

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价 更新项目

初

步

成

果

(征求意见稿)

郁南县自然资源局

二〇二五年九月

征求意见稿

导 读

1、本项目的工作范围为包括郁南县城城区（都城镇）以及连滩镇、南江口镇、千官镇、建城镇、大湾镇、桂圩镇、平台镇、东坝镇、河口镇、宝珠镇、历洞镇、大方镇、宋桂镇、通门镇共15个镇的相关区域范围的规划建成区，城区评估土地面积约为55.43平方千米，乡镇评估土地面积约为33.94平方千米，合计约为89.37平方千米。

2、本次国有建设用地使用权基准地价更新评估用途为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五种用途。

3、郁南县城城区的基准地价内涵为：估价期日为2025年5月1日；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）；商服用地设定容积率为2.0的国有建设用地使用权出让首层楼面地价、住宅用地设定容积率为2.0的国有建设用地使用权出让平均楼面地价、工业用地设定容积率为1.0的国有建设用地使用权出让地面地价、公共管理与公共服务用地设定容积率为1.5的国有建设用地使用权出让平均楼面地价、公用设施用地设定容积率为1.0的国有建设用地使用权出让地面地价。

4、土地定级为郁南县城城区范围内进行分类定级，商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地均划分了5个级别。

5、经统计分析，郁南县国有建设用地城区评估范围内各用途设定内涵下的整体基准地价水平：商服用地（不含路线价）首层楼面地价为636元/平方米，住宅用地为384元/平方米（平均楼面地价），工业用地为337元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地为262元/平方米（平均楼面地价），公用设施用地为309元/平方米（地面地价）。与上一轮相比（估价期日2019年12月1日），商服用地地价下降2.75%，住宅用地地价下降2.04%，工业用地地价上涨1.20%，公共管理与公共服务用地地价上涨4.38%，公用设施用地地价上涨3.00%。

6、郁南县乡镇的基准地价内涵为：估价期日为2025年5月1日；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）；商服用地设定容积率为2.0的国有建设用地使用权出让地面地价、住宅用地设定容积率为2.0的国有建设用地使用权出让地面地价、工业用地设定容积率为1.0的国有建设用地使用权出让地面地价、公共管理与公共服务用地设定容积率为1.5的国有建设用地使用权出让地面地价、公用设施用地设定容积率为1.0的国有建设用地使用权出让地面地价。

7、土地定级为郁南县乡镇范围内分类定级，其中连滩镇、南江口镇的各类用

途均划分了4个级别；千官镇的商服用地、住宅用地、工业用地均划分了4个级别，公共管理与公共服务用地、公用设施用地均划分了3个级别；其余乡镇的各类用途均划分了3个级别。

8、本材料统计结果中的变化率是与郁南县现行的基准地价（材料中简称“上一轮基准地价”）进行比较，现行的基准地价的估价期日为：2019年12月1日。

目 录

第一章 项目概述	1
一、基准地价的定义及其作用	1
二、项目背景	1
三、工作目标	2
四、工作范围	2
五、工作组织	3
六、相关依据	3
七、工作程序	5
第二章 项目成果	7
一、郁南县基准地价内涵及说明	7
二、郁南县基准地价成果体系	9
三、郁南县基准地价成果	10
第三章 郁南县基准地价水平分析	47
一、郁南县基准地价水平变化状况	47
二、各重点区域基准地价水平变化状况	68
三、主要工业园区地价水平变化状况	75
四、与已供应宗地价格水平对比	78
第四章 郁南县城城区与其他地区基准地价价格水平比较分析	81
一、郁南县城城区与云浮市内其他地区对比分析	81
附 件	84
附表 1：郁南县城城区商服路线价区段成果表	84
附表 2：郁南县城城区商服用地区片价成果表	86
附表 3：郁南县城城区住宅用地区片价成果表	88
附表 4：郁南县城城区工业用地区片价成果表	90
附表 5：郁南县城城区公共管理与公共服务用地区片价成果表	91
附表 6：郁南县城城区公用设施用地区片价成果表	92
附表 7：郁南县乡镇商服路线价区段成果表	93

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，并提供地价水平的技术支撑；
- 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、项目背景

根据 2024 年 9 月《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》明确提出：严格保证现势性。基准地价原则上每 3 年全面更新一次，土地级别因素、土地质量空间分布或不动产市场价格水平发生重大变化时，基准地价应当及时更新。凡现有基准地价已 3 年以上未及时更新或地价水平已发生重大变化的，要立即部署启动基准地价更新工作。超过 6 年未全面更新的，宗地评估不得使用基准地价系数修正法，集体决策确定土地供应底价时不能作为依据使用”。同时强调要客观反映价格水平。基准地价更新应遵循价值主导原则，体现地价作为预期收益现值的本质特征，优先适用收益还原法、市场比较法等测算样点价格，通过适宜的统计分析模型确定各均

质区域的市场客观价格水平。应以符合国家有关不低于取得成本、开发成本和相关税费之和等规定为前提，根据近期市场变化，该上调上调、该下调下调，客观反映现时市场价格一般水平。

为适应郁南县土地市场发展与管理需要，满足土地使用权出让、转让、抵押的需求，按照郁南县城市建设和房地产市场发展的客观要求，在郁南县现行基准地价成果的基础上，开展 2025 年国有建设用地的土地定级和基准地价评估更新工作。

三、工作目标

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新（以下简称“郁南县 2025 年基准地价更新”）的主要目标是：根据自然资源部关于开展城市土地价格调查工作的有关文件精神，在郁南县上一轮基准地价更新成果及已收集资料的基础上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）的最新要求，按照郁南县建设和房地产市场发展的客观要求，更新郁南县商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价体系。

四、工作范围

本次评估工作范围为包括郁南县城城区（都城镇）以及连滩镇、南江口镇、千官镇、建城镇、大湾镇、桂圩镇、平台镇、东坝镇、河口镇、宝珠镇、历洞镇、大方镇、宋桂镇、通门镇共 15 个镇的相关区域范围的规划建成区，城区评估土地面积约为 55.43 平方千米，乡镇评估土地面积约为 33.94 平方千米，合计约为 89.37 平方千米。具体范围详见图 1-1:

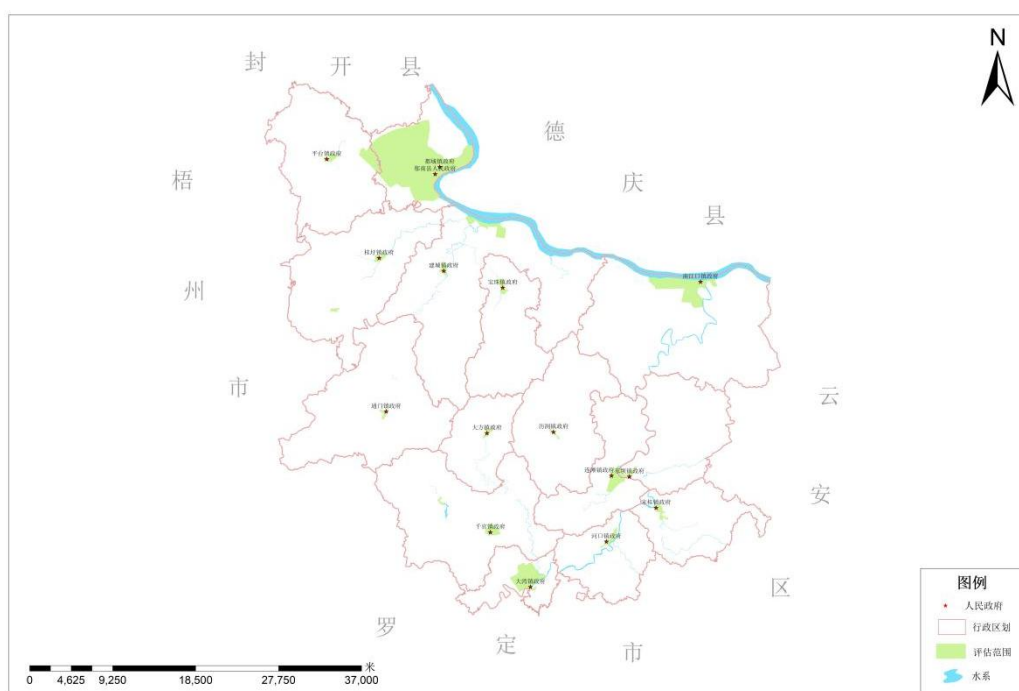


图 1-1 郁南县评估范围示意图

五、工作组织

郁南县 2025 年基准地价更新工作是一项复杂的、系统的工程，为保证项目能够顺利地进行实施，必须要制定科学、合理、切实可行的工作计划。一方面要从组织上进行落实，成立经验丰富的项目实施队伍；另一方面要制定严格的时间进度表，明确各阶段任务，同时还要制定工作原则，以指导项目的全面实施。整项工作，由郁南县自然资源局统一组织，以确保郁南县 2025 年基准地价更新成果的科学性、权威性和准确性。

（一）项目小组

项目编制小组成员由中标单位广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司相关人员组成，主要职责是：负责整个项目的工作实施。包括制订郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新工作方案及技术方案的编制；资料的采集、整理工作；分区划片以及样点的布设工作、样点数据的选取、测算、分析与检验等工作、成果应用以及各类文档的编写工作。

六、相关依据

基准地价更新评估是具有很高的技术性和理论性要求，因此其更新评估工作必须在一定的法规文件依据、技术依据和资料依据的指导和规范下进行。

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3、《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）；
- 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委员会第十次会议修订）；
- 5、《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）；
- 6、《广东省人民政府批转省国土厅、物价局关于加强国有土地使用权出让和转让价格管理的请示的通知》（粤府〔1993〕117 号文）；
- 7、《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）；
- 8、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；
- 9、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号）；
- 10、《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）；
- 11、《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8 号）；
- 12、《广东省国土资源厅关于做好 2018 年城乡地价调查与监测工作的通知》（粤国土资利用函〔2018〕1532 号）；
- 13、《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）；
- 14、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省基准地价成果评审验收规范〉和〈广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南〉的通知》（粤自然资利用〔2020〕730 号）；
- 15、《广东省人民政府关于印发广东省土地要素市场化配置改革行动方案的通知》（粤府函〔2022〕301 号）；

16、《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45 号）；

17、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》；

18、国家、省市及地方有关的法规、政策、文件。

（二）技术依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- 6、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 7、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 8、《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 号的附件）；
- 9、《土地估价参数调查测算指引》（T/GREVA 1101-2023）；
- 10、其他相关行业标准和技术规范。

（三）其他资料依据

- 1、郁南县现行国有建设用地使用权基准地价更新项目成果资料；
- 2、郁南县最新卫星影像图；
- 3、《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 4、郁南县 2023 年度国土变更调查数据库；
- 5、郁南县 2020-2025 年土地供应清单；
- 6、其他相关部门提供的相关资料数据；
- 7、评估人员调查收集、实地勘查获取的有关资料。

七、工作程序

为确保项目工作按时保质完成，经过认真研究，项目组对各项工作目标进行了分解，落实组织、制度等保障措施，使整个项目工作计划得以顺利实施。

此次郁南县 2025 年基准地价更新各阶段工作开展情况如以下表所示（具体时间将根据项目开展过程中各级部门相关文件要求及部门流程进行调整）：

表 1-1 郁南县 2025 年基准地价更新各阶段工作开展情况

序号	任务	工作内容
1	前期相关准备工作	按照技术规程、规范和技术方案的要求，完成项目工作开展所需前期资料的调查、收集与整理工作，并开展相关的现场实地勘察的准备工作。同时，根据工作进展情况，与郁南县自然资源局进行沟通协调，进一步了解、细化项目的具体需求，为下一阶段技术工作的开展打好基础。
2	外业实地查勘阶段	对需要进行外业实地开展勘察、调查的工作（如城市各区域土地利用现状调查、各类房屋出租情况调查、房地产开发项目实地勘察、地价样点实地勘察等），组成外业调查小组，按要求实施外业实地勘察、调查，取得房地产市场的第一手资料。
3	开展内部业务股室及相关部门的资料收集工作	按既定的土地价格基础调查具体要求，在郁南县自然资源局的协助下，分别通过政府各职能部门等多种渠道调查收集项目所需的内业信息资料并进行分类整理。
4	土地质量评价定级体系及权重确定工作	根据所收集资料与外业调查情况确定土地质量评价定级体系，根据专家打分确定因素、因子的权重，计算定级总分值，划分各用途初步级别。
5	地价测算及相关工作开展阶段	运用适当的评估方法对样点地价进行测算，完成市场分析，并完成样点数据标准化、一致性检验等工作，并建立相应的数据库。
6	初步成果的编制、提交及意见征询阶段	项目组编制及提交初步成果，郁南县自然资源局组织有关人员对初步成果进行集中研究讨论以及向相关职能部门征询意见，形成修改意见并反馈给项目组。项目组根据反馈的意见，对成果进行修改完善并最终形成项目工作成果。
7	成果听证阶段	郁南县自然资源局把听证公告在局网站公告公示，预计 2025 年 9 月下旬发布听证公告，按相关规定听证公告满一个月后，即可进行基准地价听证会程序，预计 2025 年 10 月下旬召开听证会。
8	成果评审、验收	向云浮市自然资源局申请组织相关专家对项目成果进行评审验收，项目技术单位根据专家评审验收会形成的修改和反馈意见对成果进行修改完善后，形成最终成果。
9	成果上报政府审批阶段	项目组根据验收组专家的意见对成果进行修改完善，形成完整的基准地价更新成果，包括基准地价工作报告、技术报告、成果汇编及应用指南、基准地价更新成果图和数据库，预计在 2025 年 11 月下旬至 12 月中旬，上报郁南县人民政府审批并公布实施。
10	成果备案阶段	项目组根据公布实施成果，及时在全国基准地价备案系统进行备案。

第二章 项目成果

一、郁南县基准地价内涵及说明

（一）郁南县城城区基准地价内涵

本轮基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）、估价期日为 2025 年 5 月 1 日的城镇国有建设用地使用权价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限：商服用地为 40 年、住宅用地为 70 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，币种为人民币，详见表 2-1。

表 2-1 郁南县城城区 2025 年基准地价更新土地价格内涵表

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 5 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
住宅用地	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 5 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 5 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	1.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025 年 5 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 5 月 1 日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

（二）郁南县乡镇基准地价内涵

本轮基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）、估价期日为 2025 年 5 月 1 日的城镇国有建设用地使用权价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限：商服用地为 40 年、住宅用地为 70 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，币种为人民币，详见表 2-2。

表 2-2 郁南县乡镇 2025 年基准地价更新土地价格内涵表

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 5 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 5 月 1 日
住宅用地	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 5 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 5 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	1.5
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025 年 5 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 5 月 1 日

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

（三）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、平均楼面地价的含义

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

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

二、郁南县基准地价成果体系

本次郁南县基准地价更新成果包括：级别基准地价、区片基准地价和商服路线价。其中最终应用成果，城区为区片基准地价和商服路线价，乡镇为级别基准地价和商服路线价。

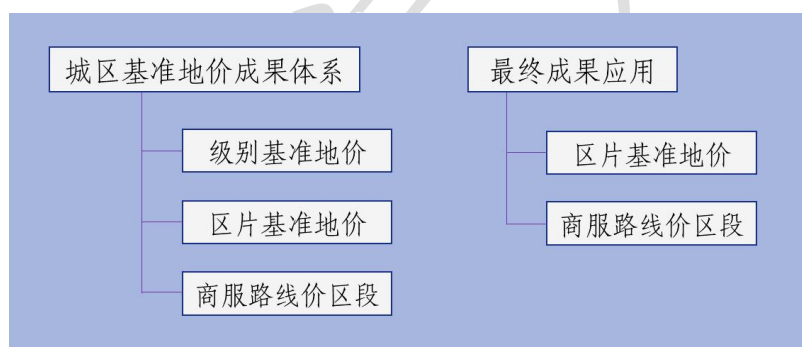


图 2-1 郁南县城镇基准地价成果体系示意图

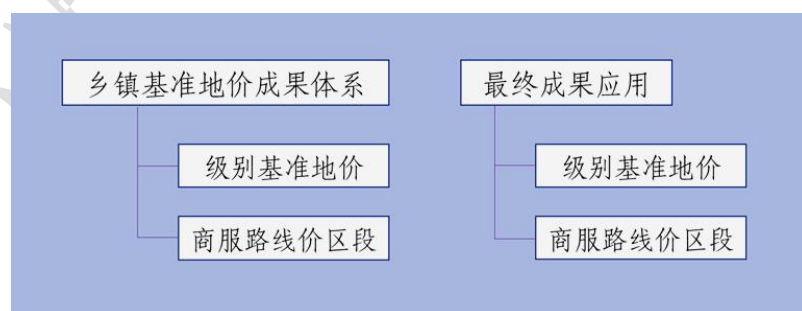


图 2-2 郁南县乡镇基准地价成果体系示意图

三、郁南县基准地价成果

（一）城区级别基准地价成果

级别基准地价是基准地价的宏观表现形式。主要为政府了解国有土地资产价值、掌握地价总体水平与变化趋势提供参考，同时政府可以利用土地价格杠杆参与宏观调控，促进社会经济持续、快速发展。

按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）进行了分类定级，通过城镇土地定级结果及结合郁南县城城区房地产市场变化实际情况：其中商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地均划分了 5 个级别。各用途级别基准地价和级别图详见下图表。

表 2-3 郁南县城城区基准地价各用途级别价格表（内涵地价）

单位：元/平方米

土地用途 级别	商服用地 (不含路线价)	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	2447	1060	926	649	700
二级	1601	837	750	530	593
三级	1121	592	482	408	442
四级	784	407	341	289	328
五级	509	308	266	219	245

注：商服用地级别基准地价设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价设定容积率为 2.0 的平均楼面地价；工业用地级别基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价；公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 2-4 郁南县城城区基准地价各用途级别价格表（地面地价）

单位：万元/亩

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	208.03	141.33	61.73	64.90	46.67
二级	136.11	111.60	50.00	53.00	39.53
三级	95.30	78.93	32.13	40.80	29.47
四级	66.65	54.27	22.73	28.90	21.87
五级	43.27	41.07	17.73	21.90	16.33

注：商服用地级别的地面地价不包含路线价。商服用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面地价的思路如下：指商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.0 情况下，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。商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.6376，设商服首层楼面地价为 P0，则商服平均楼面地价 P=P0×0.6376，地面地价=平均楼面地价×2=0.6376×P0×2=P0×1.2752。

（二）城区基准地价各用途级别范围

表 2-5 城区商服用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

土地级别	级别边界描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 江滨西路—武陵路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—大堤路—江滨东路—江滨中路—江滨西路。
II级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 四一八西路—飞凤路—四一八路—一环路—柳城邨一路—柳城路与城北五路交界—城北五路—城北二路—城北路—城中路—连福二路—商贸路—西江河岸—武陵路—四一八西路。
III级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江滨公园—河堤路—象山公园—西北河流—西宁大道—兴业路—二环路—平江路—城中路—教育路—西江河岸—江滨公园。
IV级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 大堤路—蔡朝焜纪念中学—二环东路—西江实验学校城区东北侧评估范围界限—人民医院北侧规划道路（东段）—九星大道—432县道—九星大道西侧810米规划道路—432县道东侧790米规划道路—九星大道西侧1850米规划道路—二环路—广梧高速出入口—二环路东侧150米—兴业路南侧210米规划道路—西宁大道西侧70米—泰安摩托车检测站—西宁大道东侧90米—金鱼山—巷南侧500米—西宁大道东侧400米—象山公园—西北河流—西江河岸—大堤路与S279交界处—大堤路。
V级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

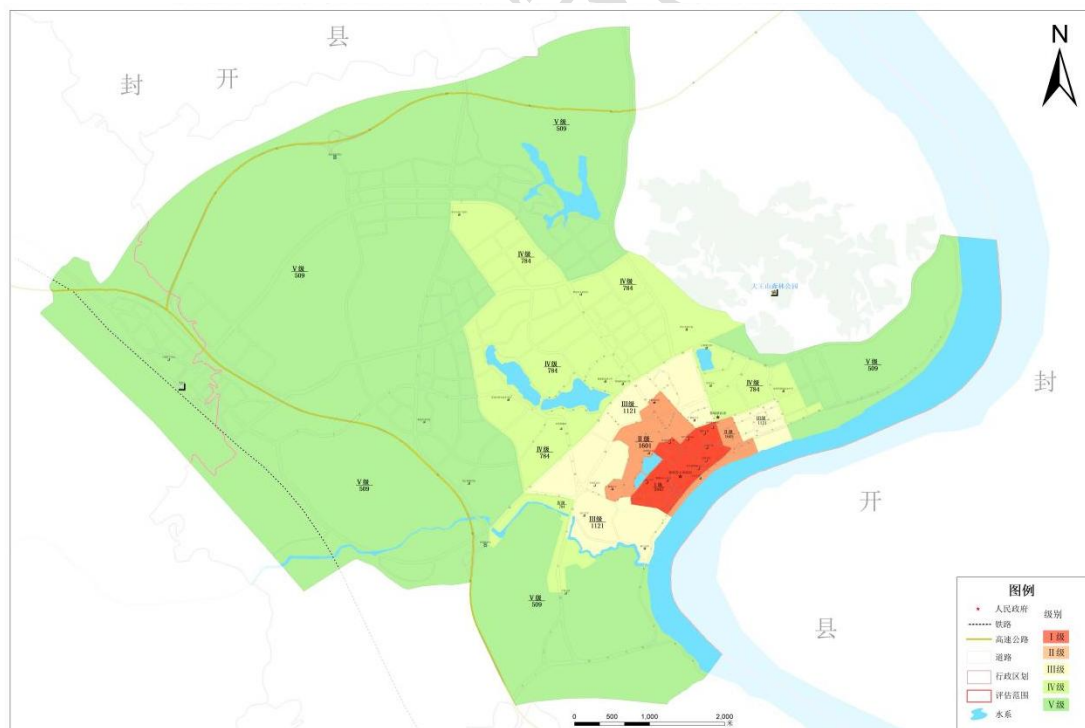


图 2-3 城区商服用地级别基准地价范围图

表 2-6 城区住宅用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

土地级别	级别边界描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 江滨东路—江滨中路—江滨西路—武陵路—武陵路延长至四一八西路—四一八西路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—江滨东路。
II级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路与署前路交界—署前路—城中路北側 60 米—平江路—一环路—城北二路—城北五路—柳城邨一路—一环路—飞凤路—四一八西路—武陵路—西江河岸。
III级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路—教育路—大王山西南側城区评估范围界线—人民医院北側规划道路—九星大道—承平西路北側 400 米规划道路—百合星湖花园—九星湖边—星湖南路与省道 368 交界—西宁大道—二环路—兴业路南側 210 米规划道路—西宁大道—金鱼山一巷西南側 300 米—象山公园—西江河岸。
IV级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。 西江河岸—大堤路与省道 279 交界—大堤路北側 770 米规划道路—大王山西南側城区评估范围界线—二环路北側 2310 米规划道路—九星大道—县道 432—广梧高速—广梧高速出入口—二环路—兴业路南側 210 米规划道路—西宁大道—金鱼山一巷西南側 300 米—象山公园—西江河岸。
V级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

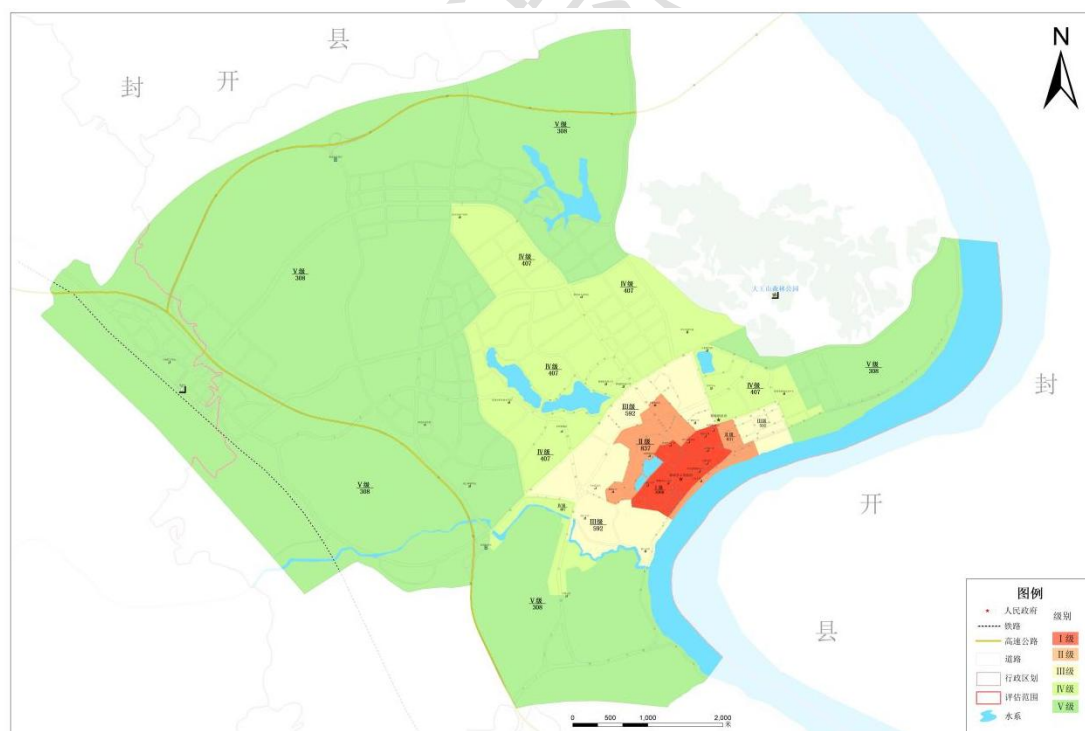


图 2-4 城区住宅用地级别基准地价范围图

表 2-7 城区工业用地级别范围

(本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准)

