

吴川市 2025 年国有建设用地基准地价
更新项目初步成果

征
求
意
见
稿

吴川市自然资源局

广东晟峰房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二五年十二月

导 读

1、本次基准地价更新项目工作范围的确定为以上一轮的评估范围为基础，结合吴川市国土空间总体规划和吴川市各乡镇总体规划确定的吴川市全域范围，总面积为871.40平方公里，包括：吴川市城区（梅菪街道、海滨街道、塘尾街道、博铺街道、大山江街道）共五个街道，覃巴镇、振文镇、长岐镇、兰石镇、吴阳镇、黄坡镇、樟铺镇、塘缀镇、浅水镇、王村港镇共十个镇。

2、本次基准地价更新项目评估用途为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用途。

3、本次基准地价更新项目内涵为：估价期日为2025年7月1日；设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整）；商服用地为设定容积率2.0的国有建设用地出让使用权首层楼面地价、住宅用地为设定容积率2.0的国有建设用地出让使用权平均楼面地价、工业用地为设定容积率1.0的国有建设用地出让使用权地面地价、公共管理与公共服务用地设定容积率为1.5的国有建设用地出让使用权平均楼面地价、公用设施用地设定容积率为1.0的国有建设用地出让使用权地面地价。

4、通过对本次基准地价更新项目各级别面积比例加权测算进行统计分析，可得到整体平均地价水平。结果如下：商服用地的整体平均地价为426元/平方米（首层楼面地价），住宅用地的整体平均地价为434元/平方米（平均楼面地价），工业用地的整体平均地价为263元/平方米（平均地面地价），公共管理与公共服务用地的整体平均地价为178元/平方米（平均楼面地价），公用设施用地的整体平均地价为258元/平方米（平均地面地价）。

目 录

第一章 项目概述	2
一、基准地价的定义及其作用.....	2
二、项目背景.....	2
三、工作目标.....	3
四、工作范围.....	3
五、工作组织.....	4
六、相关依据.....	5
七、工作流程.....	7
第二章 项目成果	9
一、地价内涵.....	9
二、基准地价成果.....	10
第三章 地价水平分析	25
一、吴川市房地产市场分析.....	25
二、整体平均地价水平状况.....	26
第四章 与上一轮基准地价对比	28
（一）商服路线价对比分析.....	28
（二）商服用地级别地价对比分析.....	29
（三）住宅用地级别地价对比分析.....	30
（四）工业用地级别地价对比分析.....	31
（五）公共管理与公共服务用地级别地价对比分析.....	31
（六）公用设施用地级别地价对比分析.....	32
第五章 与湛江市其他县市区对比分析	33

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和公用设施用途分别评估，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《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）、《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）要求，且基准地价成果公示后，应结合市场变化情况，每 2-3 年更新一次，现行吴川市国有建设用地基准地价的估价期日为 2022 年 10 月 1 日，距今已接近 3 年，需及时进行更新。且近几年吴川市经济发生较大变化，房地产市场也发生变化，影响地价的交通状况、基础设施状况和国土空间规划等因素发生较大变化。为适应吴川市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，需及时更新吴川市的公示地价体系，使估价结果符合土地市

场的实际情况，进一步确保吴川市公示地价体系的现势性、实用性。

三、工作目标

吴川市国有建设用地基准地价更新项目的主要目标是：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，在吴川市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，按照吴川市建设和房地产市场发展的客观要求，更新吴川市商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地基准地价体系。

四、工作范围

本次更新项目的工作范围为吴川市国土空间总体规划和吴川市各乡镇总体规划确定的吴川市全域范围，总面积为871.40平方公里，包括：梅菉街道、海滨街道、塘尾街道、博铺街道、大山江街道共五个街道，覃巴镇、振文镇、长岐镇、兰石镇、吴阳镇、黄坡镇、樟铺镇、塘缀镇、浅水镇、王村港镇共十个镇。本次评估底图采用：2000国家大地坐标系。具体范围详见图1-1：

