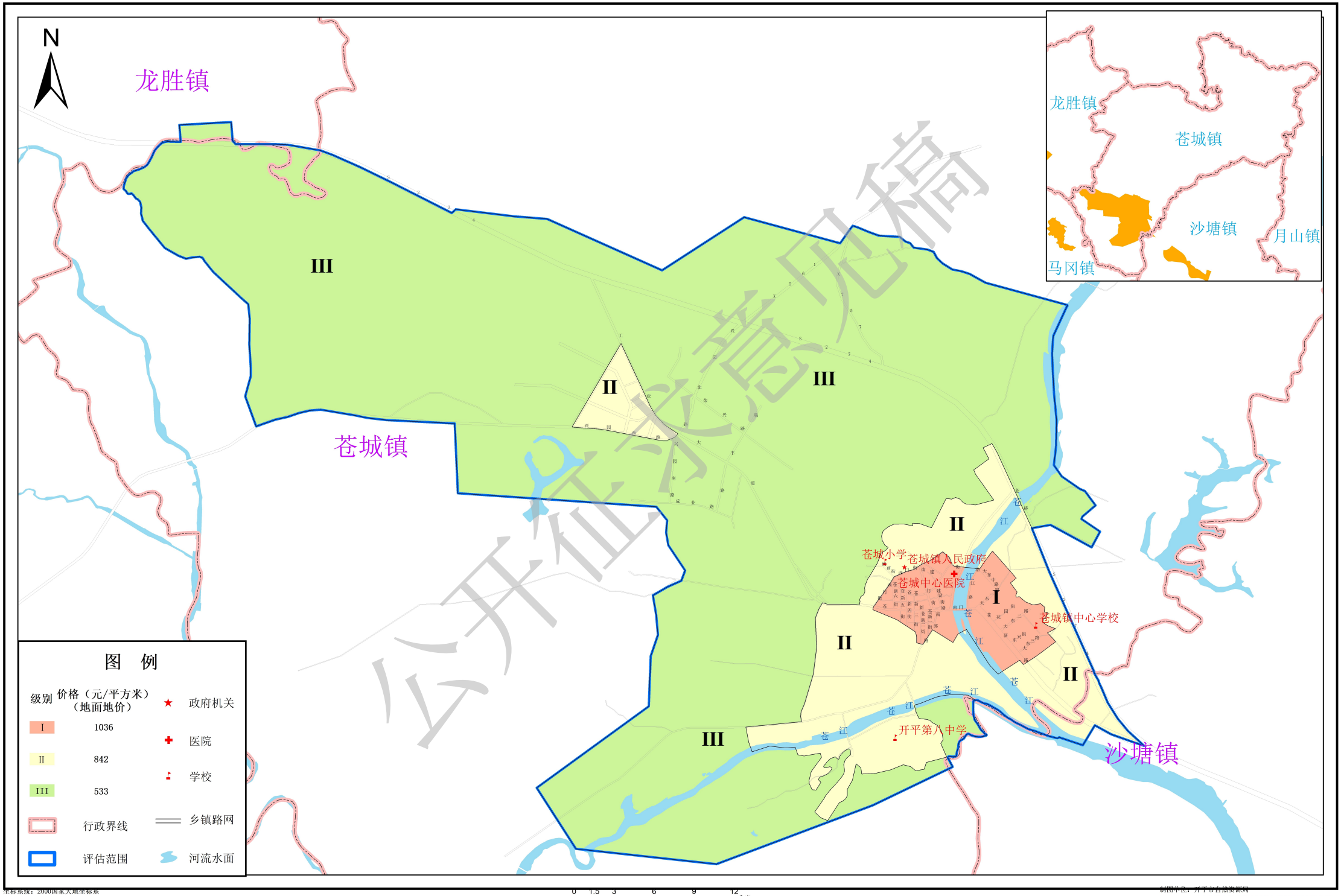
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

乡镇住宅用地级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（苍城镇）



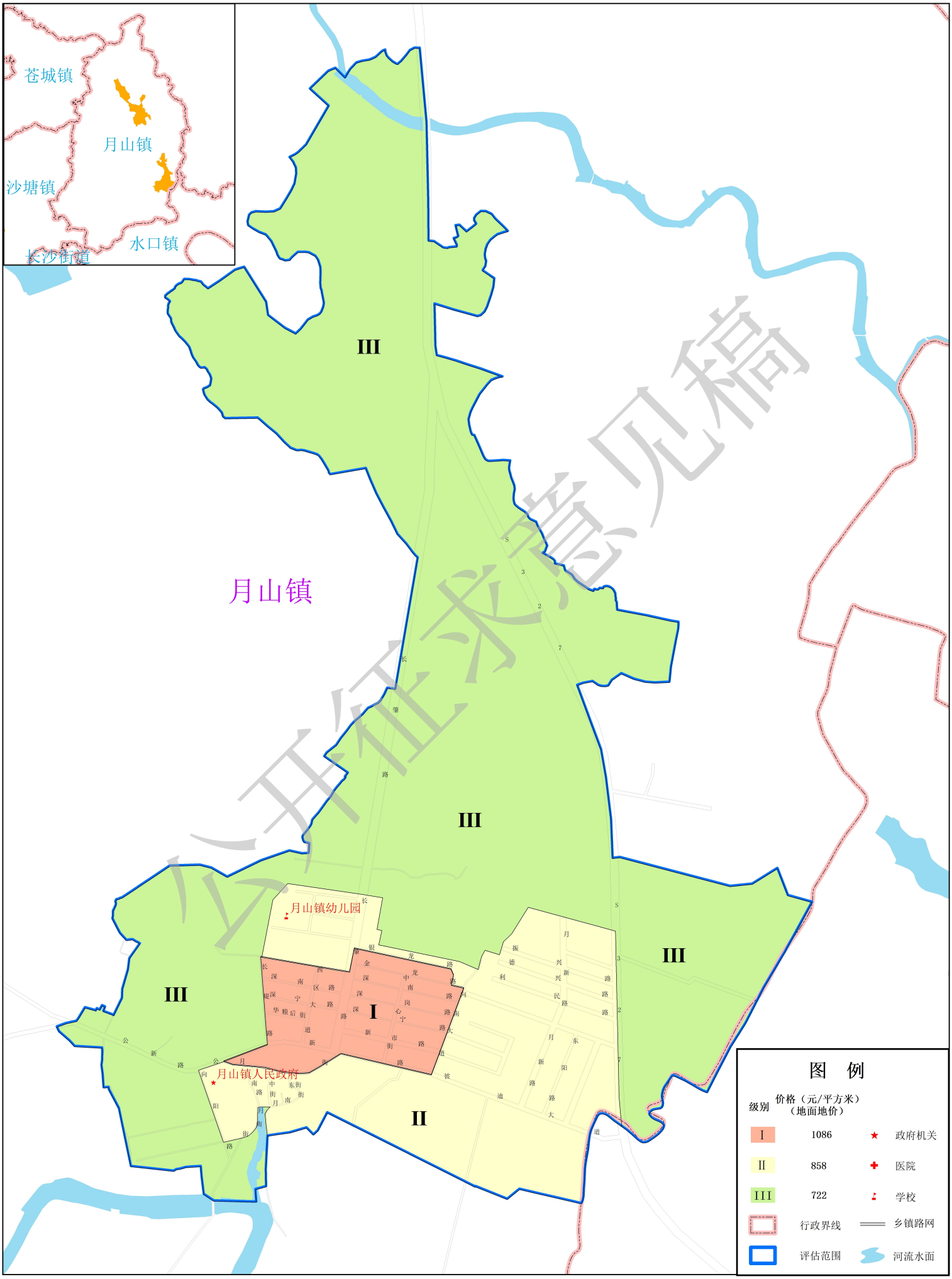
坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：开平市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（月山镇）图幅1



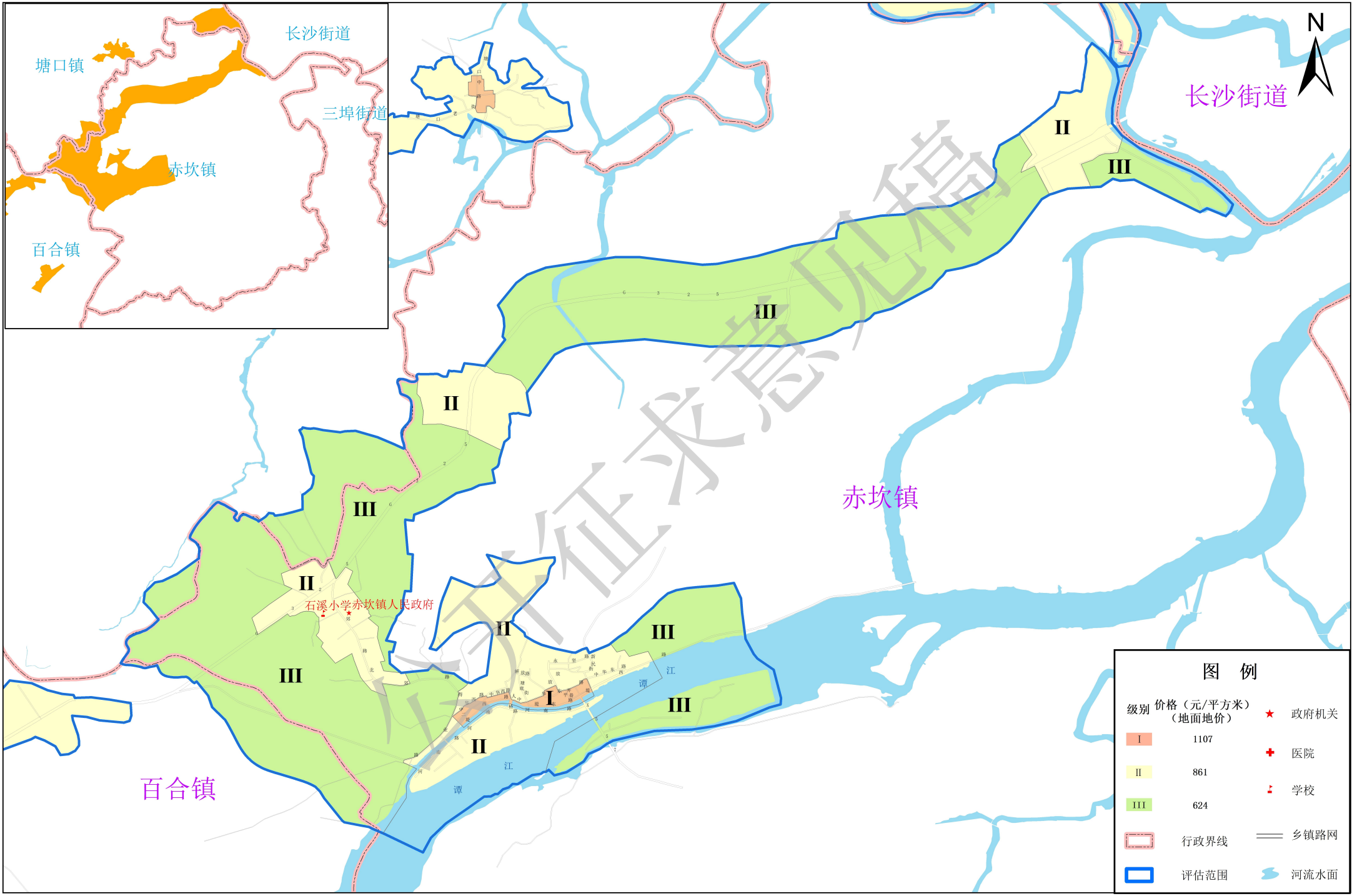
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（赤坎镇）



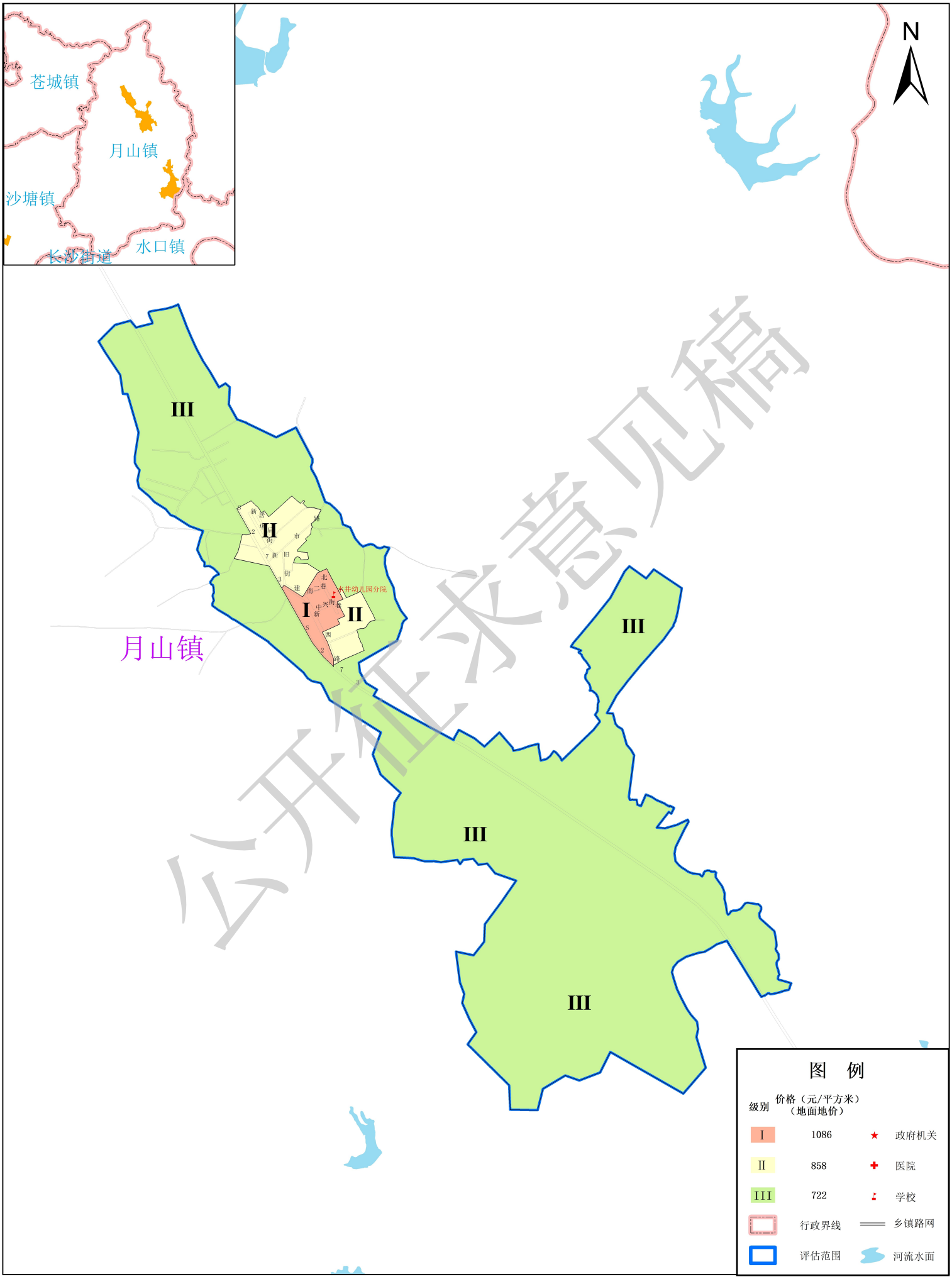
开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（月山镇）图幅2

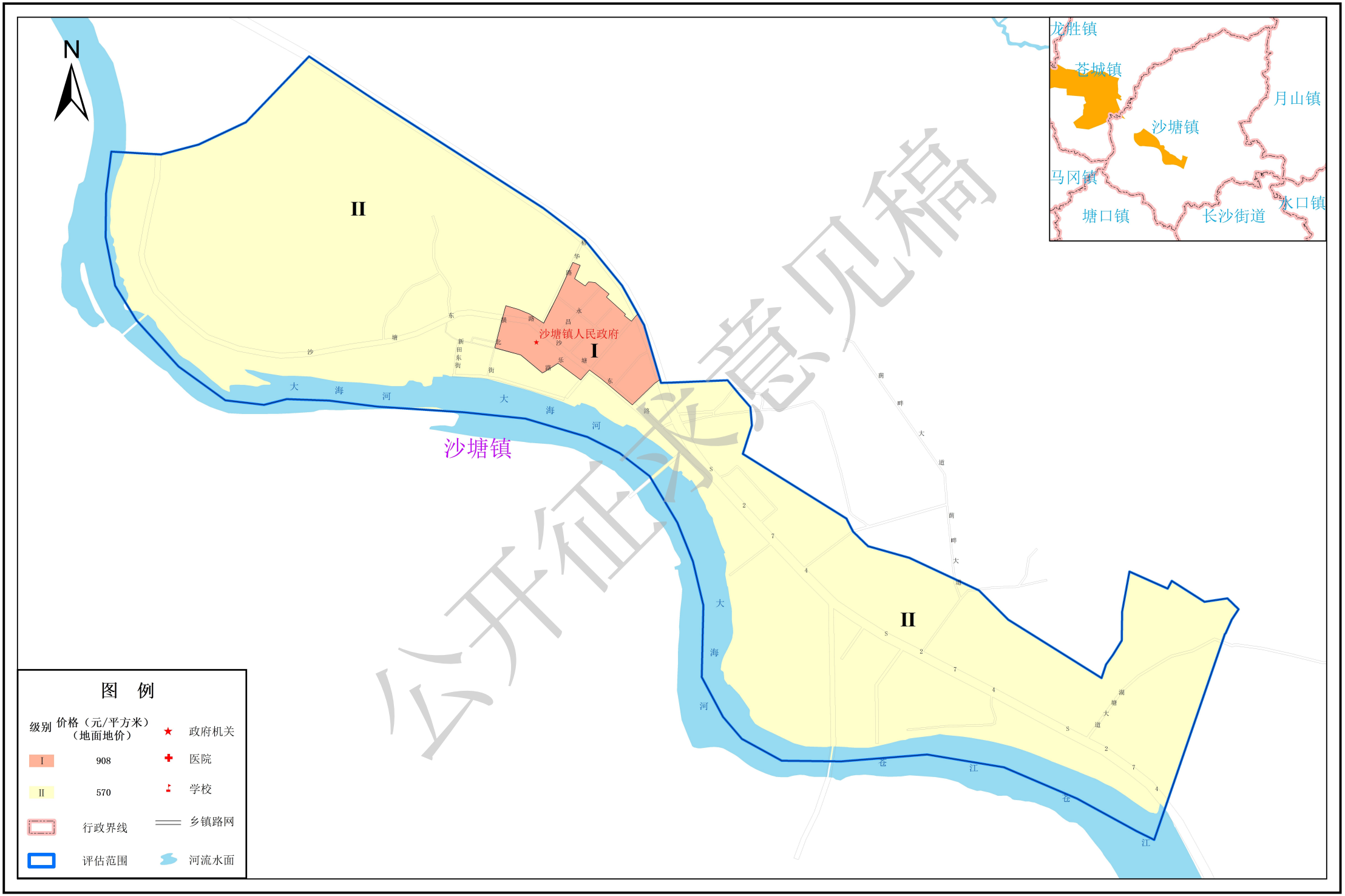


坐标系统：2000国家大地坐标系

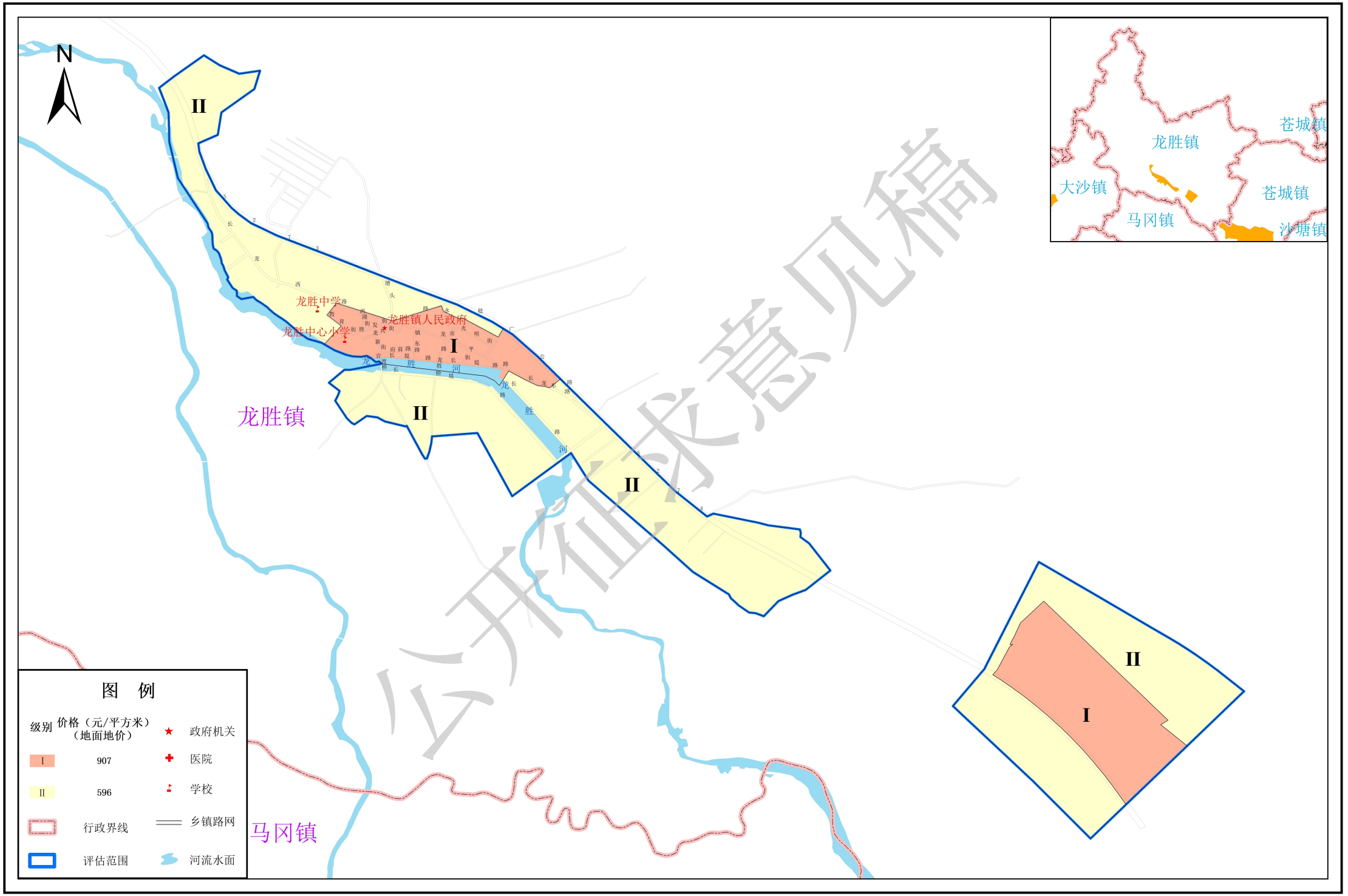
0 0.2 0.4 0.8 1.2 1.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（沙塘镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（龙胜镇）

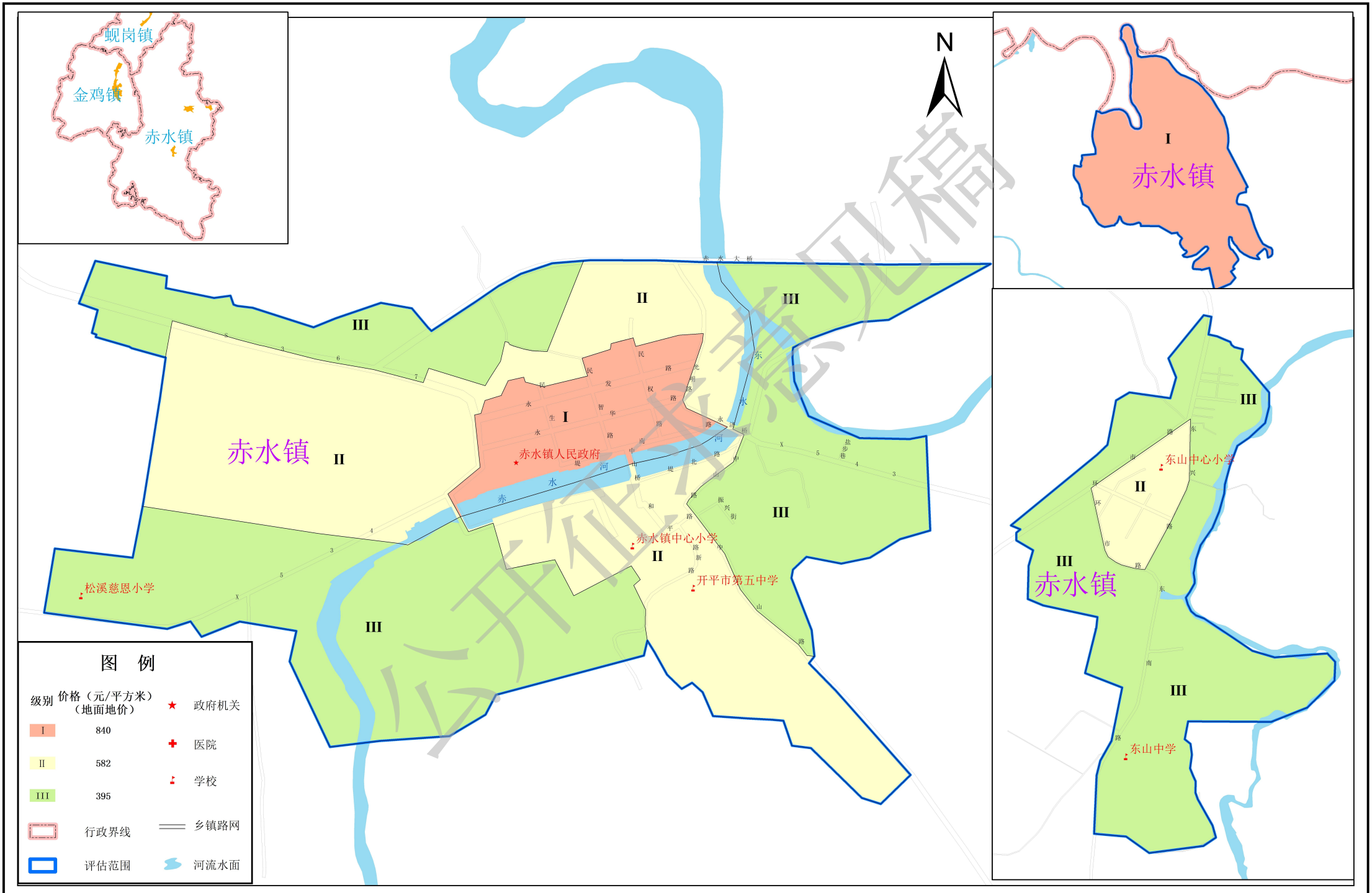


坐标系统：2000国家大地坐标系

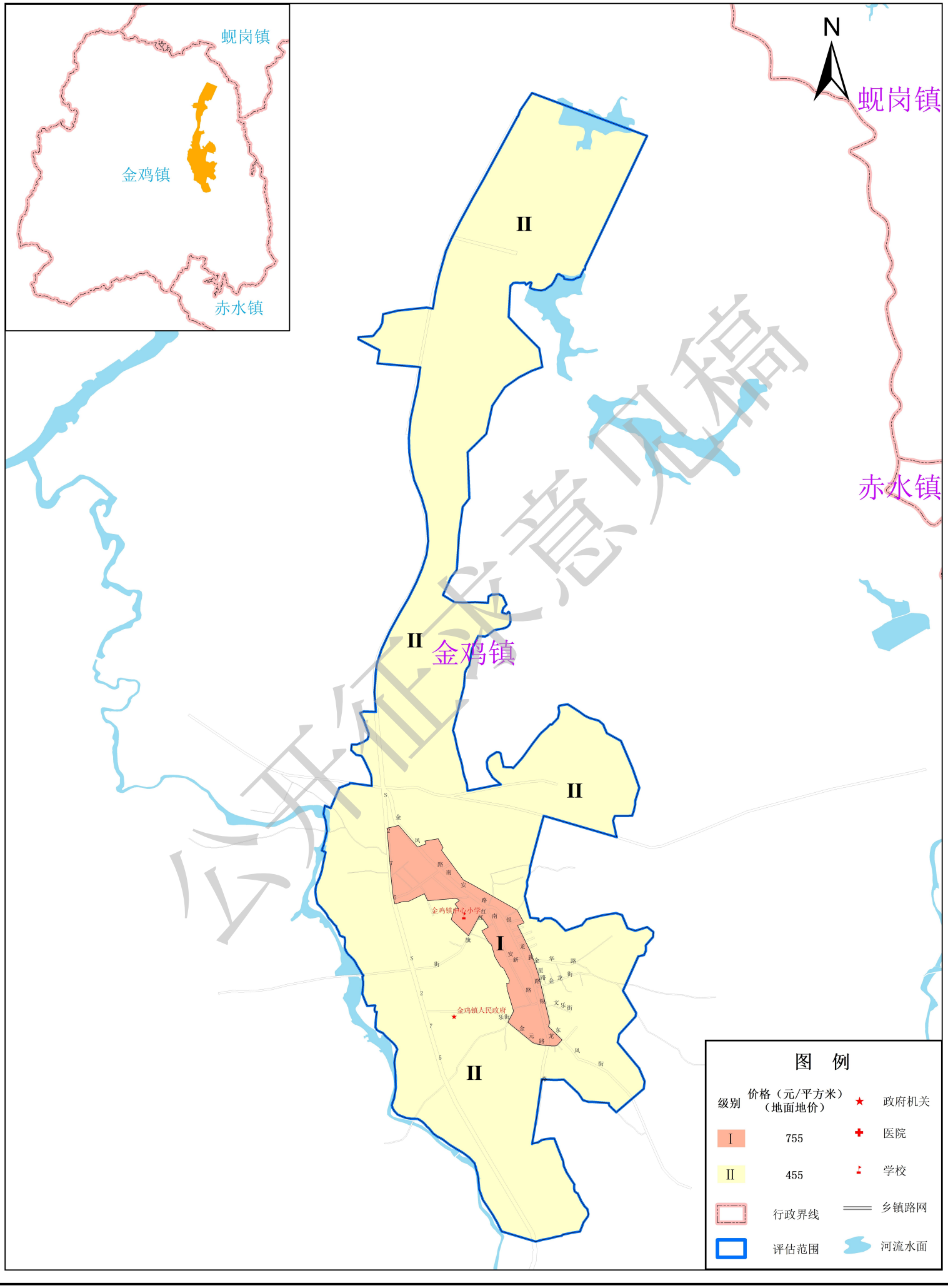
0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（赤水镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（金鸡镇）