土地级别	级别边界描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 江滨西路—武陵路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—大堤路—江滨东路—江滨中路—江滨西路。
II级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路与署前路交界—大堤路—教育路—城中路—城中路与平江路交界—平江路—一环路—飞凤路—四一八西路—象山北侧边界—西江河岸。
III级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路与省道 279 交界—大王山西南侧城区评估范围界线—二环路—二环路九星大道交界—九星大道—承平西路北侧 400 米规划道路—百合星湖花园—九星湖边—星湖南路与省道 368 交界—西宁大道—金鱼山一巷西南侧 300 米—象山公园—西北河流—西江河岸。
IV级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。 西江河岸—省道 279 至城区东侧评估范围界线—大王山南侧城区评估范围界线—县人民医院北侧 300 米—九星大道—县道 432—广梧高速—广梧高速出入口—二环路东侧建成区—兴业路南侧 210 米规划道路—西宁大道—西江河岸。
V级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

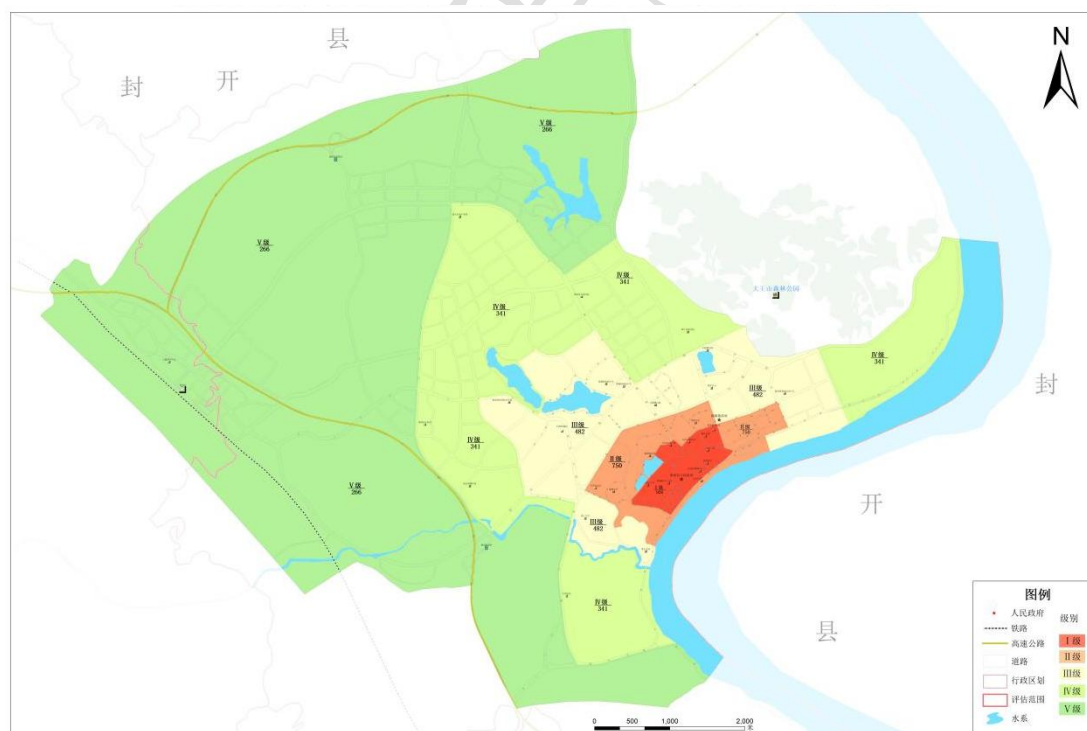


图 2-5 城区工业用地级别基准地价范围图

表 2-8 城区公共管理与公共服务用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

土地级别	级别边界描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 江滨东路—江滨中路—江滨西路—武陵路—武陵路延长至四一八西路—四一八西路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—江滨东路。
II级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 大堤路—署前路—城中路北侧 70 米—平江路—一环路—四一八路—飞凤路—四一八西路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—大堤路。
III级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 大堤路—教育路—二环路—九星大道东侧 500 米规划路—郁南县人民医院—九星大道—承平西路北侧 400 米规划道路—百合星湖花园—九星湖边—星湖南路与省道 368 交界—西宁大道—二环路—兴业路南侧 200 米规划路—西江中学—象山公园—西江河岸—大堤路与署前路东侧 50 米交界处—大堤路。
IV级	西江河岸—大堤路与省道 279 交界—大王山西南侧城区评估范围界线—郁南碧桂园—郁南县人民医院—九星大道—轻工业产业园—县道 432—广梧高速—广梧高速出入口—二环路—兴业路南侧 210 米规划道路—西宁大道西侧 70 米—泰安摩托车检测站—西宁大道东侧 90 米—金鱼山一巷南侧 500 米—西宁大道东侧 400 米—象山公园—西北河流—西江河岸。
V级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

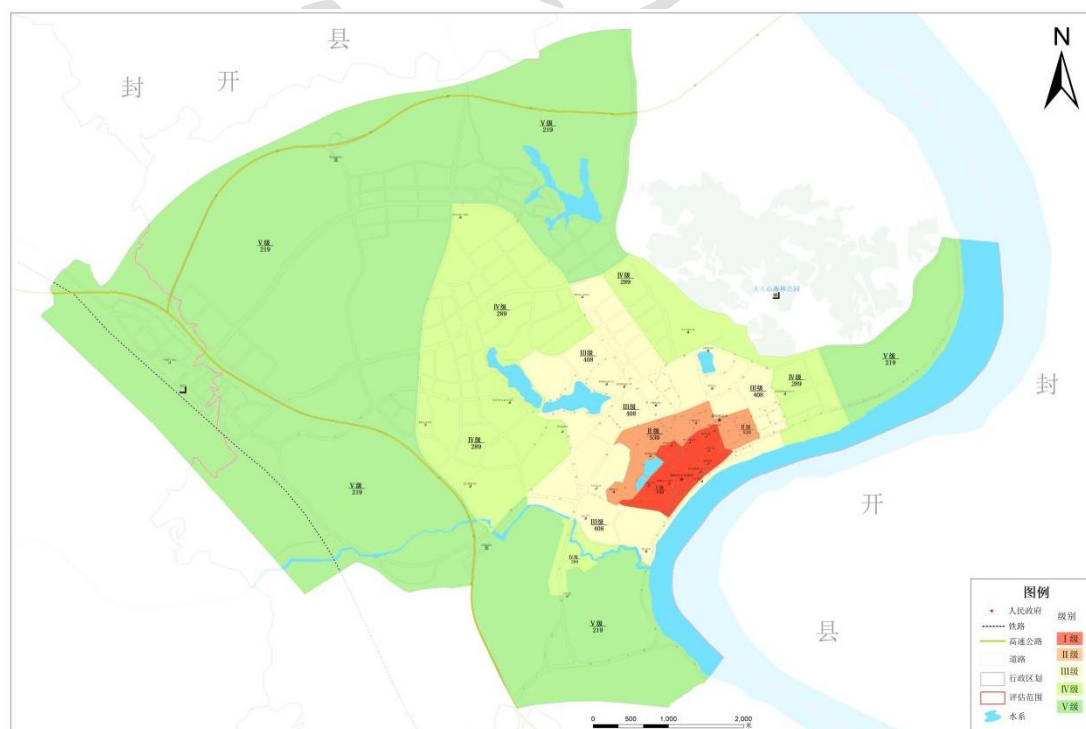


图 2-6 城区公共管理与公共服务用地级别基准地价范围图

表 2-9 城区公用设施用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

土地级别	级别边界描述
I级	由以下路线围合而成的区域： 江滨东路—江滨中路—江滨西路—武陵路—武陵路延长至四一八西路—四一八西路—城中西路—锦绣路—环湖路—工业大道—城中路—平江路—江滨东。
II级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路与署前路交界—大堤路—教育路—城中路—城中路与平江路交界—平江路—一环路—四一八路—飞凤路—四一八西路—象山北侧边界—西江河岸。
III级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—大堤路与省道 279 交界—大王山西南侧城区评估范围界线—西江实验学校—二环路北侧 310 米规划道路—九星大道东侧 490 米规划道路—二环路北侧 910 米规划道路—百合星湖花园—九星湖边—省道 368—郁南县职业技术学校—西宁大道西侧 710 米道路—兴业路—西宁大道—金鱼山一巷西南侧 300 米—象山公园—西北河流—西江河岸。
IV级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河岸—省道 279 至城区东侧评估范围界线—大王山南侧城区评估范围界线—县人民医院北侧 300 米—九星大道—县道 432—广梧高速—广梧高速出入口—二环路东侧建成区—兴业路南侧 210 米规划道路—西宁大道—西江河岸。
V级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

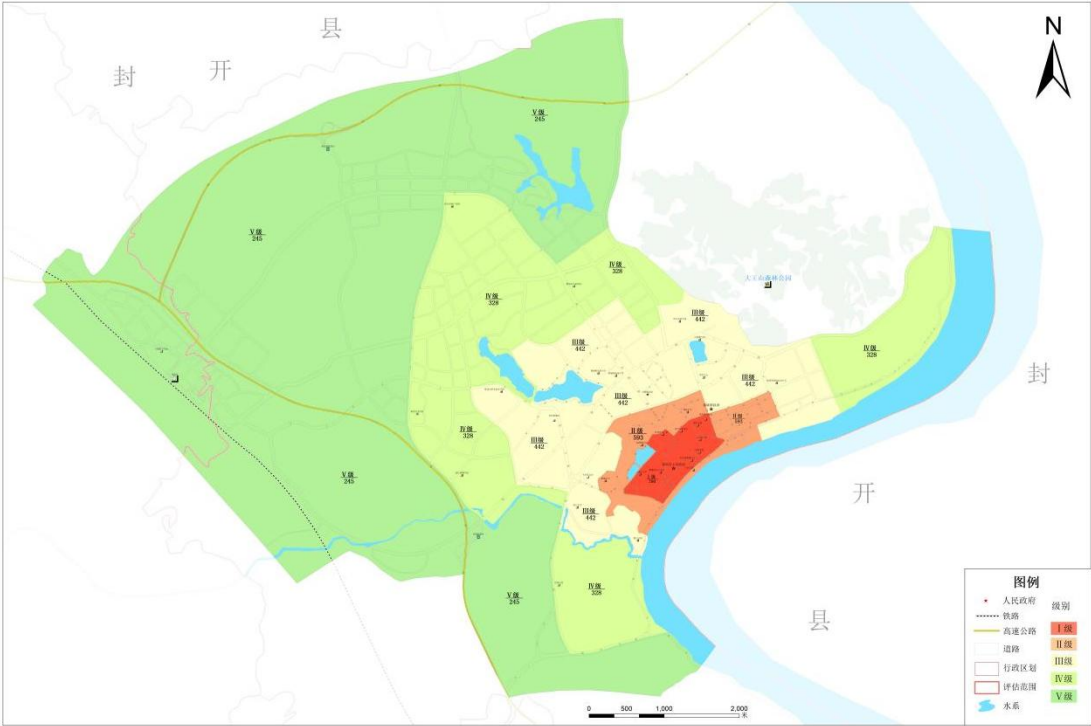


图 2-7 城区公用设施用地级别基准地价范围图

（三）城区区片基准地价

区片基准地价内涵为区域内条件一致、地价水平一致、区域连贯的区域内的样点进行统计、检验、分析比较、计算，得出各均质区域（区片）平均地价，是级别价的进一步细化成果，主要用于反映同一级别内不同区域价格的差异。区片基准地价大部分以交通道路、河流等地物划分，界线清晰。

本次城区基准地价共划分 200 个区片，其中商服用地划分 53 个、住宅用地划分 46 个、工业用地划分 32 个、公共管理与公共服务用地划分 37 个、公用设施用地划分 32 个。各用途区片基准地价成果详见附件：附表 2～附表 6。

（四）城区商服路线价成果

商服路线价是主要针对商业道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商业道路，需要设立商服路线价。

2025 年根据不同类型，确定中心城区路线价的标准深度即里地线为 15 米的标准铺面首层楼面地价。

总体上划分 68 条商服路线价区段，在 2019 年商服城区路线价区段 69 条的基础上删减 2 条路段，新增 1 条路段，调整 3 条路段，原因如下表所示：

表 2-10 城区调整商服路线价区段位置及原因

序号	2019 年路段名称	2019 年路段范围	2025 年路段名称	2025 年路段范围	原因
1	城北五路	西至柳城路，东至工业二路	城北五路	西至柳城路，东至城北二路	柳城路至城北二路商业氛围繁华，城北二路至工业二路一段商业氛围差，空置率高，因此将起止点路段范围进行调整
2	星湖东路	西至星湖百合花园，东至二环路	星湖东路	西至星湖百合花园东侧路，东至二环路	星湖百合花园别墅区路段无商业出租出售，因此将起止点路段范围进行调整

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	2019 年路段名称	2019 年路段范围	2025 年路段名称	2025 年路段范围	原因
3	云苍公路 1 段	北至天宝生物制药公司，南至二环路	云苍公路 1 段	北至郁南县职业技术学院东侧小路，南至二环路	天宝生物制药公司商业氛围差，空置率高，因此将起止点路段范围进行调整
4	四一八路 1 段	北至一环路，南至城中西路	——	——	商业氛围差，空置率高，测算结果比区片价低，因此删除此段商服路线价
5	都兴路	西至二环路，东至云苍公路	——	——	商业氛围差，空置率高，测算结果比区片价低，因此删除此段商服路线价
6	——	——	承平西路	西至星湖东路，东至九星大道	此路段楼盘底商较多，且较多商铺出租及出售，因此新增此段商服路线价

（五）乡镇级别基准地价成果

表 2-11 乡镇各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

序号	镇名	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
1	连滩镇	一级	929	800	578	596	502
		二级	833	687	424	521	371
		三级	671	574	335	422	290
		四级	548	474	223	315	211
2	千官镇	一级	836	721	396	491	350
		二级	785	625	326	414	295
		三级	613	507	289	325	220
		四级	480	432	191	——	——
3	南江口镇	一级	831	700	548	561	470
		二级	659	577	398	421	343
		三级	560	469	327	349	287
		四级	478	408	222	301	215
4	建城镇	一级	689	591	420	432	362
		二级	557	484	345	347	303
		三级	418	388	200	255	198
5	大湾镇	一级	624	540	442	420	383
		二级	523	427	364	322	314
		三级	396	359	210	240	199
6	桂圩镇	一级	593	510	345	389	300
		二级	492	407	269	301	247
		三级	374	333	191	221	182

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	镇名	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
7	平台镇	一级	533	456	385	341	326
		二级	435	369	306	284	278
		三级	360	320	196	232	194
8	东坝镇	一级	542	467	417	364	345
		二级	448	367	345	292	280
		三级	347	312	202	222	190
9	河口镇	一级	529	443	410	348	334
		二级	428	363	340	287	283
		三级	346	308	196	200	190
10	宝珠镇	一级	541	445	340	353	295
		二级	433	352	262	263	239
		三级	340	298	191	204	182
11	大方镇	一级	525	440	332	332	306
		二级	407	350	265	278	263
		三级	341	293	190	198	182
12	宋桂镇	一级	492	436	354	322	300
		二级	430	354	274	253	235
		三级	323	307	191	191	182
13	历洞镇	一级	486	428	343	333	289
		二级	406	330	263	267	232
		三级	320	200	191	191	180
14	通门镇	一级	483	419	330	309	285
		二级	404	313	258	250	235
		三级	296	193	191	191	182

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 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 2.0 的地面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的地面地价；公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

（六）乡镇基准地价更新各用途级别范围

表 2-12 乡镇商服用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
连滩镇	一	城中路与建设路交界—建设路西侧 30 米—连滩大道以北—振兴六路—迎宾路—平安一路—振兴路—建设路东侧 20 米—城中路与建设路交界。
	二	除上述级别外，连滩大道与县道 472 交接处以北 160 米—西郊路—连滩大道西侧 70 米—圆玄菩山小学—连滩大道东侧 30 米—兴盛路侧 30 米—兴盛路南 340 米—城中路西侧 30 米—城中路与河堤二路交界—城中路东侧 30 米—建设路南侧 30 米—连滩文体广场—河堤三路—河堤四路—名汇盛世南侧—迎宾路—连滩大道与县道 472 交接处以北 160 米。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
千官镇	三	除上述级别外，评估边界—圆玄菩山小学—连滩大道东侧 30 米—甘露尚城—一城中路—河堤一路—东南侧评估边界—兴盛路以南延长路段 400 米—一城中路—一城中路东南 200 米—连滩第二小学南侧建成区—东南侧评估边界—连滩中学—连滩文体广场—评估边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
	一	人民路—文明路—一城中路西侧建成道路城—教育路东侧 30 米—教育人民路。
	二	除上述级别外，千官大道—千官明珠雅苑小区—千官大道西侧 30 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西北侧评估范围边界—文明路南侧 35 米—一城中路西侧 140 米—教育路东侧 30 米—人民路南侧 60 米—千官大道南侧 60 米—千官大道—千官大道东南侧评估边界—千官大道东侧 30 米—千官新城—千官大道。 大全镇：县道 474—大全镇市场东侧 170 米—大全镇市场北侧道路—大全镇市场西侧道路—县道 475。
南江口镇	三	除上述级别外，千官大道东侧评估边界—千官大道东侧评估边界—千官大道西侧 60 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西南侧评估边界—教育路—教育路东侧 80 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—千官大道南侧评估边界—千官大道东侧评估边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
	一	云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。
	二	除上述级别外，云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。 云苍公路南江口高铁站沿线以西 800 米。
建城镇	三	除上述级别外，西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—西侧评估范围边界—云苍公路南侧 40 米—南江口站北侧 200 米道路西南侧 220 米范围—南江口站北侧 200 米道路—云苍公路南侧 40 米—南江大道西侧 90 米—南江大道西侧 40 米—南侧评估范围边界—南江大道东侧 50 米—南江大道东侧 220 米—云苍公路南侧 120 米—云苍公路南侧评估范围边界—罗定江—云苍公路南侧 50 米—东侧评估范围边界—云苍公路北侧 10 米—创新路东侧 140 米—振华路东侧 150 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
建城镇	一	中山路东侧 20 米—建城中学—中山路西侧 20 米—中山路与城东路交界处北侧 30 米—东一村村委会北侧 80 米—城东路东侧 70 米评估范围东边界—南关路南侧 50 米评估范围南边界—城东路西侧 40 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米—中山路西侧 20 米—建城大街—中山路东侧 20 米。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
	二	除上述级别外，文昌路北侧 30 米—文昌路与中山路交界处北至评估边界范围—中山路西侧 20 米—南关路南侧 50 米评估范围交界处南边界—城东路东侧 70 米评估范围东边界—东堤路北侧评估范围边界—东堤路西侧 20 米—文昌路北侧 30 米。 罗旁圩：宝岗路北 30 米—罗旁社区居民委员会西侧道路—宝岗路南 30 米—罗旁市场西侧道路西 30 米—罗旁市场南侧道路—罗旁梁应瑞中心小学—罗旁市场—罗旁市场西侧道路东 30 米—宝岗路北 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
大湾镇	一	工业大道北侧 30 米—银汇公寓—工业大道北侧 80 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—府前路东侧 20 米—康乐东街南侧 20 米—前进路东侧 20 米—府前路南侧 20 米—前进路东侧 60 米—大湾镇政府西北侧道路—罗定江—工业大道南侧 80 米—能湾村—工业大道北侧 30 米。
	二	工业大道北侧 330 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街—大湾镇政府—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—评估范围东边界—工业大道北侧 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
桂圩镇	一	桂圩河—环城路与 X473 交界处—环城路—X473 北侧 20 米—府前路西侧 40 米—府前路—府前路东侧 50 米—桂圩路北侧 10 米—环城路西侧 30 米—跃光路—石龙路东侧 40 米—桂圩河。
	二	桂圩河—X473 评估范围西边界—X473 北侧 25 米—环城路西侧 20 米—跃光路—石龙路东侧 40 米—桂圩河。 罗顺圩：罗顺市场西侧 70 米道路—X473 南侧 40 米—罗顺市场西侧 170 米—X473 北侧 20 米—罗顺市场东侧 140 米—X473 南侧 70 米道路—罗顺市场西侧 70 米道路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
平台镇	一	平台河—同心大道南侧 160 米—省道 368 北侧评估范围北边界—省道 368 南侧 20 米—同心大道北侧 30 米—康富路西侧 80 米—平台河。
	二	除上述级别外，平台街南侧 40 米—平台河—同心大道南侧 160 米—省道 368 北侧评估范围北边界—同心二路北侧评估范围北边界—平台镇政府北侧评估范围北边界—平台镇政府西侧评估范围西南边界—平台河—康富路东侧 50 米—平台街南侧 40 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
东坝镇	一	沿江路南侧 50 米—东坝镇政府—沿江路北侧 80 米—大坪街东侧 10 米—东坝派出所—大坪街西侧 60 米—沿江路北侧 110 米道路—大坪街西侧 180 米—沿江路—沿江路南侧 50 米。
	二	葡发路—沿江路南侧 50 米—东坝镇政府—沿江路北侧 80 米—大坪街东侧 10 米—东坝派出所—大坪街西侧 60 米—沿江路北侧 110 米道路—东兴一街东侧 40 米—大坪村委会—东兴一街—葡东大道北侧 30 米—怡兴华亭—葡发路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
河口镇	一	由以下路线围合而成的区域： 吉祥路—兴盛路—河口市场—G234 东侧 50 米—吉祥路北侧 350 米—G234 西侧 90 米—吉祥路。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 城中路西侧 150 米—吉祥路南侧 140 米—城中路东侧 70 米—吉祥路南侧 520 米—城中路东侧 50 米—兴盛路—兴盛路东侧 70 米—兴盛路北侧 220 米—兴盛路—兴盛路北侧 380 米—G234 东侧 40 米—河口中心小学南门—G234 西侧 90 米—吉祥路—城中路西侧 150 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
宝珠镇	一	由以下路线围合而成的区域： 省道 279—省道 279 与河堤路交界处北侧 10 米—河堤路—省道 279 交界处与河堤路交界处。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 279 西侧 30 米—省道 279 与河堤路交界处西侧 30 米—连城路南侧 60 米—连城路西侧评估范围西北边界—连城路东侧 40 米—宝珠河—省道 279 交界处与河堤路交界处北侧 110 米—省道 279 西侧 25 米—南广线南侧 210 米—省道 279 东侧 20 米—省道 279 东侧 30 米—宝珠派出所南侧 160 米—省道 279 西侧 40 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
大方镇	一	由以下路线围合而成的区域： 广卫路—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—大方镇政府—城中中路东侧 20 米—广卫路东侧 20 米—广卫路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 广卫路北侧评估范围北边界—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—郁南大方中学南侧道路—城东路南侧 40 米—城东路—大方中心学校东侧 150 米—城东路北侧评估范围北边界—广卫路北侧评估范围北边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
宋桂镇	一	由以下路线围合而成的区域： 南福一路北侧 35 米—南福一路西侧评估范围西边界—南福一路南侧 30 米—维宁路南侧 30 米—南福一路南侧 40 米—南福二路南侧 25 米—宋桂镇卫生院西侧 40 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—鸿源华庭西侧评估范围西边界—一家富名苑东侧—南福一路北侧 35 米。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南福一路西侧评估范围西边界—南福一路南侧 50 米—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂镇卫生院西侧 40 米—南福二路南侧 40 米—宋桂大道西侧 30 米—福兴路南侧 310 米—宋桂大道东侧评估范围东边界—宋桂大道东侧 150 米—福兴路北侧 30 米—南福二路北侧 55 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—南福一路北侧评估范围北边界—南福一路西侧评估范围西边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
历洞镇	一	由以下路线围合而成的区域： 建设路—和平路北侧 160 米—河堤路—和平路南侧 140 米—建设路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 河堤路—和平路南侧 140 米—建设路东侧 40 米—历洞镇政府—历洞镇政府东侧评估范围东边界—历洞镇政府北侧评估范围北边界—河堤路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
通门镇	一	建设路—城中路—城中一路—新生路—建设路。
	二	除上述级别外，城中路南侧 30 米—城中一路西侧 320 米—南武大道西侧 240 米—太平路西侧延长线—南武大道西侧 20 米—北街北侧 20 米—建设路西侧 20 米—通门镇政府—建设路东侧 20 米—民心路西侧 20 米—城中路南侧 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