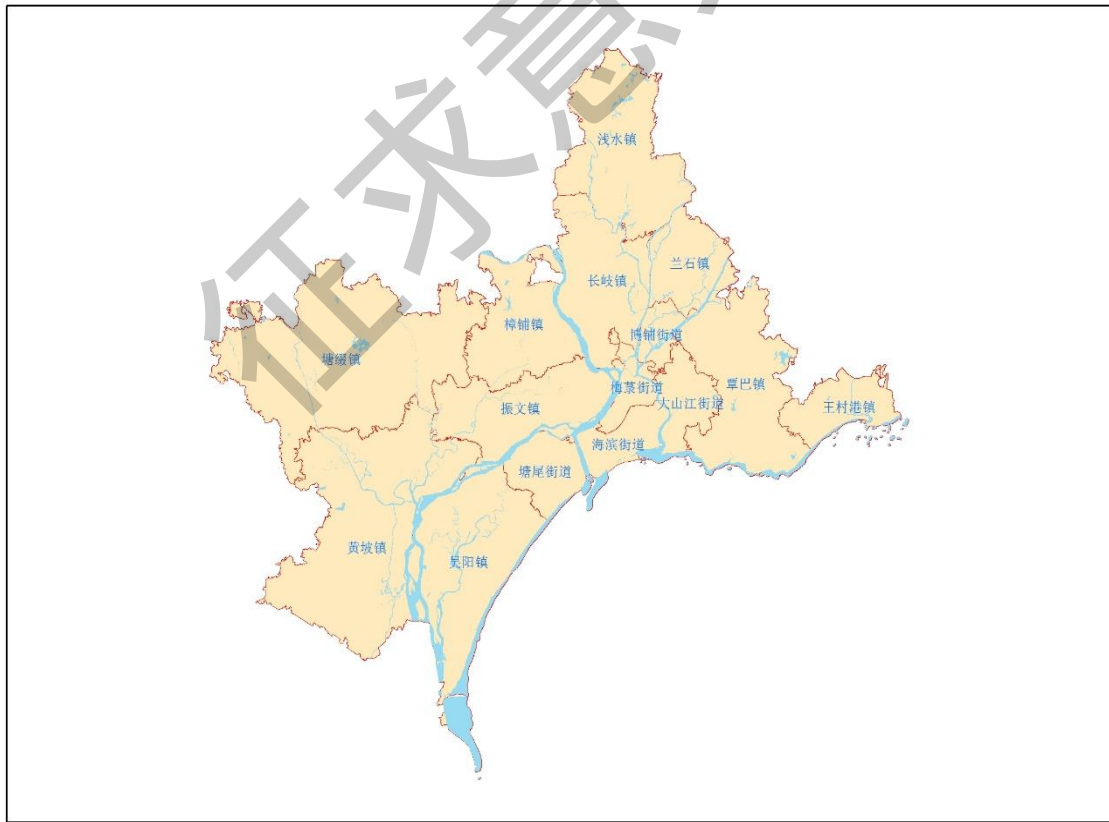


图 1-1 吴川市国有建设用地基准地价更新项目评估范围示意图

五、工作组织

吴川市国有建设用地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，由吴川市自然资源局统一组织，以确保吴川市国有建设用地基准地价更新项目成果的科学性、权威性和准确性。

（一）项目小组

项目编制小组成员由中选单位广东晟峰房地产土地资产评估咨询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。包括制订吴川市国有建设用地基准地价更新项目工作方案及技术方案；资料的采集、整理工作；划分级别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、基准地价更新系统功能的完善与调试、成果应用以及各类文档的编写工作。

项目编制小组主要成员名单为：

项目统筹人：周真波（现场工作组织及协调）

项目负责人：谢易均（估价技术分项）

技术承担单位其他成员：陈颖祺、黄静、李雅惠、袁敏祺等。

工作小组的分工如下：

主要职责是

1、项目统筹人：周真波

主要职责是组织整个项目工作的实施和协调，控制工作进度，控制工作质量，并对各项阶段工作进行审查，对有问题的工作及时做出调整。

2、项目负责人：谢易均

主要职责是落实整个项目的工作，安排各项工作的开展，并对工作质量和工作进度进行检查和控制，负责各项主要成果的编制工作。

3、系统开发及维护人员：洪作顺、何浪等

主要职责是负责吴川市国有建设用地基准地价更新系统的开发。

4、评估人员：黄静、陈颖祺、谢易均、袁敏祺、李雅惠等

主要职责有：项目的资料收集、外业调查、级别调整、地价样点的刷选、地价评估、地价分析、相关成果的编制等工作。

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 and 规范下进行。

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

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

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

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

5、《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通过，自公布之日起施行）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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

8、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号）；

9、《自然资源部办公厅关于部署开展 2018 年城乡地价调查与监测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10 号）；

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

11、《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）；

12、《自然资源部办公厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23 号）；

13、《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通

知》（自然资办发〔2021〕39号）；

14、《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）；

15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日施行）；

16、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令（第五十一号），自2021年9月1日起施行）；

17、《关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）；

18、《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2022年7月1日起施行）；

19、《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）。

20、国家、省市有关的法律、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、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9日印发，2018年4月9日起实施）；