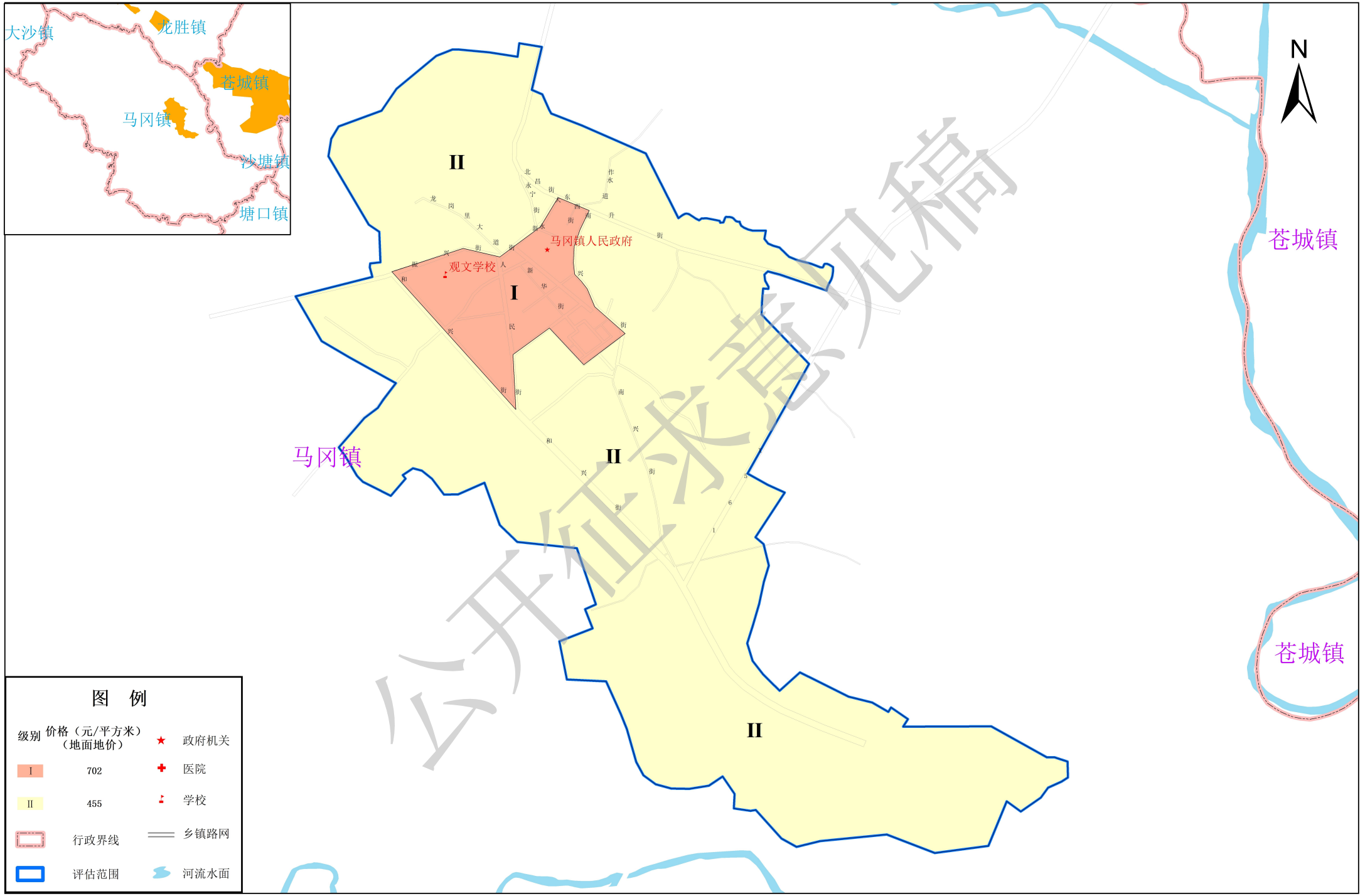


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（马冈镇）



坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（蚬冈镇）

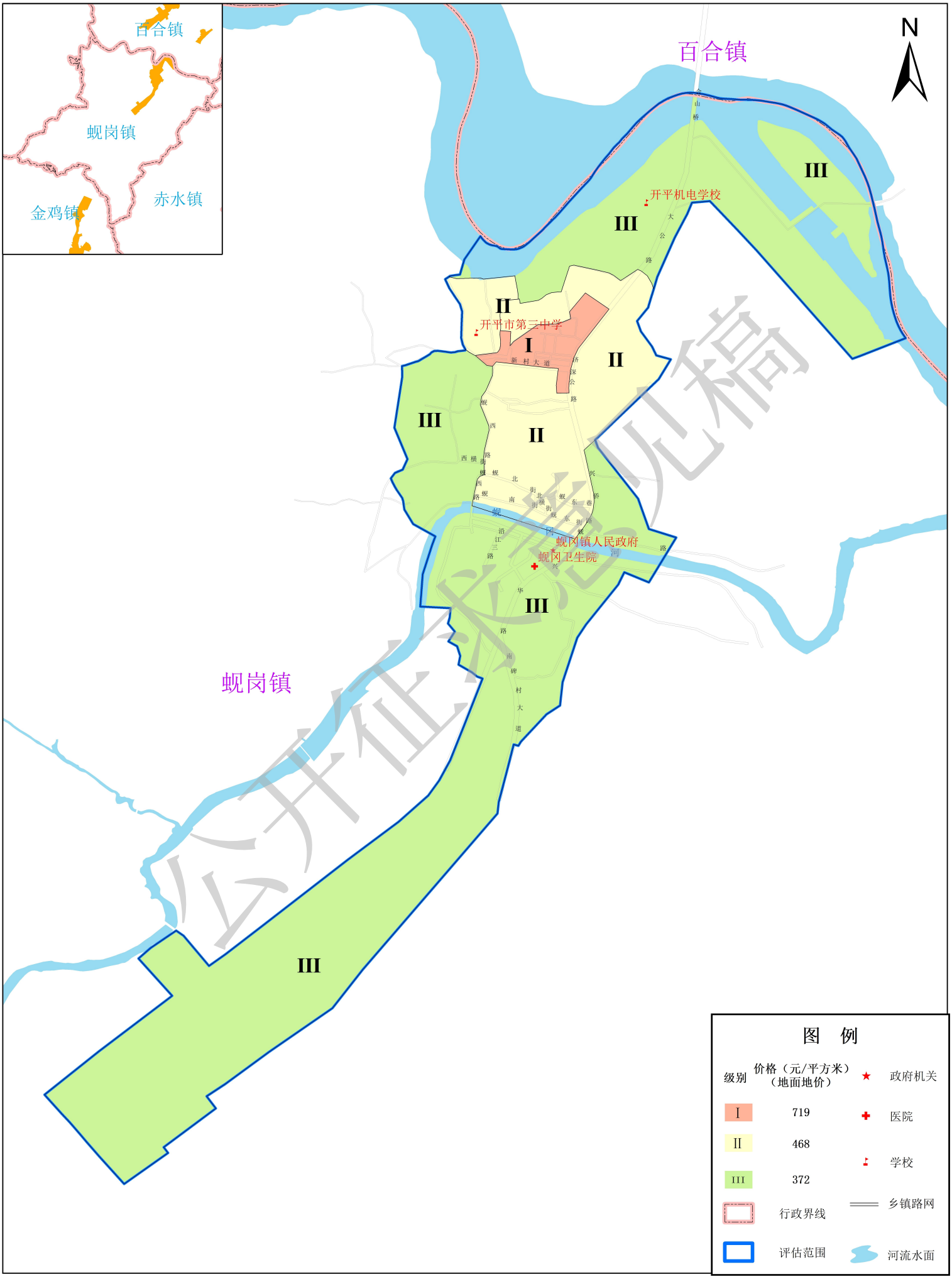


图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	719
II	468
III	372

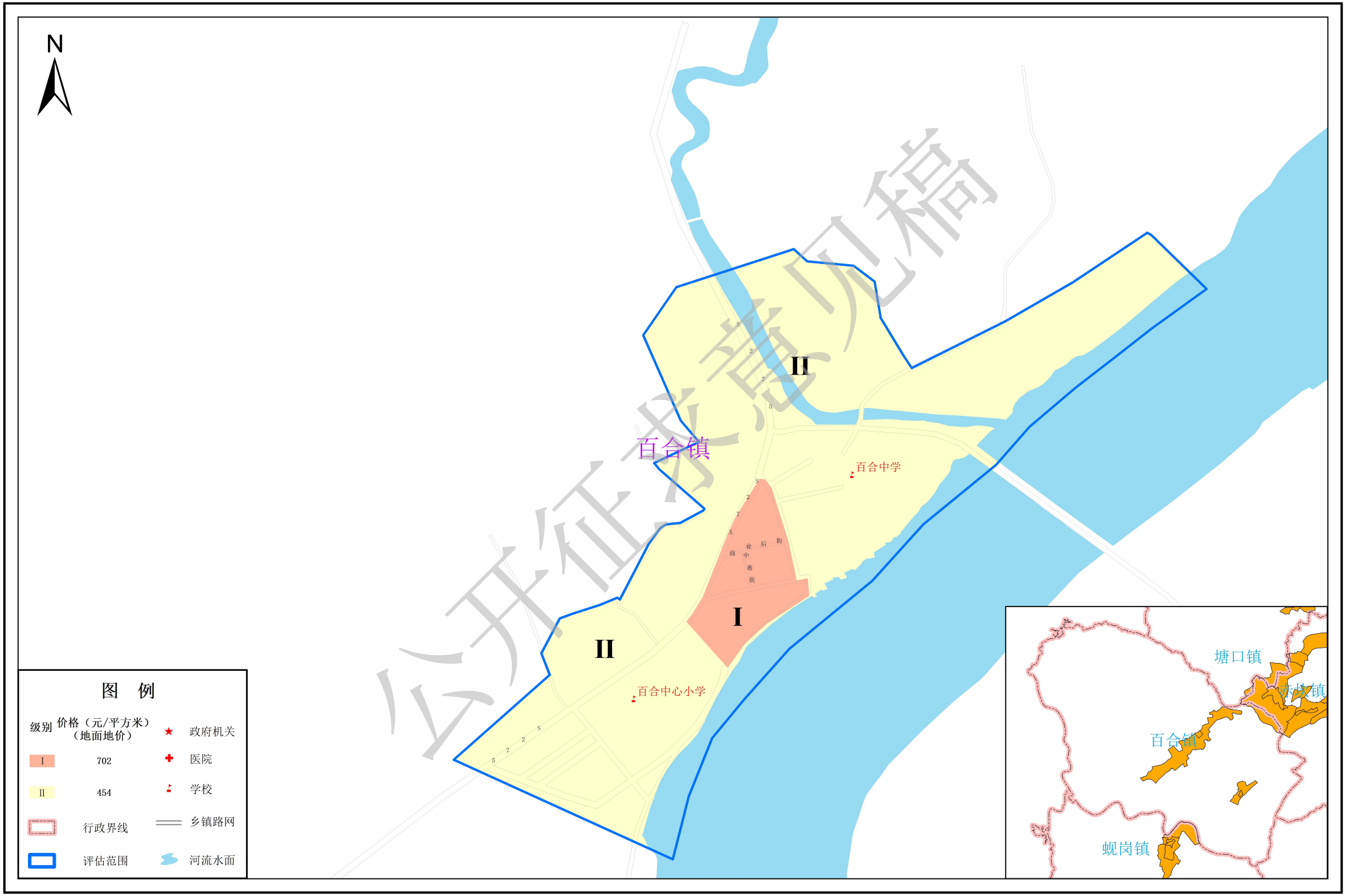
政府机关　医院　学校　乡镇路网　行政界线　河流水面　评估范围

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.25 2.5 5 7.5 10 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（百合镇）图幅1

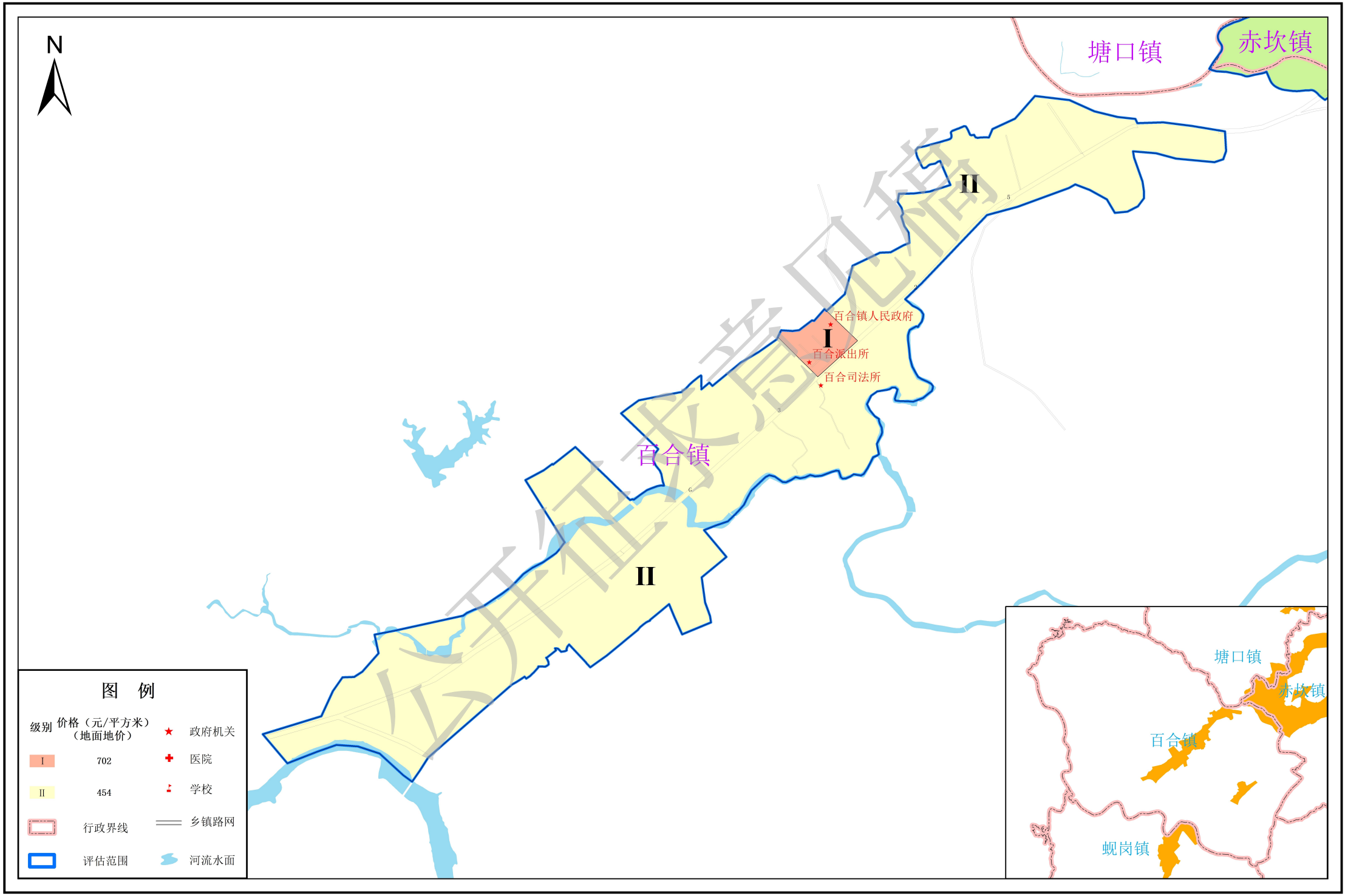


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

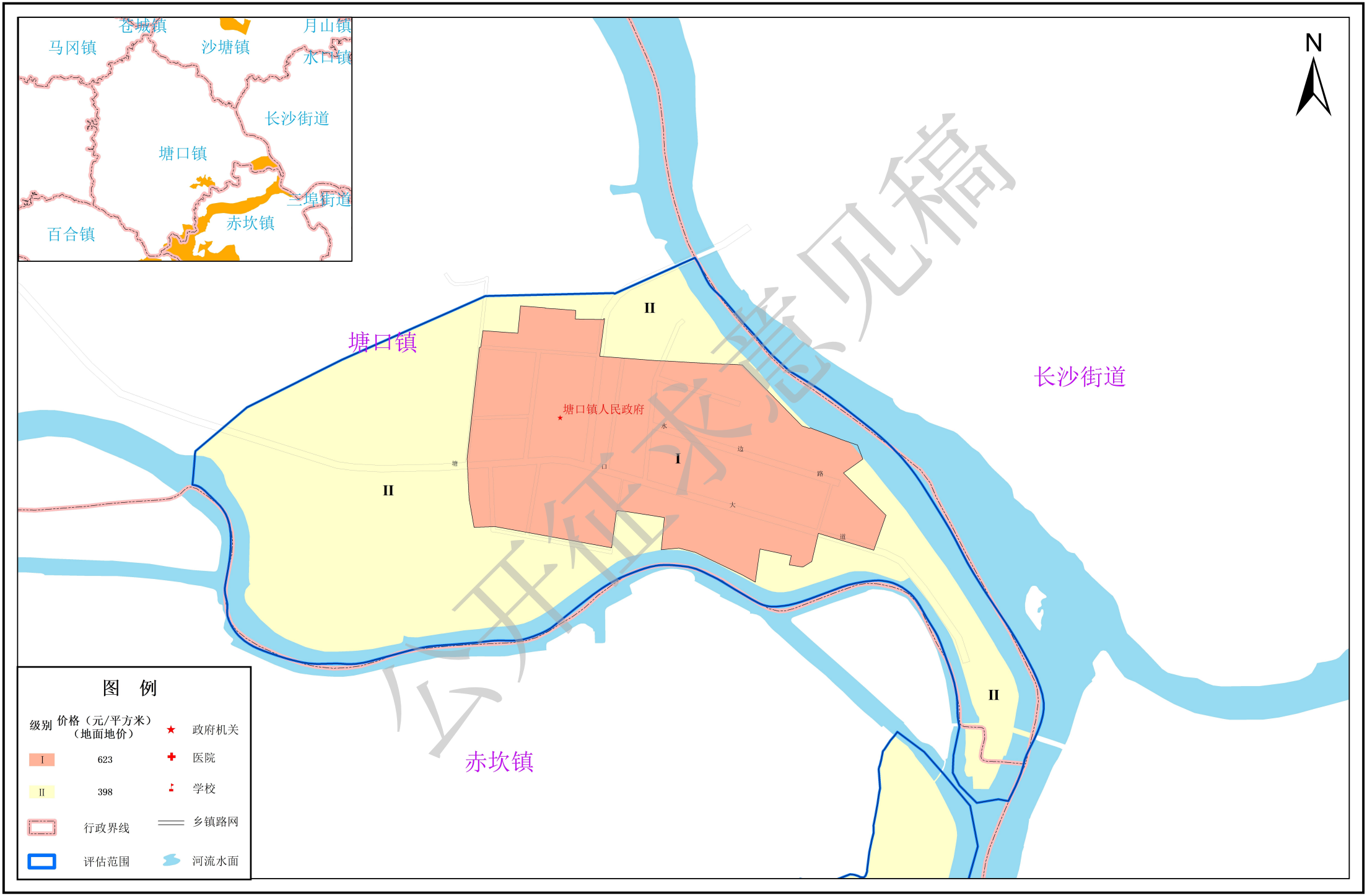
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（百合镇）图幅2



坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（塘口镇）图幅1



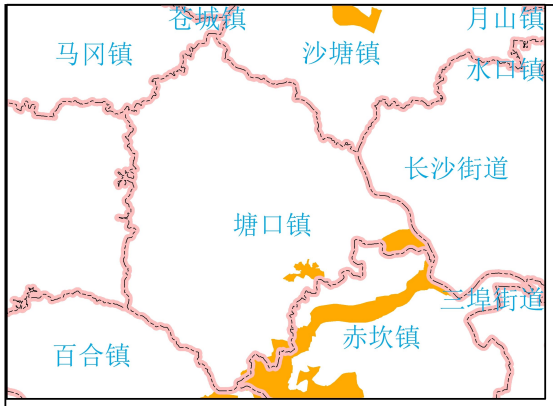
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（塘口镇）图幅2



塘口镇

赤坎镇

I

II

II

II

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	623
II	398

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

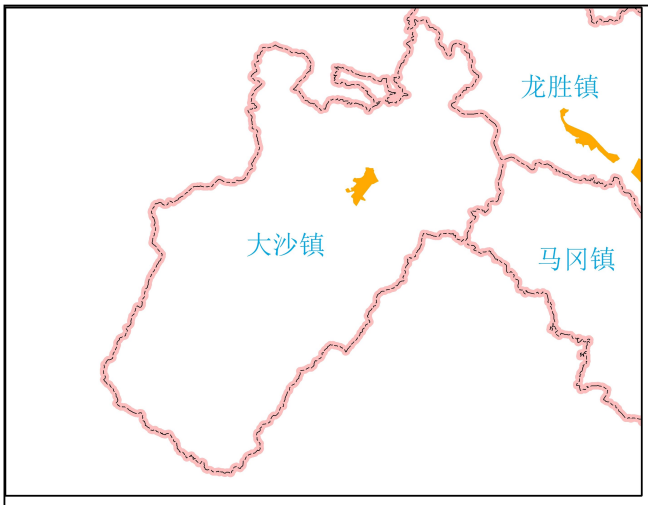
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（大沙镇）



N

II

II

I

大沙镇人民政府

大沙镇

大沙中心小学

大沙镇幼儿园

II

尖石中学

II

开平征求意见稿

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	577
II	398

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

坐标系统：2000国家大地坐标系

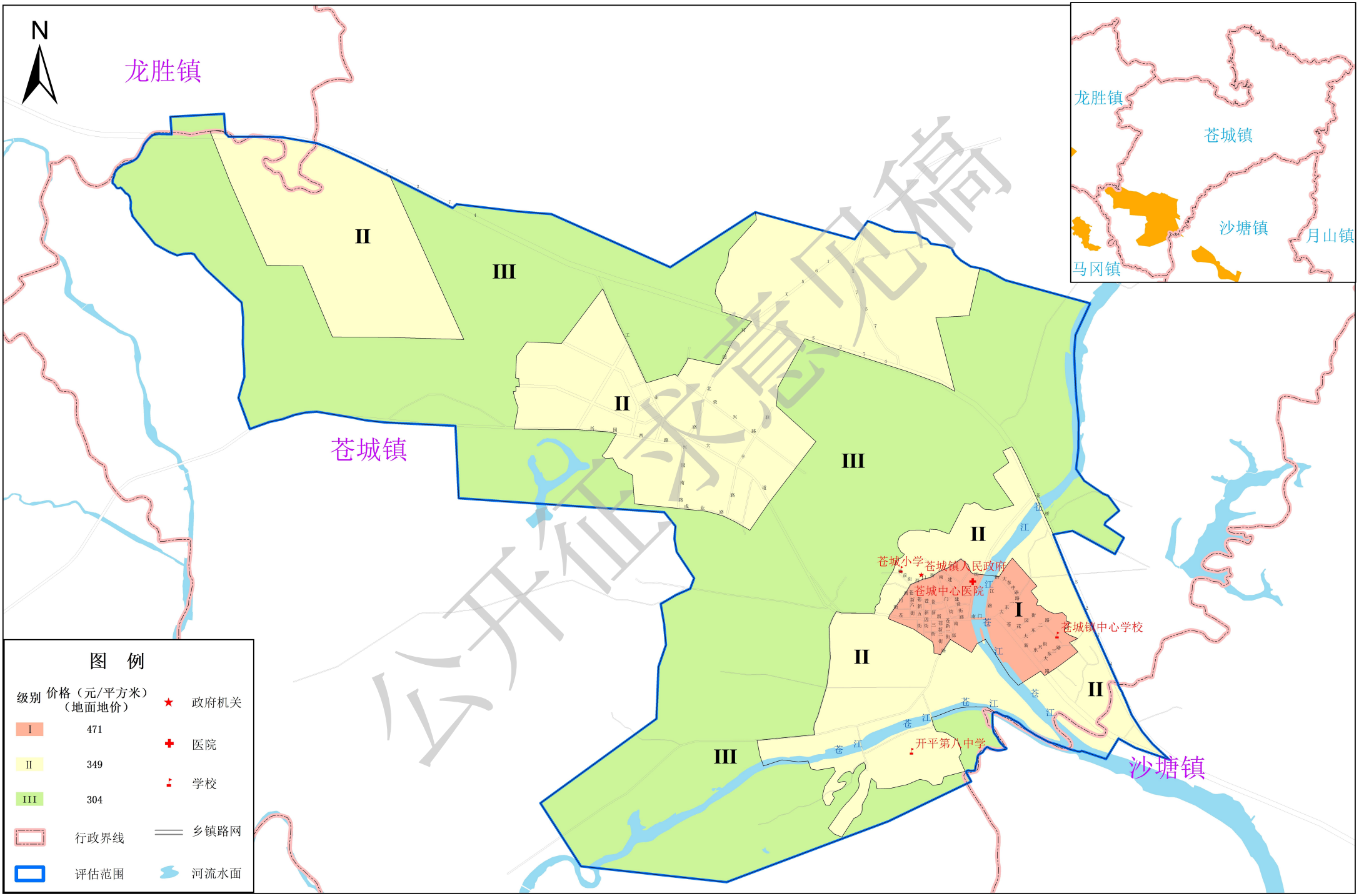
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

乡镇工业用地级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（苍城镇）



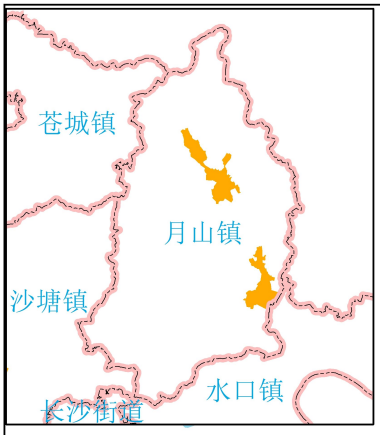
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（月山镇）图幅1



N

月山镇

III

III

III

II

II

I

月山镇幼儿园

月山镇人民政府

图　例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）	
I	485	政府机关
II	355	医院
III	316	学校
行政界线		乡镇路网
评估范围		河流水面

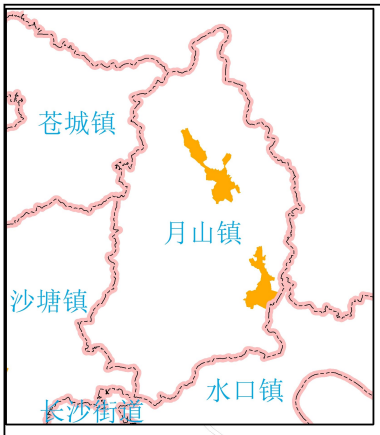
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.15　0.3　0.6　0.9　1.2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（月山镇）图幅2



公开征求意见稿

月山镇

III

II

I

III

III

II

水井幼儿园分院

图 例

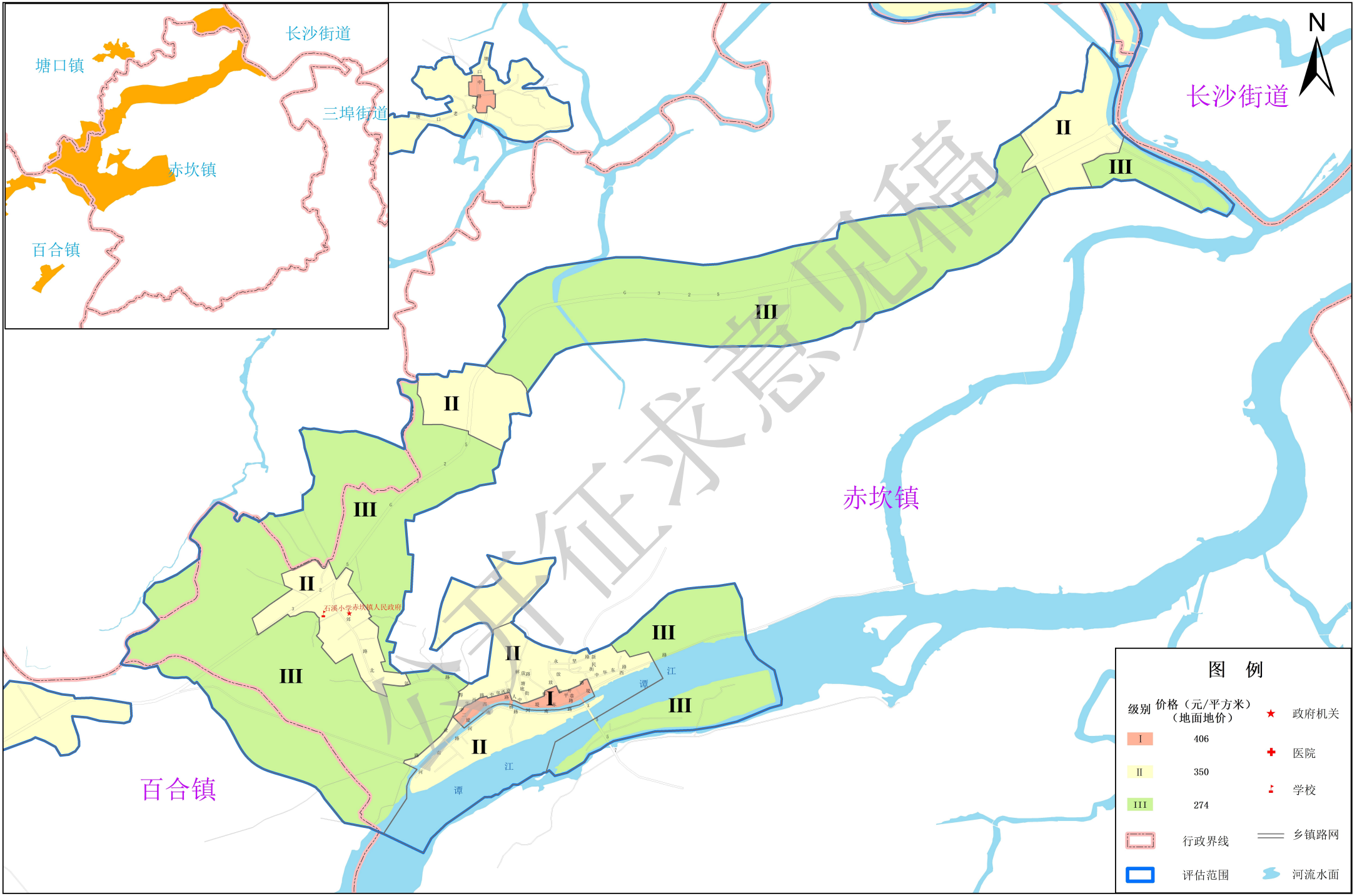
级别	价格（元/平方米）（地面地价）		
I	485	★	政府机关
II	355	✚	医院
III	316	▪	学校
	行政界线		乡镇路网
	评估范围		河流水面