表 2-13 乡镇住宅用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
连滩镇	一	城中路与建设路交界—建设路西侧 30 米—连滩大道以北—河堤四路—评估边界—河堤四路—中华路—迎宾路—平安一路—振兴路—建设路北侧 30 米—城中路与建设路交界。
	二	除上述级别外，连滩大道与县道 472 交接处以北 160 米—南江状元府—西郊路—连滩华庭—连滩大道西侧 70 米—圆玄菩山小学北侧—甘露尚城—菩提大道南侧 30 米—兴盛路与城中路交界以西南 80 米—城中路东侧 30 米—建设路南侧 30 米—连滩文体广场—东北评估边界—河堤四路以北 170 米—连滩大道与县道 472 交接处以北 160 米。
	三	除上述级别外， 连滩大道与县道 472 交界处以北 300 米—西侧评估边界—圆玄菩山小学南侧 300 米—连滩大道东侧 30 米—连滩大道与河堤一路交界处—连滩大道东侧 30 米—甘露尚城南侧 220 米—城中路西侧 80 米—河堤一路—东南侧评估边界—兴盛路以南延长路段 400 米—城中路—城中路东南 200 米—连滩第二小学南侧建成区—东南侧评估边界—连滩中学—连滩文体广场—评估边界。 连滩大道—菩提大道—兴盛路—连滩大道。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
千官镇	一	人民路—文明路—城中路西侧建成道路—教育路东侧 30 米—人民路。
	二	除上述级别外，千官大道—千官明珠雅苑小区—千官大道西侧 30 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西北侧评估范围边界—文明路南侧 35 米—城中路西侧 140 米—教育路东侧 30 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—均荣村委会—千官新城—千官大道。 大全圩：县道 474—县道 474 南侧 40 米评估范围南边界—县道 474—大全市场东侧 170 米—大全市场北侧道路—县道 474 北侧 80 米—大全中心学校—县道 474。
	三	除上述级别外，千官大道东侧评估边界—千官大道东侧评估边界—千官大道西侧 60 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西南侧评估边界—教育路—教育路东侧 80 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—千官大道南侧评估边界—千官大道东侧评估边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
南江口镇	一	云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。

镇名	级别	级别范围
	二	南江口镇东片：创新路东侧 30 米—振华路东侧 30 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 70 米—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—华信装卸码头—云苍公路南侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—云苍大道南侧 360 米—南江大道东侧 220 米—云苍公路南侧 120 米—创新路东侧 140 米。 南江口镇西片：南江口站北侧 200 米道路西南侧 370 米—水瓜口。
	三	除上述级别外，南江口镇东片：西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—华信装卸码头—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—南江大道西侧 40 米—南侧评估范围边界—南江大道东侧 50 米—南江大道东侧 220 米—云苍公路南侧 120 米—云苍公路南侧评估范围边界—罗定江—云苍公路南侧 50 米—东侧评估范围边界—云苍公路北侧 10 米—创新路东侧 140 米—振华路东侧 150 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界。 南江口镇西片：云苍公路西北侧评估范围边界—云苍公路南侧 30 米—水瓜口—云苍公路西北侧评估范围边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
建城镇	一	中山路东侧 20 米—建城中学—中山路西侧 20 米—中山路与城东路交界处北侧 30 米—东一村村委会北侧 80 米—城东路东侧 70 米评估范围东边界—南关路南侧 50 米评估范围南边界—城东路西侧 40 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米—中山路西侧 20 米—建城大街—中山路东侧 20 米。
	二	除上述级别外，文昌路北侧 30 米—文昌路与中山路交界处—中山路西侧 20 米—南关路南侧 50 米评估范围交界处南边界—城东路东侧 70 米评估范围东边界—东堤路北侧评估范围边界—东堤路西侧 20 米—文昌路北侧 30 米。 罗旁圩：宝岗路北 30 米—罗旁村委会西侧 250 米—宝岗路—宝岗路西南侧 70 米—省道 368—罗旁市场—宝岗路南 70 米—罗旁财政所东侧 120 米—宝岗路北 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
大湾镇	一	工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—罗定江—工业大道南侧 80 米—能湾村—工业大道北侧 130 米。
	二	工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—评估范围东边界—工业大道北侧 130 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
桂圩镇	一	桂圩河—环城路与 X473 交界处—环城路—X473 北侧 20 米—府前路西侧 40 米—府前路—府前路东侧 50 米—桂圩路北侧 10 米—环城路西侧 30 米—跃光路—石龙路东侧 40 米—桂圩河。

镇名	级别	级别范围
	二	桂圩河—X473 评估范围西边界—X473 北侧 25 米—环城路西侧 20 米—跃光路—石龙路东侧 40 米—桂圩河。 罗顺圩：X473 与振东路交界处东侧 10 米—罗顺医院—罗村—罗顺医院西侧 170 米—X473 北侧 20 米—X473 西侧评估范围西边界—X473 南侧 25 米评估范围南边界—X473 南侧 130 米评估范围南边界—罗顺村委会西侧 170 米道路东侧 20 米—X473 南侧 80 米—X473 与振东路交界处东侧 10 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
平台镇	一	由以下路线围合而成的区域： 平台河—同心大道南侧 160 米—省道 368—同心大道北侧 30 米—康富路西侧 80 米—平台河。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 平台河—同心大道南侧 160 米—省道 368 北侧评估范围北边界—同心二路北侧评估范围北边界—平台镇政府北侧评估范围北边界—平台镇政府西侧评估范围西南边界—Y459 西侧 40 米—平台街南侧 40 米—平台街南侧 430 米—大桥路东侧 50 米—平台河。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
东坝镇	一	南江新城北侧评估范围东北边界—南江新城—葡发路—沿江路南侧 50 米—东坝镇政府—沿江路北侧 70 米—沿江路北侧 110 米道路—东兴一街—葡东大道北侧 30 米—南江新城北侧评估范围东北边界。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 葡发路南侧评估范围西南边界—葡东大道北侧评估范围西北边界—东兴街评估范围西北边界—东兴一街东侧 30 米—大坪街—沿江路北侧 70 米—沿江路南侧评估范围南边界—葡发路南侧评估范围西南边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
河口镇	一	由以下路线围合而成的区域： 吉祥路—兴盛路—河口市场—G234 东侧 50 米—吉祥路北侧 350 米—G234 西侧 90 米—吉祥路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 城中路西侧 150 米—吉祥路南侧 140 米—城中路东侧 70 米—吉祥路南侧 520 米—城中路东侧 50 米—兴盛路—兴盛路东侧 70 米—兴盛路北侧 220 米—兴盛路—兴盛路北侧 380 米—G234 东侧 40 米—河口中心小学南门—G234 西侧 90 米—吉祥路—城中路西侧 150 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
宝珠镇	一	由以下路线围合而成的区域： 省道 279—省道 279 与河堤路交界处北侧 10 米—河堤路—省道 279 交界处与河堤路交界处。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 279 西侧 30 米—省道 279 与河堤路交界处西侧 30 米—连城路南侧 60 米—连城路西侧评估范围西北边界—连城路东侧 40 米—宝珠河—省道 279 交界处与河堤路交界处北侧 110 米—省道 279 西侧 25 米—南广线南侧 210 米—省道 279 东侧 20 米—省道 279 东侧 30 米—宝珠派出所南侧 160 米—省道 279 西侧 40 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
大方镇	一	由以下路线围合而成的区域： 广卫路—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—大方镇政府—城中中路东侧 20 米—广卫路东侧 20 米—广卫路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 广卫路北侧评估范围北边界—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—郁南大方中学—城东路南侧 40 米—城东路—大方中心学校东侧 150 米—城东路北侧评估范围北边界—广卫路北侧评估范围北边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
宋桂镇	一	由以下路线围合而成的区域： 南福一路北侧 25 米—南福一路西侧评估范围西边界—南福一路南侧 50 米—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂镇卫生院—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—鸿源华庭西侧评估范围西边界—家富名苑—南福一路北侧 35 米。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南福一路西侧评估范围西边界—宋桂中心小学—宋桂中心小学南侧评估范围南边界—宋桂中心小学—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂中学—南福二路南侧 30 米—宋桂大道西侧 30 米—福兴路南侧 310 米—宋桂大道东侧评估范围东边界—宋桂大道东侧 150 米—福兴路北侧 30 米—南福二路北侧 40 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—南福一路北侧评估范围北边界—南福一路西侧评估范围西边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
历洞镇	一	由以下路线围合而成的区域： 建设路—和平路北侧 160 米—河堤路—和平路南侧 140 米—建设路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 河堤路—和平路南侧 140 米—建设路—历洞初级中学西北门—历洞镇卫生院—建设路东侧 40 米—历洞镇政府—历洞镇政府东侧评估范围东边界—历洞镇政府北侧评估范围北边界—河堤路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
通门镇	一	由以下路线围合而成的区域： 建设路—太平路—新通路—新生路—城中一路东侧 10 米—城中路—建设路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 建设路—北街—南武大道—太平路西侧延长线—南武大道西侧 240 米—城中一路西侧 320 米—城中四路—河堤路南侧 20 米—民心路东侧 90 米—建设路东侧评估范围东边界—格江路北侧 200 米—建设路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

表 2-14 乡镇工业用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
连滩镇	一	连滩大道—建设路—振兴路—平安一路—迎宾路—中华路—中华路与河堤四路交界—东北评估边界—河堤四路北侧 60 米—连滩大道。 建设路南侧 30 米—连滩文体广场—河堤三路—东堤一路—广场路—新维路—建设路南侧 30 米。
	二	除上述级别外，连滩大道与县道 472 交界处以北 160 米—西郊路—连滩大道西侧 70 米—菩提大道南侧 400 米建成区—城中路西侧 40 米—城中路与河堤一路交界处—城中路—建设路—东北侧评估边界—河堤四路北侧 170 米—连滩大道与县道 472 交界处以北 160 米。
	三	除上述级别外，评估边界—圆玄菩山小学南侧 300 米—菩提大道南侧 400 米建成区—河堤一路—东南侧评估边界—兴盛路以南延长路段 400 米—城中路—城中路东南 200 米—连滩第二小学南侧建成区—东南侧评估边界—连滩中学—连滩文体广场—建设路—评估边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
千官镇	一	人民路—文明路—城中路西侧建成道路城—教育路东侧 30 米—教育人民路。
	二	除上述级别外，千官大道—千官明珠雅苑小区—千官大道西侧 30 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西北侧评估范围边界—文明路南侧 35 米—城中路西侧 140 米—教育路东侧 30 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—均荣村委会—千官大道。 大全圩：县县道 474—县道 474 南侧 40 米评估范围南边界—县道 474—大全市场东侧 170 米—大全市场北侧道路—县道 474 北侧 80 米—大全中心学校—县道 474。
	三	除上述级别外，千官大道东侧评估边界—千官大道东侧评估边界—千官大道西侧 60 米—人民路西侧 30 米—文明路北侧 50 米—文明路西南侧评估边界—教育路—教育路东侧 80 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—千官大道南侧评估边界—千官大道东侧评估边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
南江口镇	一	云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。
	二	除上述级别外，创新路东侧 140 米—振华路东侧 150 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—云苍大道南侧 360 米—南江大道东侧 220 米—云苍公路南侧 120 米—创新路东侧 140 米。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
	三	除上述级别外，南江口镇东片：西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—华信装卸码头—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—南江大道西侧 40 米—南侧评估范围边界—南江大道东侧 50 米—南江大道东侧 150 米评估范围边界—云苍公路南侧评估范围边界—云苍公路南侧 50 米—东北侧评估范围边界—西江路北侧 40 米评估范围北边界。 西江路东侧 50 米—西江路南侧 50 米—云苍公路北侧 30 米—振兴路西侧 20 米—振兴路西侧 70 米—西江路东侧 50 米。 创新路南侧 30 米—振兴路东侧 30 米—云苍公路北侧 30 米—创新路西侧 30 米—创新路南侧 30 米。 南江口镇西片：云苍公路西北侧评估范围边界—云苍公路南侧 30 米—水瓜口—云苍公路西北侧评估范围边界。
	四	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
建城镇	一	中山路东侧 20 米—建城中学—中山路西侧 20 米—中山路与城东路交界处北侧 30 米—东一村村委会北侧 80 米—城东路东侧 70 米评估范围东边界—南关路南侧 50 米评估范围南边界—城东路西侧 40 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米—中山路西侧 20 米—建城大街—中山路东侧 20 米。
	二	除上述级别外，文昌路北侧 30 米—文昌路与中山路交界处—中山路西侧 20 米—南关路南侧 50 米评估范围交界处南边界—城东路东侧 70 米评估范围东边界—东堤路北侧评估范围边界—东堤路西侧 20 米—文昌路北侧 30 米。 罗旁圩：宝岗路北 30 米—罗旁村委会西侧 250 米—宝岗路—宝岗路西南侧 70 米—省道 368—罗旁市场—宝岗路南 70 米—罗旁财政所东侧 120 米—宝岗路北 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
大湾镇	一	工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—罗定江—工业大道南侧 80 米—能湾村—工业大道北侧 130 米。
	二	工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—评估范围东边界—工业大道北侧 130 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
桂圩镇	一	桂圩河—X473 评估范围西边界—X473 北侧 25 米—环城路西侧 50 米—X473 北侧 240 米—府前路—桂圩路—桂圩路北侧 30 米—环城路东侧 180 米—桂龙路南侧 30 米—桂圩河。
	二	除上述级别外，桂圩河—X473 评估范围西边界—X473 北侧 25 米—环城路西侧 50 米—X473 北侧 240 米—环城路西侧 10 米—环城路北侧 50 米—环城路北侧评估范围北边界—石龙路东侧 190 米—桂圩河。 罗顺圩：X473 与振东路交界处东侧 10 米—罗顺医院—罗村—罗顺医院西侧 170 米—X473 北侧 20 米—X473 西侧评估范围西边界—X473 南侧 25 米评估范围南边界—X473 南侧 130 米评估范围南边界—X473 南侧 170 米建成区—X473 南侧 80 米—X473 与振东路交界处东侧 10 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
平台镇	一	平台河—Y459 北延长道路—同心大道北侧 180 米—平台镇中心学校—省道 368—同心大道东侧 50 米—平台河。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
	二	除上述级别外，省道 268—平台镇中心学校—同心大道北侧 180 米—平台镇政府北侧评估范围北边界—平台镇政府西侧评估范围西南边界—平台河—康富路东侧 20 米—平台街南侧评估范围西南边界—大桥路东侧 80 米—同心大道东侧 50 米—省道 268。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
东坝镇	一	由以下路线围合而成的区域： 葡发路—葡东大道与沿江路交界处—葡东大道北侧 35 米—葡东大道与葡发路交界处—葡发路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 葡东大道与沿江路交界处—沿江路南侧 50 米—东坝镇政府—沿江路北侧 70 米—大坪街—大坪街北延长道路—东兴一路—葡东大道与沿江路交界处。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
河口镇	一	由以下路线围合而成的区域： 吉祥路—兴盛路—河口市场—G234 东侧 50 米—吉祥路北侧 350 米—G234 西侧 90 米—吉祥路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 城中路西侧 150 米—吉祥路南侧 140 米—城中路东侧 70 米—吉祥路南侧 520 米—城中路东侧 50 米—兴盛路—兴盛路东侧 70 米—兴盛路北侧 220 米—兴盛路—兴盛路北侧 380 米—G234 东侧 40 米—河口中心小学南门—G234 西侧 90 米—吉祥路—城中路西侧 150 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
宝珠镇	一	由以下路线围合而成的区域： 省道 279—省道 279 与河堤路交界处北侧 10 米—河堤路—省道 279 交界处与河堤路交界处。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 279 西侧 30 米—省道 279 与河堤路交界处西侧 30 米—连城路南侧 60 米—连城路西侧评估范围西边界—宝珠镇卫生院—宝珠河—省道 279 交界处与河堤路交界处北侧 110 米—省道 279 西侧 25 米—南广线南侧 210 米—省道 279 东侧 20 米—省道 279 东侧 30 米—宝珠派出所南侧 160 米—省道 279 西侧 40 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
大方镇	一	由以下路线围合而成的区域： 广卫路—广卫路西侧 30 米—城中中东路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—大方镇政府—城中中东路东侧 20 米—广卫路东侧 20 米—广卫路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 广卫路北侧评估范围北边界—广卫路西侧 30 米—城中中东路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—郁南大方中学—城东路南侧 40 米—城东路—大方中心学校东侧 150 米—城东路北侧评估范围北边界—广卫路北侧评估范围北边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
宋桂镇	一	由以下路线围合而成的区域： 南福一路北侧 25 米—南福一路西侧评估范围西边界—南福一路南侧 50 米—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂镇卫生院—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—鸿源华庭西侧评估范围西边界—家富名苑东侧—南福一路北侧 35 米。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南福一路西侧评估范围西边界—宋桂中心小学—宋桂中心小学南侧评估范围南边界—宋桂中心小学—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂中学—南福二路南侧 30 米—宋桂大道西侧 30 米—福兴路南侧 310 米—宋桂大道东侧评估范围东边界—宋桂大道东侧 150 米—福兴路北侧 30 米—南福二路北侧 40 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—南福一路北侧评估范围北边界—南福一路西侧评估范围西边界。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
历洞镇	一	由以下路线围合而成的区域： 建设路—和平路北侧 160 米—河堤路—和平路南侧 140 米—建设路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 河堤路—和平路南侧 140 米—建设路—历洞初级中学西北门—历洞镇卫生院—建设路东侧 40 米—历洞镇政府—历洞镇政府东侧评估范围东边界—历洞镇政府北侧评估范围北边界—河堤路。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。
通门镇	一	由以下路线围合而成的区域： 建设路—太平路—新通路—新生路—城中一路—城中路—建设路。
	二	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 建设路西侧 30 米—北街—南武大道—城中一路西侧 85 米—城中四路—河堤路南侧 20 米—民心路东侧 90 米—建设路东侧评估范围东边界—通门镇政府—建设路西侧 30 米。
	三	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

表 2-15 乡镇公共管理与公共服务用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
连滩镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 连滩镇政府—连滩大道以北—连滩大道与西郊路交界—迎宾路—戏院路—戏院路与城中路交界—城中路与建设路交界—建设路南侧 30 米—连滩镇政府。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西郊路—连滩镇政府—连滩大道西侧 60 米—菩提大道南侧 170 米—城中路东侧 30 米—建设路南侧 400 米—东南侧评估边界—连滩中学—连滩文体广场—河堤三路—河堤四路—西郊路。
	三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 连滩大道—连滩大道西侧 220 米评估范围西边界—圆玄菩山小学南侧 220 米—城中路—城中路东侧 30 米—建设路南侧 400 米—东南侧评估边界—连滩中学—连滩文体广场—河堤三路—河堤四路—西郊路—连滩大道。
	四级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

镇名	级别	级别范围
千官镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 人民路—文明路—城中路西侧 100 米—千官镇政府—千官镇政府南侧 70 米—教育路东侧 30 米—人民路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 千官大道东侧 20 米—千官明珠雅苑小区—千官大道西侧 60 米—人民路西侧 80 米—乡道 497 北侧建成区—乡道 479 南侧评估范围边界—乡道 479 南侧 40 米—文明路北侧 50 米—文明路西北侧评估范围边界—文明路南侧 35 米—城中路西侧 140 米—教育路东侧 30 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—均荣村委会—千官大道东侧 50 米—千官新城—千官大道东侧 20 米。 大全圩：县道 474—县道 474 南侧 40 米评估范围南边界—县道 474—大全市场东侧 170 米—大全市场北侧道路—县道 474 北侧 80 米—大全中心学校—县道 474。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
南江口镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。
	三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—西侧评估范围边界—云苍公路南侧 20 米—南江口站北侧 200 米道路西南侧 220 米范围—南江口站北侧 200 米道路—云苍公路南侧 40 米—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—南广线—南江大道西侧建成区—东南侧评估范围边界—平罗村道路—南江大道东侧 50 米—南江大道东侧 150 米评估范围边界—云苍公路南侧评估范围边界—云苍公路南侧 50 米—东侧评估范围边界—云苍公路北侧 20 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界—创新路东侧 30 米—振华路东侧 30 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界。
	四级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
建城镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 中山路东侧 20 米—建城中心小学北侧 280 米—中山路西侧 20 米—建城中心小学—中山路西侧 20 米—中山路与城东路交界处北侧 30 米—东一村村委会北侧 80 米—城东路东侧 70 米评估范围东边界—南关路南侧 50 米评估范围南边界—城东路西侧 40 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米—中山路西侧 20 米—建城大街—中山路东侧 20 米。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 中山路西侧 20 米—南关路南侧 50 米评估范围东南边界—城东路西侧 10 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米——中山路东侧 20 米—建城大街—中山路西侧 20 米。 罗旁圩：宝岗路北 30 米—罗旁中学—省道 368—宝岗路西侧 190 米—省道 368 北侧 110 米—宝岗路—宝岗路西南侧 70 米—省道 368—罗旁梁应瑞中心小学—宝岗路南 70 米—罗旁财政所东侧 150 米—宝岗路北 30 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
大湾镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—府前路东侧 30 米—康乐大道南侧 25 米—前进路西侧 20 米—康乐大道南侧 90 米评估范围南边界—前进路东侧 10 米—康乐大道南侧 200 米—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—能湾村—工业大道北侧 130 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—评估范围东边界—工业大道北侧 130 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
桂圩镇	一级	由以下路线围合而成的区域： X473—X473 南侧 30 米—环城路—X473 北侧 20 米—府前路西侧 40 米—府前路—桂圩路—环城路—X473。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 桂圩河—X473—环城路—桂圩镇中心小学—桂圩镇初级中学—桂圩镇初级中学西侧 85 米—环城路—跃光路—石龙路—桂龙路南侧 30 米—桂圩河。 罗顺圩：罗顺村委会西侧道路—振东路东 25 米—罗顺医院—罗村—罗顺医院西侧 170 米—X473 北侧 40 米—罗顺医院西侧 220 米—X473 北侧 20 米—X473 西侧评估范围西边界—X473 南侧 25 米评估范围南边界—X473 南侧 130 米评估范围南边界—X473 南侧 170 米建成区—罗顺村委会西侧 170 米道路—X473 南侧 80 米—罗顺村委会西侧道路。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
平台镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 平台河—省道 368—同心大道北侧 30 米—康富路西侧 80 米—平台河。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 平台河—省道 368 北侧评估范围北边界—同心二路北侧评估范围北边界—平台镇政府北侧评估范围北边界—平台镇政府西侧评估范围西南边界—Y459 西侧 40 米—平台街南侧 40 米—平台街南侧 430 米—大桥路东侧 50 米—平台河。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
东坝镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 葡发路—葡东大道与沿江路交界处—葡东大道北侧 35 米—葡东大道与葡发路交界处—葡发路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 葡东大道与沿江路交界处—沿江路南侧 50 米—东坝大桥—沿江路北侧 70 米—大坪街—大坪街北延长道路—东兴一路东侧 50 米—东坝中心小学—东坝初级中学—东兴一路—葡东大道与沿江路交界处。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
河口镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 吉祥路—兴盛路—河口市场—G234 东侧 50 米—吉祥路北侧 350 米—G234 西侧 90 米—吉祥路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 城中路西侧 150 米—河口镇政府—城中路东侧 70 米—吉祥路南侧 520 米—城中路东侧 50 米—兴盛路—兴盛路东侧 70 米—兴盛路北侧 220 米—兴盛路—兴盛路北侧 380 米—G234 东侧 40 米—G234—河口初级中学—河口中心小学—G234 西侧 90 米—吉祥路—城中路西侧 150 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
宝珠镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 省道 279—省道 279 与河堤路交界处北侧 10 米—河堤路—省道 279 交界处与河堤路交界处。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 279 西侧 30 米—省道 279 与河堤路交界处西侧 30 米—连城路南侧 60 米—连城路西侧评估范围西边界—宝珠镇卫生院—宝珠河—省道 279 交界处与河堤路交界处北侧 110 米—省道 279 西侧 25 米—南广线南侧 210 米—省道 279 东侧 20 米—宝珠中心学校—省道 279 东侧 30 米—宝珠派出所南侧 160 米—省道 279 西侧 40 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
大方镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 广卫路—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—大方镇政府—城中中路东侧 20 米—广卫路东侧 20 米—广卫路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 广卫路北侧评估范围北边界—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—郁南大方中学—城东路南侧 40 米—城东路—大方中心学校东侧 150 米—城东路北侧评估范围北边界—广卫路北侧评估范围北边界。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
宋桂镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 南福一路北侧 35 米—南福一路西侧评估范围西边界—宋桂中心小学南侧评估范围南边界—宋桂中心小学—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂镇卫生院—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—鸿源华庭西侧评估范围西边界—家富名苑东侧—南福一路北侧 35 米。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南福一路西侧评估范围西边界—宋桂中心小学—宋桂中心小学南侧评估范围南边界—宋桂中心小学—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂中学—南福二路南侧 30 米—宋桂大道西侧 30 米—福兴路南侧 310 米—宋桂大道东侧评估范围东边界—宋桂大道东侧 150 米—福兴路北侧 30 米—南福二路北侧 55 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—南福一路北侧评估范围北边界—南福一路西侧评估范围西边界。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
历洞镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 建设路—和平路北侧 160 米—河堤路—历洞中心小学—河堤路—和平路南侧 140 米—建设路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 河堤路—和平路南侧 140 米—建设路—历洞初级中学西北门—历洞镇卫生院—建设路东侧 40 米—历洞镇政府—历洞镇政府东侧评估范围东边界—历洞镇政府北侧评估范围北边界—河堤路。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
通门镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 建设路—太平路—新通路—新生路—城中一路—城中路—教师路—河堤路—民心路—建设路—新生路东侧延长线—建设路东侧评估范围东边界—格江路北侧 100 米—建设路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 建设路—北街—南武大道—城中一路西侧 85 米—城中四路—河堤路南侧 20 米—民心路东侧 90 米—建设路东侧评估范围东边界—格江路北侧 200 米—建设路。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