7、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

8、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

9、《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023）；

10、《广东省土地估价执业调查规范》（T/GDREVA 0001-2024）。

（三）其他资料依据

1、吴川市 2022 年国有建设用地基准地价更新项目；

- 2、吴川市最新卫星影像图；
- 3、吴川市国土空间总体规划（2021-2035 年）；
- 4、吴川市近五年供应红线；
- 5、吴川市 2023 年变更调查分析库；
- 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、工作流程

为了保质保量地完成吴川市国有建设用地基准地价更新项目，保证成果的科学性、合理性和实用性，项目的开展主要分为以下几个阶段。

1、资料收集

资料收集内容主要包括经济社会发展相关资料、市场交易资料、城市规划资料、地价评估及定级相关资料等。

2、外业调查

在收集资料的基础上，对吴川市的房地产市场、商服网点、房屋交易和出租进行调查记录。

3 城市土地的分类定级

在吴川市基准地价已有的级别成果的基础上，按照最新国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，遵循土地质量在空间区位的一致性和差异性原则，通过多因素综合评价法，即通过建立影响土地使用价值（土地质量）的各种因素、因子及评价权重体系，在定级单元的基础上计算各因素加权总分值，以定级总分值为基础划分的土地质量界线进行土地级别的划分，确定土地级别。

4、布设地价样点并评估地价

以土地定级为基础，根据划分的级别范围和调查收集到的地价样本数据，选择具有代表性的样点作为地价测算样点，通过各用途对应的评估方法测算各样点的地价。建立有地价样点的级别价格与级别内土地定级单元平均总分值之间的数学模型，通过该模型计算得到没有地价样点的级别的平均地价，从而得到不同用途类型的级别基准地价。

5、编制基准地价修正体系

建立对应的容积率修正系数、个别因素修正系数及剩余使用年期等修正系数，形成国有建设用地使用权基准地价修正体系。同时统计并对比基准地价评估过程

中样点的评估价格与土地用途的测算样点的评估价格差异，按照土地用途编制相应修正系数，显化国有建设用地使用权的土地价格。

6、建立基准地价的应用系统

结合吴川市自然资源局用户需求，建立基准地价应用系统，更好的服务吴川市土地管理工作。

征求意见稿

第二章 项目成果

一、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“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）、估价期日为 2025 年 7 月 1 日的城镇国有建设用地使用权价格。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 吴川市基准地价土地价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	三通一平
	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 8 米
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
工业用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	平均地面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日
公用设施用地	土地开发程度	三通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	平均地面地价
	估价期日	2025 年 7 月 1 日

注：“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整。

结合此次基准地价更新的特点，本轮吴川市基准地价成果中包含了级别价、商服路线价二种不同层次的表现形式。在价格内涵上，各个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

二、基准地价成果

（一）商服路线价

商服路线价主要是针对商服道路测算的一种“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，得到的该街道的路线价。

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。故针对这些商服道路，需要设立商服路线价。

本次基准地价更新，吴川市划分出 32 条商服路线价区段。具体详见下表：

（本页余下空白）

表 2-2 吴川市基准地价商服路线价区段表

单位：元/平方米

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj01	梅菪街道	解放路	北至同德路，南至人民西路、人民东路与海港大道交叉口	4984
lxj02	梅菪街道	新华中路	西至解放路，东至新华东路	3673
lxj03	梅菪街道	新华西路	西至幸福路，东至解放路	3303
lxj04	梅菪街道	广沿路	西至沿江路，东至解放路	3126
lxj05	梅菪街道	长安路	西至解放路，东至建兴路	2695
lxj06	梅菪街道	文化路	西至解放路，东至文明路	2608
lxj07	梅菪街道	人民东路	西至解放路，东至糖厂路	2829
lxj08	梅菪街道	新城路	西至解放路，东至金钱一路	2553
lxj09	梅菪街道	新建路	西至解放路，东至建业路	2247
lxj10	梅菪街道	建兴路	北至广沿路，南至长安路	2402
lxj11	梅菪街道	沿江路	北至新华西路，南至潮江路	1950
lxj12	海滨街道	海港大道	北至人民西路、人民东路与解放路交叉口，南至吴川市财政局南侧 12 米道路	2917
lxj13	海滨街道	人民西路	北至解放路、海港大道与人民东路交叉口，南至创业大道与潮江路交叉口	2944
lxj14	海滨街道	创业大道	西至创业大道与潮江路交叉口，东至方和假日酒店东侧道路	2475
lxj15	塘尾街道	海富路	西至粤西农贸市场北侧 90 米的道路，东至文明大道	1124
lxj16	黄坡镇	城西路	西至沿江路，东至商业街一巷	1749
lxj17	黄坡镇	长安路	北至长安二巷，南至城西路	1563
lxj18	黄坡镇	商业路	北至黄坡果菜批发市场，南至人民路	1807
Lxj19	黄坡镇	川西南路	北至人民路，南至省道 373（城西路）	1763
lxj20	黄坡镇	人民路	北至省道 373，南至城西路	1416
lxj21	黄坡镇	兴业路	西至省道 373 与长安路交叉口，东至供销街	1267
lxj22	塘缀镇	中山路	北至解放路，南至县道 661	1533
lxj23	塘缀镇	人民路	西至中山路，东至沿江路	1407
lxj24	塘缀镇	S544	西至塘缀税务分局东侧 120 米的道路，东至塘缀河	1151
lxj25	振文镇	X962	北至县道 661，南至大寨潘屋村	1449
lxj26	吴阳镇	吴阳街一路	北至吴阳嘉华豪庭，南至中国南方电网吴阳营业厅	1458