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.225 0.45 0.9 1.35 1.8 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（赤坎镇）



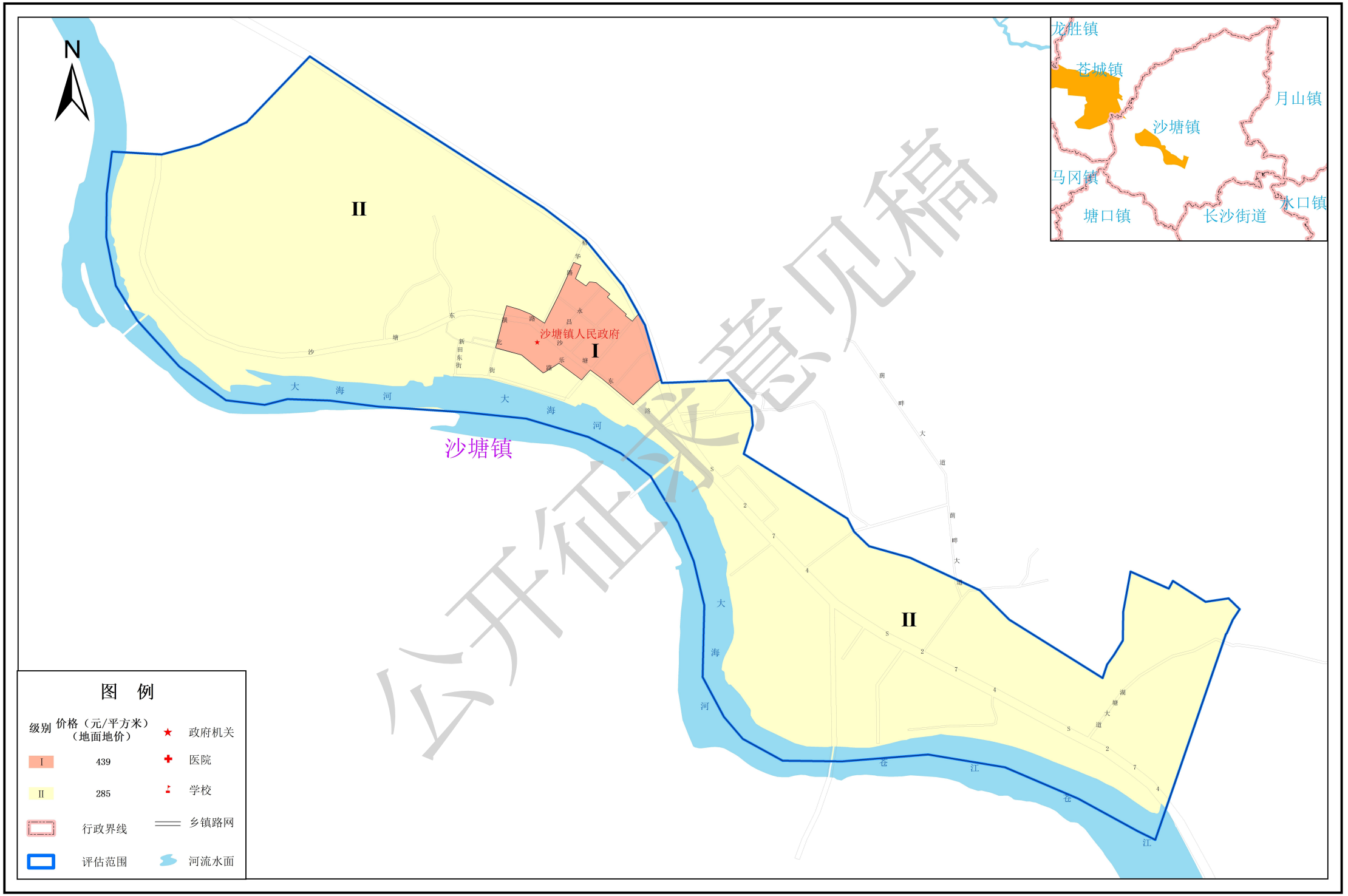
开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（沙塘镇）

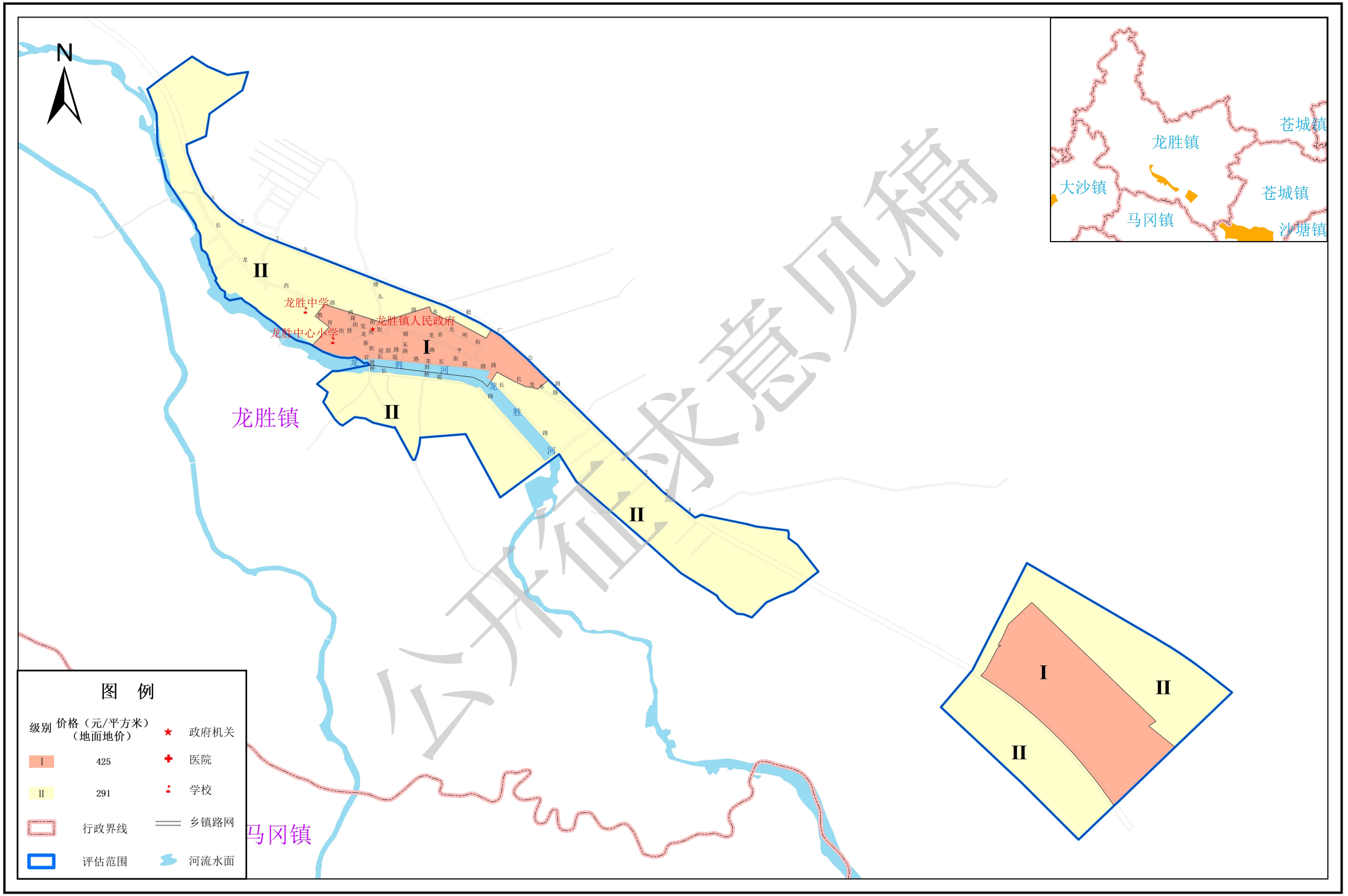


坐标系统：2000国家大地坐标系

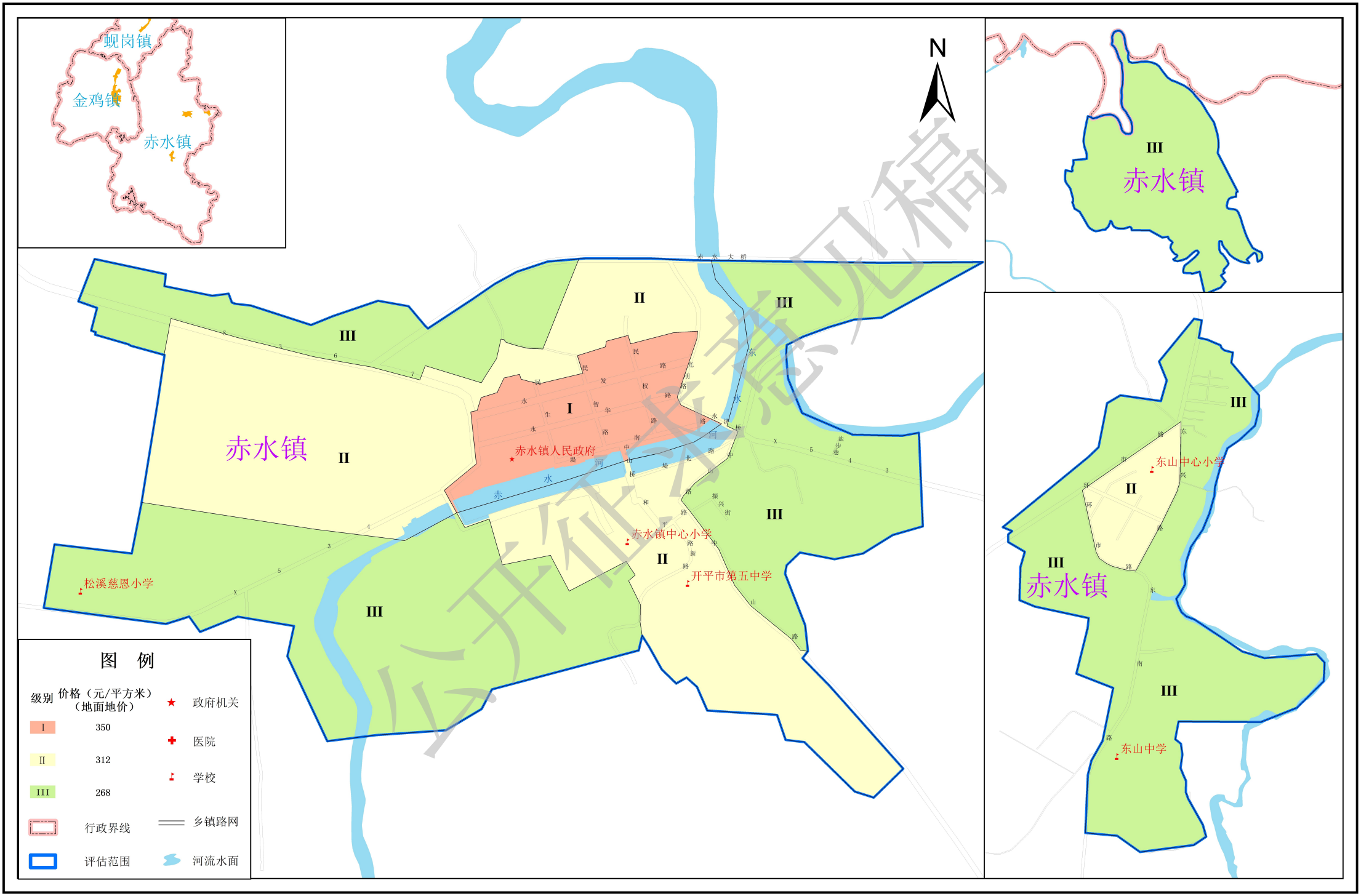
0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

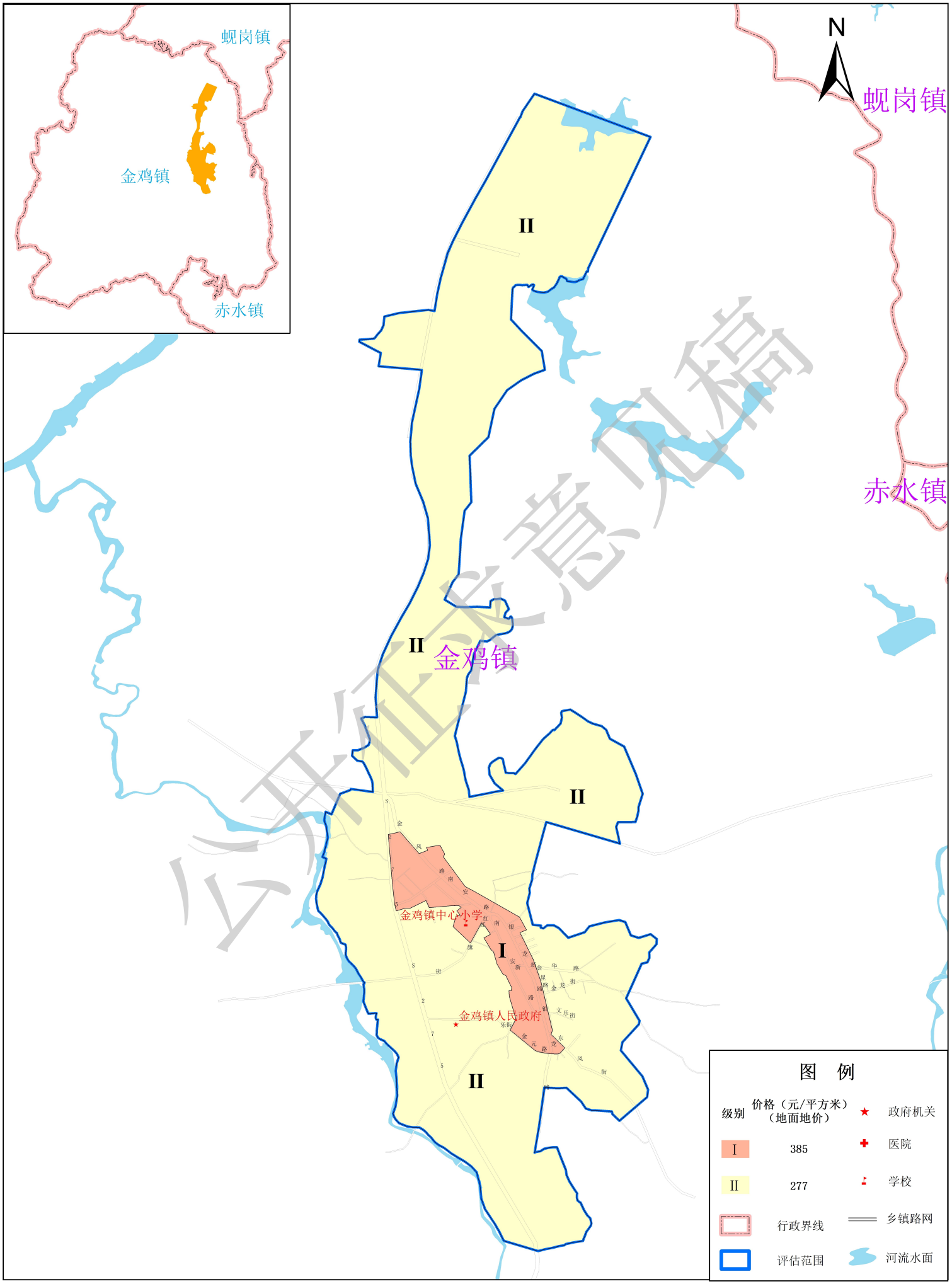
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（龙胜镇）



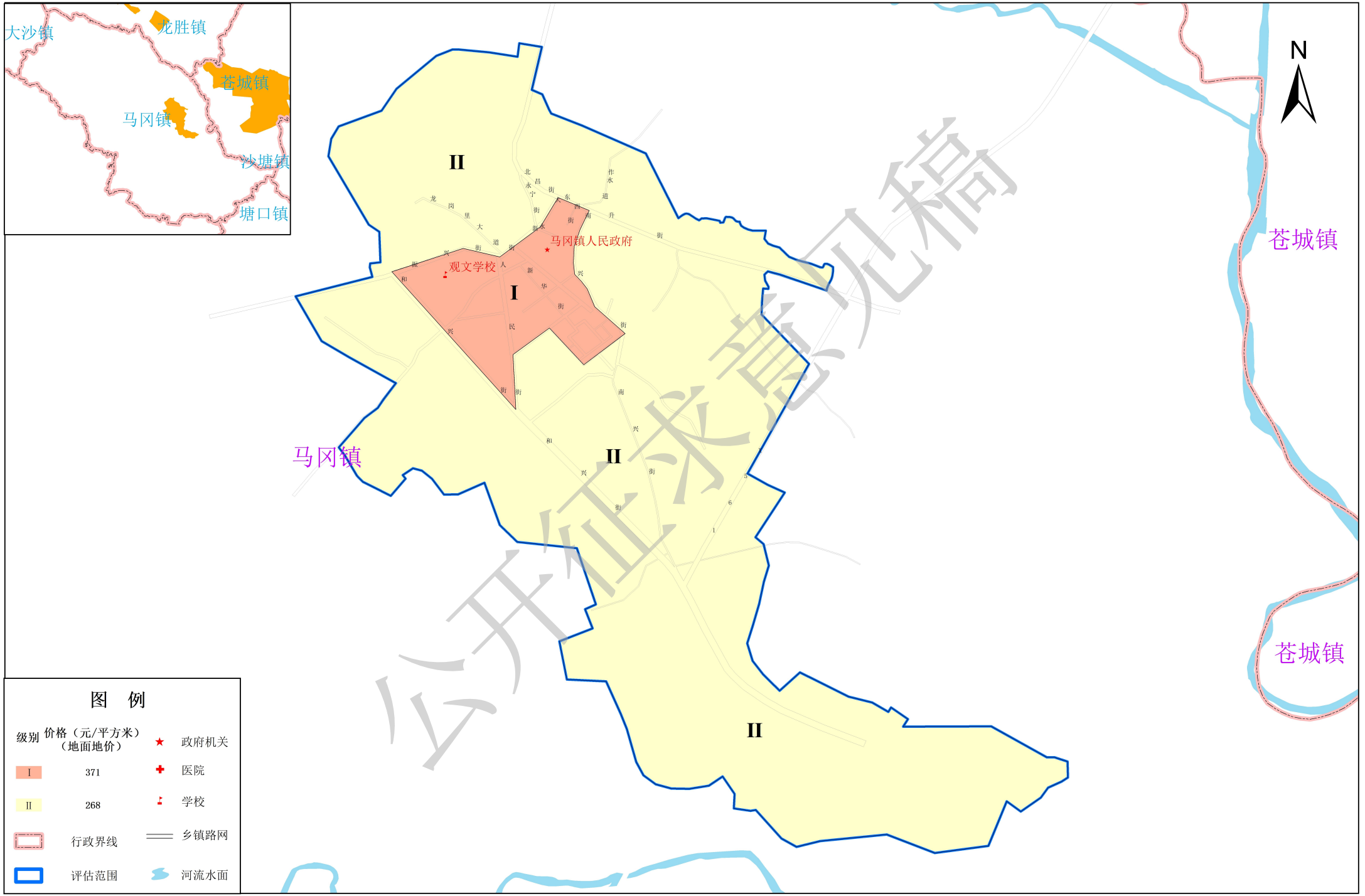
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（赤水镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（金鸡镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（马冈镇）

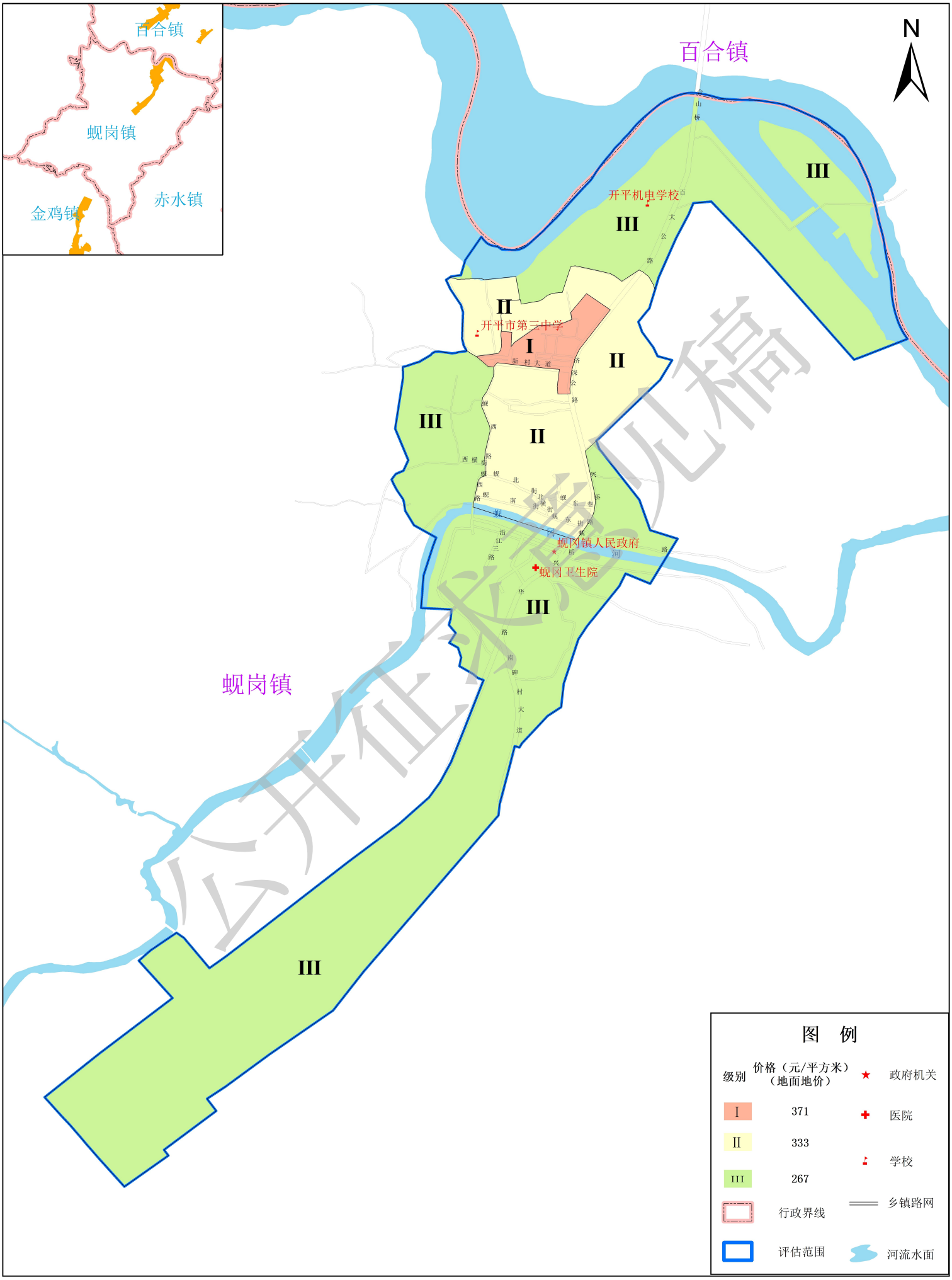


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（蚬冈镇）

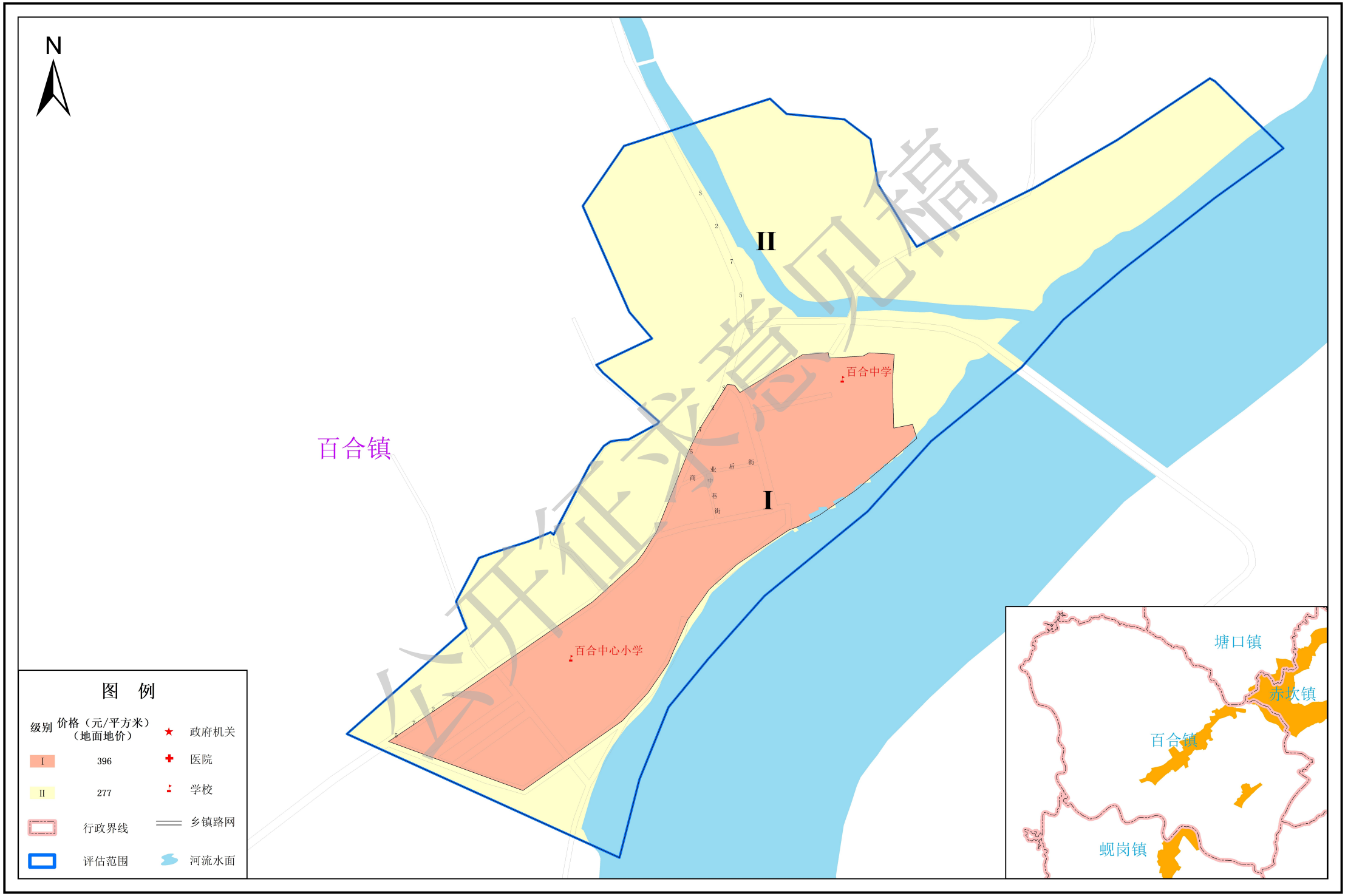


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.25 2.5 5 7.5 10 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（百合镇）图幅1