表 2-16 乡镇公用设施用地级别范围

（本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
连滩镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 连滩大道—建设路南侧 30 米—连滩文体广场—河堤三路—东堤一路—广场路—城中路西侧 50 米—建设路北侧 25 米—振兴路东侧 25 米—平安一路南侧 25 米—迎宾路东侧 35 米—中华路南侧 25 米—迎宾路东侧 180 米—评估范围东边界—河堤四路北侧 70 米规划路—连滩大道。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西郊路—连滩镇政府—连滩大道西侧 60 米—圆玄普山小学南侧 220 米—菩提大道南侧 350 米—河堤二路北侧 30 米—城中路东侧 30 米—建设路南侧 40 米—河堤三路东侧 60 米—评估范围东边界—河堤三路北侧 60 米—评估范围北边界—河堤四路东侧 140 米—评估范围东边界—河堤四路北侧 150 米—西郊路。

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

镇名	级别	级别范围
	三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 连滩大道西侧 220 米评估范围西边界—圆玄菩山小学南侧 220 米—菩山大道南侧 350 米—河堤一路—评估范围东南边界—兴盛路以南延长路段 400 米—城中路—城中路东南 200 米—连滩第二小学南侧建成区—河堤三路东侧 60 米评估范围东边界—河堤三路北侧 60 米评估范围北边界—河堤四路东侧 140 米评估范围东边界—河堤四路北侧 150 米评估范围北边界—连滩大道西侧 220 米评估范围西边界。
	四级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
南江口镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 云苍公路北侧 30 米—西江路东侧 40 米—云苍公路北侧 250 米—西江路西侧 60 米—云苍公路北侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 60 米—南江大道西侧 50 米—南江口派出所—南江大道东侧 70 米—云苍公路南侧 60 米—罗定江—云苍公路北侧 30 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南江口镇东片：创新路东侧 140 米—振华路东侧 150 米—西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—华信装卸码头—云苍公路南侧 30 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—云苍大道南侧 360 米—南江大道东侧 220 米—云苍公路南侧 120 米—创新路东侧 140 米。 南江口镇西片：南江口站北侧 200 米道路—水瓜口。
	三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江路北侧 40 米评估范围北边界—西江路西侧 100 米—云苍公路北侧 110 米—德庆西江大桥西侧 760 米—云苍公路北侧 30 米—西侧评估范围边界—云苍公路南侧 20 米—南江口站北侧 200 米道路西南侧 220 米范围—南江口站北侧 200 米道路—云苍公路南侧 40 米—云苍公路南侧 120 米—南江大道西侧 90 米—南广线—南江大道西侧建成区—东南侧评估范围边界—平罗村道路—南江大道东侧 50 米—南江大道东侧 150 米评估范围边界—云苍公路南侧评估范围边界—云苍公路南侧 50 米—东北侧评估范围边界—西江路北侧 40 米评估范围北边界。
	四级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
千官镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 人民路—文明路—城中路西侧 100 米—千官镇政府—千官镇政府南侧 70 米—教育路东侧 30 米—人民路。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 千官大道东侧 50 米评估范围东边界—北侧评估范围边界—千官大道西侧 60 米—人民路西侧 80 米—乡道 497 北侧建成区—西北侧评估范围边界—文明路南侧 35 米—城中路西侧 140 米—教育路东侧 30 米—人民路南侧 60 米—人民路南侧 240 米—千官大道南侧 60 米—均荣村委会—千官大道东侧 50 米—千官新城—千官大道东侧 200 米—千官大道东侧 50 米评估范围东边界。 大全圩：县道 474—县道 474 南侧 40 米评估范围南边界—县道 474—大全市场东侧 170 米—大全市场北侧道路—县道 474 北侧 80 米—大全中心学校—县道 474。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
建城镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 中山路东侧 20 米—建城中学—中山路西侧 20 米—中山路与城东路交界处北侧 30 米—东一村委会北侧 80 米—城东路东侧 70 米评估范围东边界—南关路南侧 50 米评估范围南边界—城东路西侧 40 米—中山路与城东路交界处南侧 30 米—中山路西侧 20 米—建城大街—中山路东侧 20 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 文昌路北侧 30 米—文昌路与中山路交界处—中山路西侧 20 米—南关路南侧 50 米评估范围交界处南边界—城东路东侧 70 米评估范围东边界—东堤路北侧评估范围边界—东堤路西侧 20 米—文昌路北侧 30 米。 罗旁圩：宝岗路北 30 米—罗旁村委会西侧 250 米—宝岗路—宝岗路西南侧 70 米—省道 368—罗旁市场—宝岗路南 70 米—罗旁财政所东侧 120 米—宝岗路北 30 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
大湾镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—府前路东侧 30 米—康乐大道南侧 25 米—前进路西侧 20 米—康乐大道南侧 90 米评估范围南边界—前进路东侧 10 米—康乐大道南侧 200 米—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—罗定江—工业大道南侧 80 米—能湾村—工业大道北侧 130 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 工业大道北侧 130 米—罗定江—沿江路西侧 30 米—评估范围南边界—康乐东街东侧 50 米—大湾镇政府东侧 90 米评估范围东边界—蔡扬鸣中学东北侧河流—工业大道南侧 80 米—评估范围东边界—工业大道北侧 130 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
桂圩镇	一级	由以下路线围合而成的区域： X473 南侧 30 米—环城路—X473 北侧 110 米—府前路—桂圩路—桂圩路北侧 30 米—环城路东侧 180 米—桂龙路南侧 30 米—桂圩河—X473 南侧 30 米。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 桂圩河—X473 评估范围西边界—X473 北侧 25 米—环城路西侧 50 米—X473 北侧 240 米—环城路西侧 10 米—环城路北侧 50 米—环城路北侧评估范围北边界—石龙路东侧 190 米—桂圩河。 罗顺圩：X473 与振东路交界处东侧 10 米—罗顺医院—罗村—罗顺医院西侧 170 米—X473 北侧 20 米—X473 西侧评估范围西边界—X473 南侧 25 米评估范围南边界—X473 南侧 130 米评估范围南边界—X473 南侧 170 米建成区—X473 南侧 80 米—X473 与振东路交界处东侧 10 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
平台镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 平台河—Y459 北延长道路—同心大道北侧 180 米—康富路—同心二路北侧 80 米—平台镇中心学校—省道 368 北侧 100 米—同心大道东侧 50 米—平台河。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 平台河—省道 368 北侧评估范围北边界—同心二路北侧评估范围北边界—平台镇政府北侧评估范围北边界—平台镇政府西侧评估范围西边界—平台镇政府南侧评估范围南边界—平台街南侧评估范围南边界—康富路东侧 370 米—平台河。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
东坝镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 葡发路—葡东大道与沿江路交界处—葡东大道北侧 35 米—葡东大道与葡发路交界处—葡发路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 葡东大道与沿江路交界处—沿江路南侧 50 米—东坝大桥—沿江路北侧 70 米—大坪街—大坪街北延长道路—东兴一路东侧—东坝中心小学—东坝初级中学—东兴一路—葡东大道与沿江路交界处。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
河口镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 吉祥路—兴盛路—河口市场—G234 东侧 50 米—吉祥路北侧 350 米—G234 西侧 90 米—吉祥路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 城中路西侧 150 米—吉祥路南侧 140 米—城中路东侧 70 米—吉祥路南侧 360 米—吉祥路南侧 140 米—城中路东侧 50 米—兴盛路—兴盛路东侧 70 米—兴盛路北侧 220 米—兴盛路—兴盛路北侧 380 米—G234 东侧 40 米—河口中心小学南门—G234 西侧 90 米—吉祥路—城中路西侧 150 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
宝珠镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 省道 279—省道 279 与河堤路交界处北侧 10 米—河堤路—省道 279 交界处与河堤路交界处。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 279 西侧 30 米—省道 279 与河堤路交界处西侧 30 米—连城路南侧 60 米—连城路西侧评估范围西边界—宝珠镇卫生院—宝珠河—省道 279 交界处与河堤路交界处北侧 110 米—省道 279 西侧 25 米—南广线南侧 210 米—省道 279 东侧 20 米—宝珠中心学校—省道 279 东侧 30 米—宝珠派出所南侧 160 米—省道 279 西侧 40 米。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
大方镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 广卫路—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—大方镇政府—城中中路东侧 20 米—广卫路东侧 20 米—广卫路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 广卫路北侧评估范围北边界—广卫路西侧 30 米—城中中路东侧 35 米—大方村委会—城中中路西侧评估范围西边界—郁南大方中学—城东路南侧 40 米—城东路—大方中心学校东侧 150 米—城东路北侧评估范围北边界—广卫路北侧评估范围北边界。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
宋桂镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 南福一路北侧 35 米—南福一路西侧评估范围西边界—南福一路南侧 50 米—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂镇卫生院—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—鸿源华庭西侧评估范围西边界—家富名苑东侧—南福一路北侧 35 米。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 南福一路西侧评估范围西边界—宋桂中心小学—宋桂中心小学南侧评估范围南边界—宋桂中心小学—维宁路南侧 50 米—南福一路南侧 80 米—南福二路南侧 60 米—宋桂中学—南福二路南侧 30 米—宋桂大道西侧 30 米—福兴路南侧 310 米—宋桂大道东侧评估范围东边界—宋桂大道东侧 150 米—福兴路北侧 30 米—南福二路北侧 55 米—南福二路北侧 70 米—兴盛路北侧 40 米—南福一路北侧 160 米—鸿源华庭—南福一路北侧评估范围北边界—南福一路西侧评估范围西边界。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
历洞镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 建设路—和平路北侧 160 米—河堤路—和平路南侧 140 米—建设路。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 河堤路—和平路南侧 140 米—建设路—历洞初级中学西北门—历洞镇卫生院—建设路东侧 40 米—历洞镇政府—历洞镇政府东侧评估范围东边界—历洞镇政府北侧评估范围北边界—河堤路。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。
通门镇	一级	由以下路线围合而成的区域： 建设路—太平路—新通路—新生路—城中一路—城中路—建设路。

镇名	级别	级别范围
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 建设路—北街—南武大道—城中一路西侧 85 米—城中四路—河堤路南侧 20 米—民心路东侧 90 米—建设路东侧评估范围东边界—格江路北侧 200 米—建设路。
	三级	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域。

（七）乡镇商服路线价成果

本轮根据不同类型，确定乡镇路线价的标准深度即里地线为 15 米的标准铺面首层楼面地价。

总体上划分 77 条商服路线价区段，在上一轮商服城区路线价区段 95 条的基础上删减了 19 条路段。新增 1 条路段，调整 4 条路段，原因如下表所示：

表 2-17 乡镇调整商服路线价区段位置及原因

序号	所在镇	2019 年路段名称	2019 年路段范围	2025 年路段名称	2025 年路段范围	原因
1	连滩镇	菩提大道	西至连滩大道，东至城中路	菩山大道	西至连滩大道，东至城中路	根据现场勘查，路名更新为菩山大道
2	南江口镇	云苍公路 2 段	西至镇西侧建成区边界，东至振兴路	云苍公路 2 段	西至中国石油加油站，东至振兴路	西侧往都城镇方向周边较多商铺出租，因此将起止点路段范围进行调整
3	南江口镇	省道 368 南瑶口段	西至南江口火车站，东至南瑶村委会	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
4	南江口镇	振华路	北至西江路，南至创新路	——	——	商业氛围差，空置率高，租金水平低，因此删除此段商服路线价
5	南江口镇	省道 368 水瓜口段	西至评估范围边界，东至中材亨达水泥有限公司	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
6	南江口镇	省道 352 南江口段	北至中石化加油站，南至评估范围边界	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
7	南江口镇	省道 368 黄泥塘段	西至中材亨达水泥有限公司，东至南江口火车站	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	所在镇	2019 年路段名称	2019 年路段范围	2025 年路段名称	2025 年路段范围	原因
8	建城镇	罗旁大道（罗旁圩）	北至评估范围边界，南至评估范围边界	罗旁大道（罗旁圩）	西至罗旁信用社西侧 50 米，东至梁应瑞中心小学	罗旁圩周边较多商业出租，商业氛围较好，其余区域商业氛围差，因此将起止点路段范围进行调整
9	建城镇	南关路	西至中山路，南至城东路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
10	建城镇	文昌路	西至中山路，东至东堤路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
11	大湾镇	康乐东街	北至振兴路，南至评估范围边界	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
12	桂圩镇	城中路	北至桂城大街，南至过境路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
13	桂圩镇	桂圩路	西至旧街，东至过境路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
14	桂圩镇	旧街	西至书院路，东至桂圩路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
15	桂圩镇	兴盛路	北至桂城大街，南至过境路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
16	桂圩镇	环城路	西至过境路，东至桂圩路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
17	桂圩镇	河南路	西至河南路，东至河南路	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
18	平台镇	康富路	北至同心二路，南至平台河	---	---	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	所在镇	2019 年路段名称	2019 年路段范围	2025 年路段名称	2025 年路段范围	原因
19	东坝镇	大圩街	北至大圩街，南至沿江路	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
20	东坝镇	葡兴路	西至葡兴路，东至东兴街	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
21	东坝镇	葡发路	西至葡发街，东至东兴街	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
22	宝珠镇	连城路	北至连城路，南至宝珠镇政府	——	——	多为居民自建房，商业出租率低，商业氛围差，因此删除此段商服路线价
23	大方镇	广义路	西至城中北路，东至城东路	广卫路	西至城中北路，东至城东路	根据现场勘查，路名更新为广卫路
24	通门镇	——	——	南武大道	北至北街，南至新生路	此路较多商铺出租，已形成一定的商业氛围，因此新增此段商服路线价

（八）基准地价修正体系

本次基准地价体系分为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五大类。五类用地对不同地价影响因素的敏感度不同，修正因素的种类也不同，但同类用地影响因素基本相同，只是不同等级影响程度不尽相同。根据地租地价理论和区位理论可知影响土地级别和影响土地价格的因素具有一致性。

结合郁南县土地市场实际，五类用地地价影响指向特征，以及结合专家咨询确定本次基准地价宗地地价修正因素体系如下表：

表 2-18 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/楼层修正	容积率/楼层修正	容积率	其他个别因素	容积率	其他个别因素
街角地	临街深度	楼层分配系数	土地使用年限	其他个别因素	土地使用年限
其他个别因素	宽深比	其他个别因素	土地开发程度	土地使用年限	土地开发程度
土地使用年限	街角地	土地使用年限	——	土地开发程度	——
土地开发程度	其他个别因素	土地开发程度	——	——	——
——	土地使用年限	——	——	——	——
——	土地开发程度	——	——	——	——

表 2-19 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/楼层修正	容积率/楼层修正	容积率	其他个别因素	容积率	其他个别因素
其他个别因素	临街深度	楼层分配系数	土地使用年限	其他个别因素	土地使用年限
土地使用年限	宽深比	其他个别因素	土地开发程度	土地使用年限	土地开发程度
土地开发程度	其他个别因素	土地使用年限	——	土地开发程度	——
——	土地使用年限	土地开发程度	——	——	——
——	土地开发程度	——	——	——	——

(本页余下空白)

（九）其他用地价格参照修正系数

根据各具体用地类型的收益能力差异，并通过对比周边县市、经济水平基本持平的区域及对郁南县其他用地价格参照修正价格差异的统计分析，制定了《其他用地价格参照修正系数表》如下表：

表 2-20 其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含 义	城市用地分类	用地用海分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地（B11）	零售商业用地	商服	1
		指加油、加气、充换电站等用地。	加油加气站用地（B41）	公用设施营业网点用地	商服	1.5(加油加气站用地修正后为地面地价且不做容积率修正)
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地（B12）	批发市场用地	商服	1
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地（B13）	餐饮用地	商服	0.8
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地（B14）	旅馆用地	商服	0.8
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务设施用地（B2、含 B21、B22、B29）	商务金融用地	商服	0.6
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。	娱乐用地（B31）	娱乐用地	商服	0.8
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、	其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）	其他商业服务业用地	商服	1
				用地		

郁南县 2025 年国有建设土地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

用地类型		含 义	城市用地分类	用地用海分类	修正基准	修正系数
		洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。				
住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	二类居住用地（R2）	城镇住宅用地	住宅	1
	低密度住宅用地	特指容积率小于 1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋等多层住宅为主的别墅和低密度住宅用地。	一类居住用地（R1）	——	住宅	2.5
工矿 仓储 用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地（M，含 M1、M2、M3）	工业用地	工业	1
	工业用地 M3	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地。	工业用地 M3	三类工业用地	工业	1.3
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地。	——	采矿用地	工业	1
	物流用地	物流用地指物流产业用于物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地（含大型专业批发市场场所用地）。物流用地须经市政府或市政府授权的部门认定。	物流仓储用地（W，W1、W2、W3）	物流仓储用地	工业	1.2
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地（W，W1、W2、W3）	物流仓储用地	工业	1.2
交通运输	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地。	城市轨道交通用地（S2）	铁路用地	工业	0.7

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

用地类型		含 义	城市用地分类	用地用海分类	修正基准	修正系数
用地	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地。	城市道路用地（S1）	公路用地	工业	0.7
	交通场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。	交通场站用地(S4,含S41、S42)	交通场站用地	工业	1.2
	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地。	交通枢纽用地（S3）	港口码头用地	工业	1.5
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	其他交通设施用地（S9）	管道运输用地	工业	1
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城市道路用地（S1）	城镇村道路用地	工业	0.7
	地下停车场用地	指位于公共基础设施、广场、公共建筑等地下一层独立的经营性的停车场（库）用地（地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收）。	交通场站用地(S4,含S41、S42)	交通场站用地	公共管理与公共服务用地	0.4
公共管理与公	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	行政办公用地（A1）	机关团体用地	公共管理与公共服务用地	1

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

用地类型		含 义	城市用地分类	用地用海分类	修正基准	修正系数
共服 务用 地	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	艺术传媒用地（B22）	——	公共管理与公共服务用地	1
	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	文化设施用地（A2，不包括商业用途的会展用地）	文化用地	公共管理与公共服务用地	1
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地（A4）	体育用地	公共管理与公共服务用地	1
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地（A5）	医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利设施用地（A6）	社会福利用地	公共管理与公共服务用地	0.8
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	教育用地	公共管理与公共服务用地	1
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地（A35）	科研用地	公共管理与公共服务用地	1
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地（U，含 U1、U2、U3、U9）	公用设施用地	公用设施用地	1

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

用地类型		含 义	城市用地分类	用地用海分类	修正基准	修正系数
	绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地（G1）	——	公用设施用地	0.8
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	文物古迹用地（A7）	——	公共管理与公共服务用地	0.8
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	其他服务设施用地（B9）	殡葬用地	公用设施用地	1.7
	宗教用地	指宗教活动场所用地。	宗教设施用地（A9）	宗教用地	公用设施用地	0.9
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。	安保用地（H42）	监教场所用地	公共管理与公共服务用地	1

备注：

- （1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；
- （2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；
- （3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；
- （4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；
- （5）商服用地除零售商业用地、批发市场用地、其他商服用地外，其余的餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地以商服用地区片基准地价为基准经用地类型、容积率修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商服路线价，容积率修正套用住宅容积率修正表进行计算。
- （6）加油加气站参考商服用途进行用地系数修正后为地面地价且不做容积率修正。

第三章 郁南县基准地价水平分析

一、郁南县基准地价水平变化状况

随着近年社会经济大环境发生变化，房地产市场出现了一定的波动与调整，也促使各地不断优化政策环境与完善市场机制。在中央政府提出的房住不炒、因城施策的主基调下，对房地产的调控力度加强。2024 年以来，国家针对房地产业陆续出台政策，包括下调购房首付比例和房贷利率、推进保交楼工作等等，助力房地产市场的复苏。随着政策的落地，房地产市场逐步回归平稳健康发展的态势。

（一）城区整体基准地价水平变化状况

本次城区整体基准地价水平变化状况以评估范围郁南县城各用途各级别面积加权测算进行统计。

本次估价期日为 2025 年 5 月 1 日，上一轮基准地价估价期日为 2019 年 12 月 1 日，本次将 2025 年基准地价与上一轮基准地价成果进行简单对比。整体基准地价的变化情况详见表所示：

表 3-1 郁南县城整体基准地价水平对比一览表（内涵地价）

单位：元/平方米

土地用途	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
2025 年价格	636	384	337	262	309
2019 年价格	654	392	333	251	300
变化率	-2.75%	-2.04%	1.20%	4.38%	3.00%
价格类型	首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价

注：（1）上表中各用途的价格内涵及表现形式：商服用地级别基准地价设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价设定容积率为 2.0 的平均楼面地价；工业用地设定容积率为 1.0 的地面地价，公共管理与公共服务用地级别基准地价设定容积率为 1.5 的平均楼面地价；公用设施用地级别基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价。

（2）上表中整体平均地价水平是根据 2025 年级别基准地价的级别面积加权进行统计得到。

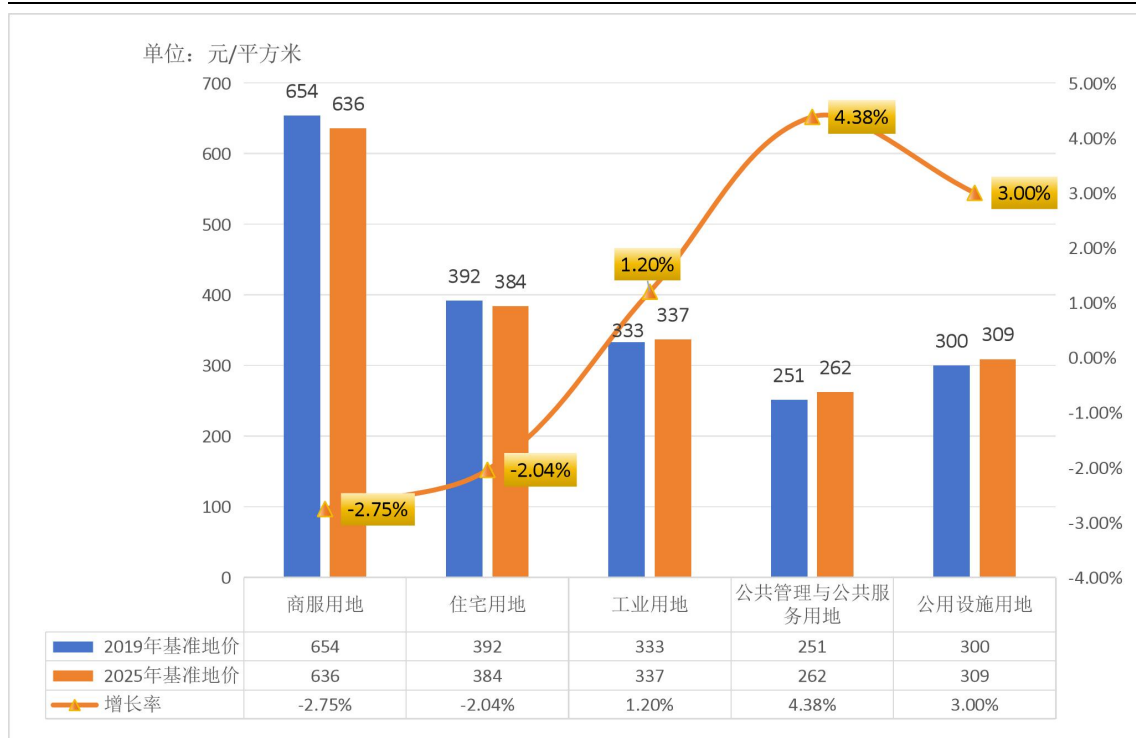


图 3-1 郁南县城区各用途整体基准地价水平变化直方图

比较结果显示，工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地 2025 年地价总体上均有一定的上升，其中工业用地的增长率为 1.20%，公共管理与公共服务用地增长率为 4.38%，公用设施用地增长率为 3.00%；而商服用地、住宅用地对比 2019 年有一定的降幅，其中商服用地下降 2.75%，住宅用地下降 2.04%。

受社会经济下行影响，郁南县城区房地产市场受到冲击，整体房地产市场销量和售价均有所下滑，商服用地和住宅用地影响较大，整体呈下降趋势，但工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地随着地区基础设施不断完善、道路贯通和土地取得成本提高，这几个用途的土地价值有不同程度的提升。

（二）城区级别基准地价水平变化状况

为了更好地反映郁南县城区基准地价水平的变化状况，我们选取郁南县城区上一轮的基准地价进行对比。该比较数据只作为参考，具体分析数据如下图表：

表 3-2 商服、住宅和工业用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/平方米

级别	商服用地			住宅用地			工业用地		
	2019 年价格	2025 年价格	变化率	2019 年价格	2025 年价格	变化率	2019 年价格	2025 年价格	变化率
1 级	2512	2447	-2.59%	1080	1060	-1.85%	924	926	0.22%
2 级	1652	1601	-3.09%	847	837	-1.18%	746	750	0.54%

级别	商服用地			住宅用地			工业用地		
	2019 年价格	2025 年价格	变化率	2019 年价格	2025 年价格	变化率	2019 年价格	2025 年价格	变化率
3 级	1187	1121	-5.56%	616	592	-3.90%	480	482	0.42%
4 级	816	784	-3.92%	425	407	-4.24%	338	341	0.89%
5 级	519	509	-1.93%	310	308	-0.65%	262	266	1.53%