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj27	长岐镇	朝阳路	北至长兴街，南至吴川市人民法院长岐人民法庭	1488
Lxj28	覃巴镇	X704(镇东路)	北至覃巴村委会，南至覃华村委会	1494
Lxj29	樟铺镇	樟木中路	北至吴川樟铺中学东南侧约 150 米的道路，南至县道 700	1142
lxj30	浅水镇	前进路	北至浅水财政所，南至吴川市浅水镇第一小学西侧约 100 米的道路	1119
lxj31	兰石镇	S544	北至吴川市兰石财政所，南至兰石市场	1123
lxj32	王村港镇	新港路	北至县道 664，南至中国南方电网王村港营业厅	1094

备注：上表中的商服路线价为普通商服路段设定的标准宽度 4 米，标准深度为 8 米的首层楼面地价。

(二) 吴川市国有建设用地更新各用途级别价

表 2-3 吴川市基准地价商服用地级别价

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	1794	1786	119.07
II 级	1394	1388	92.53
III 级	1075	1070	71.33
IV 级	703	700	46.67
V 级	453	451	30.07
VI 级	335	334	22.27

注：商业用地级别价为容积率 2.0 条件下的首层楼面地价。

表 2-4 商服用地级别范围

级别	级别范围
I 级	城区由以下路线围合而成的区域： 新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道以东 400 米规划路—吴川市海滨街道梅逢小学—海港大道—海滨一路—吴川市第二中学—海富路—创业大道—和谐路—山庄路—繁荣路—广沿路—鉴江—新安路。
II 级	除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： (1) 同德路—梅江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南 900 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—创业大道—潮江路—鉴江—广沿路—繁荣路—山庄路—和谐路—创业大道—海富路—海滨一路—吴川市海滨街道梅逢小学北侧规划路—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—三中路—梅东路—祖庙路—新建路—文明路—横塘路—新安路—鉴江—同德路； (2) 江心岛。
III 级	(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：①同德路—省道 285—