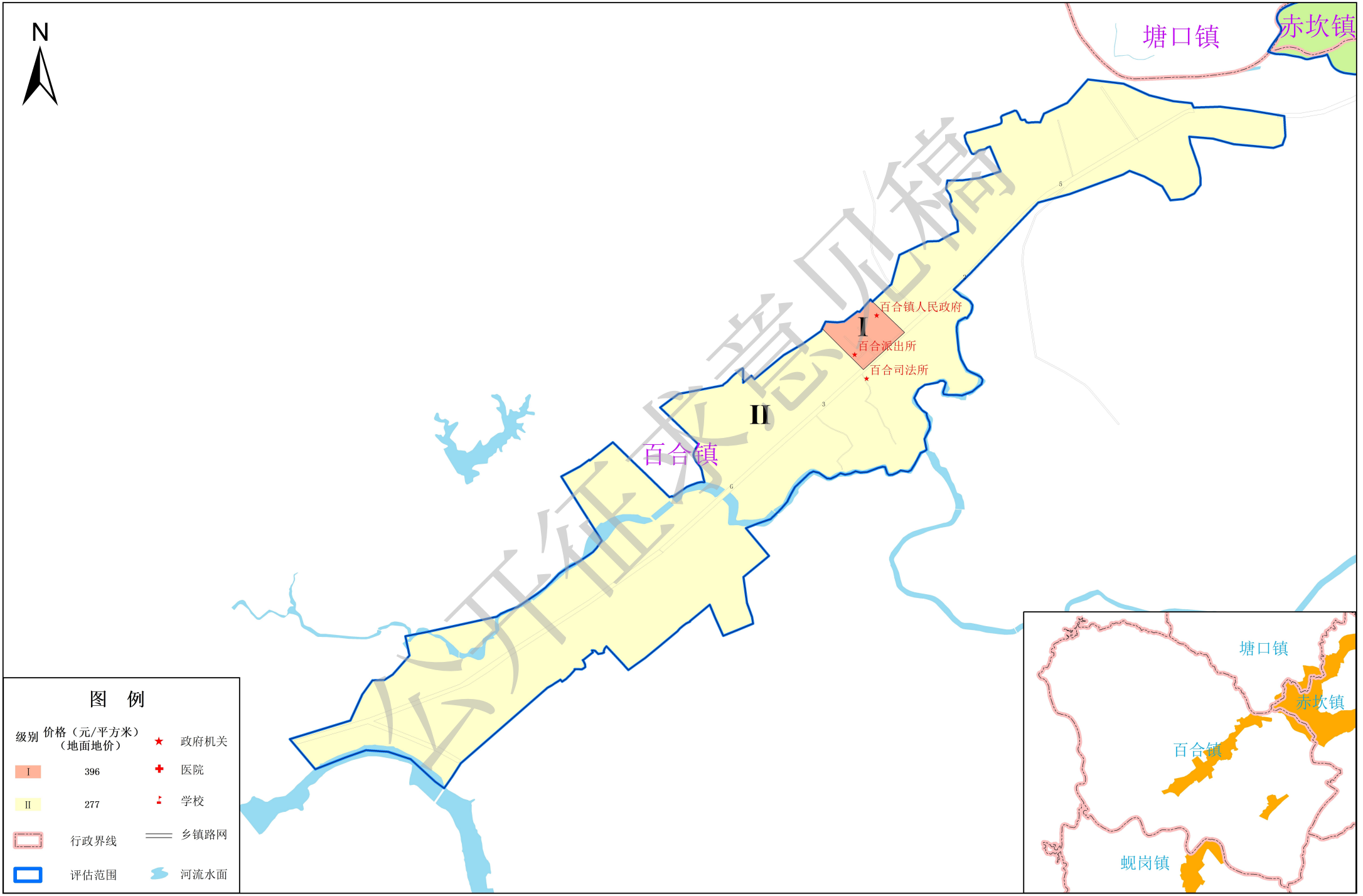


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（百合镇）图幅2

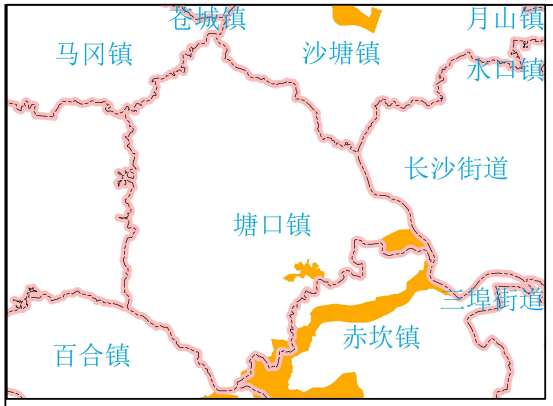


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（塘口镇）图幅1



N

塘口镇

长沙街道

赤坎镇

塘口镇人民政府

I

II

II

II

水口大道

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	384
II	273

- 政府机关
- 医院
- 学校
- 行政界线
- 乡镇路网
- 评估范围
- 河流水面

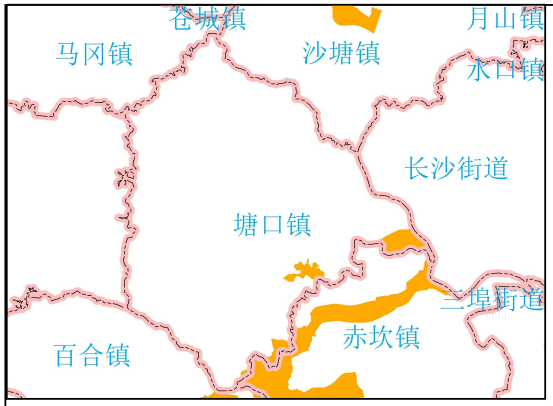
坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（塘口镇）图幅2



N

塘口镇

赤坎镇

II

I

II

II

II

图　例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	384
II	273

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

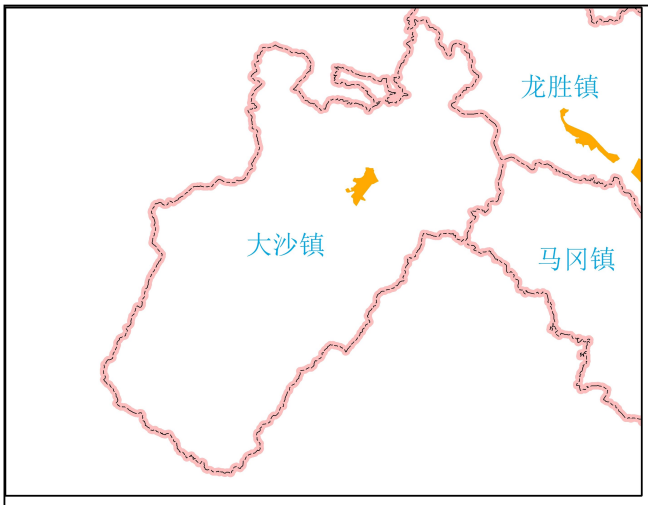
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.05　0.1　0.2　0.3　0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（大沙镇）



N

II

II

I

大沙镇人民政府

大沙镇

大沙中心小学

大沙镇幼儿园

II

尖石中学

II

开平征求意见稿

图　例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	347
II	265

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

坐标系统：2000国家大地坐标系

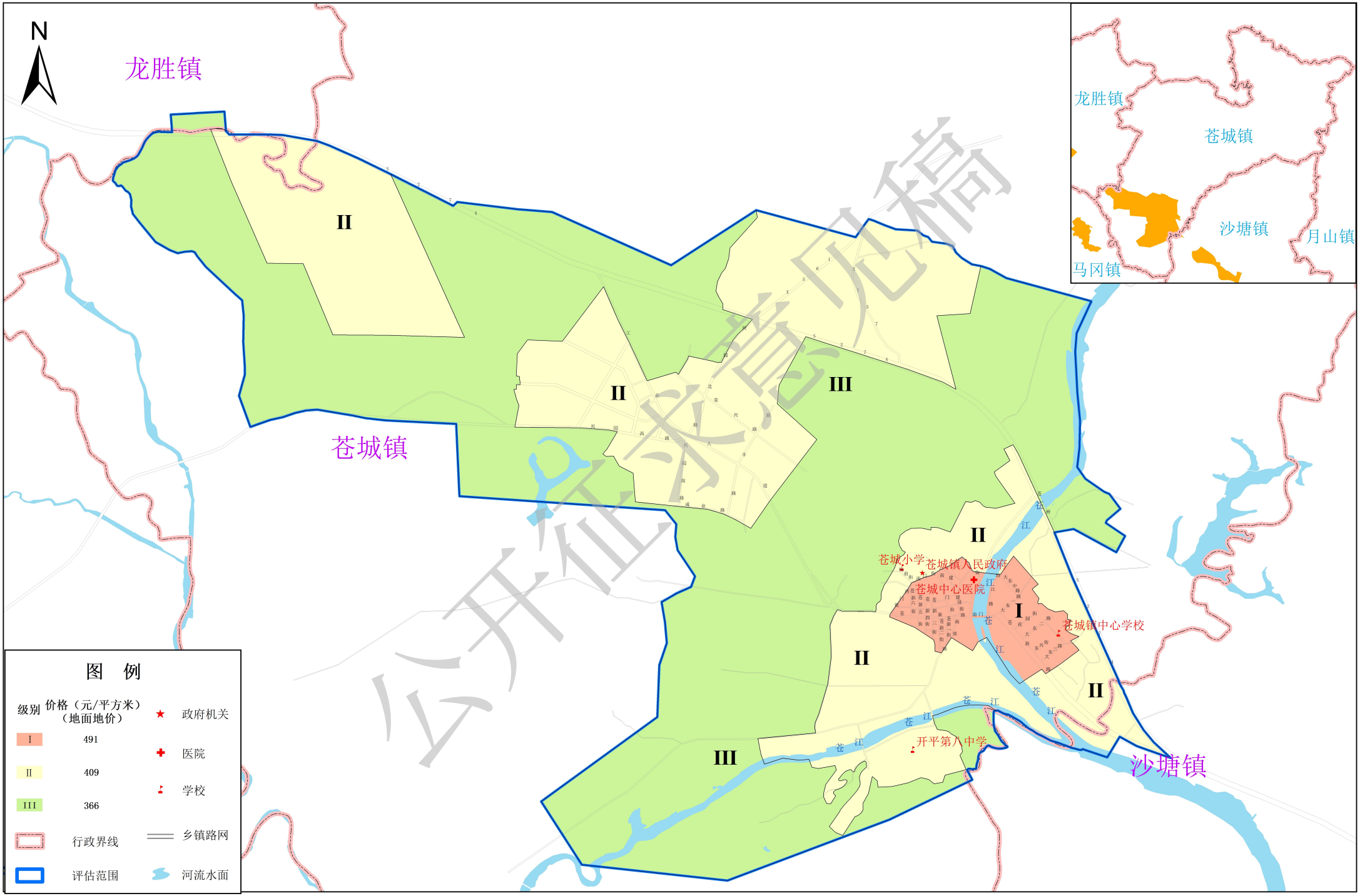
0 0.050.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

乡镇公共管理与公共服务用地级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（苍城镇）

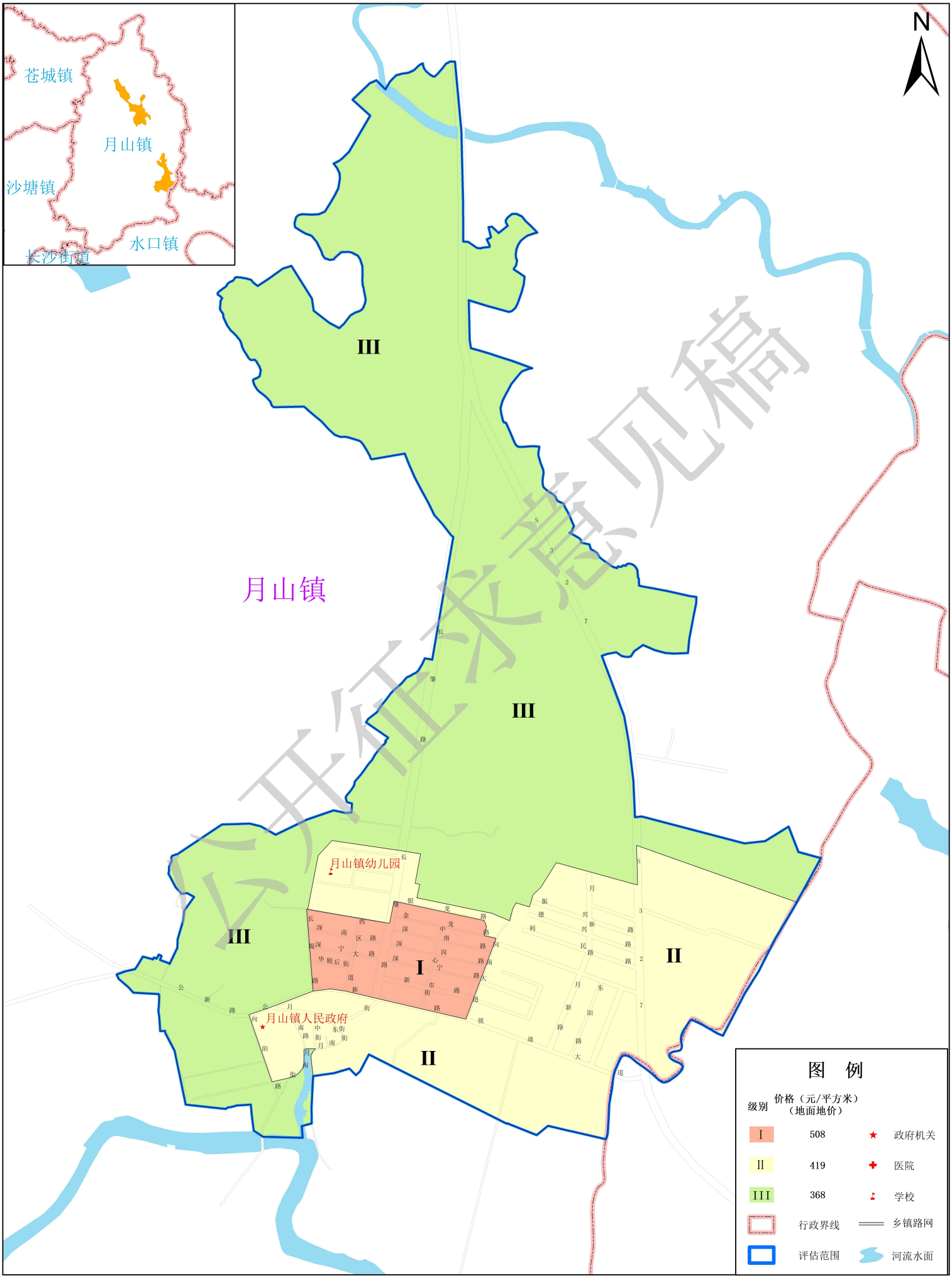


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025城镇国有建设用地基准地价更新
公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅1



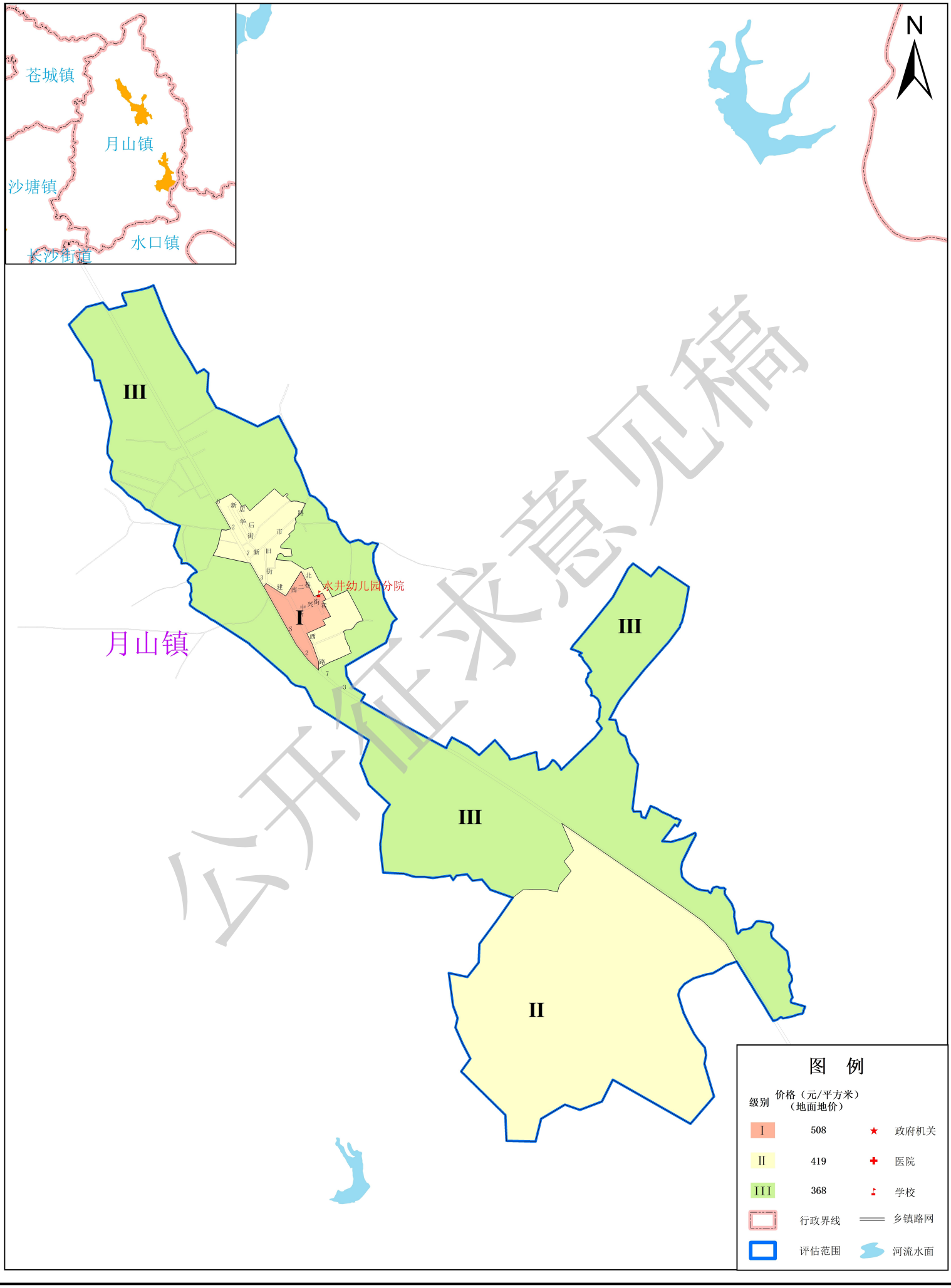
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.15 0.3 0.6 0.9 1.2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅2



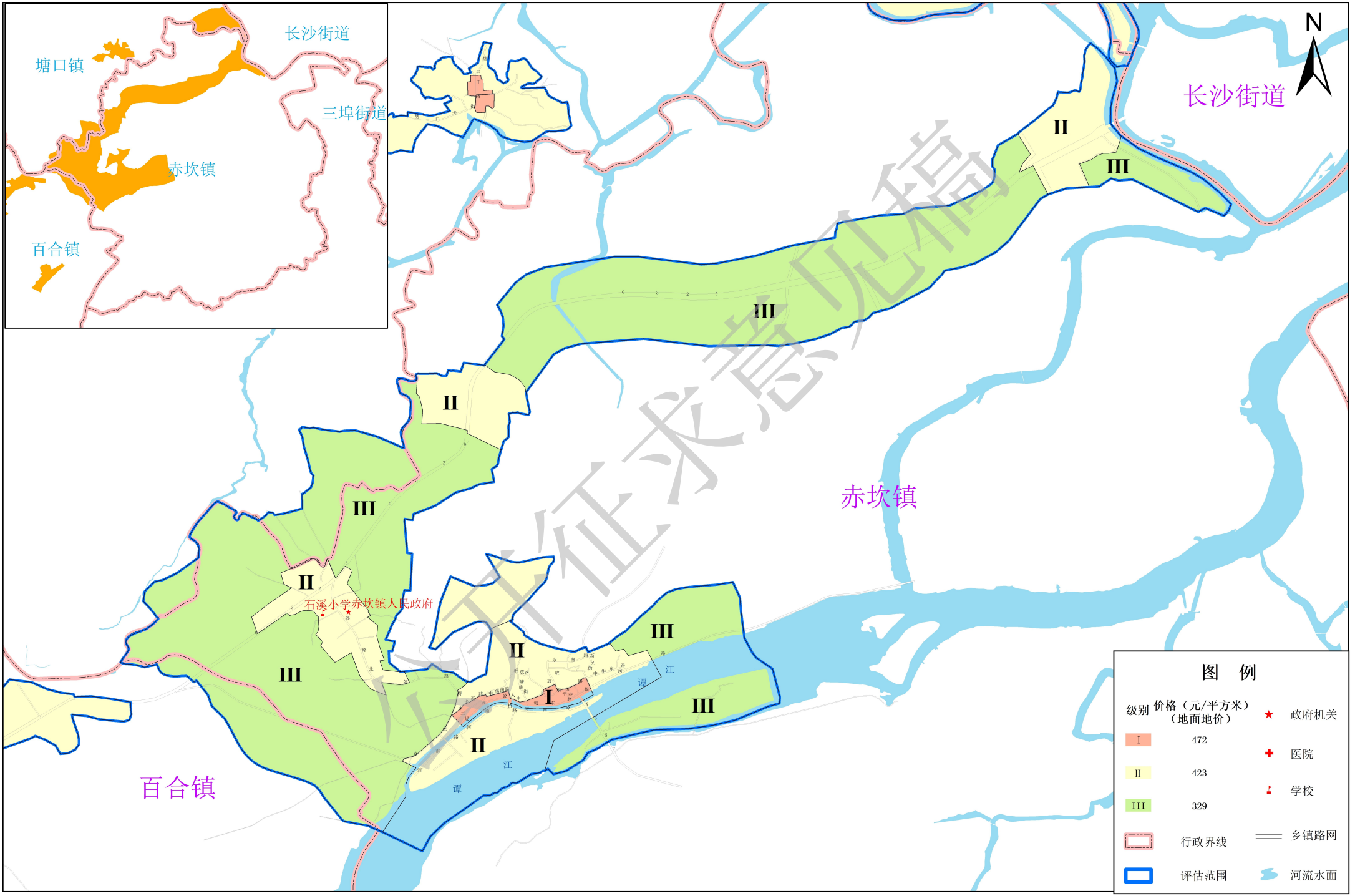
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.225 0.45 0.9 1.35 1.8 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（赤坎镇）