表 3-3 公共服务项目用地用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/平方米

级别	公共管理与公共服务用地			公用设施用地		
	2019 年价格	2025 年价格	变化率	2019 年价格	2025 年价格	变化率
1 级	648	649	0.15%	697	700	0.43%
2 级	529	530	0.19%	582	593	1.89%
3 级	398	408	2.51%	434	442	1.84%
4 级	275	289	5.09%	318	328	3.14%
5 级	208	219	5.29%	237	245	3.38%

注：（1）上表中商服用地级别基准地价设定容积率为 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设定容积率为 2.0 下的平均楼面地价；工业用地级别基准地价设定容积率为 1.0 下的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价设定容积率为 1.5 下的平均楼面地价；公用设施用地级别基准地价设定容积率为 1.0 下的地面地价。

（2）各用途上一轮价格为上一轮级别范围下的平均价格，该价格只用作对比参考。

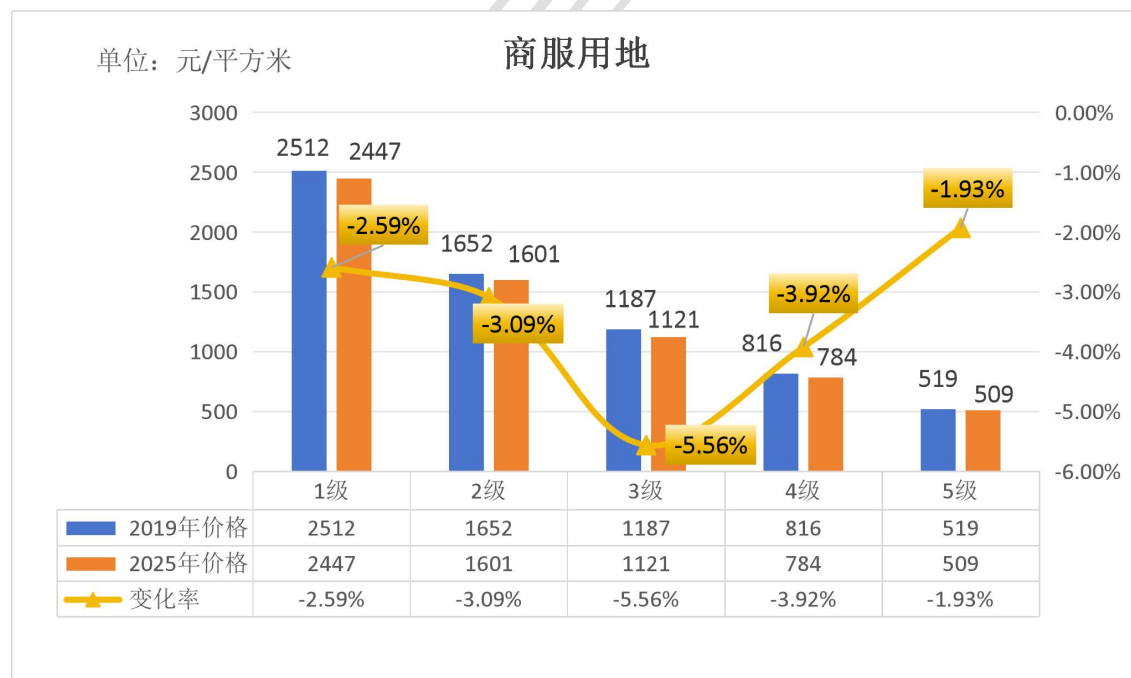


图 3-2 郁南县城商服用地级别价格变化直方图

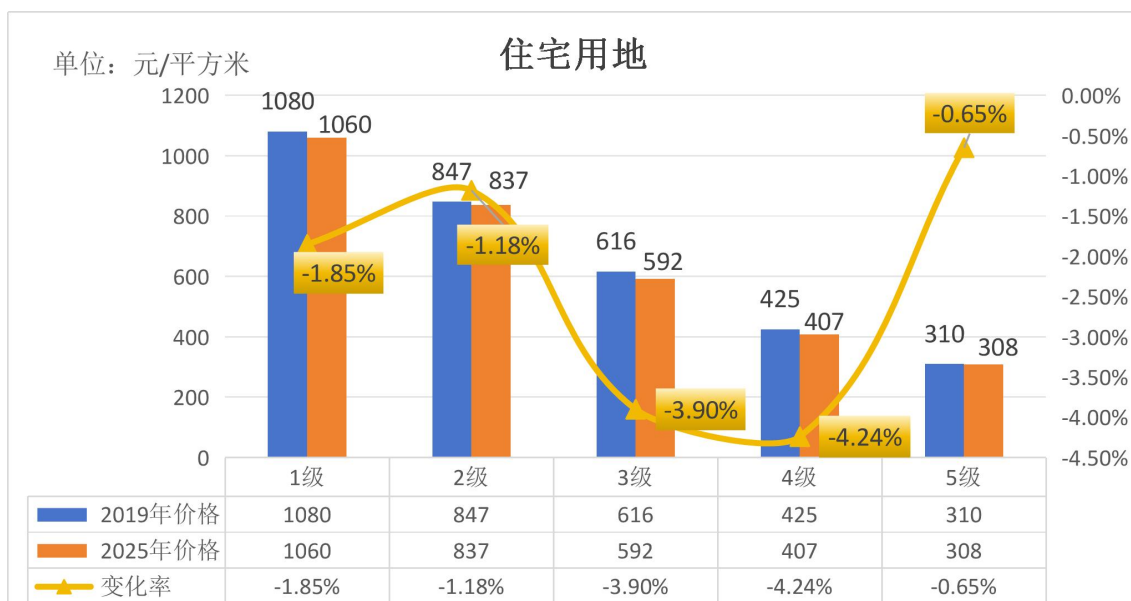


图 3-3 郁南县城居住用地级别价格变化直方图

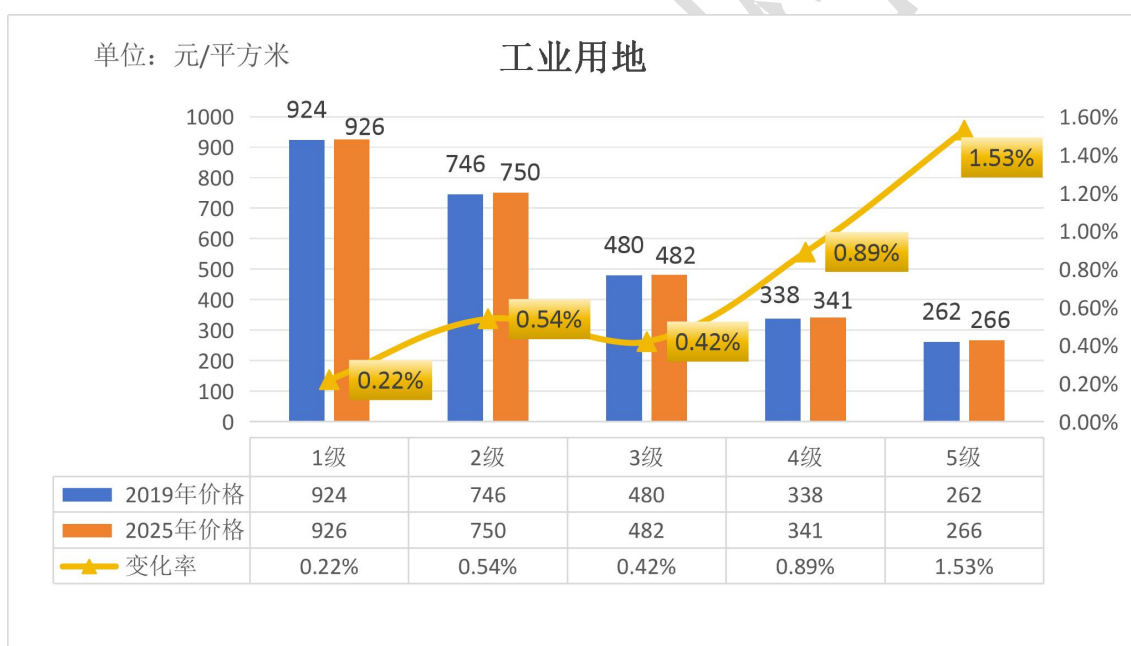


图 3-4 郁南县城工业用地级别价格变化直方图

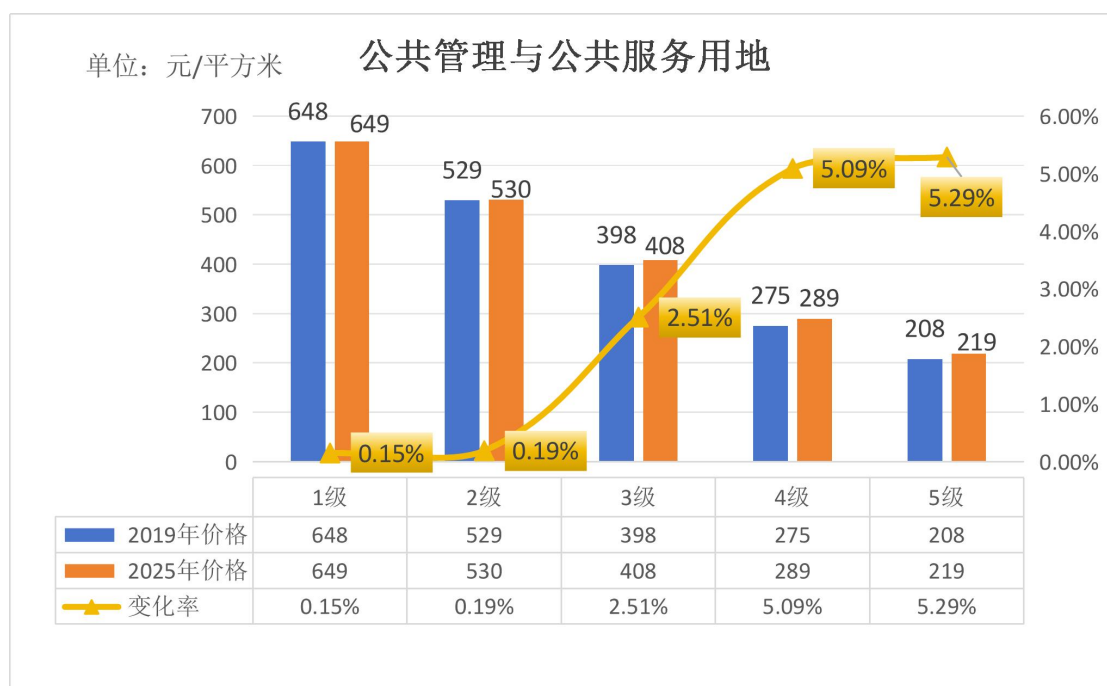


图 3-5 郁南县城公共管理与公共服务用地级别价格变化直方图

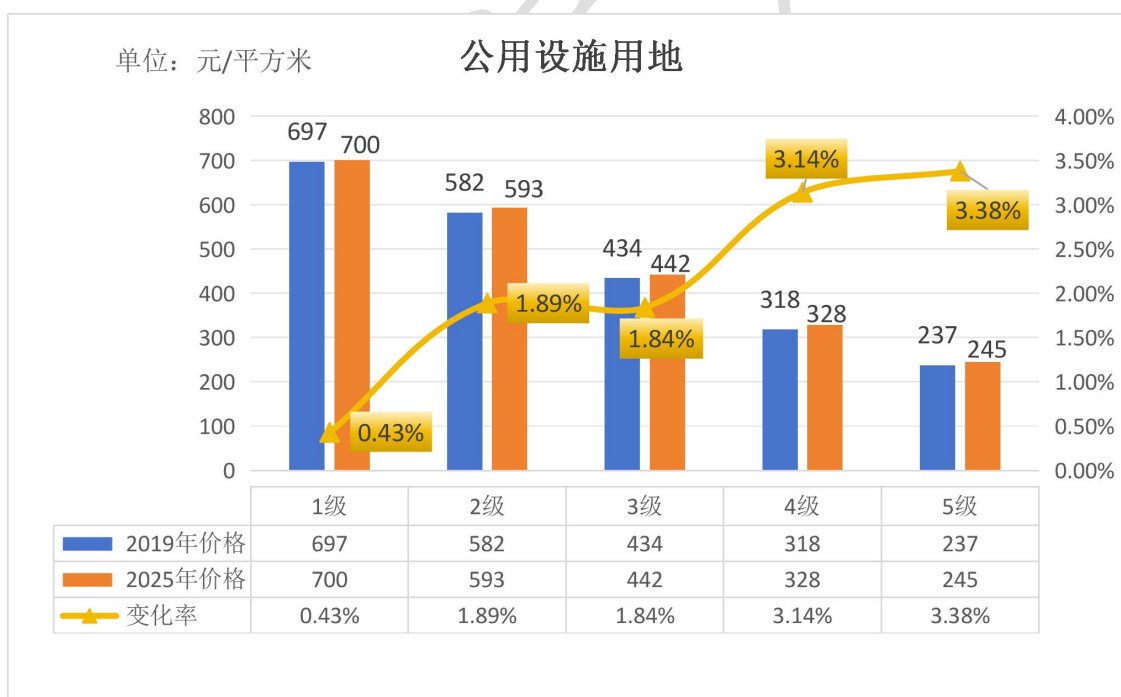


图 3-6 郁南县城公用设施用地级别价格变化直方图

从上述图表可见，郁南县城 2025 年与 2019 年各用途级别基准地价相比，2025 年各用途级别基准地价均出现了一定程度的变化。

（1）其中商服用地各级别基准地价变化幅度为-5.56%至-1.93%之间，其中变

化最大的是 3 级，下降 5.56%，其次是 4 级下降 3.92%，2 级下降 3.09%，1 级下降 2.59%，下降最小的是 5 级 1.93%。城区商服用地受电商冲击较大，整体的租金、售价均有较大幅度下降，空置率上升，同时，物价上涨，居民购买力下降，商业氛围降低，因此整体下降幅度较大，而 5 级处于城区外围区域，受到近年的土地取得成本提高影响，土地价值下降幅度为最小。

（2）住宅用地各级别基准地价变化幅度为 -4.24% 至 -0.65%，通过与 2019 年基准地价的对比分析，本轮住宅用地 4 级变化最大，下降 4.24%，其次为 3 级下降 3.90%，1 级下降 1.85%，2 级下降 1.18%，5 级下降幅度最小为 0.65%。住宅受房地产市场影响较大，近年房地产开发投资收窄，住宅用地供应减少，存量商品房增加，去化周期延长，居民购买力下降，因此住宅用地整体下降。

（3）工业用地各级别基准地价变化幅度为 0.22% 至 1.53% 之间，城市的发展带动城区工业用地价格的增长。由于城市基础设施等不断完善，导致征地成本和土地开发成本的变化，因此工业价格也相应提高。此外，2025 年工业用地地价涨幅相对较高的是 5 级，由于基础设施、道路完善和土地管理水平提高均对土地产生积极影响，促进工业用地价值提升。

（4）公共管理与公共服务用地级别基准地价变化幅度为 0.15% 至 5.29% 之间，城区近年加大投入教育、医疗和文化体育设施等建设，促进了公共管理与公共服务用地的价值提升。

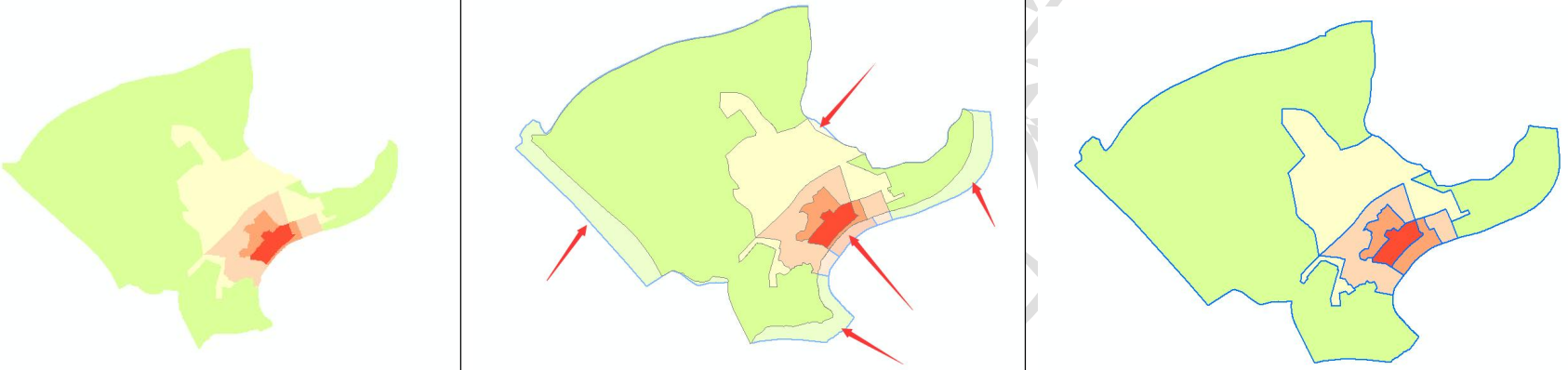
（5）公用设施用地级别基准地价变化幅度为 0.43% 至 3.38% 之间，城区近年加大天然气运输管道和站点建设、雨污管道建设、完善城区道路建设，公用设施用地价格平稳增长。

（四）城区级别主要变化区域说明

根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，结合郁南县城实际情

况，评估范围往外围扩展，各用途各级别面积均有所增加，具体如下图所示：

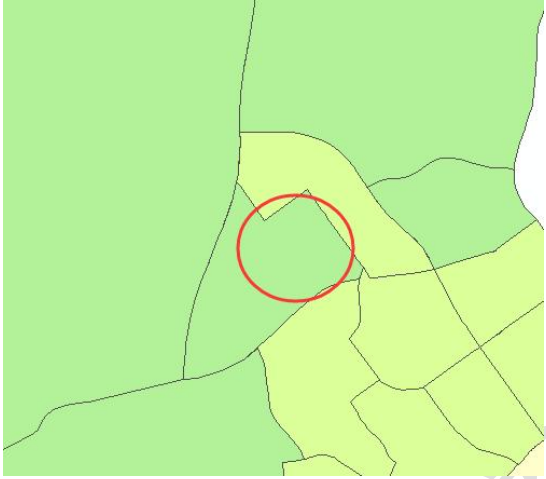
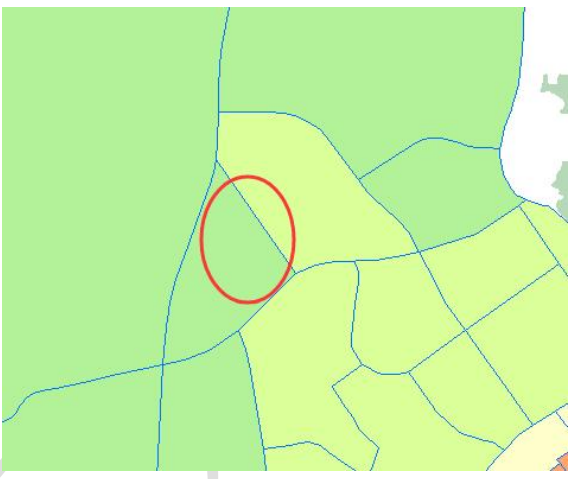
表 3-4 2019 年与 2025 年城区整体级别对比图表

		
2019 年级别情况	级别调整过程	2025 年级别情况
以商服级别调整为例，根据规划和结合实际情况，通过调整各级别区域扩大城区评估范围和级别范围		

1. 商服用地级别主要变化区域说明

根据 2025 年基准地价更新级别基准地价范围与 2019 年基准地价级别范围进行对比，郁南县城区基准地价商服用地级别范围主要变化为局部区域，例如九星新城外围片局部调整至轻工产业基地片（5 级调整为 4 级）。

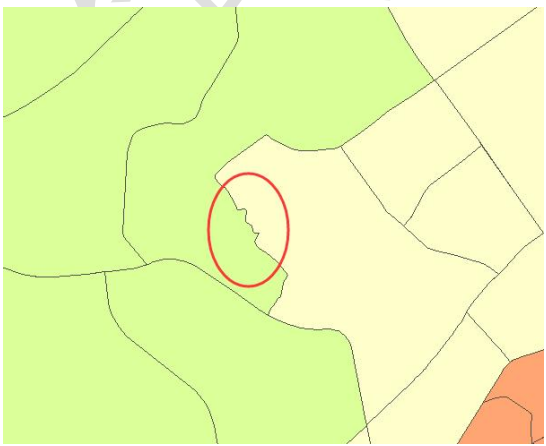
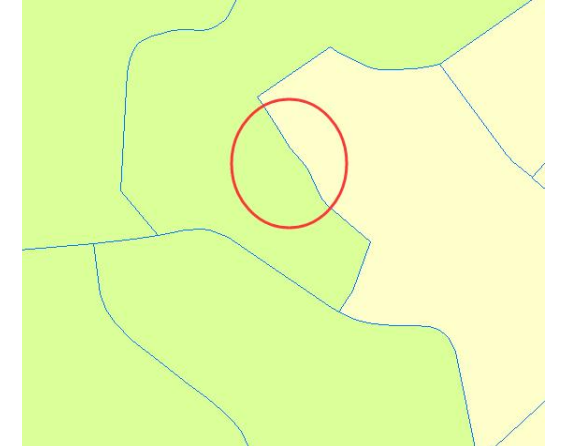
表 3-5 2019 年和 2025 年城区商服用地级别对比图表

2019 年级别情况	2025 年级别情况
	
九星新城外围片局部调整至轻工产业基地片（5 级调整为 4 级）	

2. 住宅用地级别主要变化区域说明

根据 2025 年基准地价更新级别基准地价范围与 2019 年基准地价级别范围进行对比，本次城区基准地价更新住宅用地级别范围变化为局部区域，如九星湖片局部调整至星湖百合片（4 级调整为 3 级）。

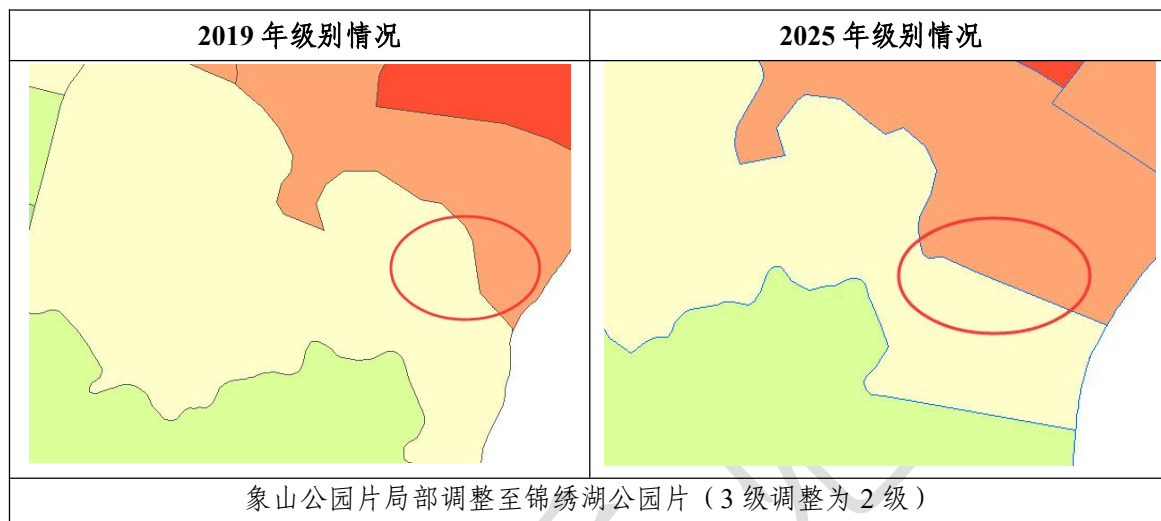
表 3-6 2019 年和 2025 年城区住宅用地级别对比图表

2019 年级别情况	2025 年级别情况
	
九星湖片局部调整至星湖百合片（4 级调整为 3 级）	

3.工业用地级别主要变化区域说明

根据 2025 年基准地价更新级别基准地价范围与 2019 年基准地价级别范围进行对比，本次城区基准地价更新工业用地级别范围变化主要在局部范围，如象山公园片局部调整至锦绣湖公园片（3 级调整为 2 级）。