级别	级别范围
	<p>袂花江—水清居委会以东 400 米规划路—梅化路—茂山南路—博铺街道办事处西北侧 100 米—人民东路与创业大道交叉口—县道 663—吴川市城东中学以东 300 米规划路—花江分洪河—南海海岸线—海滨区博茂街道第一小学以西规划路—博茂居委会以东 200 米规划路—梅东南路—海滨二路—花江分洪河—克平路北侧梅江—同德路；</p> <p>②县道 661—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661；</p> <p>③鉴江—吴川市沿江实验小学西北侧—车辆监测年审—创业大道—中国石化—新地小学—红新社区以南—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下路线围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—商港大道—黄坡碧桂园西侧规划路—城西路—省道 373。</p>
IV 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—国道 225—交警大队覃巴中队东侧规划路—吴川市覃巴镇那碌小学西侧 700 米规划路—南海海岸线—花江分洪河—吴川市城东中学—县道 663—吴川市大山江中心小学以西—博铺街道办事处西北侧规划路—茂山南路—梅化路—水清居委会以东 400 米规划路—袂花江；</p> <p>②梅化路—省道 285—肖山小学—山仪小学—鉴江—三江小学以北 200 米规划路—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 400 米—县道 661—悟空水果批发市场东侧规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米—县道 661—水口渡村村民委员会东侧鉴江—同德路北侧鉴江—梅化路；</p> <p>③鉴江—南海海岸线—杨屋埠东侧—安顺驾校西侧—邱屋小学—国道 228—吴川市广大实验学校西侧—公堂埔村西侧—双碑记—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—省道 373—吴川市鉴西水利管理处东侧鉴江—黄坡碧桂园东侧鉴江—坡尾小学东侧鉴江—白衣庵—工业大道—国道 228—吴川市公安局交通警察大队中山中队—英烈帝—南三水道—县道 661。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域： 鑫盛名城北侧塘缀河—塘缀中心小学东侧塘缀河—县道 661—塘缀第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘缀河。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村东边村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外，吴阳镇由以下线路围合而成的区域： 县道 662—吴阳街一路—吴阳中心小学北侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外，樟铺镇由以下线路围合而成的区域： 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	级别范围
	<p>吴川市浅水财政所南侧规划路—凤凰路东侧规划路—朝阳路—县道 622 西侧规划路—吴川市浅水财政所南侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—新港路以西—新港路。</p> <p>(11) 除上述级别外, 覃巴镇由以下线路围合而成的区域: ①镇东路一街—镇东路以东—国道 228—吴川市覃巴区第二小学以北—覃华村委会北侧规划路—镇东路以西—国道 228—镇西路—镇东路一街; ②麓湖路—吴川市德萨斯水世界东侧—南海海岸线—调德海滩—麓湖路。</p>
V 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: ①尊六村以北—尖义岭以东—国道 228—吴川市中茂石油气储罐站有限公司—郊边—俄儿村—南海海岸线—杜九村—居余村—国道 228—麦屋新村—勇屋村—尊六村以北; ②鉴江—吴川市皇盛铝艺厂—吴川市汇基足球场—兴发铝材—县道 661—悟空水果批发市场—鉴江—应祖村—县道 661—宁屋村—吴川市振文长胜羽绒厂—吴川市环盛养殖有限公司—后河村—梁屋村—鉴江; ③车田村—黎屋大岭—上流滩村—霞坡村—北大塘水库—石秀山村—宾公村—埠头村—船民新村—粤基养殖场—梅江—吴川市立兴食品有限公司—中坡尾—袂花江—下山村—龙田村—蔡屋村—吴川市殡仪馆—南山塘—覃巴镇环镇村—吴川市东边边界—国道 228—米朗村—高尔夫大道—海岭—南海海岸线—覃巴镇调德村—覃巴镇吉兆湾—烟楼头—覃流—那碌村—梅庄村—沙涌村—国道 228—那丁村—吴川市恒兴石油气灌装站—省道 544—袂花江—敏捷锦绣江南—车田村。</p> <p>(2) 除上述级别外, 黄坡镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市伟明农牧专业合作社—南三水道—金轮庙—英烈帝—国道 228—黄坡镇政府—省道 373—长安大道—南三水道—郑屋村—唐禄村—泉塘村—吴川市中堂区粤凯机械有限公司—中铁十四局集团湛江制梁场—吴川林场—吴川市荣基集团中堂新区建诚管桩有限公司—汕湛高速—白沙江村—螃蟹涌新村—吴川市富生环保科技有限公司—国道 228—浩信石场—上马村—下马村—南三水道—吴川市伟明农牧专业合作社。</p> <p>(3) 除上述级别外, 塘缀镇由以下线路围合而成的区域: 合水村—汕湛高速—吴川市自然资源和规划局塘缀国土资源所—吴川市公安交警大队塘缀中队以东—省道 286—沈海高速—文屋村—合水村。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域:</p>

级别	级别范围
	<p>郭屋村儿—山东村—县道 661—振文汽车客运站—振文中心小学以东—邓屋村—大寨潘屋村西边村界—县道 661—独竹村—里坡村—中东村—郭屋村儿。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662 以北 300 米—吴阳街一路以东 150 米—吴阳嘉华豪庭—海滨大道北侧吴阳工商所—吴阳金海岸—海滨大道南侧上海山小学—吴阳街一路以东 500 米—白沙小学—中街大道以西—合顺木艺厂—县道 662 以北 300 米。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 汕湛高速吴川支线—山口村—樟铺村卫生站以东—县道 700 以南 300 米—边口塘村东侧—木店村以西—汕湛高速吴川支线。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 县道 622 东侧 500 米规划路—吴川市浅水中学—朝阳路—朝阳路以南 300 米—三江—前进村以西—县道 622 西侧约 450 米—鼎盛贸易商行以南—县道 622 东侧 500 米规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村—腾辉驾校长岐教练场东侧长岐河—下仓小学东侧长岐河—良村—省道 285—吴川市长岐中学东侧规划路—南良村—长东路—启蒙幼儿园—腾辉驾校长岐教练场。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所东侧 200 米—顿谷小学西侧—兰石初级中学—兰石河—山脚村—吴川市兰石中学—县道 613—吴川市兰石财政所东侧 200 米。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 爱方乐幼儿园东侧树林边—吴川市王村港镇卫生院—吴川市王村港快头扇厂东侧规划路—吴川市王村港快头扇厂南侧规划路—覃寮村东侧规划路—玉村港广播电视站以西规划路—吴川王村港中学—吴川市公安局(王村港边防派出所)—县道 644—爱方乐幼儿园东侧树林边。</p>
VI 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-5 吴川市基准地价住宅用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	980	1960	130.67
II 级	746	1492	99.47
III 级	539	1078	71.87
IV 级	338	676	45.07
V 级	240	480	32
VI 级	167	334	22.27