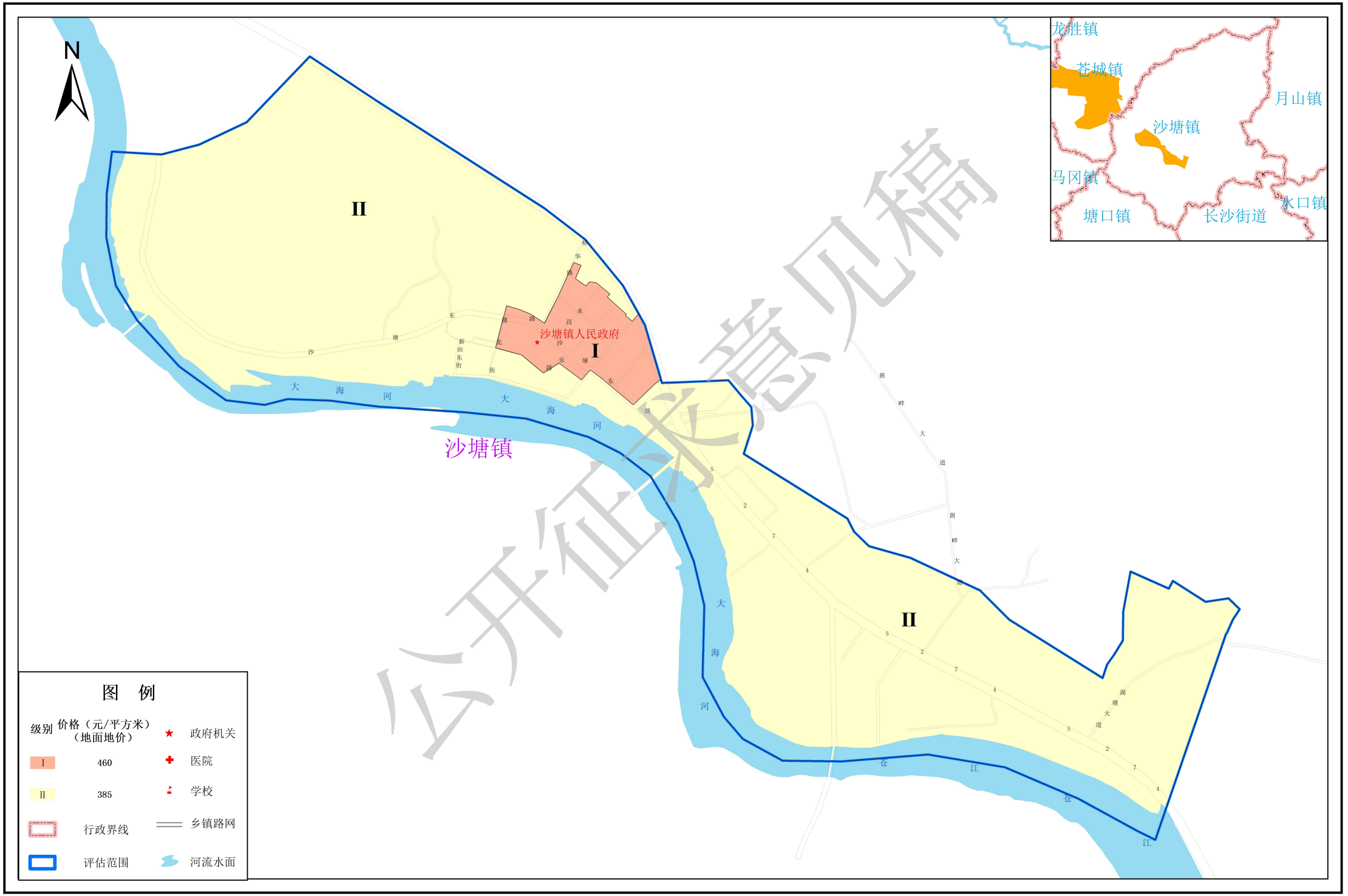


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（沙塘镇）

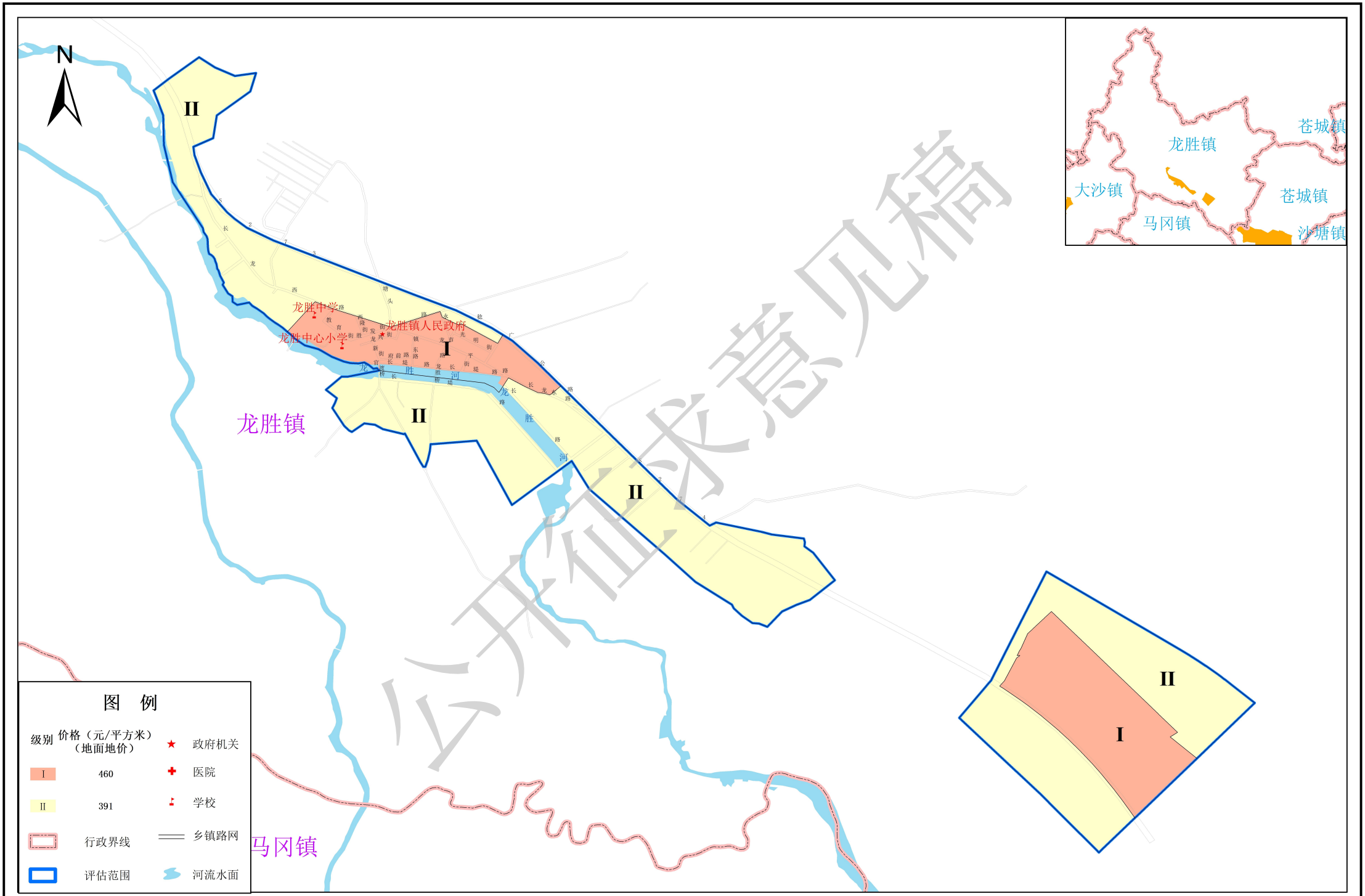


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（龙胜镇）

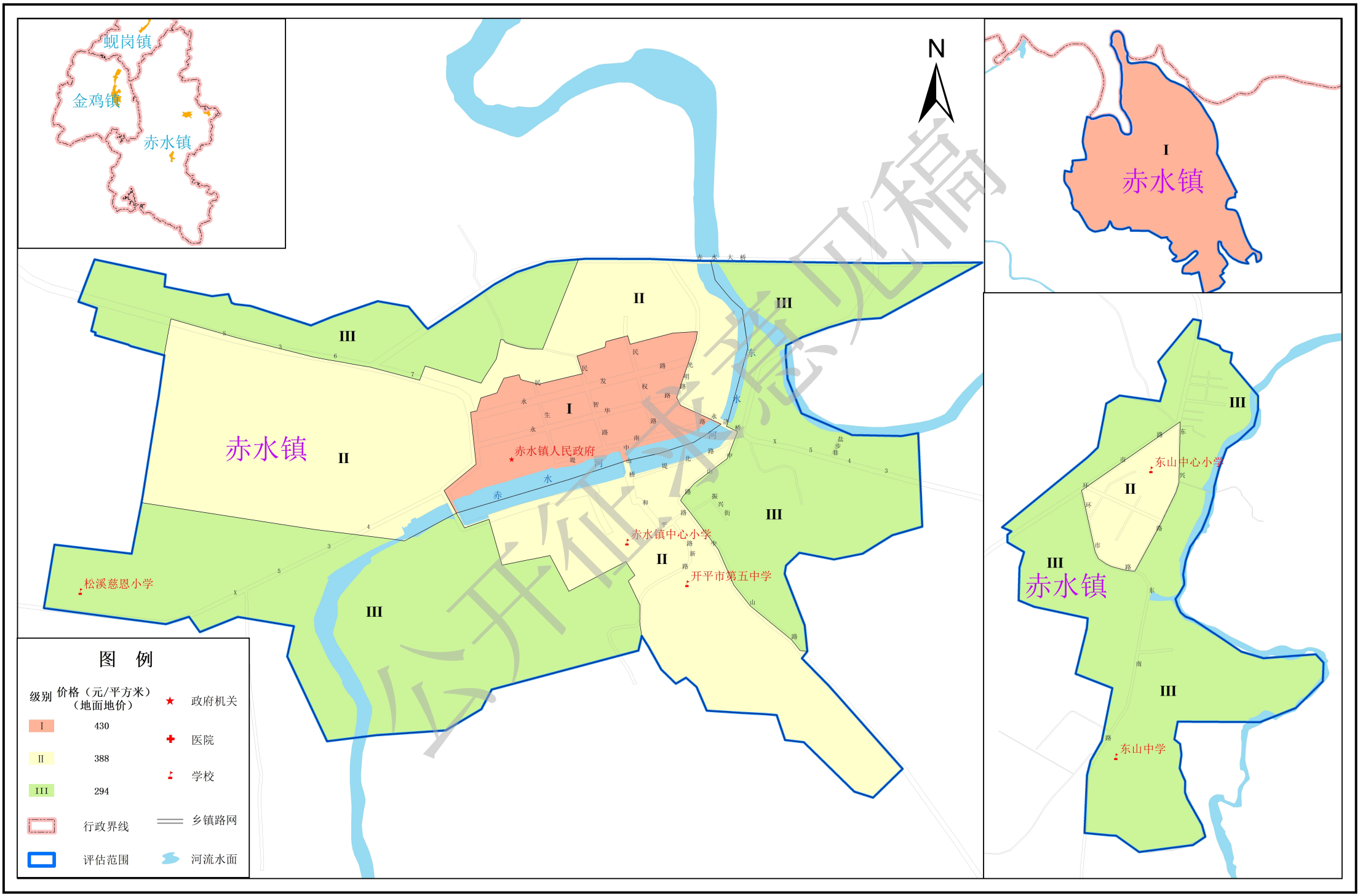


坐标系统：2000国家大地坐标系

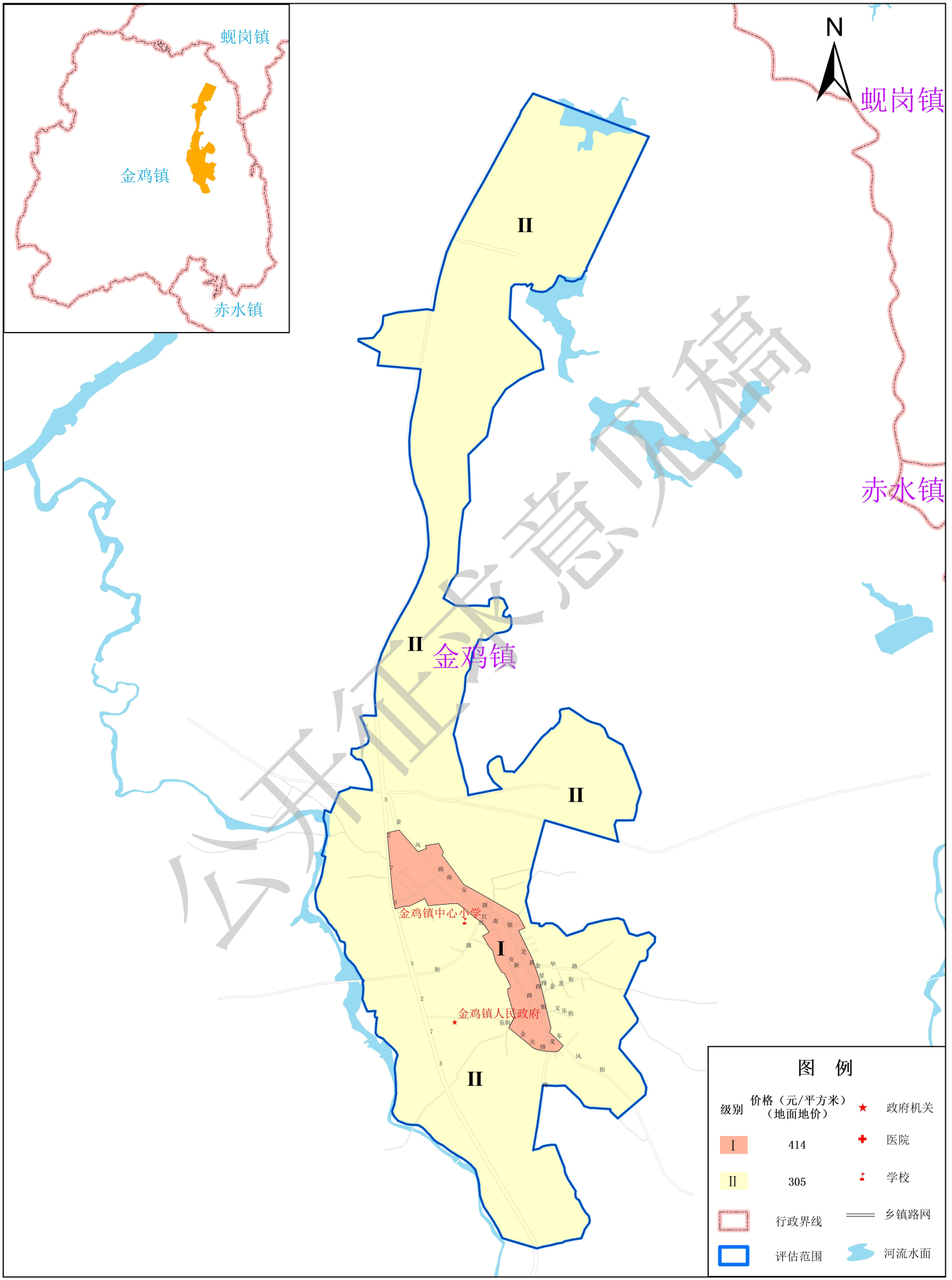
0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

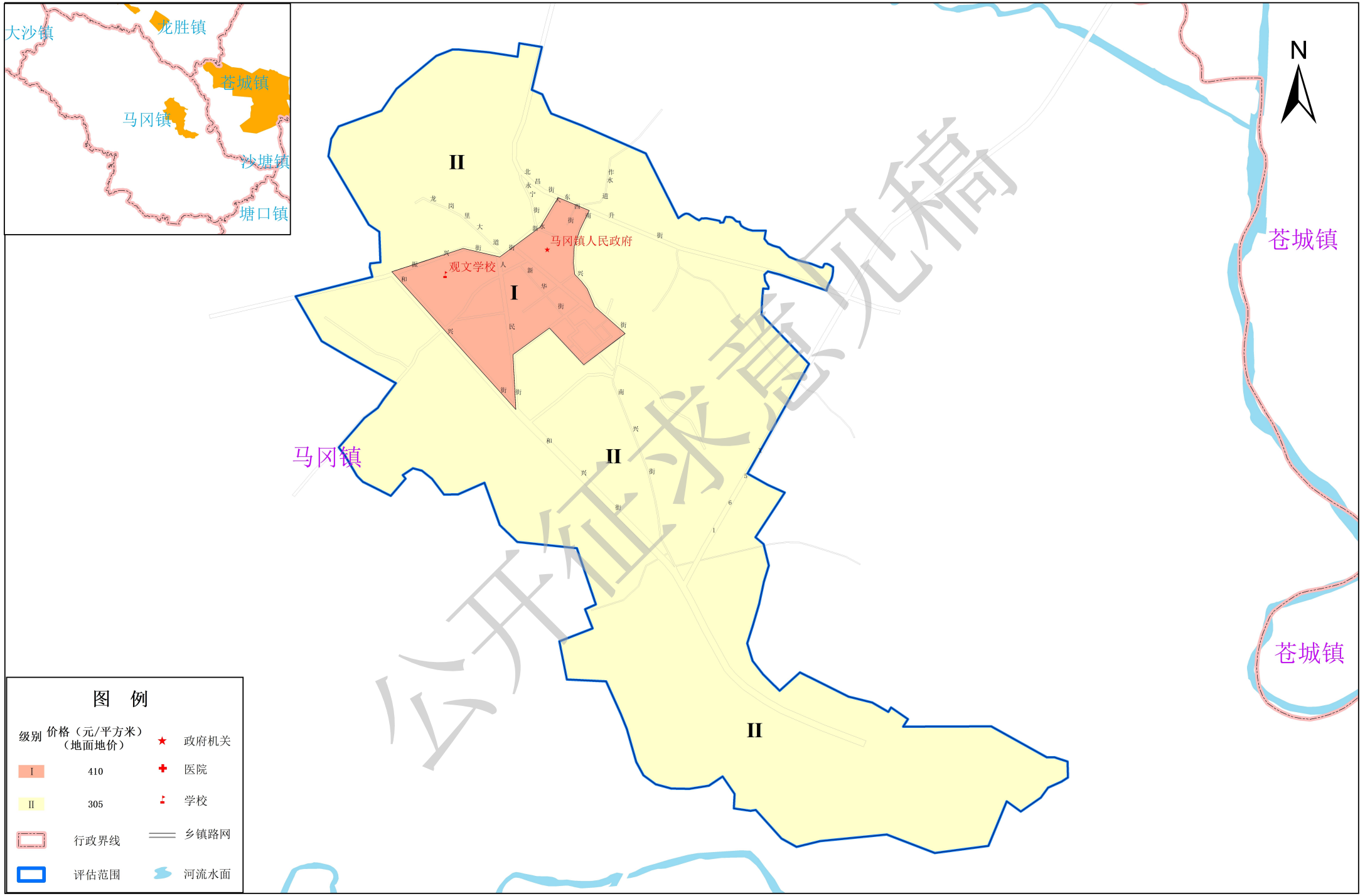
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（赤水镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公共管理与公共服务用地级别图（金鸡镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（马冈镇）

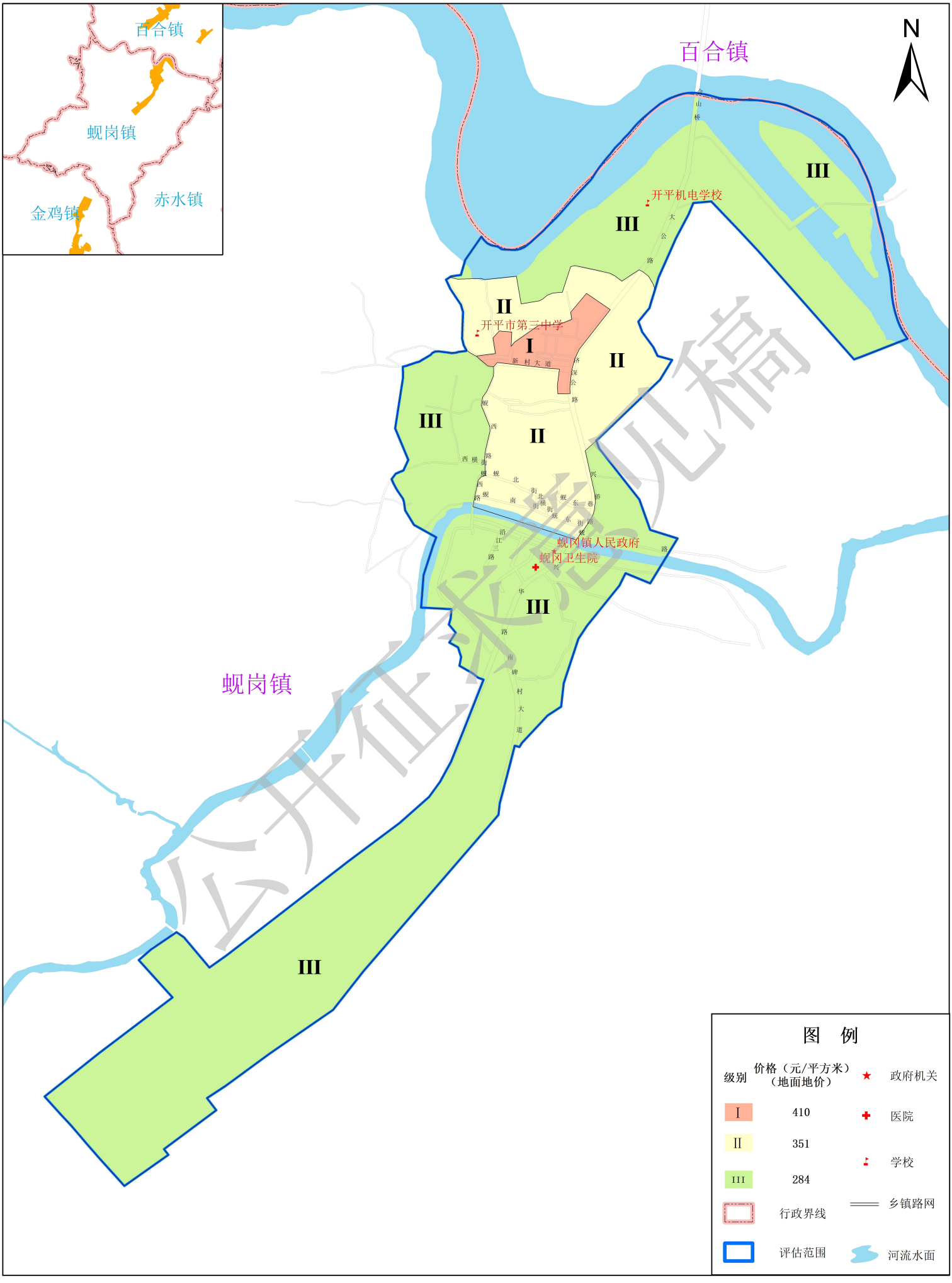


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公共管理与公共服务用地级别图（蚬冈镇）



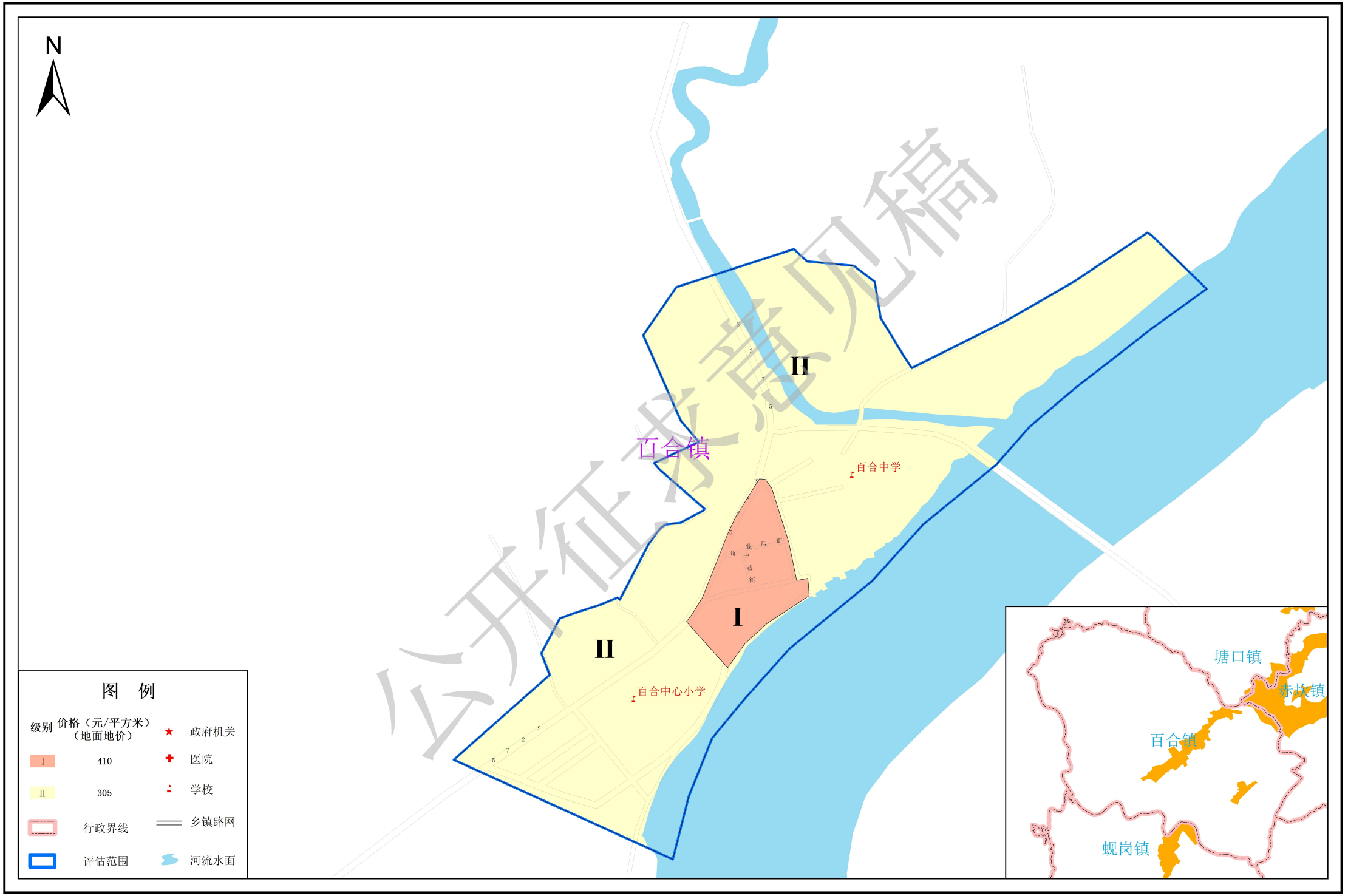
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.25 2.5 5 7.5 10 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅1

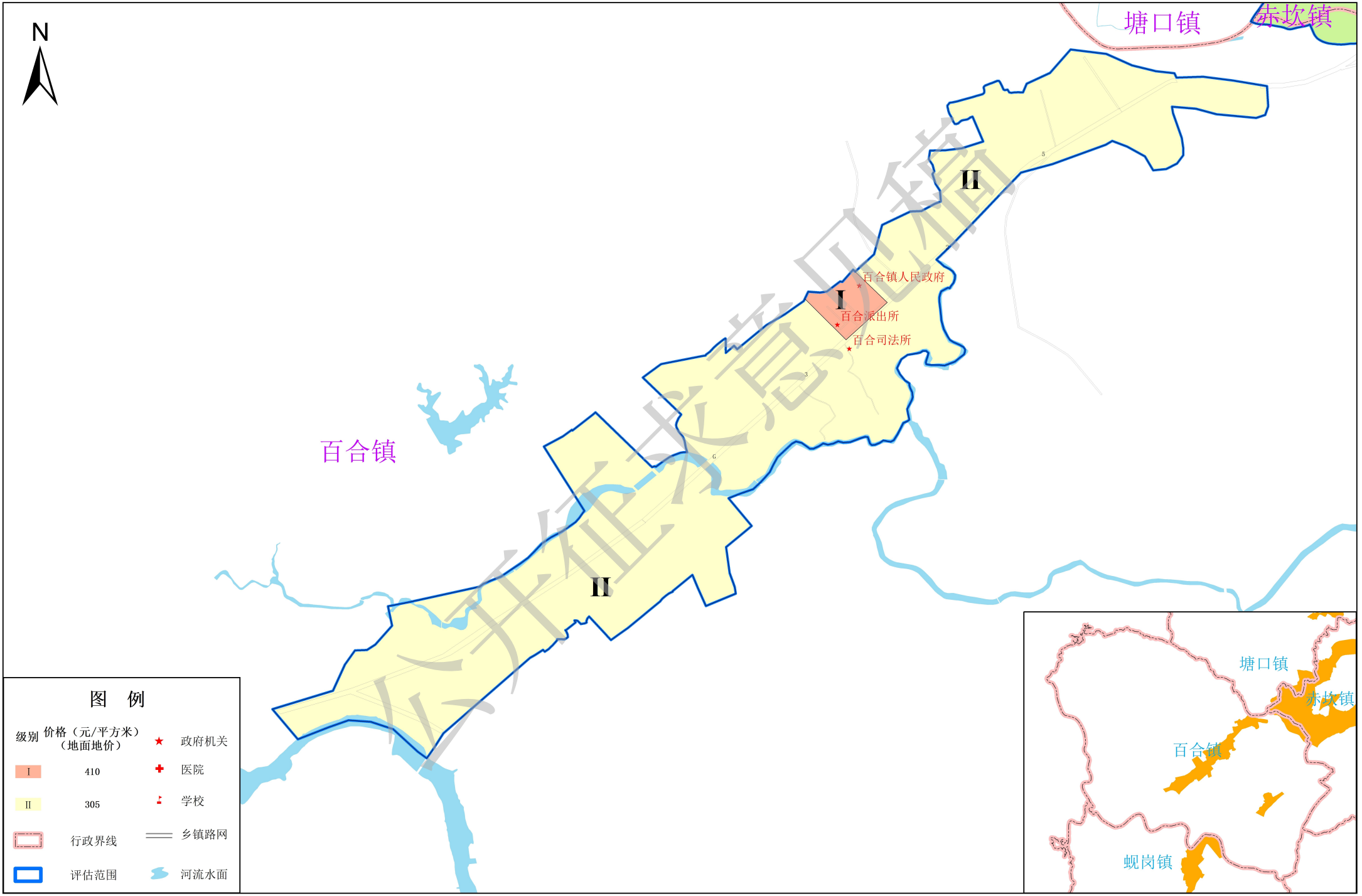


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

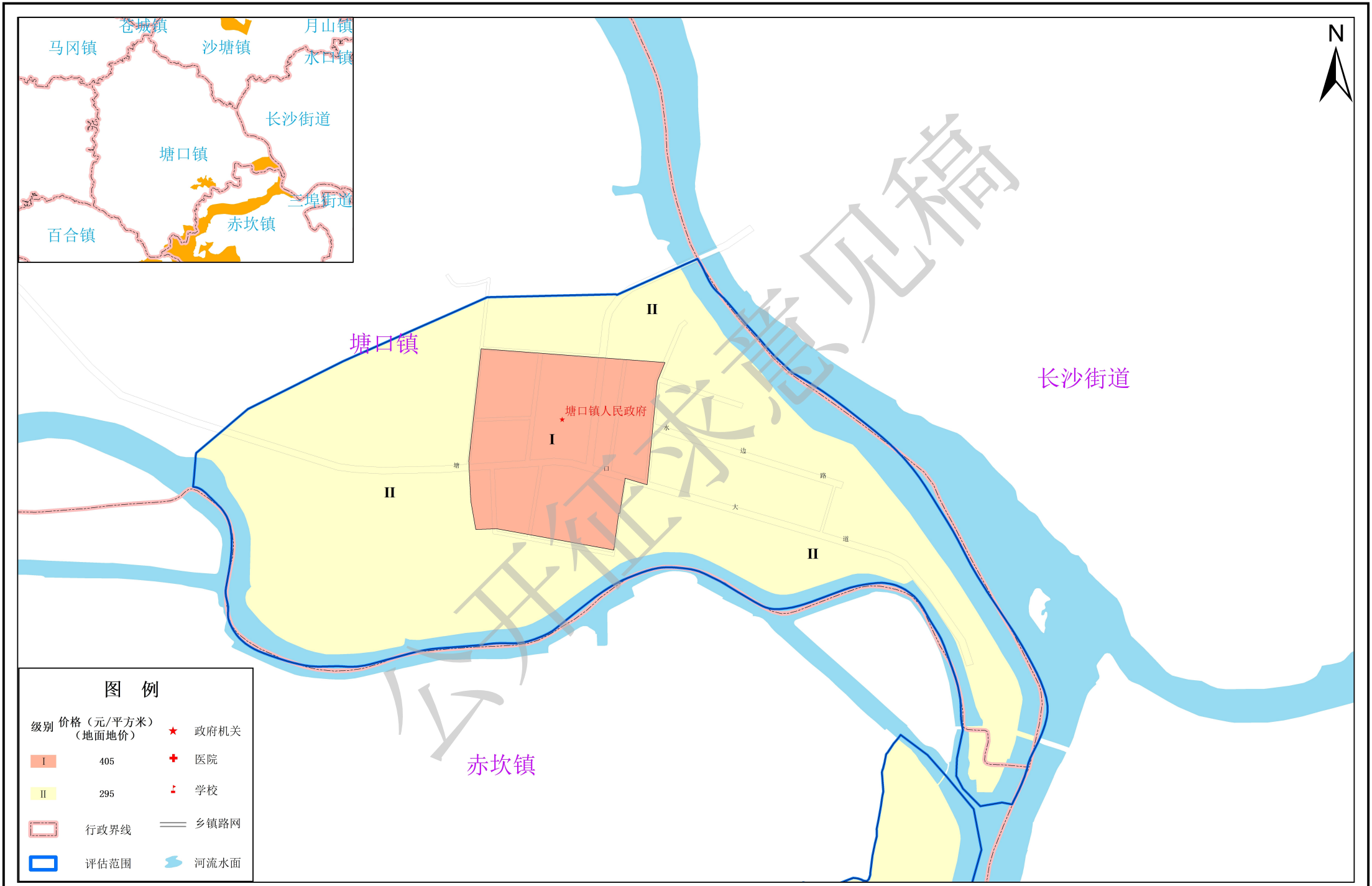
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅2



坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅1

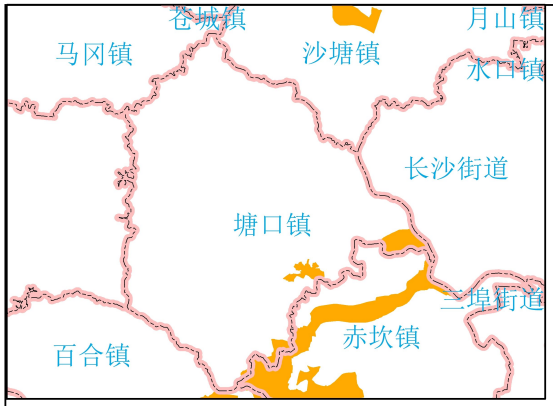


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅2



N

塘口镇

赤坎镇

II
I
II
I
II
II

图　例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	405
II	295

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

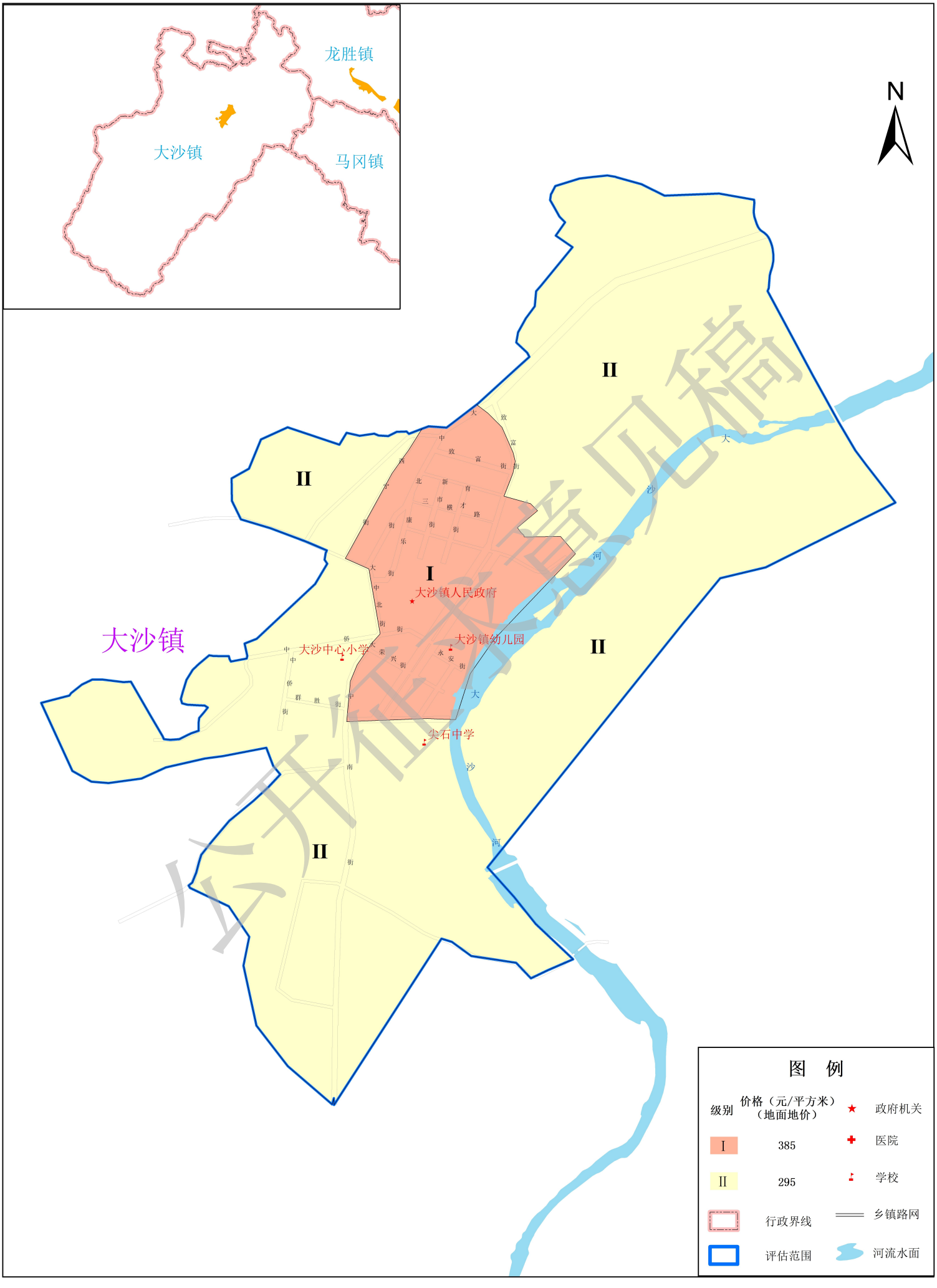
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.05　0.1　0.2　0.3　0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公共管理与公共服务用地级别图（大沙镇）