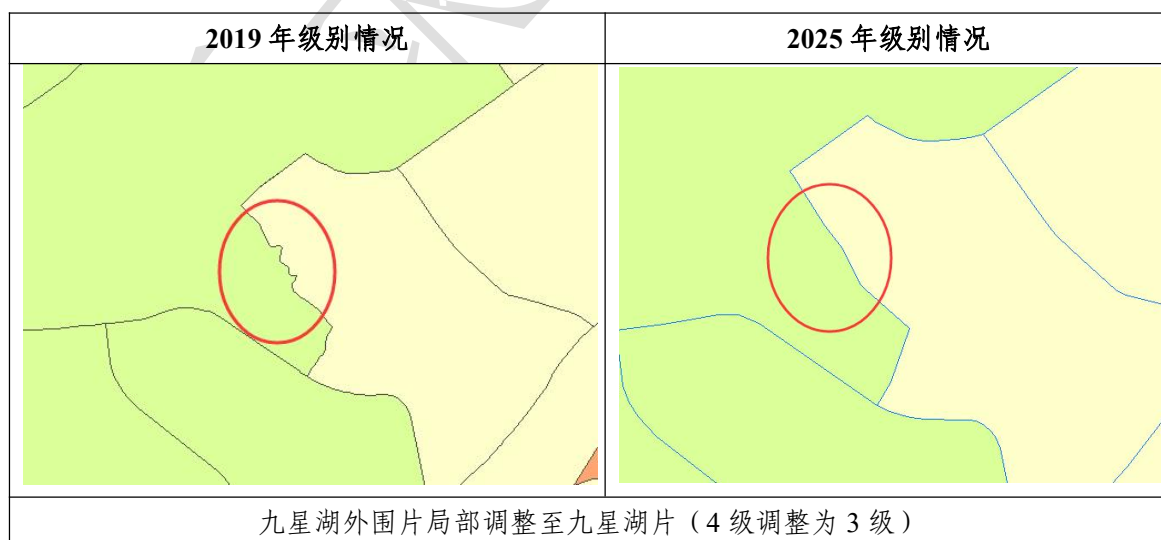
表 3-7 2019 年和 2025 年城区工业用地级别对比图表



4.公共管理与公共服务用地级别主要变化区域说明

根据 2025 年基准地价更新级别基准地价范围与 2019 年基准地价级别范围进行对比，本次城区基准地价更新公共管理与公共服务用地级别范围主要为局部区域，如九星湖外围片局部调整至九星湖片（4 级调整为 3 级）。

表 3-8 2019 年和 2025 年城区公共管理与公共服务用地级别对比图表

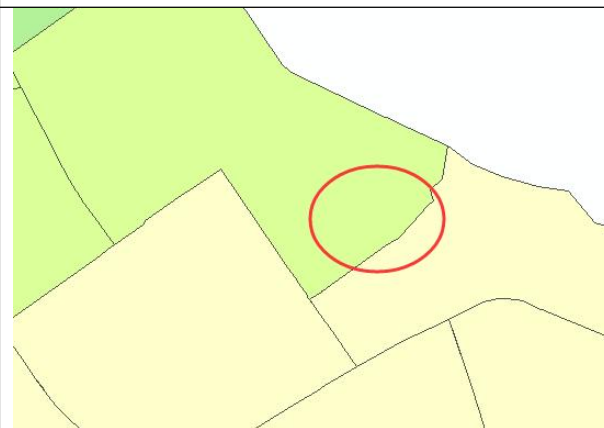
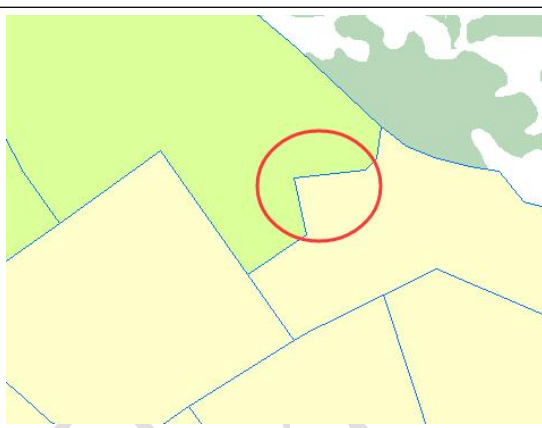


5.公用设施用地级别主要变化区域说明

根据 2025 年基准地价更新级别基准地价范围与 2019 年基准地价级别范围进

行对比，本次城区基准地价更新公用设施用地级别范围局部有变化，如九星大道外围片调整为西江实验学校片（4 级调整为 3 级）。

表 3-9 2019 年和 2025 年城区公用设施用地级别对比图表

2019 年级别情况	2025 年级别情况
	
九星大道外围片调整为西江实验学校片（4 级调整为 3 级）	

（五）城区商服路线价区段地价水平对比

为了更好地反映郁南县城城区商服用途地价水平的变化状况，我们把郁南县城城区 2025 年商服路线价与 2019 年价格进行对比。在 2019 年基准地价成果中，郁南县城城区共划分出 69 路线价区段，但由于近年受到电商网络平台、大型广场集聚性对传统道路商服繁华度的冲击及疫情的影响，对人流流量较大、传统商业氛围较浓的区域有一定影响。因此，与 2019 年相比，大部分路线价有一定降幅，部分路段考虑与商服区片价对比，低于商服区片价或者与区片价接近，经现场调查及结合价格测算，2025 年在 2019 年基础上删减 2 条路段，新增 1 条路段，调整 3 条路段最终确定 2025 年商服路线价为 68 条。具体对比分析数据详细见下表：

表 3-10 郁南县城区 2025 年与 2019 年商服路线价对比变化表

单位：米、元/平方米

区段编号	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ001	工业大道 5 段	北至大堤路，南至滨江路	5034	5215	-3.47%
LXJ002	中山路 1 段	北至工业大道，南至幸福路	4871	4939	-1.38%
LXJ003	城中西路 1 段	西至锦绣路，东至工业大道	4728	4877	-3.06%
LXJ004	工业大道 3 段	北至柳树塘大道，南至城中路	4422	4709	-6.09%
LXJ005	中山路 2 段	北至幸福路，南至四一八路	4339	4522	-4.05%
LXJ006	大堤路 2 段	西至工业大道，东至平江路	4096	4210	-2.71%
LXJ007	工业大道 4 段	北至城中路，南至大堤路	4059	4559	-10.97%
LXJ008	新生东路	北至工业大道、城中路，南至幸福路	3958	4016	-1.44%
LXJ009	柳树塘大道	北至一环路，南至工业大道	3943	4227	-6.72%
LXJ010	江滨中路	北至工业大道，南至康乐路	3812	3830	-0.47%
LXJ011	柳城路 2 段	北至城北五路，南至一环路	3794	3930	-3.46%
LXJ012	城中西路 2 段	北至锦绣路，南至环湖路	3722	3942	-5.58%
LXJ013	城中路 4 段	西至工业大道，东至城北路	3710	3780	-1.85%
LXJ014	武陵路	西至四一八路，东至江滨路	3562	4259	-16.37%
LXJ015	中山路 3 段	北至四一八路，南至武陵路	3500	3922	-10.76%
LXJ016	锦绣路	西至环湖路，东至新生东路	3361	3380	-0.56%
LXJ017	平江路 3 段	北至城中路，南至大堤路	3346	3617	-7.49%
LXJ018	四一八路 2 段	西至新生路，东至江滨路	3342	3623	-7.76%
LXJ019	江滨东路	西至工业大道，东至商贸路	3295	3439	-4.19%
LXJ020	城中路 3 段	西至城北路，东至平江路	3200	3264	-1.96%
LXJ021	平江路 2 段	北至一环路，南至城中路	3121	3279	-4.82%
LXJ022	城北路 1 段	北至城中路，南至大堤路	3079	3091	-0.39%
LXJ023	幸福路	西至新生路，东至江滨路	3073	3400	-9.62%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ024	柳城路 1 段	北至二环路，南至城北五路	3072	3246	-5.36%
LXJ025	四一八路 1 段	西至城中西路，东至新生路	3014	3284	-8.22%
LXJ026	江滨西路	北至康乐路，南至武陵路	2992	3090	-3.17%
LXJ027	康乐路	西至新生路，东至江滨路	2940	3074	-4.36%
LXJ028	新生路	北至幸福路，南至四一八路	2881	3006	-4.16%
LXJ029	商贸路	西至江滨东路，东至大堤路	2833	2916	-2.85%
LXJ030	一环路 3 段	西至柳树塘大道，东至城北路	2764	2946	-6.18%
LXJ031	城中路 2 段	西至平江路，东至连福二路	2733	2899	-5.73%
LXJ032	城北路 2 段	北至一环路，南至城中路	2722	2738	-0.58%
LXJ033	环湖路 1 段	西至锦绣路，东至工业大道	2663	2865	-7.05%
LXJ034	城中路 1 段	西至连福二路，东至教育路	2643	2892	-8.61%
LXJ035	城中西路 3 段	北至环湖路，南至四一八路	2638	2719	-2.98%
LXJ036	一环路 4 段	西至枫木塘路，东至柳树塘大道	2637	2988	-11.75%
LXJ037	飞凤路	西至西宁大道，东至四一八西路	2601	3012	-13.65%
LXJ038	一环路 2 段	西至城北路，东至平江路	2598	2793	-6.98%
LXJ039	平江路 1 段	北至二环路，南至一环路	2472	2517	-1.79%
LXJ040	城北五路	西至柳城路，东至城北二路	2419	2030	19.16%
LXJ041	二环路 4 段	西至枫木塘路，东至柳城路	2396	2415	-0.79%
LXJ042	城北二路	北至二环路，南至一环路	2374	2502	-5.12%
LXJ043	二环路 3 段	西至柳城路，东至城北二路	2333	2369	-1.52%
LXJ044	环湖路 2 段	北至锦绣路，南至城中西路	2286	2427	-5.81%
LXJ045	一环路 5 段	北至枫木塘路，南至云苍公路	2230	2421	-7.89%
LXJ046	九星大道	北至郁南县人民医院，南至二环路	2226	2395	-7.06%
LXJ047	工业大道 2 段	北至一环路，南至柳树塘大道	2125	2299	-7.57%
LXJ048	好景商业街	西至二环路，东至一环路	2014	2164	-6.93%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ049	工业大道 1 段	北至二环路，南至一环路	1966	2095	-6.16%
LXJ050	二环路 2 段	西至城北二路，东至吉祖湖公园	1954	2006	-2.59%
LXJ051	枫木塘路	北至二环路，南至一环路	1923	1990	-3.37%
LXJ052	云苍公路 2 段	北至二环路，南至一环路	1921	2001	-4.00%
LXJ053	大堤路 1 段	西至平江路，东至天窝小学	1890	1996	-5.31%
LXJ054	教育路 1 段	北至丽都华庭，南至城中路	1862	1965	-5.24%
LXJ055	乡道 452	西至二环路，东至西宁大道	1812	1989	-8.90%
LXJ056	大堤二路	西至平江路，东至教育路	1786	1923	-7.12%
LXJ057	一环路 1 段	西至平江路，东至二环路	1754	1875	-6.45%
LXJ058	教育路 2 段	北至城中路，南至大堤路	1734	1810	-4.20%
LXJ059	二环路 1 段	北至二环路，南至教育路	1725	1773	-2.71%
LXJ060	署前路	北至城中路，南至大堤路	1711	1851	-7.56%
LXJ061	星湖东路	西至星湖百合花园东侧路，东至二环路	1662	1754	-5.25%
LXJ062	二环路 5 段	西至西宁大道，东至枫木塘路	1632	1750	-6.74%
LXJ063	二环路 6 段	西至都兴路，东至西宁大道	1600	1691	-5.38%
LXJ064	云苍公路 1 段	北至郁南县职业技术学院东侧小路，南至二环路	1550	1681	-7.79%
LXJ065	承平西路	西至星湖东路，东至九星大道	1503	—	—
LXJ066	二环路 7 段	西至郁南高速出口，东至都兴路	1369	1616	-15.28%
LXJ067	西宁大道	北至一环路，南至高山加油站	1225	1573	-22.12%
LXJ068	星湖南路	西至悦湖城市花园，东至二环路	1186	1360	-12.79%

备注：

- 1、上表中的商服路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米的首层楼面地价。
- 2、以上路线价起止点以商服路线价区段分布图为准。

（六）乡镇各用途各级别基准地价水平状况及变化趋势

与 2019 年各用途地价水平相比，各用途的级别价水平均发生了不同程度的变化。

从下表对比情况可见，与 2019 年各用途地价水平相比，2025 年郁南县乡镇的各用途各级别基准地价均出现了一定程度的变化，其中商服 1-4 级变化幅度为 -4.33%至-0.55%之间。1 级下降幅度最大的是历洞镇，为-4.33%，最小的是宝珠镇，为-3.39%；2 级下降幅度最大的是大方镇，为-3.10%，最小的是河口镇，为-2.06%；3 级下降幅度最大的是千官镇，为-1.76%，最小的是平台镇，为-0.55%；4 级商服用地仅连滩镇、千官镇与南江口镇涉及，下降幅度分别为-0.90%、-1.03%、-1.04%。

各镇住宅用地整体上也是呈下降态势，住宅 1-4 级下降幅度为-3.30%至-0.49%。1 级下降幅度最大的是大方镇，为-3.30%，最小的是连滩镇，为-2.44%；2 级下降幅度最大的是历洞镇，为-2.37%，最小的是建城镇，为-1.22%；3 级下降幅度最大的是连滩镇，为-1.20%，最小的是大湾镇，为-0.55%；4 级住宅用地仅连滩镇、千官镇与南江口镇涉及，下降幅度分别为-0.63%、-0.69%、-0.49%。

各镇工业用地呈上升态势，工业 1-4 级上涨幅度为 1.22%至 3.96%。1 级上涨幅度最大的是大湾镇，为 3.27%，最小的是大方镇，为 1.22%；2 级上涨幅度最大的是大湾镇，为 3.41%，最小的是大方镇，为 1.53%；3 级上涨幅度最大的是大湾镇，为 3.96%，最小的是东坝镇，为 1.51%；4 级工业用地仅连滩镇、千官镇与南江口镇涉及，上涨幅度分别为 1.83%、1.60%、2.30%。

各镇公共管理与公共服务用地呈上升态势，1-4 级上涨幅度为 0.77%至 2.15%。1 级上涨幅度最大的是大方镇，为 2.15%，最小的是通门镇，为 0.98%；2 级上涨幅度最大的是建城镇，为 1.76%，最小的是宝珠镇，为 0.77%；3 级上涨幅度最大的是南江口镇，为 2.05%，最小的是平台镇，为 0.87%；4 级公共管理与公共服务用地仅连滩镇与南江口镇涉及，上涨幅度分别为 1.29%、1.35%。

各镇公用设施用地呈上升态势，1-4 级上涨幅度为 0.20%至 3.37%。1 级上涨幅度最大的是宝珠镇，为 1.03%，最小的是连滩镇，为 0.20%；2 级上涨幅度最大的是宝珠镇，为 2.14%，最小的是历洞镇，为 0.43%；3 级上涨幅度最大的是平台镇，为 3.19%，最小的是河口镇，为 0.53%；4 级公用设施用地仅连滩镇与南江口镇涉及，上涨幅度分别为 1.93%、3.37%。

综合各镇各级别用地的地价变化情况，商服、住宅用地主要是受社会大环境经济低迷，房地产市场受到冲击，商服和住宅受影响而价格下降；工业、公共管理与公共服务、公用设施用地因土地取得成本等增加，土地价格有所增长。

具体的变化情况如下表：

表 3-11 郁南县乡镇各用途级别新旧基准地价地价水平对比表

单位：元/平方米

序号	镇名	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		
			2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度
1	连滩镇	1 级	929	965	-3.73%	800	820	-2.44%	578	569	1.58%	596	586	1.71%	502	501	0.20%
		2 级	833	853	-2.34%	687	699	-1.72%	424	413	2.66%	521	514	1.36%	371	368	0.82%
		3 级	671	682	-1.61%	574	581	-1.20%	335	328	2.13%	422	417	1.20%	290	287	1.05%
		4 级	548	553	-0.90%	474	477	-0.63%	223	219	1.83%	315	311	1.29%	211	207	1.93%
2	千官镇	1 级	836	869	-3.80%	721	740	-2.57%	396	388	2.06%	491	483	1.66%	350	348	0.57%
		2 级	785	805	-2.48%	625	637	-1.88%	326	319	2.19%	414	409	1.22%	295	291	1.37%
		3 级	613	624	-1.76%	507	512	-0.98%	289	282	2.48%	325	322	0.93%	220	215	2.33%
		4 级	480	485	-1.03%	432	435	-0.69%	191	188	1.60%	——	——	——	——	——	——
3	南江口镇	1 级	831	863	-3.71%	700	720	-2.78%	548	534	2.62%	561	553	1.45%	470	468	0.43%
		2 级	659	675	-2.37%	577	589	-2.04%	398	387	2.84%	421	414	1.69%	343	340	0.88%
		3 级	560	568	-1.41%	469	472	-0.64%	327	319	2.51%	349	342	2.05%	287	281	2.14%
		4 级	478	483	-1.04%	408	410	-0.49%	222	217	2.30%	301	297	1.35%	215	208	3.37%
4	建城镇	1 级	689	715	-3.64%	591	608	-2.80%	420	411	2.19%	432	427	1.17%	362	360	0.56%
		2 级	557	571	-2.45%	484	490	-1.22%	345	338	2.07%	347	341	1.76%	303	297	2.02%
		3 级	418	422	-0.95%	388	391	-0.77%	200	196	2.04%	255	250	2.00%	198	193	2.59%
5	大湾镇	1 级	624	649	-3.85%	540	556	-2.88%	442	428	3.27%	420	412	1.94%	383	380	0.79%
		2 级	523	536	-2.43%	427	435	-1.84%	364	352	3.41%	322	318	1.26%	314	308	1.95%
		3 级	396	402	-1.49%	359	361	-0.55%	210	202	3.96%	240	237	1.27%	199	193	3.11%
6	桂圩镇	1 级	593	615	-3.58%	510	525	-2.86%	345	338	2.07%	389	383	1.57%	300	298	0.67%
		2 级	492	504	-2.38%	407	415	-1.93%	269	263	2.28%	301	297	1.35%	247	244	1.23%
		3 级	374	380	-1.58%	333	336	-0.89%	191	187	2.14%	221	218	1.38%	182	179	1.68%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	镇名	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		
			2025 年	2019 年	变化幅 度	2025 年	2019 年	变化幅 度	2025 年	2019 年	变化幅 度	2025 年	2019 年	变化幅 度	2025 年	2019 年	变化幅 度
7	平台镇	1 级	533	554	-3.79%	456	470	-2.98%	385	377	2.12%	341	335	1.79%	326	324	0.62%
		2 级	435	445	-2.25%	369	376	-1.86%	306	299	2.34%	284	281	1.07%	278	274	1.46%
		3 级	360	362	-0.55%	320	322	-0.62%	196	192	2.08%	232	230	0.87%	194	188	3.19%
8	东坝镇	1 级	542	564	-3.90%	467	481	-2.91%	417	411	1.46%	364	358	1.68%	345	344	0.29%
		2 级	448	458	-2.18%	367	374	-1.87%	345	339	1.77%	292	288	1.39%	280	278	0.72%
		3 级	347	351	-1.14%	312	315	-0.95%	202	199	1.51%	222	218	1.83%	190	187	1.60%
9	河口镇	1 级	529	548	-3.47%	443	456	-2.85%	410	403	1.74%	348	343	1.46%	334	333	0.30%
		2 级	428	437	-2.06%	363	370	-1.89%	340	334	1.80%	287	283	1.41%	283	281	0.71%
		3 级	346	352	-1.70%	308	310	-0.65%	196	193	1.55%	200	196	2.04%	190	189	0.53%
10	宝珠镇	1 级	541	560	-3.39%	445	458	-2.84%	340	334	1.80%	353	348	1.44%	295	292	1.03%
		2 级	433	446	-2.91%	352	360	-2.22%	262	258	1.55%	263	261	0.77%	239	234	2.14%
		3 级	340	344	-1.16%	298	300	-0.67%	191	188	1.60%	204	202	0.99%	182	179	1.68%
11	大方镇	1 级	525	548	-4.20%	440	455	-3.30%	332	328	1.22%	332	325	2.15%	306	305	0.33%
		2 级	407	420	-3.10%	350	358	-2.23%	265	261	1.53%	278	275	1.09%	263	260	1.15%
		3 级	341	346	-1.45%	293	295	-0.68%	190	187	1.60%	198	196	1.02%	182	179	1.68%
12	宋桂镇	1 级	492	512	-3.91%	436	450	-3.11%	354	348	1.72%	322	318	1.26%	300	297	1.01%
		2 级	430	441	-2.49%	354	362	-2.21%	274	269	1.86%	253	249	1.61%	235	231	1.73%
		3 级	323	328	-1.52%	307	310	-0.97%	191	188	1.60%	191	189	1.06%	182	179	1.68%
13	历洞镇	1 级	486	508	-4.33%	428	442	-3.17%	343	338	1.48%	333	328	1.52%	289	288	0.35%
		2 级	406	417	-2.64%	330	338	-2.37%	263	259	1.54%	267	263	1.52%	232	231	0.43%
		3 级	320	325	-1.54%	200	202	-0.99%	191	188	1.60%	191	189	1.06%	180	179	0.56%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	镇名	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		
			2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度	2025 年	2019 年	变化幅度
14	通门镇	1 级	483	503	-3.98%	419	432	-3.01%	330	324	1.85%	309	306	0.98%	285	284	0.35%
		2 级	404	413	-2.18%	313	320	-2.19%	258	254	1.57%	250	248	0.81%	235	233	0.86%
		3 级	296	300	-1.33%	193	195	-1.03%	191	188	1.60%	191	189	1.06%	182	179	1.68%

注：（1）商服用地、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的地面地价，不含商服路线价；

（2）公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 下的地面地价；

（3）工业用地、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；

（4）上表是将 2019 年郁南县各乡镇各用途级别价与 2025 年级别价进行简单对比分析。

（七）乡镇路线价区段地价水平对比

与上一轮各用途地价水平相比，各用途的级别价水平均发生了不同程度的变化。近几年乡镇商业也受到疫情后经济大环境变化，以及电商冲击，商铺租金下降，空置率上升，因此，商服路线价也呈不同程度的下降。