注: 住宅用地级别价为容积率 2.0 条件下的楼面地价。

表 2-6 住宅用地级别范围

级别	级别范围
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域: 新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以</p>

级别	级别范围
	东 800 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 700 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—新安路。
Ⅱ 级	除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： （1）同德路—省道 285—袂花江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南 900 米—海港大道以东 800 米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—吴川市海滨汽车客运站以北 400 米规划路—创业大道以南 400 米规划路—创业大道—景盛苑以西 400 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—同德路； （2）江心岛。
Ⅲ 级	（1）除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：①袂花江—水清居委会以东 400 米规划路—梅化路—茂山南路—博铺街道办事处西北侧 100 米—人民东路与创业大道交叉口—县道 663—吴川市城东中学以东 300 米规划路—花江分洪河—南海海岸线—海滨区博茂街道第一小学以西规划路—博茂居委会以东 200 米规划路—梅东南路—海滨二路—花江分洪河—袂花江； ②县道 661—吴川第一城以西 300 米规划路—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—县道 661； ③鉴江—景盛苑以西 400 米规划路—吴川市海滨小学(第二校区)以东规划路—创业大道以南 600 米规划路—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—安顺驾校海滨综合训练模拟场以东规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江。 （2）除上述级别外，黄坡镇由以下路线围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—商港大道—黄坡碧桂园东侧鉴江—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。
Ⅳ 级	（1）除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： ①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—国道 225—交警大队覃巴中队东侧规划路—吴川市覃巴镇那碌小学西侧 700 米规划路—南海海岸线—花江分洪河—吴川市城东中学—县道 663—吴川市大山江中心小学以西—博铺街道办事处西北侧规划路—茂山南路—梅化路—水清居委会以东 400 米规划路—袂花江。 ②省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—县道 661—966 乡道—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285。 ③鉴江—创业大道以南 900 米规划路—吴川碧桂园西侧规划路—南海海岸线—俄儿村东北侧 500 米—县道 800—国道 228—吴川市广大实验学校以西 300 米—勇尾村北侧鉴江—银岭社区居民委员会北侧鉴江—鉴江。 （2）除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 县道 661—省道 373—吴川市鉴西水利管理处—水上边防派出所—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—创业大道—黄坡村东侧村界—坡尾小学—白衣庵—工业大道—国道 228—吴川市公安局交通警察大队中山中队—英烈帝—南三水道—县道 661。 （3）除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域：

级别	级别范围
	<p>鑫盛名城北侧塘缀河—塘缀中心小学东侧塘缀河—县道 661—塘缀第二小学东侧道路—张炎纪念中学西侧道路—鑫盛名城北侧塘缀河。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域: 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p> <p>(11) 除上述级别外, 覃巴镇由以下线路围合而成的区域: ①覃巴中心小学南侧规划路—覃巴村委会以东—镇东路东侧规划路—国道 228 南侧规划路—镇西路西侧规划路—覃巴中心小学南侧规划路。 ②麓湖路—吴川市德萨斯水世界东侧—南海海岸线—调德海滩—麓湖路。</p>
V 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>①尊六村以北—尖义岭以东—国道 228—吴川市中茂石油气储罐站有限公司—郊边—俄儿村—南海海岸线—杜九村—居余村—国道 228—麦屋新村—勇屋村—尊六村以北;</p> <p>②鉴江—吴川市皇盛铝艺厂—吴川市汇基足球场—兴发铝材—县道 661—悟空水果批发市场—鉴江—应祖村—县道 661—宁屋村—吴川市振文长胜羽绒厂—吴川市环盛养殖有限公司—后河村—梁屋村—鉴江;</p> <p>③车田村—黎屋大岭—上流滩村—霞坡村—北大塘水库—石秀山村—宾公村—埠头村—船民新村—粤基养殖场—梅江—吴川市立兴食品有限公司—中坡尾—袂花江—下山村—龙田村—蔡屋村—吴川市殡仪馆—南山塘—覃巴镇环镇村—吴川市东边边界—国道 228—米朗村—高尔夫大道—海岭—南海海岸线—覃巴镇调德村—覃巴镇吉兆湾—烟楼头—覃流—那碌村—梅庄村—沙埔村—国道 228—那丁村—吴川市恒兴石油气灌装站—省道 544—袂花江—敏捷锦绣江南—</p>