开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

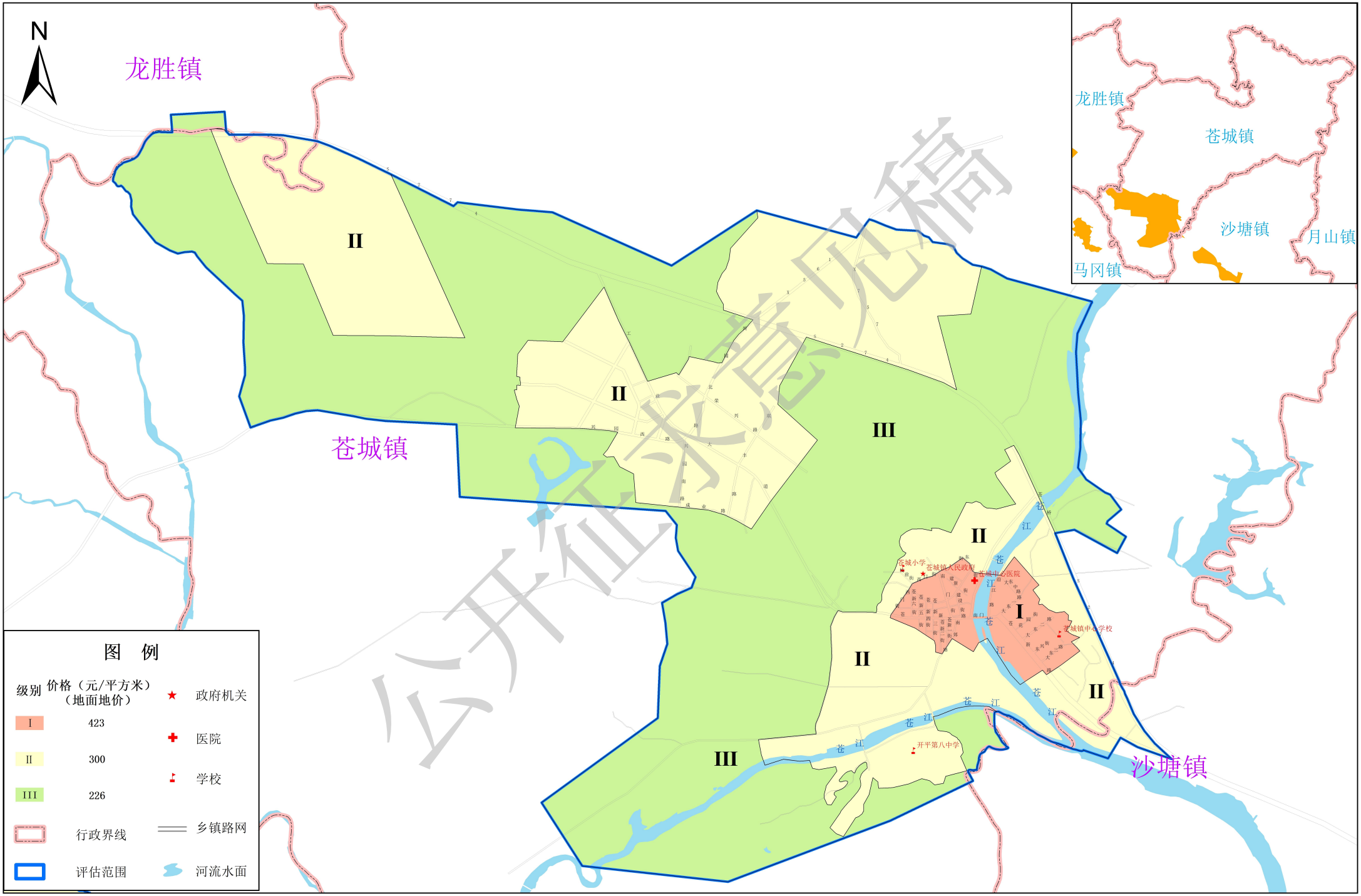
0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

乡镇公用设施用地级别基准地价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（苍城镇）



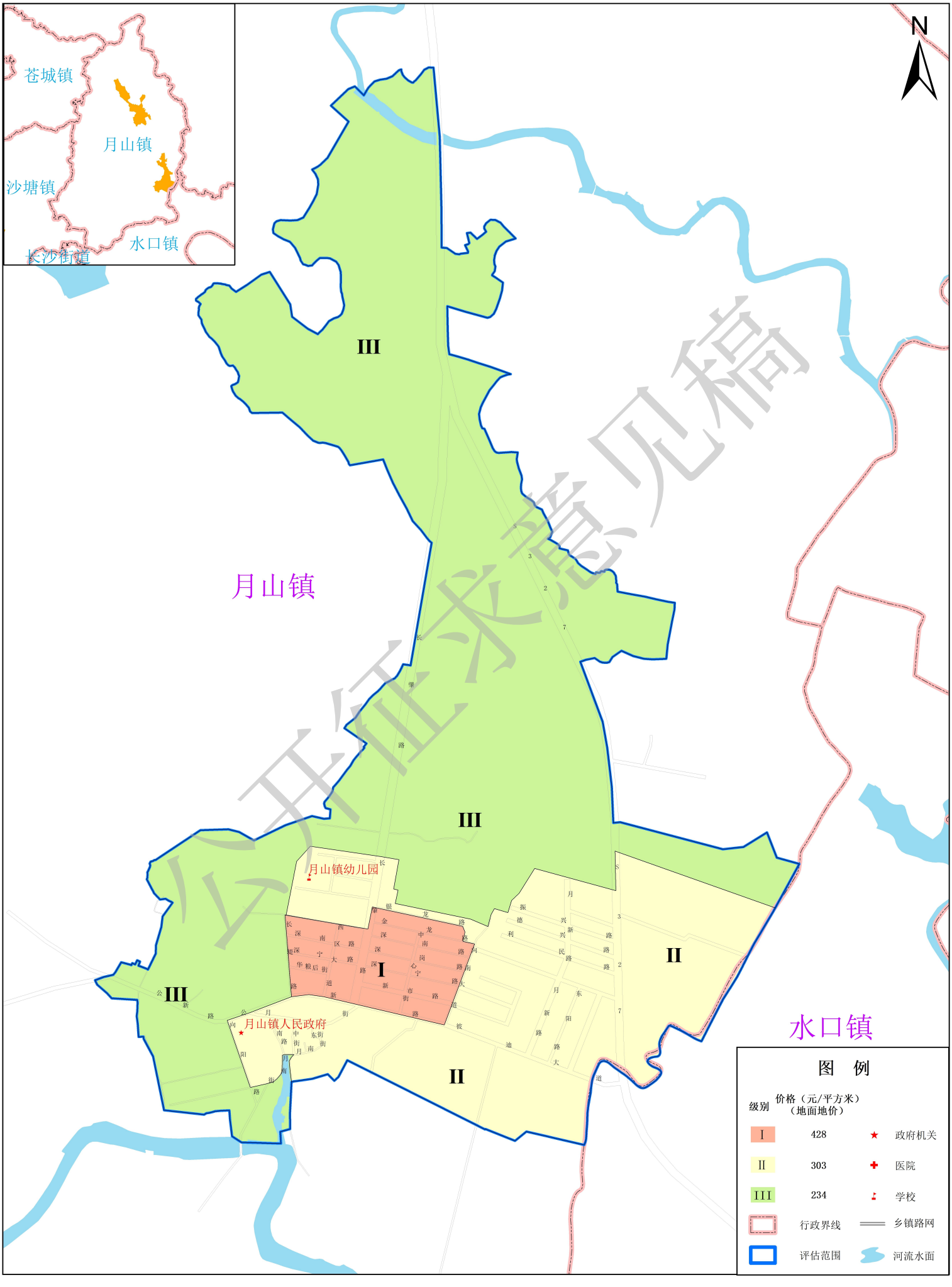
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公用设施用地级别图（月山镇）图幅1



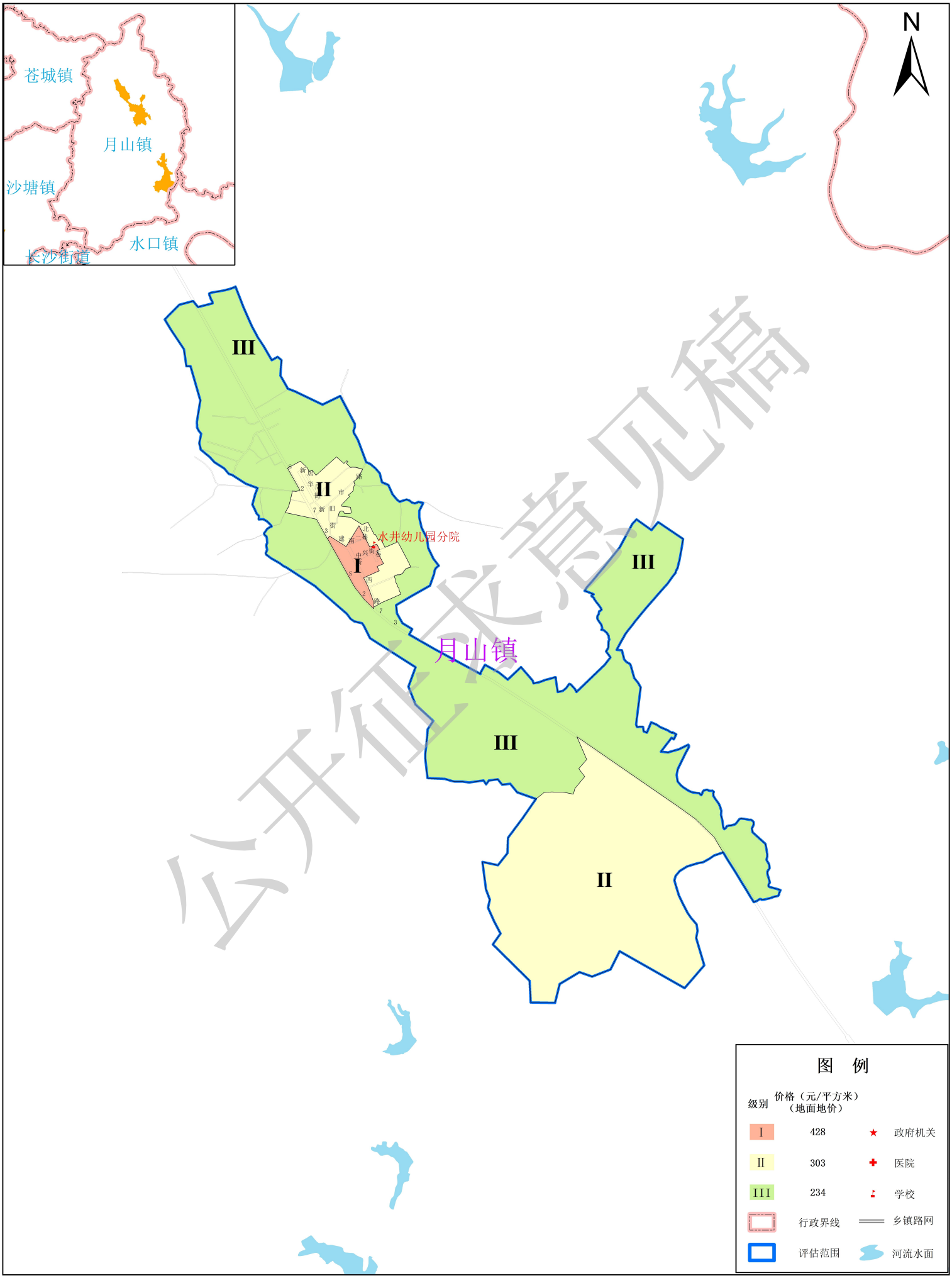
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公用设施用地级别图（月山镇）图幅2



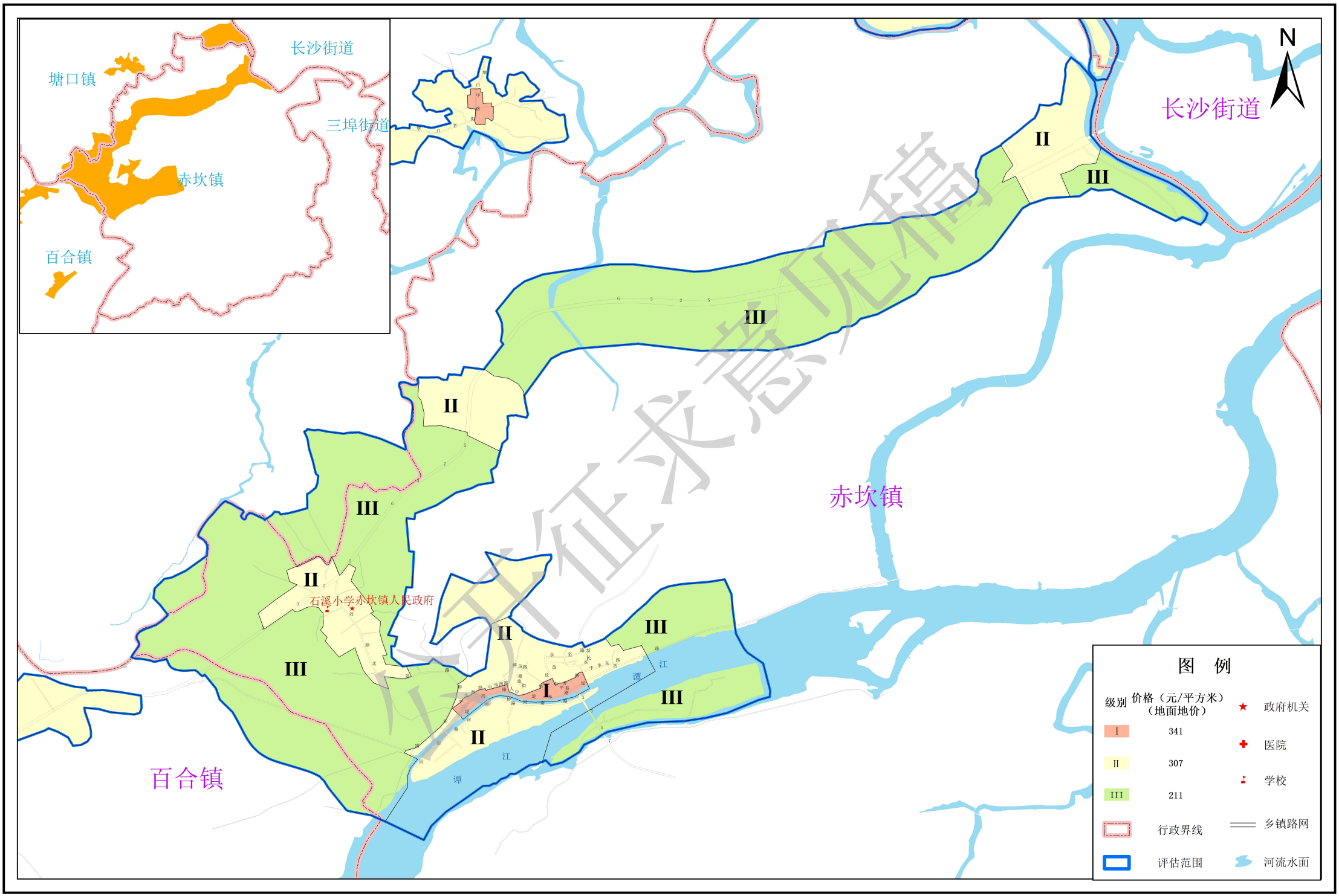
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.225 0.45 0.9 1.35 1.8 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（赤坎镇）



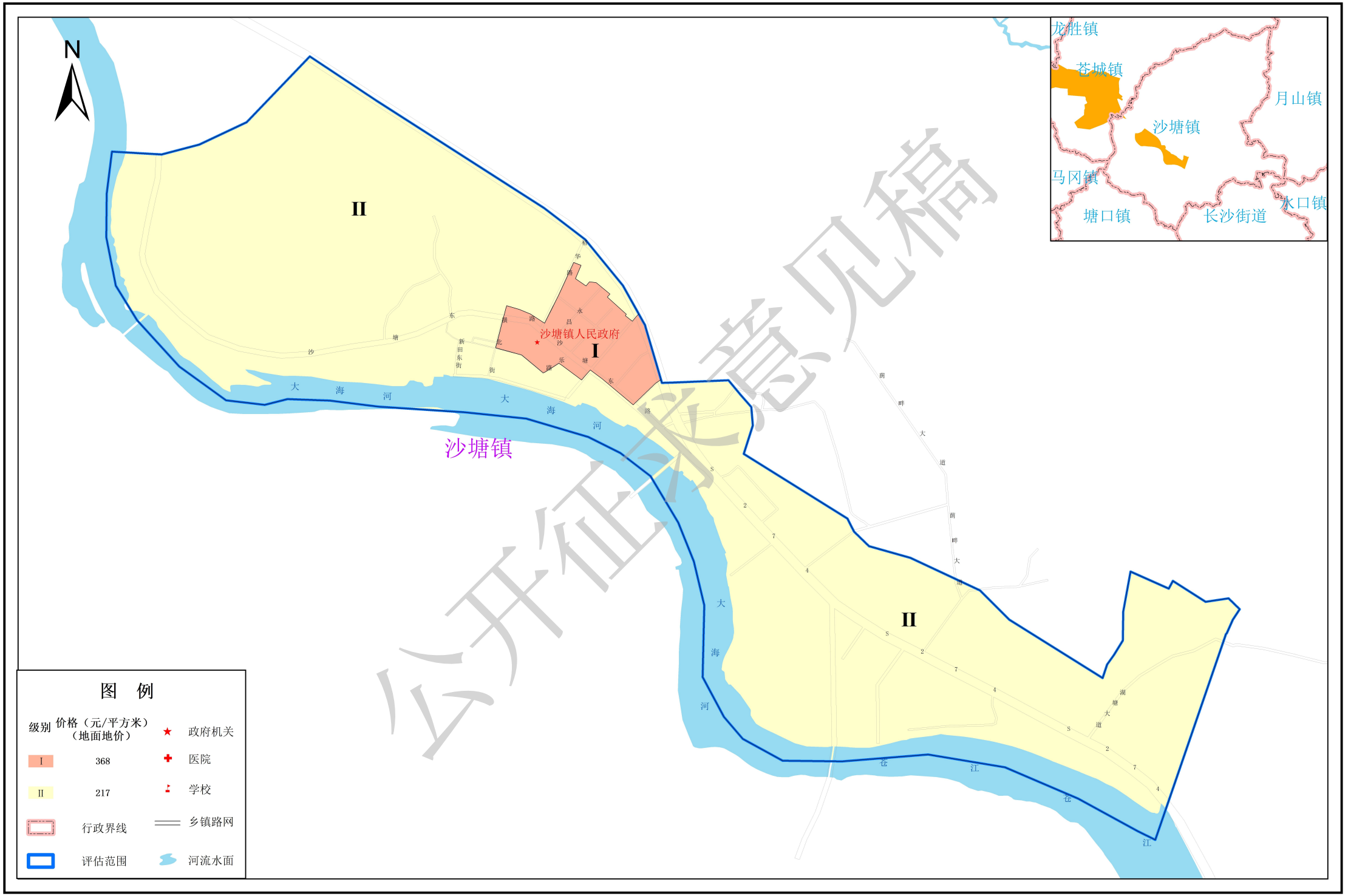
开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.25 0.5 1 1.5 2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（沙塘镇）



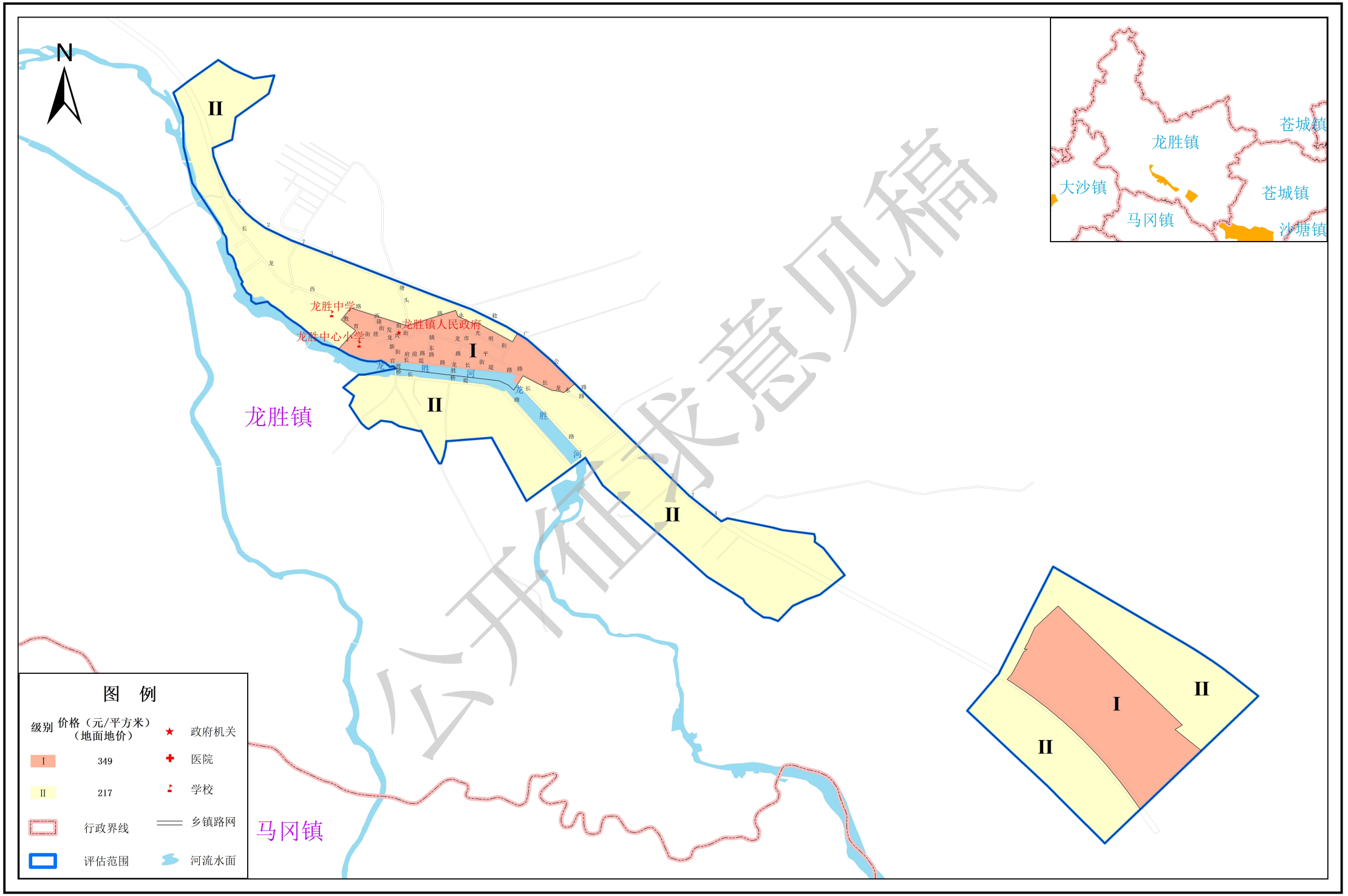
坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局

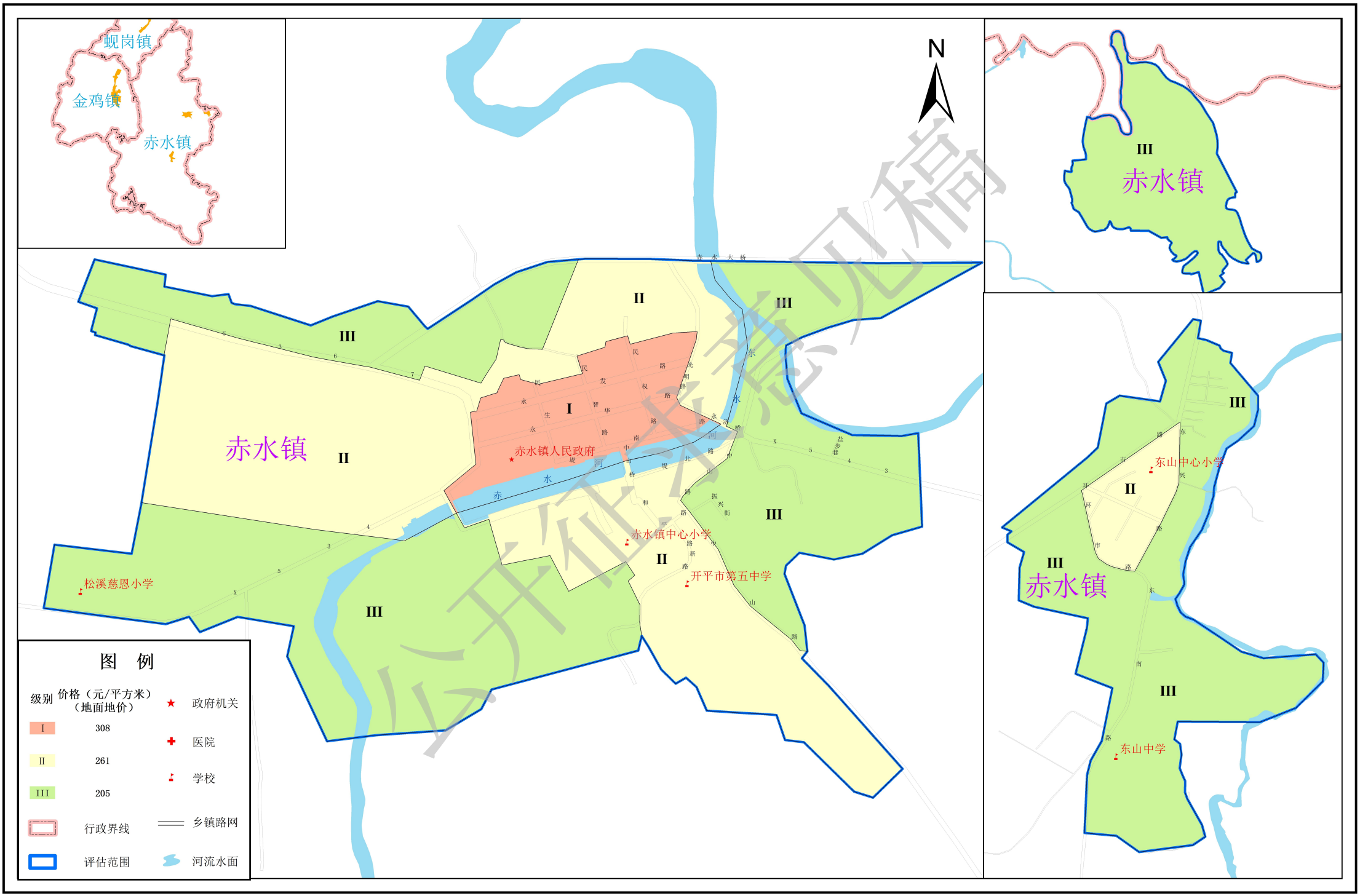
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（龙胜镇）