具体的变化情况如下表：

表 3-12 郁南县乡镇本轮与上一轮商服路线价对比变化表

单位：元/平方米

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ001	连滩镇	建设路 3 段	西至连滩大道，东至泰安路	1622	1650	-1.70%
LXJ002	连滩镇	建设路 2 段	西至泰安路，东至城中路	1547	1581	-2.15%
LXJ003	连滩镇	振兴路	北至连滩车站，南至建设路	1358	1424	-4.63%
LXJ004	连滩镇	文明路	北至连滩大道，南至建设路	1308	1391	-5.97%
LXJ005	连滩镇	建设路 1 段	西至城中路，东至河堤三路	1247	1380	-9.64%
LXJ006	连滩镇	连滩大道	北至迎宾路，南至建成区边界	1119	1196	-6.44%
LXJ007	连滩镇	中华路 2 段	西至连滩大道，东至迎宾路	1102	1212	-9.08%
LXJ008	连滩镇	城东路	西至城中路，东至建设路	1076	1148	-6.27%
LXJ009	连滩镇	城中路	北至河堤三路，南至河堤一路	1076	1121	-4.01%
LXJ010	连滩镇	中华路 1 段	西至迎宾路，东至城中路	960	1058	-9.26%
LXJ011	连滩镇	兴盛路	南至建设路，北至连滩大道	891	948	-6.01%
LXJ012	连滩镇	菩山大道	西至连滩大道，东至城中路	868	916	-5.24%
LXJ013	千官镇	人民路 2 段	西至文明路，东至茶山路口	1284	1349	-4.82%
LXJ014	千官镇	教育路	南至千官幼儿园，北至千官大道	1261	1345	-6.25%
LXJ015	千官镇	城中路	北至文明路，南至千官镇居委会	1112	1372	-18.95%
LXJ016	千官镇	人民路 3 段	北至茶山路口，南至评估范围东侧边界	1104	1147	-3.75%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ017	千官镇	千官大道	北至人民路 1 段，南至人民路 3 段	1037	1161	-10.68%
LXJ018	千官镇	文明路	西至千官中学，东至千官大道	1006	1141	-11.83%
LXJ019	千官镇	人民路 1 段	北至千官大道，南至文明路	966	1091	-11.46%
LXJ020	千官镇	县道 474（大全圩）	西至大全加油站，东至葵旺村委	925	942	-1.80%
LXJ021	千官镇	官宁路	北至人民路，南至千官镇居委会	858	919	-6.64%
LXJ022	南江口镇	创新路 1 段	西至振兴路，东至振华路	1183	983	20.35%
LXJ023	南江口镇	云苍公路 2 段	西至中国石油加油站，东至振兴路	1150	1239	-7.18%
LXJ024	南江口镇	南江大道	北至云苍公路，南至南江口加油站	1120	1228	-8.79%
LXJ025	南江口镇	工业大道	北至西江口，南至云苍大道	977	1026	-4.78%
LXJ026	南江口镇	创新路 2 段	北至振华路，南至云苍公路	948	998	-5.01%
LXJ027	南江口镇	西江路	西至工业大道，东至振华路	911	1003	-9.17%
LXJ028	南江口镇	云苍公路 1 段	西至振兴路，东至创新路	871	978	-10.94%
LXJ029	南江口镇	振兴路 2 段	北至创新路，南至云苍公路	853	968	-11.88%
LXJ030	南江口镇	振兴路 1 段	北至西江路，南至创新路	845	964	-12.34%
LXJ031	建城镇	中山路 2 段	北至建城市场，南至南关路	1040	1066	-2.44%
LXJ032	建城镇	东堤路	北至文昌路，南至中山路	961	1008	-4.66%
LXJ033	建城镇	城东路	北至东堤路，南至南关路	909	977	-6.96%
LXJ034	建城镇	罗旁大道（罗旁圩）	西至罗旁信用社西侧 50 米，东至梁应瑞中心小学	891	763	16.78%
LXJ035	建城镇	城中路	西至中山路，东至城东路	808	834	-3.12%
LXJ036	建城镇	中山路 1 段	北至文昌路，南至建城中学路口	719	769	-6.50%
LXJ037	大湾镇	工业大道	西至评估范围边界，东至广东友源电气有限公司	923	971	-4.94%
LXJ038	大湾镇	新城路	北至沿江路，南至府前街	914	970	-5.77%
LXJ039	大湾镇	府前街	北至新城路，南至沿江路	903	959	-5.84%
LXJ040	大湾镇	正街	西至沿江路，东至康乐大道	889	937	-5.12%
LXJ041	大湾镇	沿江路	北至新城路，南至府前街	871	919	-5.22%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ042	大湾镇	康乐大道	西至正街，东至康乐东街	759	787	-3.56%
LXJ043	大湾镇	振兴路	西至大湾镇政府，东至大湾中心学校	546	578	-5.54%
LXJ044	桂圩镇	桂城大街	西至兴盛路，东至过境路	902	930	-3.01%
LXJ045	桂圩镇	跃龙路	西至过境路，东至石龙路	845	848	-0.35%
LXJ046	桂圩镇	过境路 1 段	西至桂城大街，东至桂城大街	799	745	7.25%
LXJ047	桂圩镇	石龙路	西至石龙路，东至过境路	712	830	-14.22%
LXJ048	桂圩镇	过境路 2 段	北至桂圩桥，南至建成区	688	805	-14.53%
LXJ049	桂圩镇	罗广大道	西至评估边界，东至罗顺医院	571	625	-8.64%
LXJ050	平台镇	同心大道	北至平台大道，南至平台镇政府	743	768	-3.26%
LXJ051	平台镇	平台大道	西至评估范围边界，东至评估范围边界	722	766	-5.74%
LXJ052	平台镇	河滨路	北至同心大道，南至康富路	703	749	-6.14%
LXJ053	东坝镇	葡东大道	西至葡东大道，东至东兴街	621	668	-7.04%
LXJ054	东坝镇	沿江路	西至东兴街，东至沿江路	611	625	-2.24%
LXJ055	东坝镇	东兴街	北至东兴街，南至葡东大道	535	552	-3.08%
LXJ056	河口镇	城中路	北至评估范围边界，南至河口镇政府	573	601	-4.66%
LXJ057	河口镇	兴盛路	北至城中路北，南至城中路南	520	551	-5.63%
LXJ058	宝珠镇	省道 279 宝珠段	北至建成区，南至评估范围边界	741	776	-4.51%
LXJ059	宝珠镇	河堤路	北至河河堤水坝，南至河堤路	618	638	-3.13%
LXJ060	大方镇	城中中路	北至大方市场，南至城东路	683	749	-8.81%
LXJ061	大方镇	城中北路	北至广卫路，南至城中中路	632	698	-9.46%
LXJ062	大方镇	城东路	北至建成区边界，南至南方电网大方营业厅	553	616	-10.23%
LXJ063	大方镇	广卫路	西至城中北路，东至城东路	537	592	-9.29%
LXJ064	宋桂镇	南福一路	西至南江，东至南福二路	748	753	-0.66%
LXJ065	宋桂镇	南福三路	北至南福二路，南至建成区边界	658	659	-0.15%
LXJ066	宋桂镇	南福二路	西至南福一路，东至南福三路	601	636	-5.50%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	2025 年路线价	2019 年路线价	路线价变化幅度
LXJ067	历洞镇	文明路	北至建设路，南至文明路	643	665	-3.31%
LXJ068	历洞镇	和平路	西至和平路，东至文明路	613	640	-4.22%
LXJ069	历洞镇	建设路	北至建设路，南至文明路	594	630	-5.71%
LXJ070	历洞镇	河堤路	北至河堤路，南至和平路	585	612	-4.41%
LXJ071	通门镇	新通路	北至太平路，南至城中路	673	686	-1.90%
LXJ072	通门镇	新生路	西至新生路，东至建设路	647	669	-3.29%
LXJ073	通门镇	城中路	西至城中路，东至建设路	634	665	-4.66%
LXJ074	通门镇	建设路	北至建设路，南至民心路	612	628	-2.55%
LXJ075	通门镇	太平路	西至太平路，东至建设路	555	573	-3.14%
LXJ076	通门镇	民心路	北至建设路，南至通门河	528	542	-2.58%
LXJ077	通门镇	南武大道	北至北街，南至新生路	499	542	-7.93%

备注：

- 1、上表中的商服路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米的地面地价。
- 2、以上路线价起止点以商服路线价图为准。

二、各重点区域基准地价水平变化状况

根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，郁南县规划目标为“两广商贸物流重要节点，绿色新型产业基地，西江经济带节点城市，云浮市域西部重点发展极和市域副中心”。

郁南县中心城区以“北延，西拓”为发展方向。北延：沿九星大道向北发展，以现代服务业、轻工产业为引领，打造九星新城，提升郁南县中心城区的服务水平与城市活力。西拓：沿高铁大道向西延伸，依托郁南高铁站，打造高铁物流园，提升中心城区物流服务水平。

基于以上规划情况，本次筛选以县城中心片区、九星湖片区、九星大道片区、郁南高铁站物流片区等不同发展方向划定重点区域进行以下地价分析：

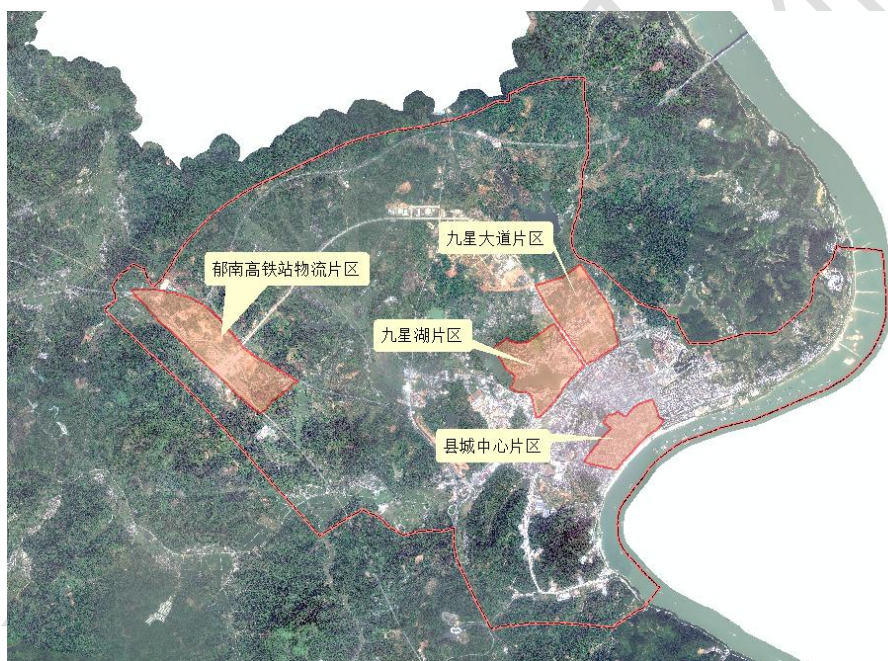


图 3-7 郁南县城重点区域片区分布位置图

（一）县城中心片区

1. 区域概况

县城中心片区位于郁南县城区的核心区域，拥有完善的教育、医疗卫生、文化体院、社区服务、市政公用等主要配套设施，同时属于郁南县的传统商圈，区域内交通便利、配套设施较完善，是郁南县的行政、商服中心。

根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，定位中心片区为老城历史风貌区：注重传统文化的继承和更新，加强对开敞空间和传统街巷的风貌控制，保留老城原有的居住区，商业和公共服务设施功能不变，鼓励采用微更新、微改造的手段，

逐步美化，鼓励建筑风格的新旧和谐对话。着重提升建筑的立面和外部的街巷空间，营造和谐宜居的氛围。充分发挥临江特色，配合云浮市级百里西江水岸的景观风貌设计，展现郁南丰富多彩的风土人情。



图 3-8 县城中心片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2025 年该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 2256 元/平方米（首层楼面地价），比 2019 年地价下降 3.01%；住宅用地的区片地价平均为 1013 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价下降 2.13%；工业用地的区片地价平均为 856 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 0.35%。公共管理与公共服务用地的区片地价平均为 582 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价增长 0.52%；公用设施用地的区片地价平均为 650 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 0.62%。具体详见下表：

表 3-13 县城中心片区地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	地价范围	变化幅度	备注
商服用地	2019	2326	1553-2746	-3.01%	首层楼面地价
	2025	2256	1510-2688		
住宅用地	2019	1035	805-1178	-2.13%	平均楼面地价
	2025	1013	785-1155		
工业用地	2019	853	753-932	0.35%	地面地价
	2025	856	755-934		
公共管理与公共服务用地	2019	579	474-672	0.52%	平均楼面地价
	2025	582	475-673		
公用设施用地	2019	646	560-722	0.62%	地面地价
	2025	650	562-724		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价

为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价，公共管理与公共服务用地为设定容积率 1.5 的平均楼面地价，公用设施用地为设定容积率 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

从地价变化情况来看，该区域受到经济下行影响和房地产市场冲击，商服、住宅有明显的下降；但工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地增长较为平稳，分析其原因，主要由于该片区为县城中心区域，是县城中心最成熟的区域，因此各种配套设施完善度高，建设投入相对其他区域较少。综合分析，目前该区域的地价水平属于合理范围。

（二）九星湖片区

1.区域概况

根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，九星湖片区为新城现代风貌区。以九星湖湿地一带为基础，采用现代城市设计理念规划建设九星新城。充分利用新城滨水环境优势，打造可识别性强的开放空间。鼓励使用新材料和新技术开展建筑设计，彰显具有时代精神和郁南特色的新城风貌。

目前该区域内已有甘露天御公馆、悦湖城市花园、百合星湖花园、华城钻石花园等楼盘。该片区建设重点在现有基础上，完善公共服务设施配套为主。目前该区域公共配套设施逐渐完善，区域附近有百合星湖幼儿园、郁南县妇幼保健院等基础配套设施。



图 3-9 九星湖片区位置示意图

2.区域基准地价水平变化

2025 年该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 797 元/平方米（首层楼面地价），比 2019 年地价下降 3.86%；住宅用地的区片地价平均为 585 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价下降 3.15%；工业用地的区片地价平均为 461 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 2.22%。公共管理与公共服务用地的区片地价平均为 404 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价增长 2.28%；公用设施用地的区片地价平均为 446 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 2.53%。

具体详见下表：

表 3-14 九星湖片区地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	地价范围	变化幅度	备注
商服用地	2019	829	825-833	-3.86%	首层楼面地价
	2025	797	792-802		
住宅用地	2019	604	594-619	-3.15%	平均楼面地价
	2025	585	574-599		
工业用地	2019	451	448-600	2.22%	地面地价
	2025	461	450-468		
公共管理与公共服务用地	2019	395	388-402	2.28%	平均楼面地价
	2025	404	399-408		
公用设施用地	2019	435	433-437	2.53%	地面地价
	2025	446	443-448		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价设定容积率为 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价，公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5 的平均楼面地价，公用设施用地设定容积率为 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

从地价变化情况来看，该区域受到经济下行影响和房地产市场冲击，商服、住宅有明显的下降，目前区域在售楼盘包括有百合星湖花园、甘露天御公馆等，该区住宅平均售价从 2019 年的 3200-5500 元/平方米，下降至 2025 年 2800-4500 元/平方米，商业 2019 年平均售价为 7500 元/平方米，2025 年商业平均售价为 3500-9000 元/平方米；但工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地增长较为平稳。

（三）九星大道片区

1.区域概况

根据《郁南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，九星大道向北发展，以现代服务业、轻工产业为引领，打造九星新城，提升郁南县中心城区的服务水平与城市活力。该片区目前已建设有郁南华盛圆坊都荟、恒大翡翠龙庭、郁南碧桂园等楼盘，周边有郁南县人民医院、承平小学、华盛幼儿园等基础配套设施。



图 3-10 九星大道片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2025 年该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 763 元/平方米（首层楼面地价），比 2019 年地价下降 4.03%；住宅用地的区片地价平均为 583 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价下降 3.00%；工业用地的区片地价平均为 364 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 1.11%。公共管理与公共服务用地的区片地价平均为 341 元/平方米（平均楼面地价），比 2019 年地价增长 2.40%；公用设施用地的区片地价平均为 399 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 2.05%。具体详见下表：

表 3-15 九星大道片区地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	地价范围	变化幅度	备注
商服用地	2019	795	771-819	-4.03%	首层楼面地价
	2025	763	744-781		
住宅用地	2019	601	588-614	-3.00%	平均楼面地价
	2025	583	570-596		
工业用地	2019	360	360	1.11%	地面地价
	2025	364	364		
公共管理与公共服务用地	2019	333	270-402	2.40%	平均楼面地价
	2025	341	280-408		
公用设施用地	2019	391	330-433	2.05%	地面地价
	2025	399	340-443		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价设定容积率为 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价，公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5 的平均楼面地价，公用设施用地设定容积率为 1.0 的地面地价。

3. 区域综合分析

从地价变化情况来看，该区住宅平均售价从 2019 年 3800-6600 元/平方米，下

降至 2025 年 3400-5000 元/平方米, 商铺平均售价从 2019 年 7000-10000 元/平方米, 下降至 2025 年 6000-8000 元/平方米, 商品住房和商铺在近几年均呈下降趋势; 但该地区以工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地地价均有所上涨。

（四）郁南站配套商贸物流园片区

1. 区域概况

郁南站配套商贸物流园片区位于郁南县县城西部, 平台镇古勉村村域内, 根据《郁南县县城总体规划修编(2016-2035)》, 属于县城高铁经济区。

园区分为物流、商贸金融、商住服务、生活居住和工业制造等功能区域, 将打造成为配套齐全的新型商贸物流园区。园区地理位置优越, 交通极为便利, 紧靠省道云苍线、广梧高速和南广高速铁路, 南广高速铁路设有客、货运站场, 距离西江航道码头约 10 公里, 处于珠三角“两小时经济圈”内, 是沟通广东、广西以及大西南农产品产销市场的枢纽地带。

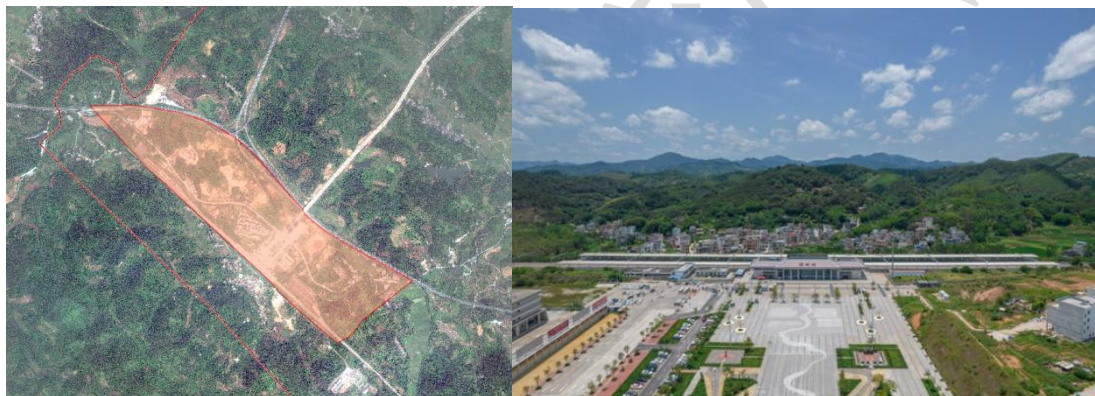


图 3-11 郁南站配套商贸物流园片区位置示意图

2. 区域基准地价水平变化

2025 年该区域基准地价商服用地的区片地价平均为 448 元/平方米(首层楼面地价), 比 2019 年地价下降 1.97%; 住宅用地的区片地价平均为 302 元/平方米(平均楼面地价), 比 2019 年地价下降 0.66%; 工业用地的区片地价平均为 230 元/平方米(地面地价), 比 2019 年地价增长 6.48%。公共管理与公共服务用地的区片地价平均为 218 元/平方米(平均楼面地价), 比 2019 年地价增长 4.81%; 公用设施用地的区片地价平均为 225 元/平方米(地面地价), 比 2019 年地价增长 4.65%。具体详见下表:

表 3-16 郁南站配套商贸物流园片区地价情况表

单位：元/平方米

用地类型	年份	平均地价	地价范围	增长率	备注
商服用地	2019	457	452-462	-1.97%	首层楼面地价
	2025	448	443-453		
住宅用地	2019	304	297-310	-0.66%	平均楼面地价
	2025	302	296-308		
工业用地	2019	216	216	6.48%	地面地价
	2025	230	230		
公共管理与公共服务用地	2019	208	208	4.81%	平均楼面地价
	2025	218	218		
公用设施用地	2019	215	215	4.65%	地面地价
	2025	225	225		

注：商服用地不包含路线价。商服用地基准地价设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，住宅用地基准地价设定容积率为 2.0 的平均楼面地价，工业用地基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价，公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5 的平均楼面地价，公用设施用地设定容积率为 1.0 的地面地价。

3.区域综合分析

与周边区域的用地条件和地价水平进行对比，该区域各用途地价均属于城区评估范围的末级用地，因此房地产市场冲击较微，商服和住宅下降幅度相对其他区域较小。由于区位优势、规划的落实和南广高铁站的开通，郁南站配套商贸物流园区域内相关配套设施不断完善，促使该区域的工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地土地价值有显著提高。

（本页余下空白）

三、主要工业园区地价水平变化状况

（一）主要工业园区区域概况

根据郁南县发展规划，郁南县目前以郁南县都城轻工业产业园、郁南县无核黄皮农业产业园以及云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）为重点发展区域。分布位置见下图。



图 3-12 郁南县城区重点区域（工业园区）分布位置图



图 3-13 郁南县大湾镇重点区域（工业园区）分布位置图

1. 郁南县都城轻工业产业园

郁南县都城轻工业产业园是郁南县电池产业的重要载体，以电池及相关产业

为主导，同时，引进日化制品、塑料制品、五金制品、家用电器、轻工装备与工程工业等轻工行业项目以及食品产业项目。该基地首期规划占地 4000 亩，远景规划占地 10000 亩。



图 3-14 郁南县都城轻工业产业园位置示意图

2. 郁南县无核黄皮农业产业园

郁南县无核黄皮农业产业园位于郁南县都城镇，占地面积 125 亩，以都城镇无核黄皮加工物流园为核心，集生产、加工、销售、研发、服务等功能于一体的黄皮产业全链条。该园区目前有广东康美先食品、亲群食品科技、富赢田田圈生态农业等 11 家食品深加工企业入驻，做好精深加工“延链”文章。目前已研发出黄皮饼、黄皮饮料、黄皮面等 30 多种无核黄皮加工产品，年产值约 13.5 亿元，有效延伸无核黄皮精深加工产业链，提升了产品的附加价值，推动无核黄皮产业提速增效，迈向百亿产业。



图 3-15 郁南县无核黄皮农业产业园位置示意图

3. 云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）

云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）与罗定双东环保产业园协同发展，重点引进绿色环保产业相关产业链核心龙头企业，加快延伸化工产业链；积极发展绿色循环经济，推进化工新材料上下游产业项目建设；持续发展绿色化工及其

衍生高技术、高性能化工新材料，谋划发展精细化工。大力推动化工企业开展行业关键技术研发引进、绿色清洁生产技术改造，提升化工产业绿色科技水平。加快大湾化工产业基地建设，推动形成绿色环保产业集群，打造省级环保工业重镇。



图 3-16 云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）片区位置示意图

（二）区域基准地价水平变化

2025 年，郁南县都城轻工业产业园基准地价工业用地的区片地价平均为 313 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 4.68%；郁南县无核黄皮农业产业园平均的区片地价为 245 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 6.52%；云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）的级别地价平均为 339 元/平方米（地面地价），比 2019 年地价增长 3.67%；具体详见下表：

表 3-17 郁南县主要工业园区的地价水平变化状况表

区域	工业园区名称	工业基准地价（元/平方米）		工业基准地价（万元/亩）		变化幅度
		2019 年平均 地价	2025 年平均 地价	2019 年平均 地价	2025 年平均 地价	
都城镇	郁南县都城轻工业产业园	299	313	19.93	20.87	4.68%
都城镇	郁南县无核黄皮农业产业园	230	245	15.33	16.33	6.52%
大湾镇	云浮郁南产业园区（大湾化工产业基地）	327	339	21.80	22.60	3.67%

注：工业用地基准地价设定容积率为 1.0 的地面地价。

（三）区域综合分析

随着规划的落实和产业发展，工业园区受益于区域经济迅速发展和产业集聚的优势，工业地价平稳增长，三个产业园均为郁南县重点推进的工业区域，区域内相关配套设施不断完善，土地取得成本、开发成本不断提高的情况下促使该区域的土地价值提升。

四、与已供应宗地价格水平对比

土地招拍挂市场是反映当前地价水平的重要方面，为了更好分析郁南县 2025 年基准地价成果的合理性，我们将 2019 年至 2025 年土地出让的地价进行分析。

根据公开出让成交数据统计，2019 年-2025 年 3 月郁南县公开挂牌出让土地土地 80 宗，总面积 126.9860 公顷，土地出让价款 96044.2214 万元。2021 年挂牌出让土地成交量最大，为 25 宗，其他年份相对较少。

按土地用途分，商服用地公开挂牌出让 6 宗，土地面积为 12.09441 公顷，土地总价为 17094.4214 万元，平均地面地价 1413 元/平方米；商住用地公开挂牌出让 6 宗，土地面积为 7.352552 公顷，土地总价为 6897.423 万元，平均地面地价 938 元/平方米；工业用地公开挂牌出让 65 宗，土地面积为 225.429504 公顷，土地总价为 68048.827 万元，平均地面地价 302 元/平方米；公用设施用地公开挂牌出让 3 宗，土地面积为 8.809288 公顷，土地总价为 4003.55 万元，平均地面地价 454 元/平方米。

我们选取 2022 年至 2025 年郁南县部分实际成交案例与本次基准地价经容积率、土地开发程度修正后进行简单的对比，根据下表分析，2025 年基准地价与土地出让的地价对比，范围在 60%-85%之间，但也存在市场、供给影响等因素存在的情况下，基准地价与土地出让地价水平一定程度差异的情况，具体结果如下：

（本页余下空白）

表 3-18 郁南县近年基准地价与土地招拍挂出让地价对比分析表

序号	成交年份	坐落	用地性质	面积（平方米）	容积率	成交价（万元）	地面地价（元/平方米）	修正到基准地价内涵下价格（元/平方米） ②	基准地价（元/平方米）①	本轮基准地价与成交价对比情况 （①/②）
1	2025	大湾工业园 B06-1-G-2 地块	三类工业用地	2.956536	0.70	1330.44	450	450	273	60.67%
2	2024	大湾工业园 B01-1-e 地块	工业用地	1.000048	0.70	450	450	450	273	60.67%
3	2024	大湾工业园 B05-1-A-1A 地块	工业用地	0.333333	1.00	150	450	450	273	60.67%
4	2024	大湾工业园 C11-1-D 地块	工业用地	5.977412	1.00	2689.8354	450	450	273	60.67%
5	2023	大湾工业园区 B01-1-f-2 地块	工业用地	0.65422	0.70	245.3	375	375	273	72.80%
6	2023	大湾工业园区 B01-1-e-2 地块	工业用地	0.268294	0.70	100.61	375	375	273	72.80%
7	2023	大湾工业园区 A05-1-c-1 地块	工业用地	0.244187	1.92	91.57	375	375	273	72.80%
8	2023	大湾工业园区 B05-1-B-1 地块	工业用地	5.368508	0.70	2415.82	450	450	273	60.67%
9	2023	大湾工业园区 B05-1-C 地块	工业用地	6.668995	0.70	3001.05	450	450	273	60.67%
10	2023	南江口镇 S368 道路边	工业用地	2.922584	0.70	876.77	300	300	222	74.00%

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

序号	成交年份	坐落	用地性质	面积（平方米）	容积率	成交价（万元）	地面地价（元/平方米）	修正到基准地价内涵下价格（元/平方米）②	基准地价（元/平方米）①	本轮基准地价与成交价对比情况（①/②）
11	2023	平台镇沥青厂旁地块	工业用地	1.276224	0.70	382.8672	300	300	245	81.67%
12	2023	千官镇桥村茶山开发区	城镇住宅-普通商品住房	1.191377	3.00	1161.59	975	793	504	63.56%
13	2022	南广高铁南江口站场物流园区地块 3-A	工业用地	2.977248	0.70	893.17	300	300	245	81.67%
14	2022	大湾工业园区 A18-1-A 地块	工业用地	4.145763	0.70	1554.6611	375	375	273	72.80%
15	2022	都城镇高铁大道黄皮产业园 HXQ-A-13 地块	仓储用地	1.666667	1.00	500	300	300	245	81.67%
16	2022	大湾工业园区 B06-1-B 地块	工业用地	2.069865	0.70	776.1993	375	375	273	72.80%
17	2022	大湾工业园区 B01-1 地块	工业用地	0.731754	0.70	274.4077	375	375	273	72.80%
18	2022	大湾工业园区 B06-1-C 地块	工业用地	3.345483	0.70	1254.5561	375	375	273	72.80%
19	2022	大湾工业园区 B06-1-A 地块	工业用地	3.359901	1.00	1259.9628	375	375	273	72.80%