级别	级别范围
	<p>车田村</p> <p>(2) 除上述级别外, 黄坡镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市伟明农牧专业合作社—南三水道—金轮庙—英烈帝—国道 228—黄坡镇政府—省道 373—长安大道—南三水道—郑屋村—唐禄村—泉塘村—吴川市中堂区粤凯机械有限公司—中铁十四局集团湛江制梁场—吴川林场—吴川市荣基集团中堂新区建诚管桩有限公司—汕湛高速—白沙江村—螃蟹埗新村—吴川市富生环保科技有限公司—国道 228—浩信石场—上马村—下马村—南三水道—吴川市伟明农牧专业合作社。</p> <p>(3) 除上述级别外, 塘缀镇由以下线路围合而成的区域: 合水村—汕湛高速—吴川市自然资源和规划局塘缀国土资源所—吴川市公安交警大队塘缀中队以东—省道 286—沈海高速—文屋村—合水村。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域: 郭屋村儿—山东村—县道 661—振文汽车客运站—振文中心小学以东—邓屋村—大寨潘屋村西边村界—县道 661—独竹村—里坡村—中东村—郭屋村儿。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662 以北 300 米—吴阳街一路以东 150 米—吴阳嘉华庭—海滨大道北侧吴阳工商所—海滨大道南侧上海山小学—吴阳街一路以东 500 米—吴阳街一路—广福堂—刘屋村—鑫顺养殖场—合顺木艺厂—县道 662 以北 300 米。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 汕湛高速吴川支线—山口村—樟铺村卫生站以东—县道 700 以南 300 米—边口塘村东侧—木店村以西—汕湛高速吴川支线。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 县道 622 东侧 500 米规划路—吴川市浅水中学—朝阳路—朝阳路以南 300 米—三江—前进村以西—县道 622 西侧约 450 米—鼎盛贸易商行以南—县道 622 东侧 500 米规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村—腾辉驾校长岐教练场东侧长岐河—下仓小学东侧长岐河—良村—省道 285—吴川市长岐中学东侧规划路—南良村—长东路—启蒙幼儿园—腾辉驾校长岐教练场。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所东侧 200 米—顿谷小学西侧—兰石初级中学—兰石河—山脚村—吴川市兰石中学—县道 613—吴川市兰石财政所东侧 200 米。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 爱方乐幼儿园东侧树林边—吴川市王村港镇卫生院—吴川市王村港快头扇厂东侧规划路—吴川市王村港快头扇厂南侧规划路—覃寮村东侧规划路—玉村港广播电视站以西规划路—吴川王村港中学—吴川市公安局(王村港边防派出所)—县道 644—爱方乐幼儿园东侧树林边。</p>
VI 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-7 吴川市基准地价工业用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	422	28.13
II 级	360	24.00
III 级	287	19.13
IV 级	253	16.87

注：工业用地级别价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 2-8 工业用地级别范围

级别	级别范围
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域： 新安路—横塘路—文明路—祖庙路—梅东路—三中路—创业大道—海港大道以东 800 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 700 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—新安路。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： ①同德路—省道 285—袂花江—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—创业大道以南 900 米—海港大道以东 800 米规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—吴川市海滨汽车客运站以北 400 米规划路—创业大道以南 400 米规划路—创业大道—景盛苑以西 400 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—同德路； ②江心岛。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域： 省道 373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域： 江海大道—乐业小学—县道 661 西侧 150 米—香棠村—湛江机场支线—吴川市湛丰燃料有限公司—湛江天丽农业科技有限公司—木园村—南埗村—江海大道。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： ①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道 325 以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧 800 米—花江分洪河—袂花江； ②省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西 300 米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道 661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285； ③鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南 600 米—海景路以西 600 米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道 228—国道 228 以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	级别范围
	<p>县道 661—省道 373—吴川市鉴西水利工程管理处—水上边防派出所—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—国道 228—黄坡村东侧村界—坡尾小学—白衣庵—省道 373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道 228—吴川市公安局交通警察大队中山中队以北—英烈帝—南三水道—县道 661。</p> <p>(3) 除上述级别外, 塘缀镇由以下线路围合而成的区域: 沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域: 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-9 吴川市基准地价公共管理与公共服务用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	276	414	27.6
II 级	229	344	22.93
III 级	193	290	19.33
IV 级	172	258	17.2