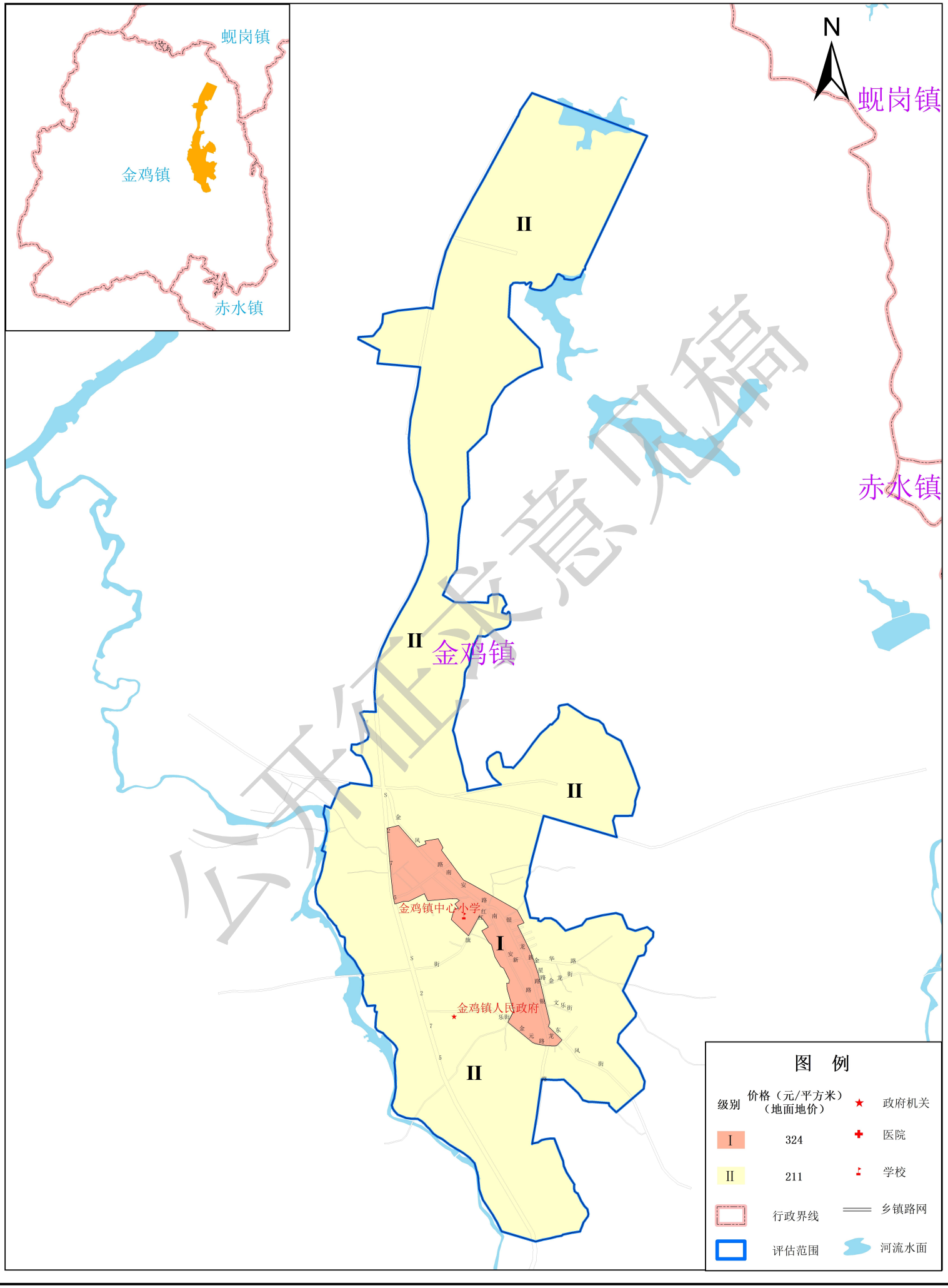


公开征求意见稿

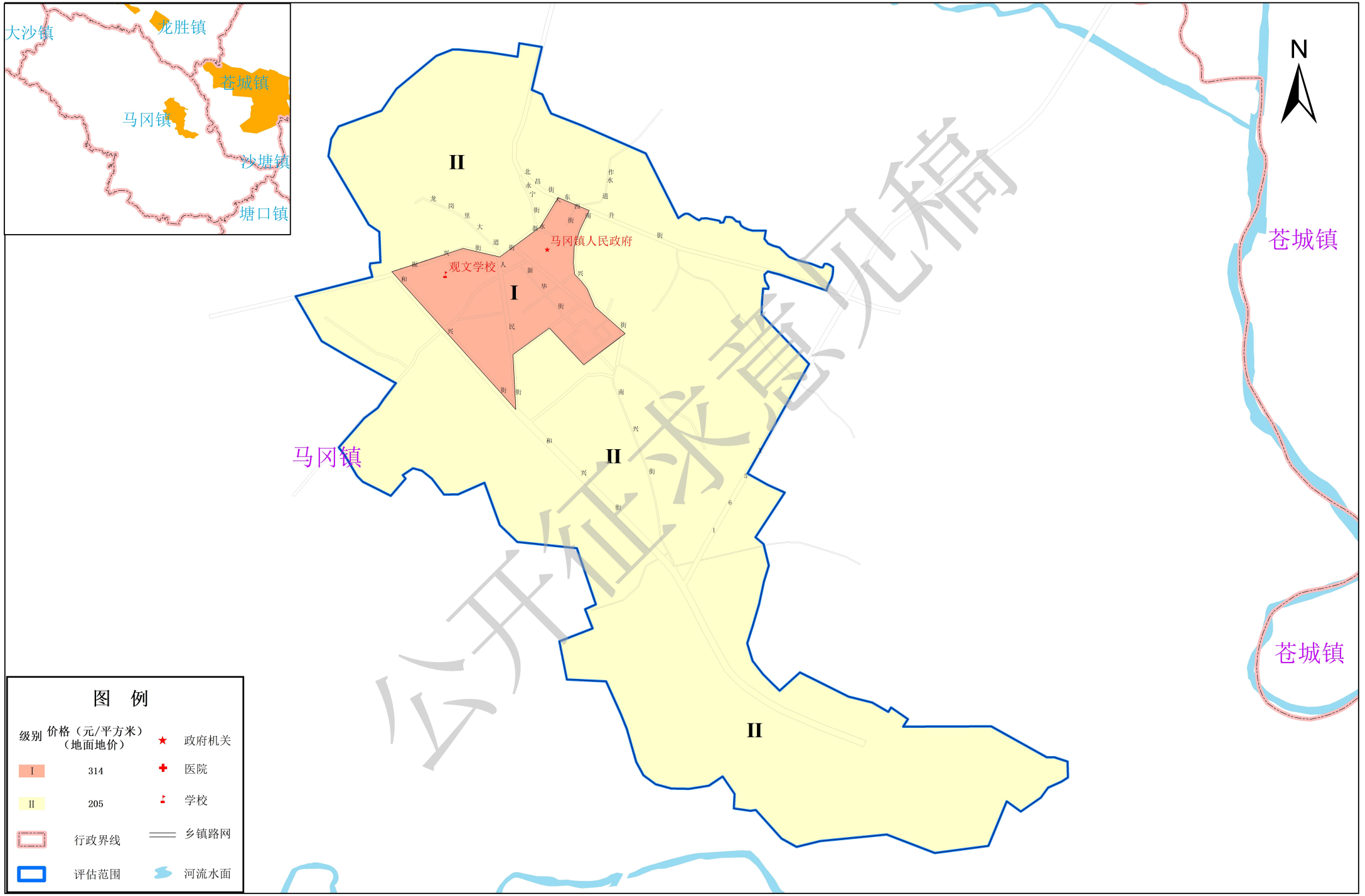
开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（赤水镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公用设施用地级别图（金鸡镇）



开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（马冈镇）



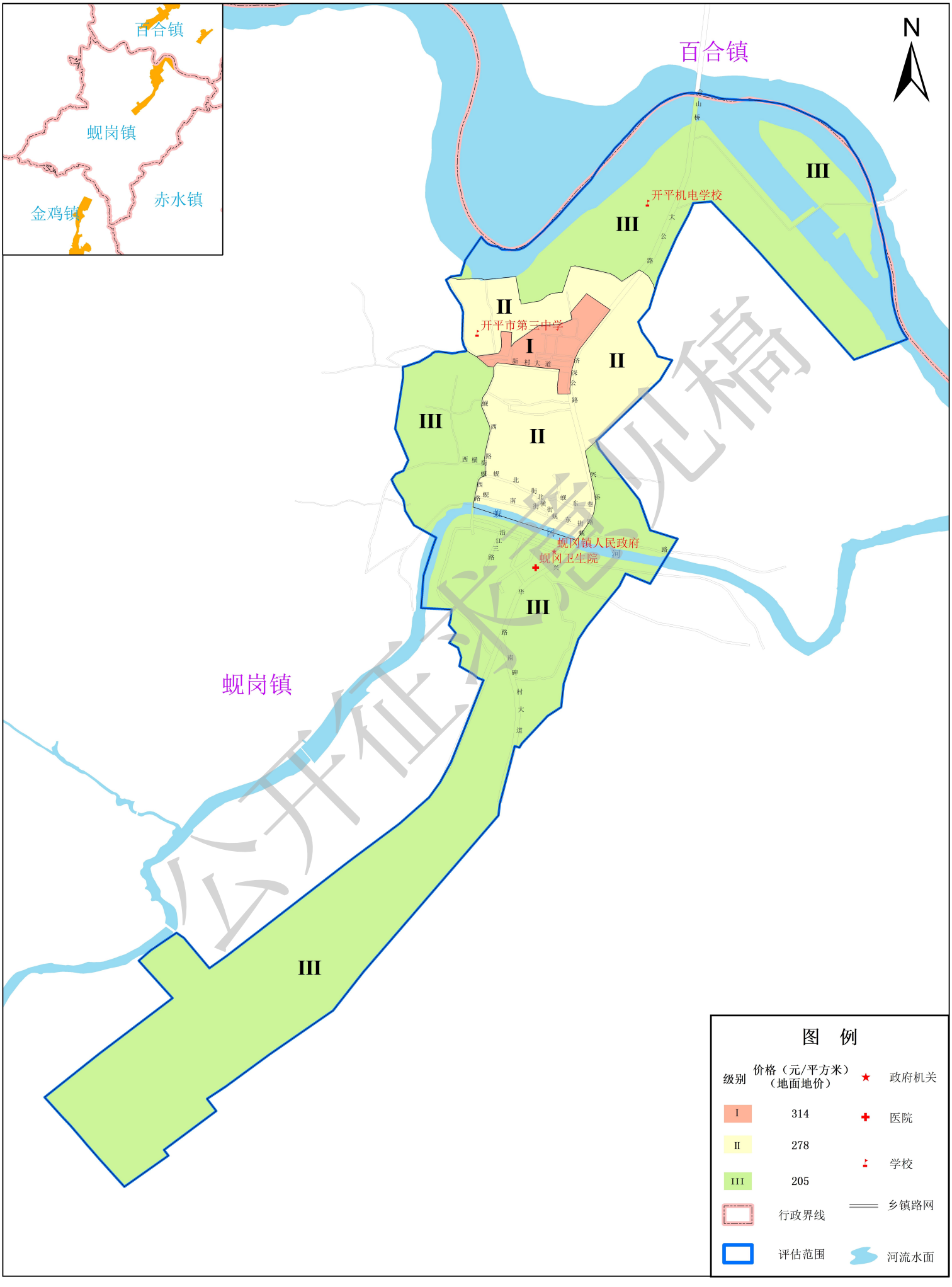
坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

制图单位：开平市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公用设施用地级别图（蚬冈镇）



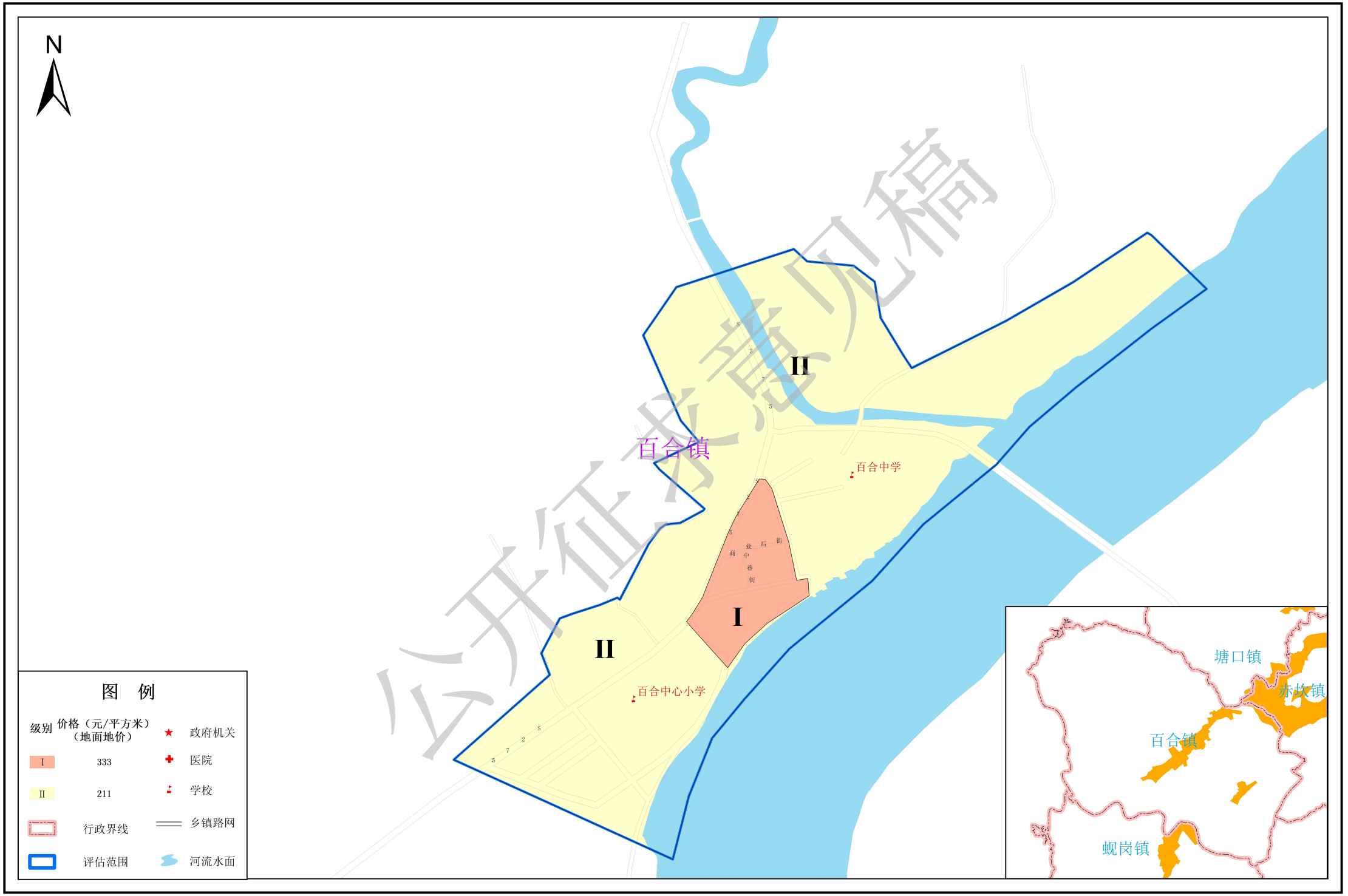
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 1.25 2.5 5 7.5 10 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（百合镇）图幅1

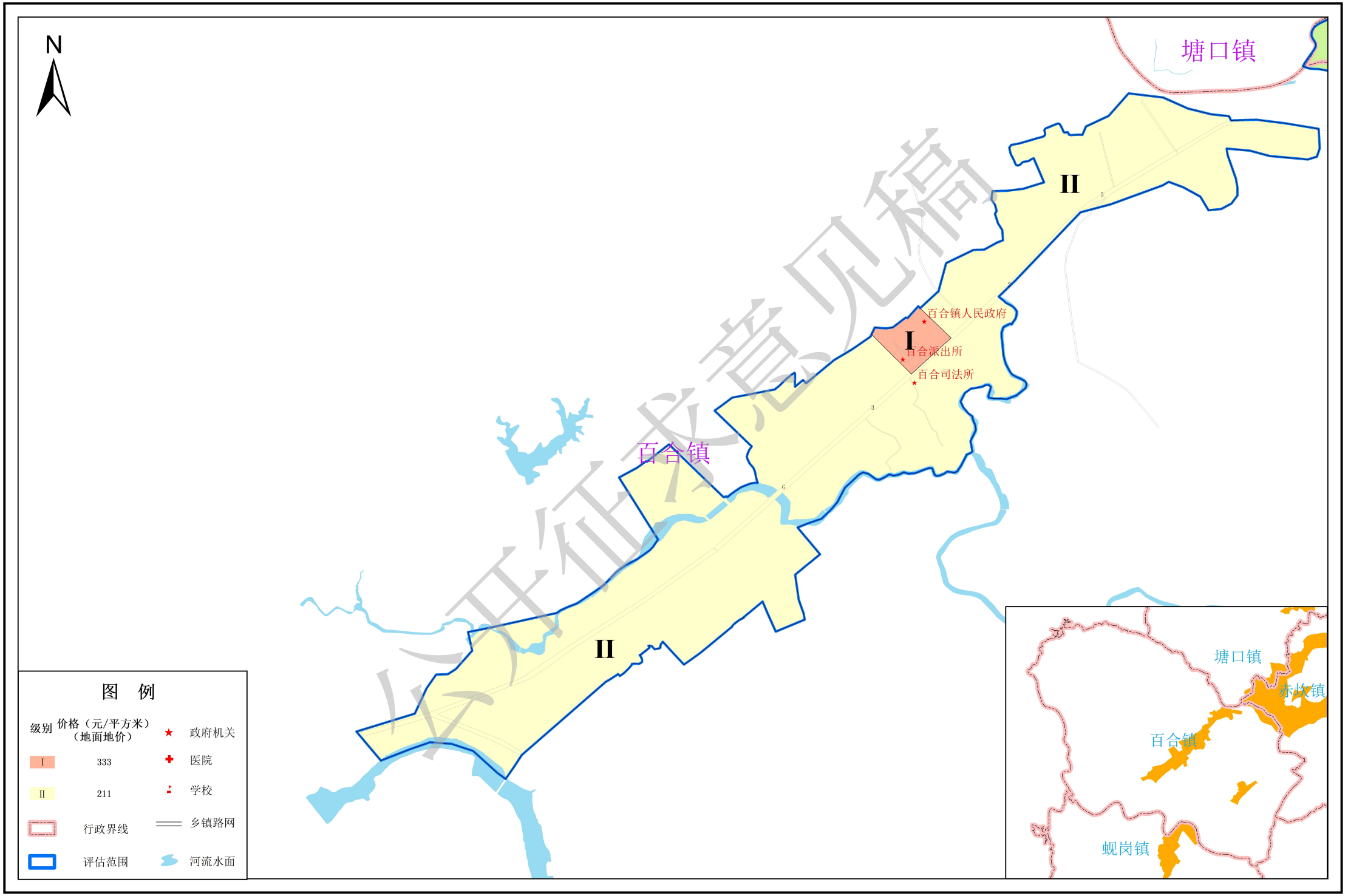


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（百合镇）图幅2

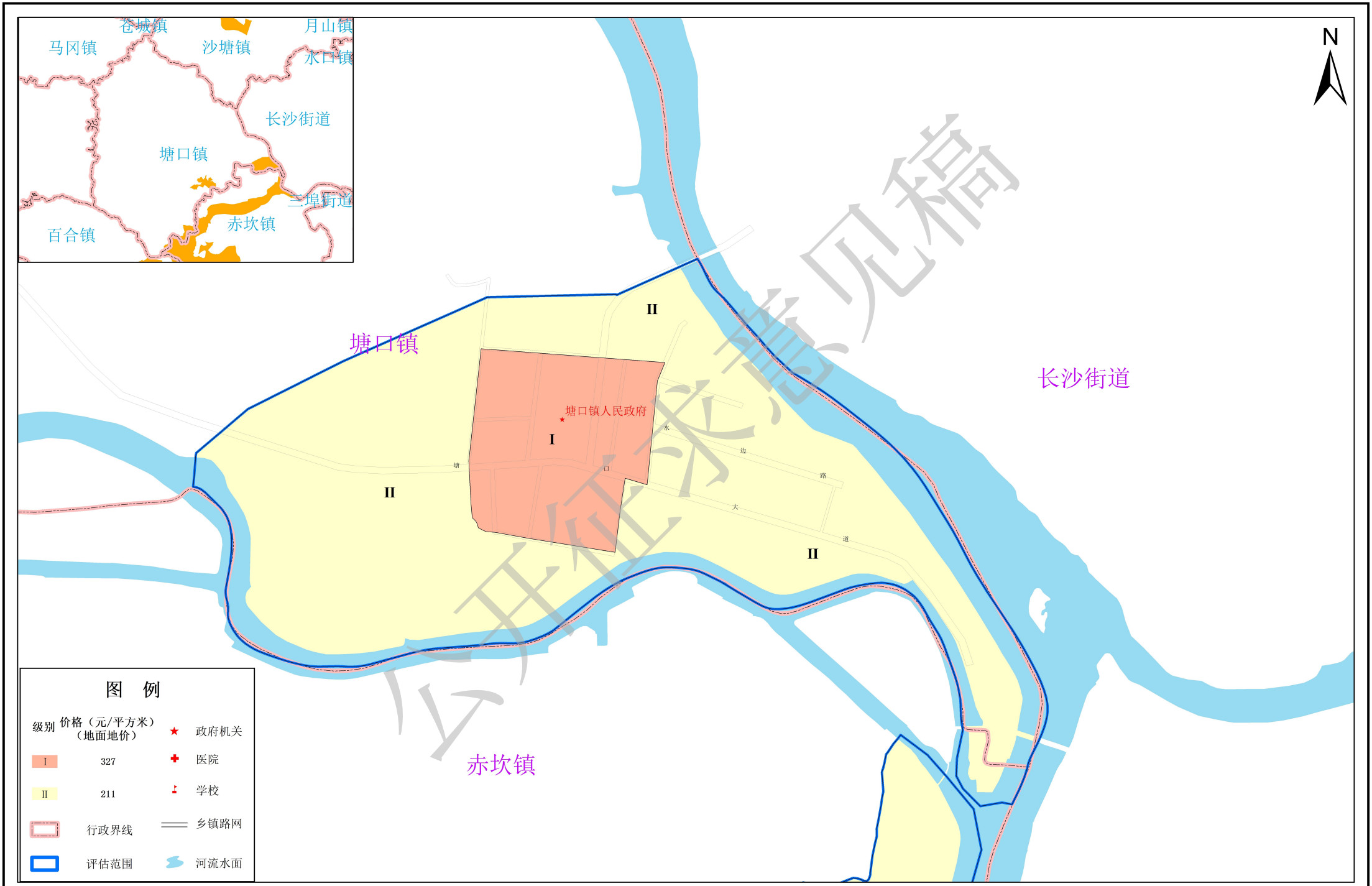


公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（塘口镇）图幅1

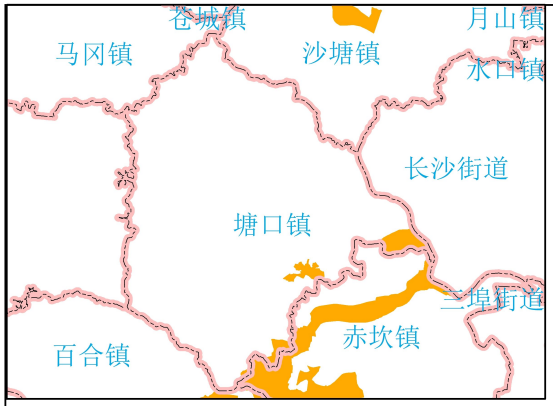


坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（塘口镇）图幅2



N

塘口镇

赤坎镇

II

I

II

II

图 例

级别	价格（元/平方米）（地面地价）
I	327
II	211

政府机关
医院
学校
乡镇路网
行政界线
评估范围
河流水面

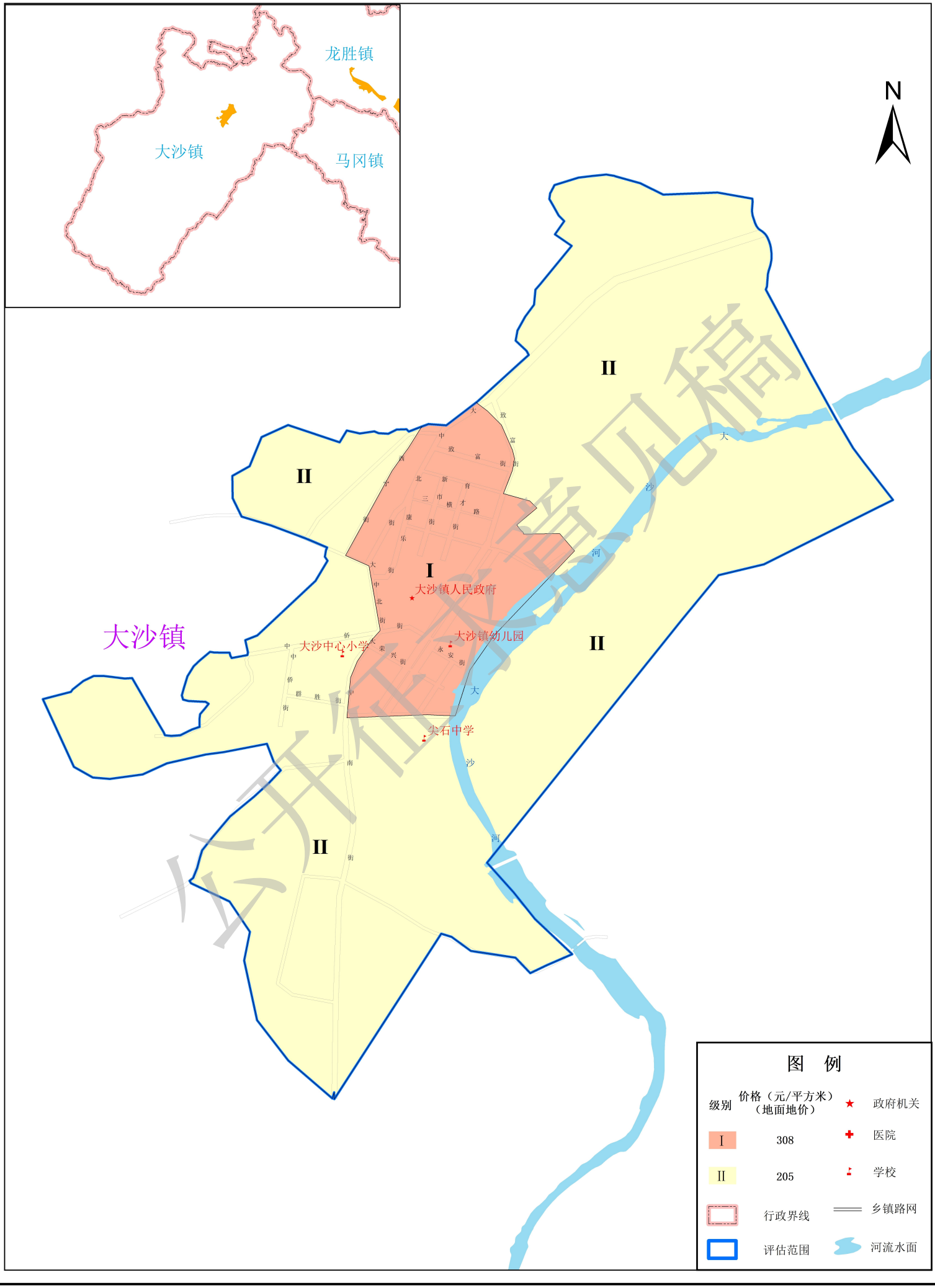
公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新
公用设施用地级别图（大沙镇）



开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

乡镇商服用途基准地价路线价图

公开征求意见稿

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（苍城镇）

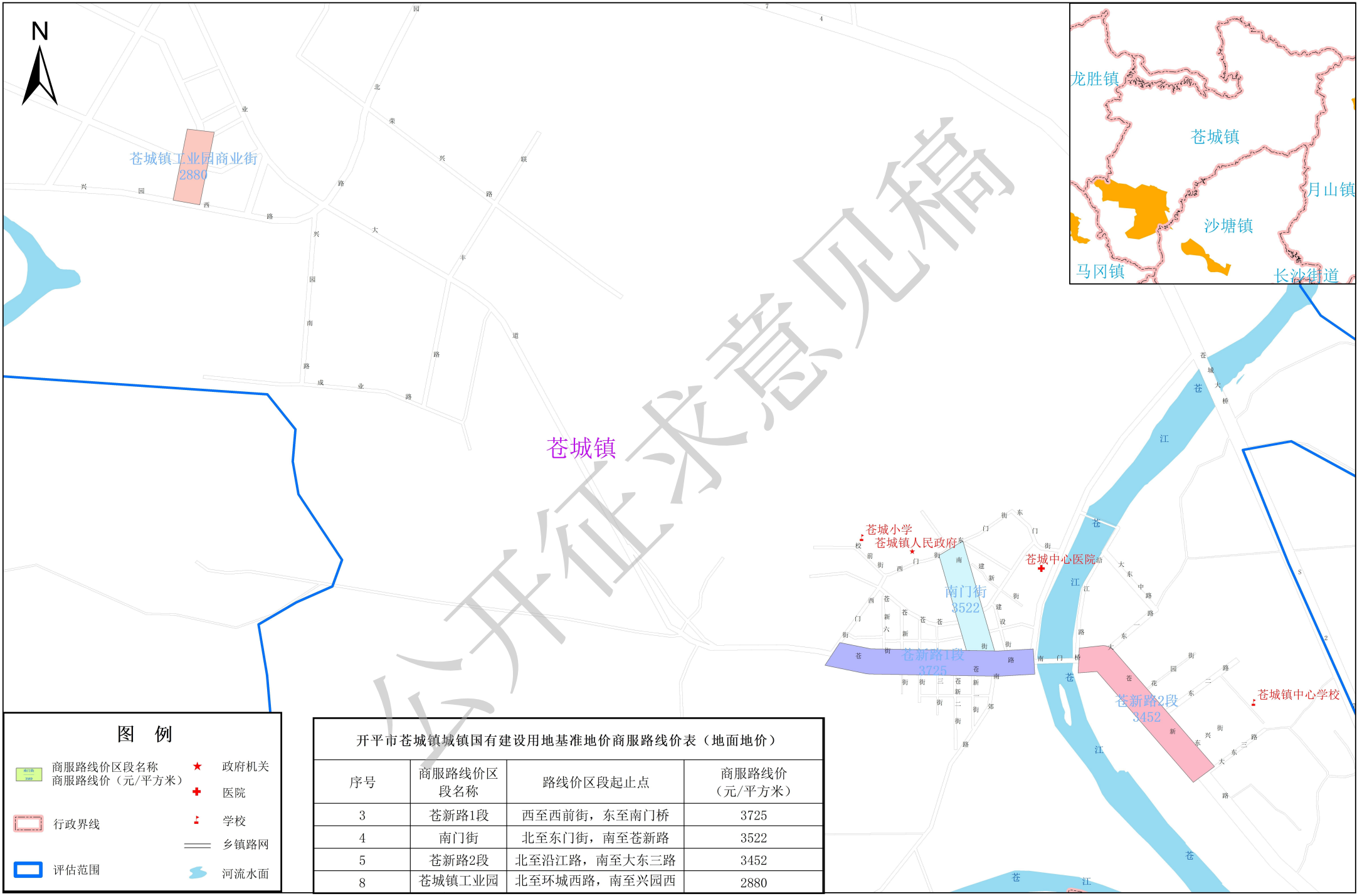


图　例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市苍城镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

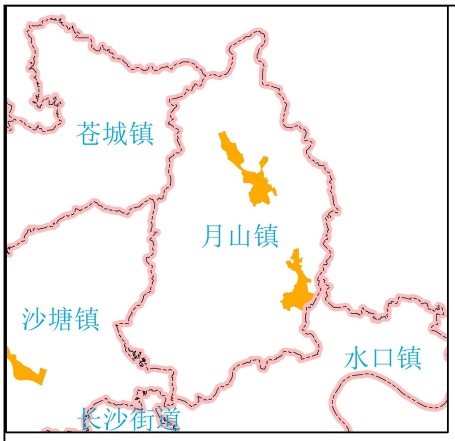
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
3	苍新路1段	西至西前街，东至南门桥	3725
4	南门街	北至东门街，南至苍新路	3522
5	苍新路2段	北至沿江路，南至大东三路	3452
8	苍城镇工业园	北至环城西路，南至兴园西	2880

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.05　0.1　0.2　0.3　0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（月山镇）