注：上述修正到基准地价内涵下价格为经期日修正、容积率等修正。

第四章 郁南县城區与其他地区基准地价价格水平比较分析

一、郁南县城區与云浮市内其他地区对比分析

为了更好分析郁南县城區 2025 年基准地价成果的合理性，我们对云城区、罗定市城区、新兴县城区、云安区城区、云浮新区这几个周边城市的基准地价更新成果做一个简单的对比，由于各个城市之间的地价内涵不一致，可以通过转换成统一的地面地价，故可以进行简单的比较分析。下表中列出了郁南县城區与云浮市其他县（市）区的地价水平进行对比分析，包括云城区、罗定市城区、新兴县城区、云安区城区、云浮新区。

由于郁南县城區评估范围与其他地区的评估范围不同，同时，由于各地区现行基准地价成果估价期日不同，因此本次简单进行对比分析。根据下表可以看出，郁南县城區的商服用地地价水平低于云城区、罗定市城区、新兴县城区，高于云安区城区和云浮新区；住宅用地地价水平低于云城区、罗定市城区、新兴县城区，高于云安区城区和云浮新区；工业用地地价水平与新兴县城区接近，低于云城区、罗定市城区，高于云安区城区和云浮新区；公共管理与公共服务用地和公用设施用地地价水平低于云城区、罗定市城区，高于新兴县城区、云安区城区和云浮新区。

一个地区的地价水平与经济水平应呈正相关关系，由于本次对比的除云城区在 2024 年更新（已公布）和罗定市 2025 年更新（验收成果）、云安区 2025 年更新（征求意见稿）外，其他县（市）区基准地价均未更新，近几年的经济水平发生较大的变化，其余县市区基准地价未能体现现状的土地价格水平，因此，本次仅作为简单对比。

（本页余下空白）

表 4-1 郁南县城 2025 年基准地价成果与云浮市内其他地区对比分析 1

单位：元/平方米

地区	郁南县城 区（初步成果）					云浮市云城区（现行标准）					罗定市城区（验收成果）					新兴县城区（现行标准）				
用途 级别	商服	住宅	工业	公共 管理 与公 共服 务	公用 设施	商服	住宅	工业	公共 管理 与公 共服 务	公用 设施	商服	住宅	工业	公共 管理 与公 共服 务	公用 设施	商服	住宅	工业	公共 管理 与公 共服 务	公用 设施
一级	3120	2120	926	974	700	4096	4382	1178	1383	867	4002	3290	1238	1238	762	4100	2564	1065	748	718
二级	2042	1674	750	795	593	3126	3880	888	1065	663	3218	2758	982	1001	670	3664	2180	875	585	575
三级	1429	1184	482	612	442	2254	3216	657	735	497	2660	2054	752	794	506	3176	1710	481	463	332
四级	1000	814	341	434	328	1602	2150	469	486	250	2154	1656	550	507	267	2580	1214	306	272	242
五级	649	616	266	329	245	971	1212	285	374	——	1671	1242	300	350	——	1600	852	250	——	——
六级	——	——	——	——	——	586	648	——	——	——	1039	802	——	——	——	850	600	——	——	——
容积 率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1
价格 类型	地面地价					地面地价					地面地价					地面地价				
估价 期日	2025 年 5 月 1 日					2024 年 7 月 1 日					2025 年 4 月 1 日					2019 年 9 月 1 日				

表 4-2 郁南县城 2025 年基准地价成果与云浮市内其他地区对比分析 2

单位：元/平方米

地区	郁南县城（初步成果）					云安区城区（征求意见稿）					云浮新区西江新城（现行标准）				
用途 级别	商服	住宅	工业	公共管 理与公 共服务	公用 设施	商服	住宅	工业	公共管 理与公 共服务	公用 设施	商服	住宅	工业	公共管 理与公 共服务	公用 设施
一级	3120	2120	926	974	700	1542	1246	802	500	450	971	642	374	317	310
二级	2042	1674	750	795	593	984	840	572	381	351	705	488	281	239	237
三级	1429	1184	482	612	442	689	600	470	330	265	458	328	242	——	——
四级	1000	814	341	434	328	540	476	330	281	185	——	——	——	——	——
五级	649	616	266	329	245	425	380	185	——	——	——	——	——	——	——
六级	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
容积率	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1	2	2	1	1.5	1
价格类型	地面地价					地面地价					地面地价				
估价期日	2025 年 5 月 1 日					2025 年 4 月 1 日					2021 年 9 月 1 日				

注：郁南县城商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.6376，设商服首层楼面地价为 P0，则商服平均楼面地价 P=P0×0.6376，地面地价=平均楼面地价*2=0.6376*P0*2=P0×1.2752，其他地区的商服用地地面地价=平均楼面地价*各地区商服容积率修正系数*2。

附件

附表 1：郁南县城城区商服路线价区段成果表

单位：元/平方米

区段编号	道路名称	起止点	路线价
LXJ001	工业大道 5 段	北至大堤路，南至滨江路	5034
LXJ002	中山路 1 段	北至工业大道，南至幸福路	4871
LXJ003	城中西路 1 段	西至锦绣路，东至工业大道	4728
LXJ004	工业大道 3 段	北至柳树塘大道，南至城中路	4422
LXJ005	中山路 2 段	北至幸福路，南至四一八路	4339
LXJ006	大堤路 2 段	西至工业大道，东至平江路	4096
LXJ007	工业大道 4 段	北至城中路，南至大堤路	4059
LXJ008	新生东路	北至工业大道、城中路，南至幸福路	3958
LXJ009	柳树塘大道	北至一环路，南至工业大道	3943
LXJ010	江滨中路	北至工业大道，南至康乐路	3812
LXJ011	柳城路 2 段	北至城北五路，南至一环路	3794
LXJ012	城中西路 2 段	北至锦绣路，南至环湖路	3722
LXJ013	城中路 4 段	西至工业大道，东至城北路	3710
LXJ014	武陵路	西至四一八路，东至江滨路	3562
LXJ015	中山路 3 段	北至四一八路，南至武陵路	3500
LXJ016	锦绣路	西至环湖路，东至新生东路	3361
LXJ017	平江路 3 段	北至城中路，南至大堤路	3346
LXJ018	四一八路 2 段	西至新生路，东至江滨路	3342
LXJ019	江滨东路	西至工业大道，东至商贸路	3295
LXJ020	城中路 3 段	西至城北路，东至平江路	3200
LXJ021	平江路 2 段	北至一环路，南至城中路	3121
LXJ022	城北路 1 段	北至城中路，南至大堤路	3079
LXJ023	幸福路	西至新生路，东至江滨路	3073
LXJ024	柳城路 1 段	北至二环路，南至城北五路	3072
LXJ025	四一八路 1 段	西至城中西路，东至新生路	3014
LXJ026	江滨西路	北至康乐路，南至武陵路	2992
LXJ027	康乐路	西至新生路，东至江滨路	2940
LXJ028	新生路	北至幸福路，南至四一八路	2881
LXJ029	商贸路	西至江滨东路，东至大堤路	2833
LXJ030	一环路 3 段	西至柳树塘大道，东至城北路	2764
LXJ031	城中路 2 段	西至平江路，东至连福二路	2733
LXJ032	城北路 2 段	北至一环路，南至城中路	2722
LXJ033	环湖路 1 段	西至锦绣路，东至工业大道	2663
LXJ034	城中路 1 段	西至连福二路，东至教育路	2643
LXJ035	城中西路 3 段	北至环湖路，南至四一八路	2638
LXJ036	一环路 4 段	西至枫木塘路，东至柳树塘大道	2637

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	道路名称	起止点	路线价
LXJ037	飞凤路	西至西宁大道，东至四一八西路	2601
LXJ038	一环路 2 段	西至城北路，东至平江路	2598
LXJ039	平江路 1 段	北至二环路，南至一环路	2472
LXJ040	城北五路	西至柳城路，东至城北二路	2419
LXJ041	二环路 4 段	西至枫木塘路，东至柳城路	2396
LXJ042	城北二路	北至二环路，南至一环路	2374
LXJ043	二环路 3 段	西至柳城路，东至城北二路	2333
LXJ044	环湖路 2 段	北至锦绣路，南至城中西路	2286
LXJ045	一环路 5 段	北至枫木塘路，南至云苍公路	2230
LXJ046	九星大道	北至郁南县人民医院，南至二环路	2226
LXJ047	工业大道 2 段	北至一环路，南至柳树塘大道	2125
LXJ048	好景商业街	西至二环路，东至一环路	2014
LXJ049	工业大道 1 段	北至二环路，南至一环路	1966
LXJ050	二环路 2 段	西至城北二路，东至吉祖湖公园	1954
LXJ051	枫木塘路	北至二环路，南至一环路	1923
LXJ052	云苍公路 2 段	北至二环路，南至一环路	1921
LXJ053	大堤路 1 段	西至平江路，东至天窝小学	1890
LXJ054	教育路 1 段	北至丽都华庭，南至城中路	1862
LXJ055	乡道 452	西至二环路，东至西宁大道	1812
LXJ056	大堤二路	西至平江路，东至教育路	1786
LXJ057	一环路 1 段	西至平江路，东至二环路	1754
LXJ058	教育路 2 段	北至城中路，南至大堤路	1734
LXJ059	二环路 1 段	北至二环路，南至教育路	1725
LXJ060	署前路	北至城中路，南至大堤路	1711
LXJ061	星湖东路	西至星湖百合花园东侧路，东至二环路	1662
LXJ062	二环路 5 段	西至西宁大道，东至枫木塘路	1632
LXJ063	二环路 6 段	西至都兴路，东至西宁大道	1600
LXJ064	云苍公路 1 段	北至郁南县职业技术学院东侧小路，南至二环路	1550
LXJ065	承平西路	西至星湖东路，东至九星大道	1503
LXJ066	二环路 7 段	西至郁南高速出口，东至都兴路	1369
LXJ067	西宁大道	北至一环路，南至高山加油站	1225
LXJ068	星湖南路	西至悦湖城市花园，东至二环路	1186

备注：1、上表中的商服路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米，地价表现形式为首层楼面地价。

2、以上路线价起止点以商服路线价图为准。

（本页余下空白）

附表 2：郁南县城城区商服用地区片价成果表

单位：元/平方米

编号	区片名称	级别	区片价格
SF001	新生路片	1	2688
SF002	中山路片	1	2631
SF003	北郊市场片	1	2606
SF004	四一八路北片	1	2442
SF005	武陵路片	1	2300
SF006	文化公园片	1	2269
SF007	都城市场片	2	1784
SF008	工业大道片	2	1751
SF009	锦绣湖公园片	2	1602
SF010	聚龙花园片	2	1552
SF011	江滨路片	2	1510
SF012	县中医院片	2	1492
SF013	飞凤路北片	3	1224
SF014	湖景华庭片	3	1218
SF015	雅居苑片	3	1194
SF016	工业二路片	3	1193
SF017	署前路西片	3	1107
SF018	好景商业街片	3	1103
SF019	象山公园片	3	1057
SF020	西江中学片	3	1051
SF021	中央公馆片	3	980
SF022	署前路东片	3	967
SF023	商贸城东片	3	959
SF024	祥兴华庭片	4	844
SF025	碧桂园西江府片	4	832
SF026	君逸豪庭片	4	817
SF027	蔡朝焜纪念中学片	4	806
SF028	九星湖片	4	802
SF029	星湖百合片	4	792
SF030	广隆园片	4	787
SF031	广梧高速出口片	4	783
SF032	榄塘村片	4	781
SF033	郁南碧桂园片	4	744
SF034	西宁大道片	4	727
SF035	西江实验学校片	4	723
SF036	盛世江南片	4	718
SF037	水塘村片	4	701
SF038	轻工产业基地片	4	681

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

编号	区片名称	级别	区片价格
SF039	九星湖外围片	4	654
SF040	天窝小学片	5	580
SF041	二环路北片	5	580
SF042	二环路西片	5	561
SF043	九星新城外围片	5	546
SF044	防堤路片	5	543
SF045	县道 432 东侧片	5	531
SF046	省道 368 片	5	510
SF047	九星大道外围片	5	508
SF048	广梧高速西片	5	495
SF049	文塘水库片	5	489
SF050	庙后片	5	488
SF051	高铁站片	5	453
SF052	县道 432 西片	5	443
SF053	高铁站西片	5	443

注：商服用地区片基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价

（本页余下空白）

附表 3：郁南县城居住宅用地区片价成果表

单位：元/平方米

编号	区片名称	级别	区片价格
ZZ001	新生路片	1	1155
ZZ002	锦绣湖南片	1	1102
ZZ003	北郊市场片	1	1097
ZZ004	武陵路片	1	1049
ZZ005	富临轩片	1	1047
ZZ006	文化公园片	1	1036
ZZ007	中山路片	1	1024
ZZ008	四一八路片	1	1001
ZZ009	工业大道片	2	901
ZZ010	雅居苑片	2	850
ZZ011	锦绣湖公园片	2	830
ZZ012	署前路西片	2	821
ZZ013	都城市场片	2	809
ZZ014	聚龙花园片	2	804
ZZ015	江滨路片	2	785
ZZ016	飞凤路北片	2	761
ZZ017	好景商业街片	3	653
ZZ018	工业二路片	3	636
ZZ019	湖景华亭片	3	628
ZZ020	碧桂园西江府片	3	617
ZZ021	象山公园片	3	605
ZZ022	九星大道片	3	599
ZZ023	郁南碧桂园片	3	596
ZZ024	署前路东片	3	591
ZZ025	盛世江南片	3	582
ZZ026	君逸豪庭片	3	574
ZZ027	星湖百合片	3	574
ZZ028	榄塘村片	3	570
ZZ029	中央公馆片	3	543
ZZ030	西江实验学校片	3	517
ZZ031	蔡朝焜纪念中学片	4	446
ZZ032	西宁大道北片	4	445
ZZ033	九星湖片	4	436
ZZ034	防堤路片	4	422
ZZ035	县道 432 东片	4	371
ZZ036	九星湖外围片	4	361
ZZ037	九星大道外围片	4	348
ZZ038	轻工产业基地片	4	346

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

编号	区片名称	级别	区片价格
ZZ039	省道 368 东侧片	5	327
ZZ040	庙后片	5	326
ZZ041	省道 368 西侧片	5	319
ZZ042	高铁站片	5	308
ZZ043	高铁站西片	5	296
ZZ044	县道 432 西片	5	296
ZZ045	广梧高速西片	5	285
ZZ046	文塘水库片	5	283

注：住宅用地区片基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价。

（本页余下空白）

附表 4：郁南县城工业用地区片价成果表

单位：元/平方米

编号	区片名称	级别	区片价格
GY001	北郊市场片	1	934
GY002	四一八路片	1	926
GY003	文化公园片	1	895
GY004	工业大道片	2	775
GY005	江滨路片	2	768
GY006	大堤二路片	2	760
GY007	锦绣湖公园片	2	755
GY008	陵园路片	2	713
GY009	飞凤路北片	2	650
GY010	柳城路片	3	574
GY011	工业二路片	3	555
GY012	好景商业街片	3	538
GY013	蔡朝焜纪念中学南片	3	526
GY014	新湖公园片	3	518
GY015	象山公园片	3	510
GY016	防堤路片	3	506
GY017	九星大道片	3	468
GY018	盛世江南片	3	466
GY019	西宁大道北片	3	452
GY020	星湖百合片	3	450
GY021	榄塘村外围片	4	364
GY022	九星湖外围片	4	360
GY023	省道 368 东片	4	360
GY024	县道 432 东片	4	352
GY025	庙后片	4	320
GY026	轻工产业基地片	4	313
GY027	省道 368 西片	5	300
GY028	西宁大道南片	5	298
GY029	文塘水库片	5	285
GY030	广梧高速片	5	250
GY031	怀阳高速片	5	245
GY032	高铁站片	5	230

注：工业用地区片基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

附表 5：郁南县城公共管理与公共服务用地区片价成果表

单位：元/平方米

编号	区片名称	级别	区片价格
GF001	中山路片	1	673
GF002	北郊市场片	1	661
GF003	文化公园片	1	655
GF004	锦绣湖南片	1	635
GF005	四一八路北片	1	587
GF006	四一八路南片	1	565
GF007	工业大道片	2	554
GF008	署前路西片	2	525
GF009	锦绣湖片	2	504
GF010	飞凤路南片	2	484
GF011	江滨路片	3	475
GF012	飞凤路北片	3	470
GF013	好景商业街片	3	424
GF014	工业二路片	3	420
GF015	象山公园片	3	409
GF016	九星大道片	3	408
GF017	署前路东片	3	404
GF018	九星湖片	3	399
GF019	新湖公园片	3	398
GF020	九星大道外围片	3	382
GF021	西宁大道南片	3	373
GF022	防堤路片	4	317
GF023	西江实验学校片	4	296
GF024	蔡朝焜纪念中学片	4	295
GF025	九星湖外围片	4	291
GF026	榄塘村外围片	4	280
GF027	西江中学片	4	280
GF028	西宁大道北片	4	280
GF029	县道 432 东片	4	271
GF030	轻工产业基地片	4	265
GF031	省道 368 东片	5	245
GF032	省道 368 西侧片	5	232
GF033	文塘水库片	5	230
GF034	高铁站片	5	219
GF035	县道 432 西侧片	5	208
GF036	广梧高速片	5	205
GF037	庙后片	5	200

注：公共管理与公共服务用地区片基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价。

附表 6：郁南县城城区公用设施用地区片价成果表

单位：元/平方米

编号	区片名称	级别	区片价格
GS001	锦绣湖南片	1	724
GS002	北郊市场片	1	721
GS003	文化公园片	1	690
GS004	四一八路片	1	670
GS005	工业大道片	2	618
GS006	锦绣湖公园片	2	602
GS007	城西外围片	2	578
GS008	江滨路片	2	562
GS009	大堤二路片	2	554
GS010	飞凤路片	3	505
GS011	好景商业街片	3	490
GS012	工业二路片	3	465
GS013	新湖公园片	3	454
GS014	蔡朝焜纪念中学南片	3	451
GS015	防堤路片	3	450
GS016	星湖百合片	3	448
GS017	九星大道片	3	443
GS018	西江实验学校片	3	415
GS019	西宁大道北片	3	400
GS020	象山公园片	3	395
GS021	九星湖外围片	4	350
GS022	九星大道外围片	4	340
GS023	省道 368 东片	4	331
GS024	县道 432 东片	4	314
GS025	庙后片	4	310
GS026	轻工产业基地片	4	310
GS027	文塘水库片	5	276
GS028	省道 368 西片	5	273
GS029	广梧高速片	5	246
GS030	怀阳高速片	5	242
GS031	高铁站片	5	225
GS032	西宁大道南片	5	225

注：公用设施用地区片基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

（本页余下空白）

附表 7：郁南县乡镇商服路线价区段成果表

单位：元/平方米

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	路线价
LXJ001	连滩镇	建设路 3 段	西至连滩大道，东至泰安路	1622
LXJ002	连滩镇	建设路 2 段	西至泰安路，东至城中路	1547
LXJ003	连滩镇	振兴路	北至连滩车站，南至建设路	1358
LXJ004	连滩镇	文明路	北至连滩大道，南至建设路	1308
LXJ005	连滩镇	建设路 1 段	西至城中路，东至河堤三路	1247
LXJ006	连滩镇	连滩大道	北至迎宾路，南至建成区边界	1119
LXJ007	连滩镇	中华路 2 段	西至连滩大道，东至迎宾路	1102
LXJ008	连滩镇	城东路	西至城中路，东至建设路	1076
LXJ009	连滩镇	城中路	北至河堤三路，南至河堤一路	1076
LXJ010	连滩镇	中华路 1 段	西至迎宾路，东至城中路	960
LXJ011	连滩镇	兴盛路	南至建设路，北至连滩大道	891
LXJ012	连滩镇	菩山大道	西至连滩大道，东至城中路	868
LXJ013	千官镇	人民路 2 段	西至文明路，东至茶山路口	1284
LXJ014	千官镇	教育路	南至千官幼儿园，北至千官大道	1261
LXJ015	千官镇	城中路	北至文明路，南至千官镇居委会	1112
LXJ016	千官镇	人民路 3 段	北至茶山路口，南至评估范围东侧边界	1104
LXJ017	千官镇	千官大道	北至人民路 1 段，南至人民路 3 段	1037
LXJ018	千官镇	文明路	西至千官中学，东至千官大道	1006
LXJ019	千官镇	人民路 1 段	北至千官大道，南至文明路	966
LXJ020	千官镇	县道 474（大全圩）	西至大全加油站，东至葵旺村委	925
LXJ021	千官镇	官宁路	北至人民路，南至千官镇居委会	858
LXJ022	南江口镇	创新路 1 段	西至振兴路，东至振华路	1183
LXJ023	南江口镇	云苍公路 2 段	西至中国石油加油站，东至振兴路	1150
LXJ024	南江口镇	南江大道	北至云苍公路，南至南江口加油站	1120
LXJ025	南江口镇	工业大道	北至西江口，南至云苍大道	977
LXJ026	南江口镇	创新路 2 段	北至振华路，南至云苍公路	948
LXJ027	南江口镇	西江路	西至工业大道，东至振华路	911
LXJ028	南江口镇	云苍公路 1 段	西至振兴路，东至创新路	871
LXJ029	南江口镇	振兴路 2 段	北至创新路，南至云苍公路	853
LXJ030	南江口镇	振兴路 1 段	北至西江路，南至创新路	845
LXJ031	建城镇	中山路 2 段	北至建城市场，南至南关路	1040
LXJ032	建城镇	东堤路	北至文昌路，南至中山路	961
LXJ033	建城镇	城东路	北至东堤路，南至南关路	909
LXJ034	建城镇	罗旁大道（罗旁圩）	西至罗旁信用社西侧 50 米，东至梁应瑞中心小学	891
LXJ035	建城镇	城中路	西至中山路，东至城东路	808
LXJ036	建城镇	中山路 1 段	北至文昌路，南至建城中学路口	719
LXJ037	大湾镇	工业大道	西至评估范围边界，东至广东友源电气有限公司	923
LXJ038	大湾镇	新城路	北至沿江路，南至府前街	914

郁南县 2025 年国有建设用地使用权基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区段编号	所在镇	道路名称	起止点	路线价
LXJ039	大湾镇	府前街	北至新城路，南至沿江路	903
LXJ040	大湾镇	正街	西至沿江路，东至康乐大道	889
LXJ041	大湾镇	沿江路	北至新城路，南至府前街	871
LXJ042	大湾镇	康乐大道	西至正街，东至康乐东街	759
LXJ043	大湾镇	振兴路	西至大湾镇政府，东至大湾中心学校	546
LXJ044	桂圩镇	桂城大街	西至兴盛路，东至过境路	902
LXJ045	桂圩镇	跃龙路	西至过境路，东至石龙路	845
LXJ046	桂圩镇	过境路 1 段	西至桂城大街，东至桂城大街	799
LXJ047	桂圩镇	石龙路	西至石龙路，东至过境路	712
LXJ048	桂圩镇	过境路 2 段	北至桂圩桥，南至建成区	688
LXJ049	桂圩镇	罗广大道	西至评估边界，东至罗顺医院	571
LXJ050	平台镇	同心大道	北至平台大道，南至平台镇政府	743
LXJ051	平台镇	平台大道	西至评估范围边界，东至评估范围边界	722
LXJ052	平台镇	河滨路	北至同心大道，南至康富路	703
LXJ053	东坝镇	葡东大道	西至葡东大道，东至东兴街	621
LXJ054	东坝镇	沿江路	西至东兴街，东至沿江路	611
LXJ055	东坝镇	东兴街	北至东兴街，南至葡东大道	535
LXJ056	河口镇	城中路	北至评估范围边界，南至河口镇政府	573
LXJ057	河口镇	兴盛路	北至城中路北，南至城中路南	520
LXJ058	宝珠镇	省道 279 宝珠段	北至建成区，南至评估范围边界	741
LXJ059	宝珠镇	河堤路	北至河河堤水坝，南至河堤路	618
LXJ060	大方镇	城中中路	北至大方市场，南至城东路	683
LXJ061	大方镇	城中北路	北至广卫路，南至城中中路	632
LXJ062	大方镇	城东路	北至建成区边界，南至南方电网大方营业厅	553
LXJ063	大方镇	广卫路	西至城中北路，东至城东路	537
LXJ064	宋桂镇	南福一路	西至南江，东至南福二路	748
LXJ065	宋桂镇	南福三路	北至南福二路，南至建成区边界	658
LXJ066	宋桂镇	南福二路	西至南福一路，东至南福三路	601
LXJ067	历洞镇	文明路	北至建设路，南至文明路	643
LXJ068	历洞镇	和平路	西至和平路，东至文明路	613
LXJ069	历洞镇	建设路	北至建设路，南至文明路	594
LXJ070	历洞镇	河堤路	北至河堤路，南至和平路	585
LXJ071	通门镇	新通路	北至太平路，南至城中路	673
LXJ072	通门镇	新生路	西至新生路，东至建设路	647
LXJ073	通门镇	城中路	西至城中路，东至建设路	634
LXJ074	通门镇	建设路	北至建设路，南至民心路	612
LXJ075	通门镇	太平路	西至太平路，东至建设路	555
LXJ076	通门镇	民心路	北至建设路，南至通门河	528
LXJ077	通门镇	南武大道	北至北街，南至新生路	499

备注：1、上表中的商服路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米，地价表现形式为地面地价。

2、以上路线价起止点以商服路线价图为准。