月山镇

水口镇

月山镇幼儿园

月山镇人民政府

银龙路（月山镇）
1530

金龙路
1275

长肇路
2698

中心街
3030

新市路（月山镇）
2552

公新路
1905

彼迪大道
1570

开平市月山镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
7	中心街	北至金龙路，南至公新路	3030
10	长肇路	北至中国邮政，南至公新路	2698
12	新市路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	2552
16	公新路	西至向阳路，东至向南大道	1905
20	彼迪大道	西至向南大道，东至S327	1570
22	银龙路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	1530
28	金龙路	西至长肇路，东至向南大道	1275

图 例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医疗机构
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（赤坎镇）

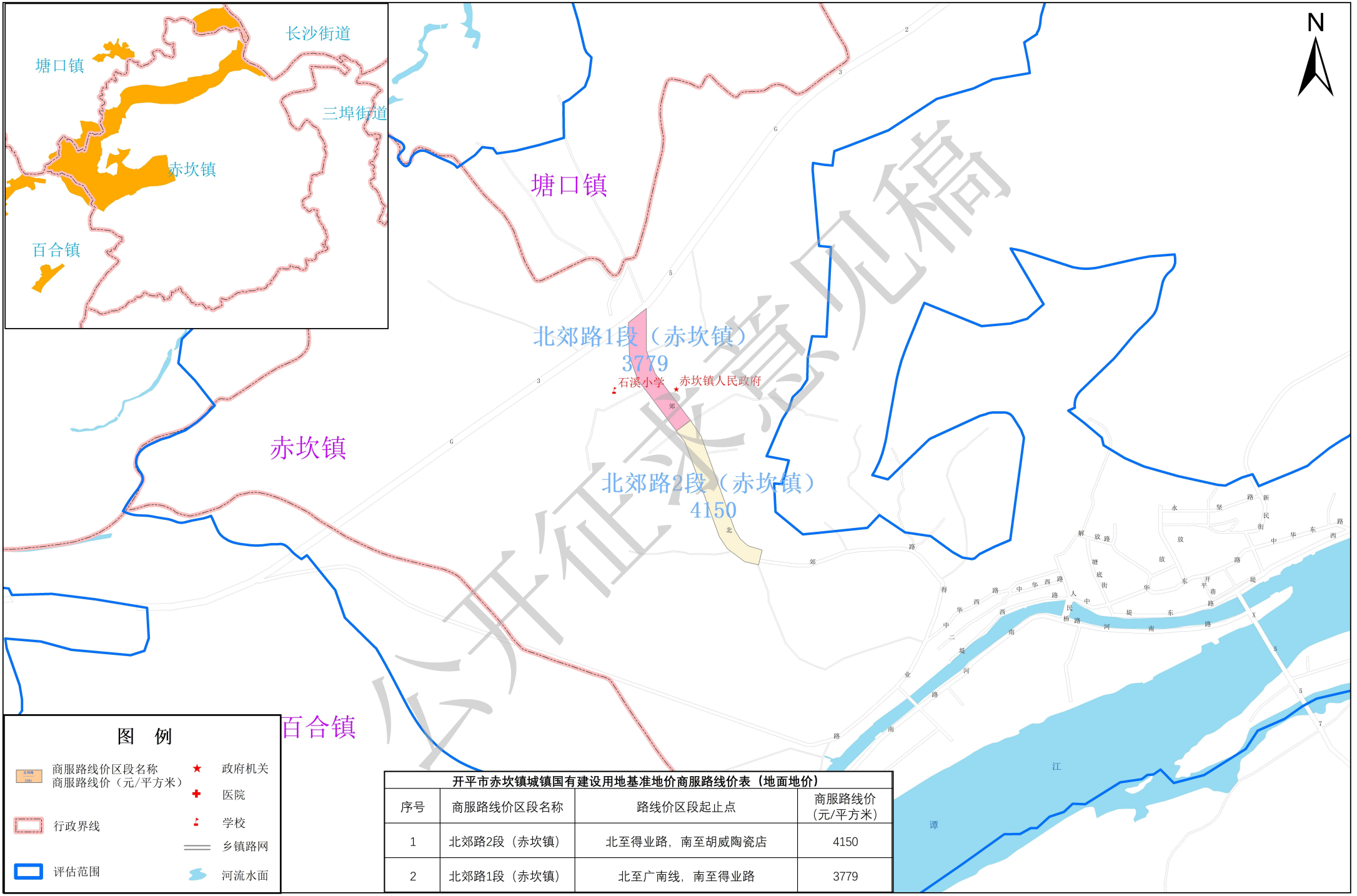


图　例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市赤坎镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

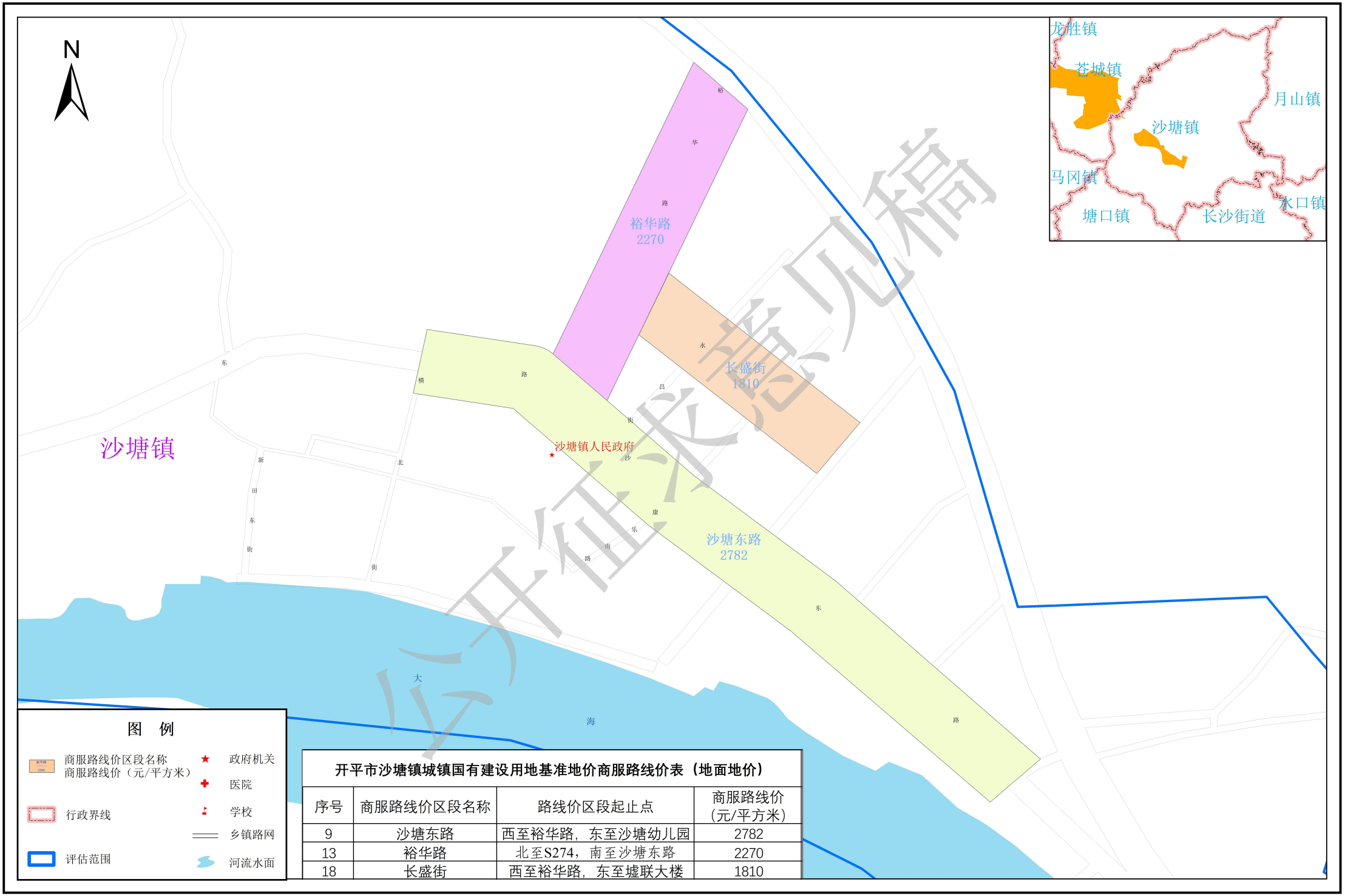
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
1	北郊路2段（赤坎镇）	北至得业路，南至胡威陶瓷店	4150
2	北郊路1段（赤坎镇）	北至广南线，南至得业路	3779

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.1　0.2　0.4　0.6　0.8　千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（沙塘镇）



开平市沙塘镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
9	沙塘东路	西至裕华路，东至沙塘幼儿园	2782
13	裕华路	北至S274，南至沙塘东路	2270
18	长盛街	西至裕华路，东至墟联大楼	1810

公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.025 0.05 0.1 0.15 0.2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（龙胜镇）

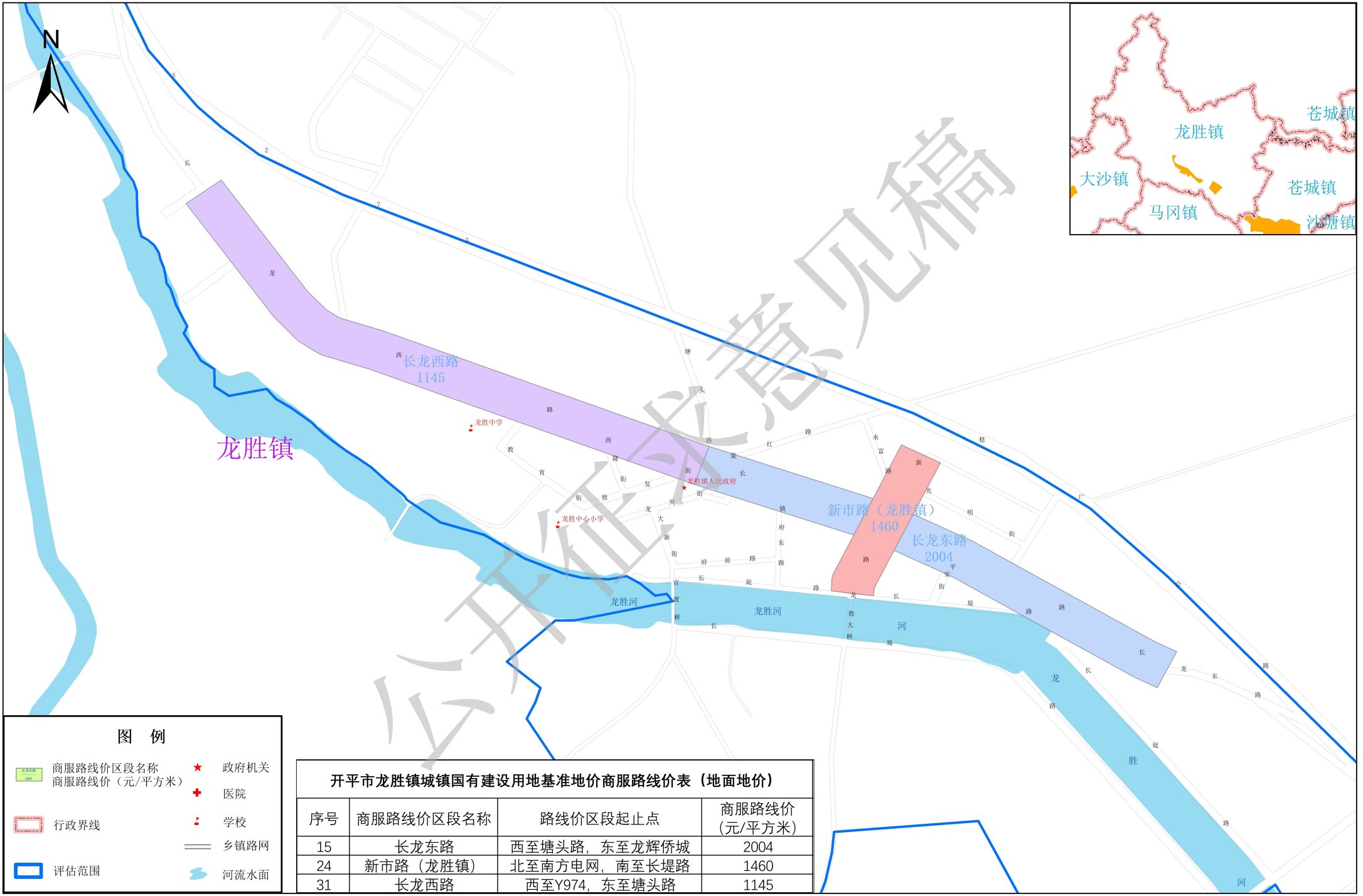


图　例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市龙胜镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

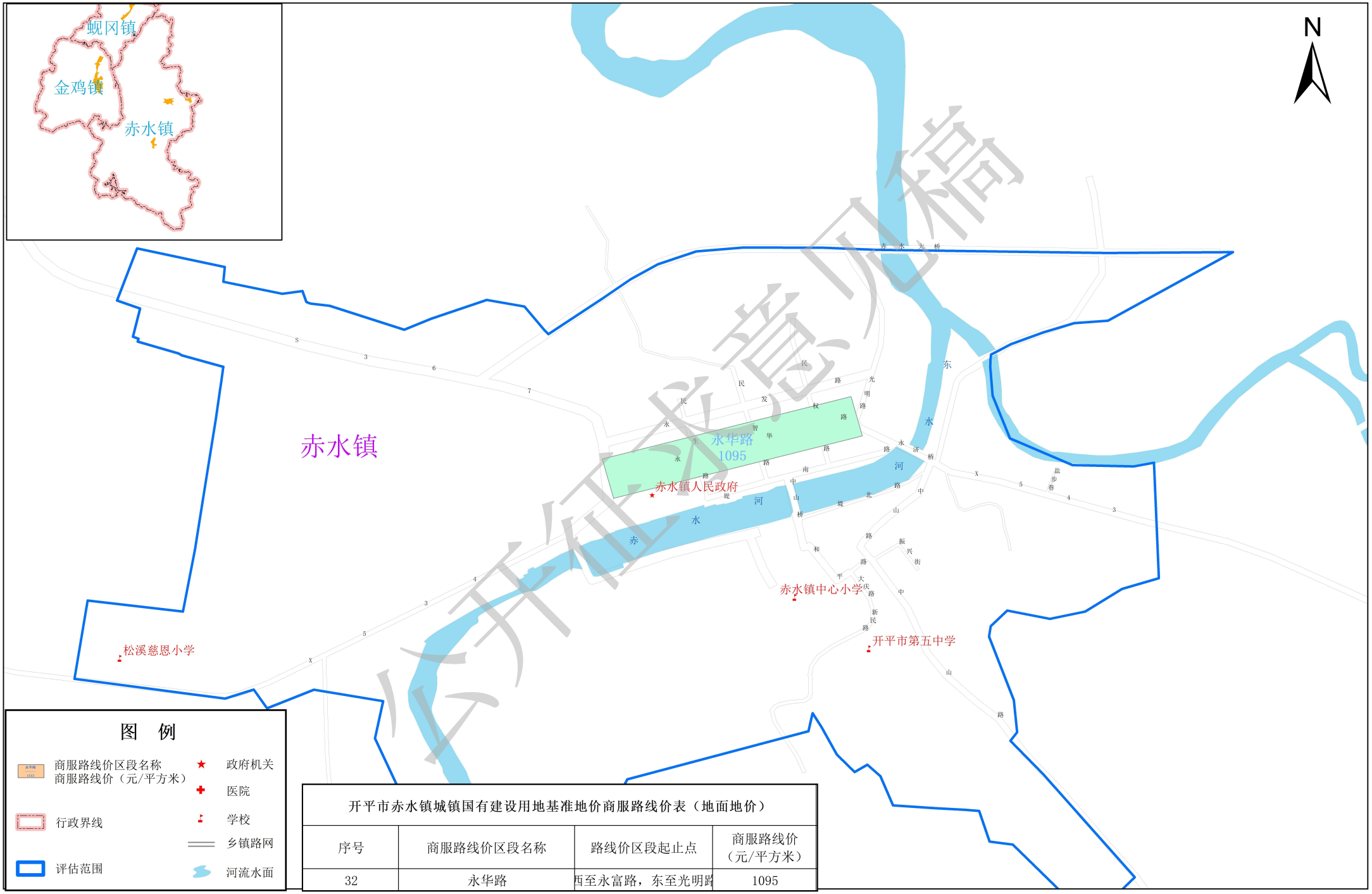
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
15	长龙东路	西至塘头路，东至龙辉侨城	2004
24	新市路（龙胜镇）	北至南方电网，南至长堤路	1460
31	长龙西路	西至Y974，东至塘头路	1145

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.125　0.25　0.5　0.75　1　千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（赤水镇）



开平市赤水镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

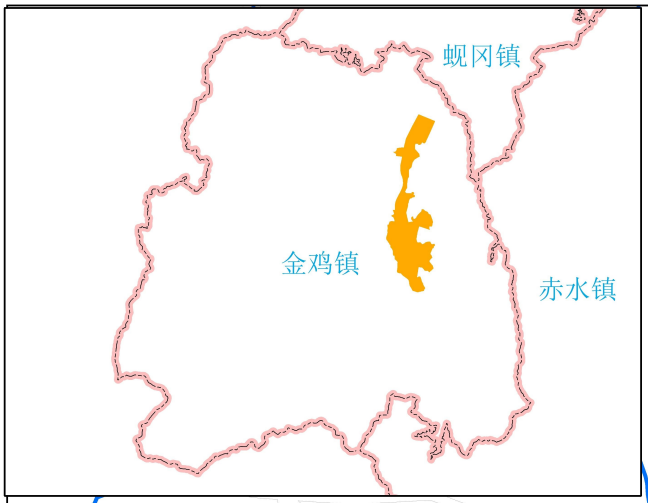
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
32	永华路	西至永富路，东至光明路	1095

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.0325 0.065 0.13 0.195 0.26 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（金鸡镇）



公开征求意见稿

金鸡镇

银龙路（金鸡镇）
3320

金鸡镇中心小学

金鸡镇人民政府

开平市金鸡镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价格表（地面地价）			
序号	商服路线价格区段名称	路线价区段起止点	商服路线价格（元/平方米）
6	银龙路（金鸡镇）	北至367省道，南至786县道	3320

图 例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医疗机构
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（马冈镇）

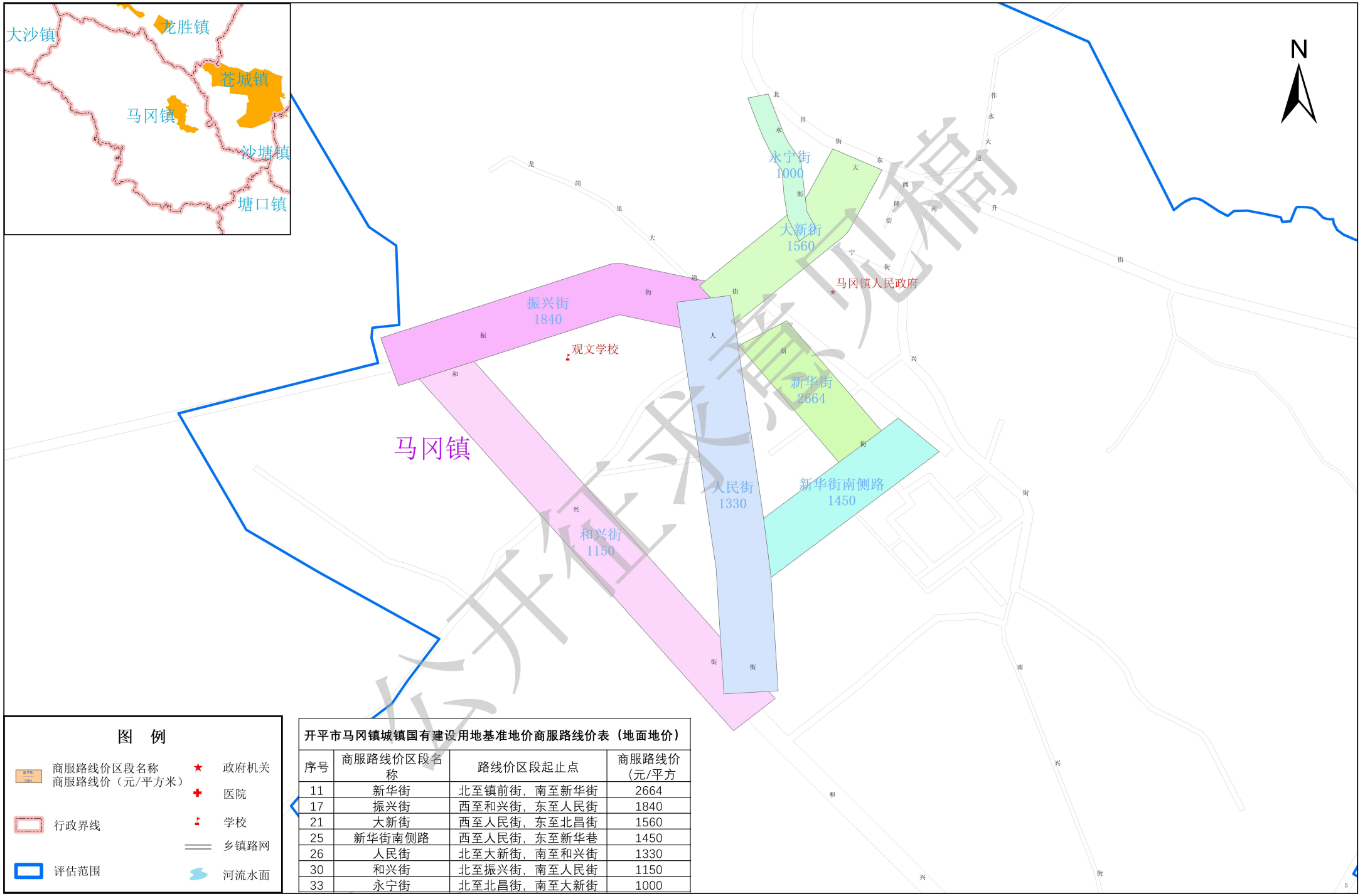


图　例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市马冈镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方
11	新华街	北至镇前街，南至新华街	2664
17	振兴街	西至和兴街，东至人民街	1840
21	大新街	西至人民街，东至北昌街	1560
25	新华街南侧路	西至人民街，东至新华巷	1450
26	人民街	北至大新街，南至和兴街	1330
30	和兴街	北至振兴街，南至人民街	1150
33	永宁街	北至北昌街，南至大新街	1000

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.05　0.1　0.2　0.3　0.4 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（蚬冈镇）

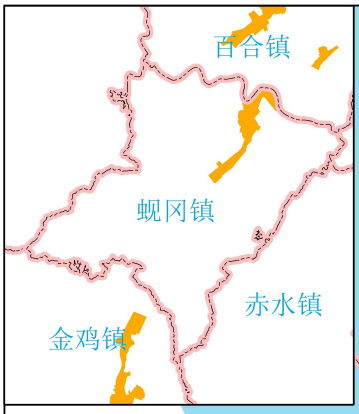


图　例

- 商服路线价区段名称
  商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市蚬岗镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

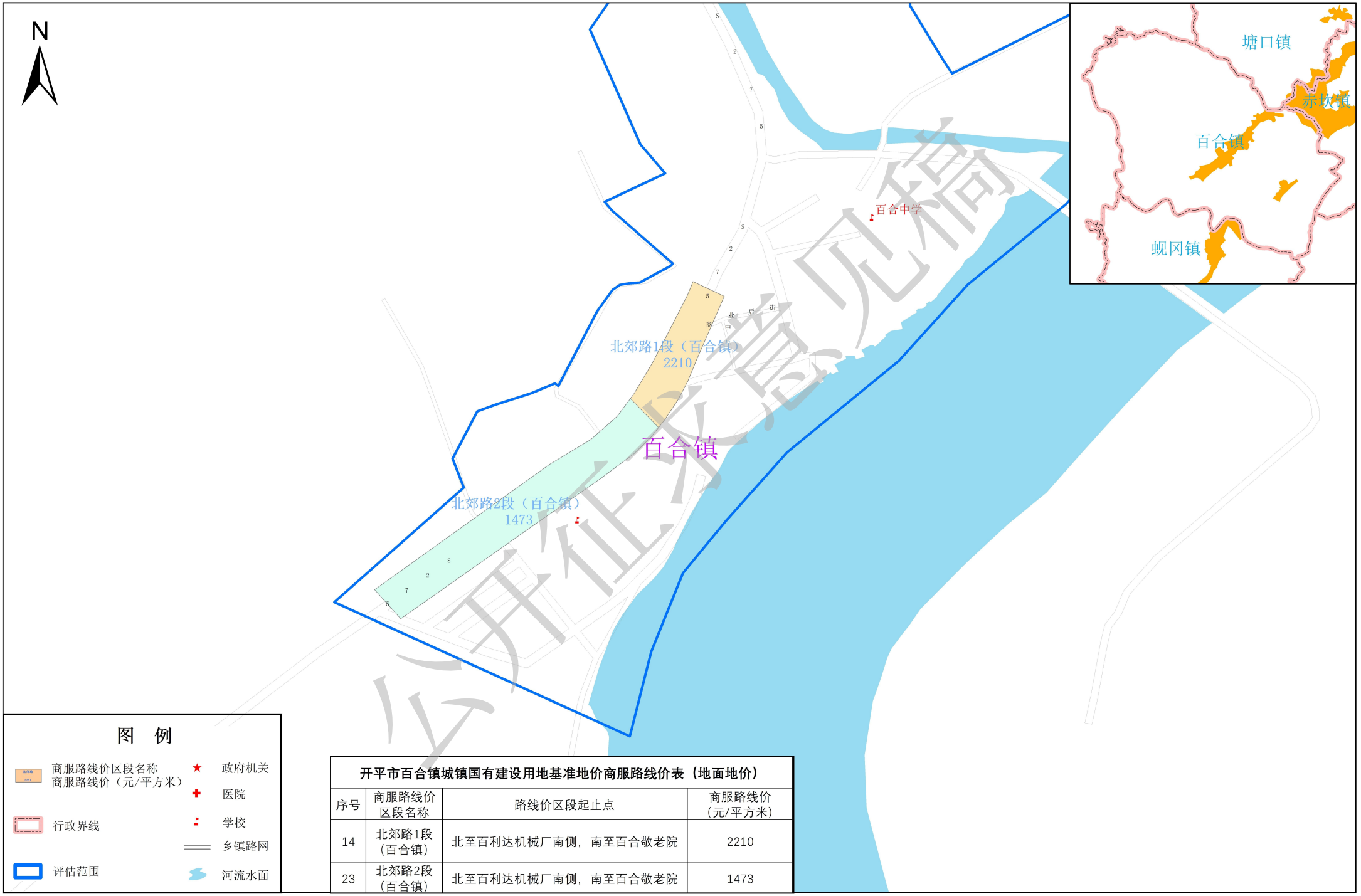
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
1	塘中路	西至威芳百货，东至275省道	1158

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　1.25　2.5　5　7.5　10　千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（百合镇）



公开征求意见稿

开平市百合镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

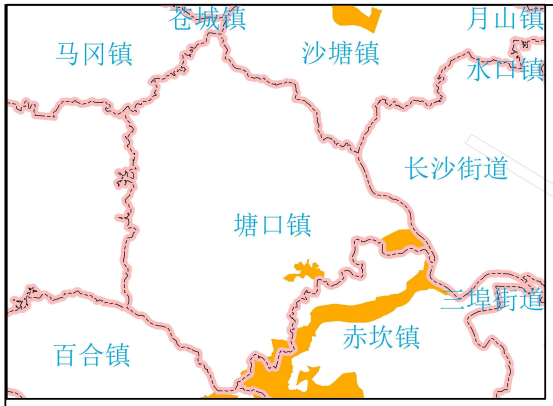
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
14	北郊路1段（百合镇）	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	2210
23	北郊路2段（百合镇）	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	1473

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.025 0.05 0.1 0.15 0.2 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（塘口镇）



N

塘口镇

塘中路
1710

公开征求意见稿

图　例

- 商服路线价区段名称
- 商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医院
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

开平市塘口镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

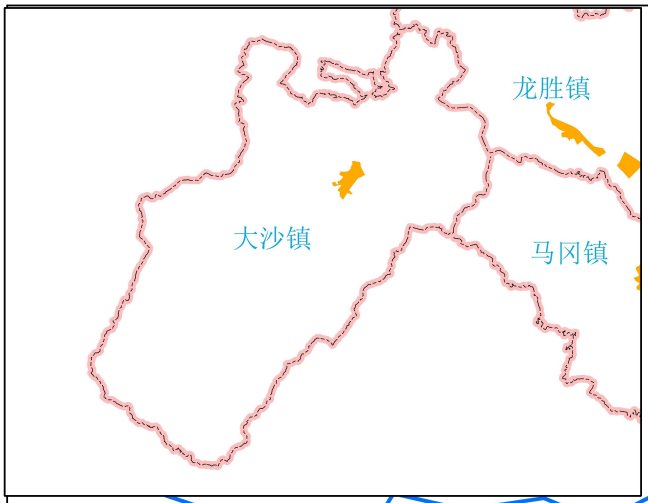
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
1	塘中路	北至塘东路，南至塘西路	1710

坐标系统：2000国家大地坐标系

0　0.0325　0.065　0.13　0.195　0.26 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

开平市2025年城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（大沙镇）



N

大沙镇

致富街
1330

大中北街北段
811

康乐路
805

大中北街南段
705

大沙镇人民政府

大沙镇幼儿园

大沙中心小学

开平市大沙镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
27	致富街	西至大中北街，东至	1330
34	大中北街北段	北至致富街，南至新一佳超市	811
35	康乐路	北至大中北街，南至大沙卫生院	805
36	大中北街南段	北至新一佳超市，南至中侨街	705

图 例

- 商服路线价区段名称
- 商服路线价（元/平方米）
- 行政界线
- 评估范围
- 政府机关
- 医疗机构
- 学校
- 乡镇路网
- 河流水面

公开征求意见稿

坐标系统：2000国家大地坐标系

0 0.02 0.04 0.08 0.12 0.16 千米

制图单位：开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司