注: 公共管理与公共服务用地级别价表现形式为容积率为 1.5 条件下的楼面地价。

表 2-10 公共管理与公共服务用地级别范围

级别	级别范围
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域：</p> <p>(1)同德路—梅江—滨江路—新建路—糖厂路—东风路以东 100 米—滨江路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—同德路</p> <p>(2) 江心岛。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>省道 285—袂花江—梅菉中心小学(瓦寮校区)北侧规划路—香山居委会以北—博铺中学以西—梅化路—茂山南路—吴川永利塑料鞋厂—远景鞋业—花江分洪河—梅东南路—博茂居委会北侧规划路—吴川市海滨街道梅逢小学东侧规划路—南海海岸线—吴川碧桂园西侧规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—潮江路—碧海园西侧规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—滨江路—东风路以东 100 米—糖厂路—新建路—滨江路—梅江—同德路—鉴江—邱屋村小学以东—省道 285。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>省道 373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道 325 以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧 800 米—花江分洪河—袂花江；</p> <p>②省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西 300 米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道 661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285；</p> <p>③鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南 600 米—海景路以西 600 米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道 228—国道 228 以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外，黄坡镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>国道 228 以北—南三水道—民乐西村球场—吴川市鉴西水利管理处—嘉豪城市花园东侧—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—国道 228—国道 228 以南—广沿路东侧—坡尾小学以西—白衣庵—省道 373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道 228。</p> <p>(3) 除上述级别外，塘缀镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外，振文镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	级别范围
	<p>县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米— 吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外, 浅水镇由以下线路围合而成的区域: 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外, 长岐镇由以下线路围合而成的区域: 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 兰石镇由以下线路围合而成的区域: 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外, 王村港镇由以下线路围合而成的区域: 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-11 吴川市基准地价公用设施用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	363	24.20
II 级	312	20.80
III 级	279	18.60
IV 级	251	16.73

注: 公用设施用地级别价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 2-12 公用设施用地级别范围

级别	级别范围
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域:</p> <p>(1) 梅江—滨江路—新建路—糖厂路—东风路以东 100 米—滨江路—创业大道—海港大道以东 800 米—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—海港大道—吴川市财政局以南 100 米规划路—海富路以西 300 米规划路—碧海园西侧规划路—潮江路—鉴江—梅江。</p> <p>(2) 江心岛。</p>
II 级	(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:

级别	级别范围
	<p>①省道 285—袂花江—梅菪中心小学(瓦窑校区)北侧规划路—香山居委会以北—博铺中学以西—梅化路—茂山南路—吴川永利塑料鞋厂—远景鞋业—花江分洪河—海滨二路—梅东南路—海滨区博茂街道第一小学北侧规划路—吴川市海滨街道梅逢小学东侧规划路—南海海岸线—吴川市碧桂园西侧规划路—创业大道以南 900 米规划路—鉴江—吴川市振文镇下林小学南侧 200 米规划路—吴川第一城以西 300 米规划路—县道 661—鉴江—潮江路—碧海园西侧规划路—创业大道以南 800 米规划路—海港大道—海港大道以东 700 米规划路—创业大道以南 300 米规划路—海港大道以东 800 米规划路—创业大道—滨江路—东风路以东 100 米—糖厂路—新建路—滨江路—梅江—同德路—鉴江—邱屋村小学以东—省道 285。</p> <p>(2) 除上述级别外, 黄坡镇由以下线路围合而成的区域: 省道 373—中贸大道—乐山路—水上边防派出所以南—黄坡碧桂园—黄坡镇东部行政界线—国道 228—友谊路—沿江路—省道 373。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: ①袂花江—高岭下山村以西 400 米规划路—高岭村委会西北侧 300 米—覃巴中学北侧—覃华村东侧—国道 325 以南—仁泽石油(沿海加油站)以西—南海海岸线—吴川市海滨街道梅逢小学以东—海滨区博茂街道第一小学以东—梅东南路—海滨二路—吴川市人民医院东北侧 800 米—花江分洪河—袂花江 ②省道 285 以北—省道 285—同德路—鉴江—水口渡村村民委员会—吴川第一城以西 300 米规划路—悟空水果批发市场东侧规划路—县道 661—腾辉驾校—安顺驾校沈屋辅助训练场以东 500 米规划路—三江小学西侧规划路—鉴江—山仪小学—肖山小学—省道 285。 ③鉴江—创业大道以北—创业大道—创业大道与站前路交叉口—创业大道以南 600 米—海景路以西 600 米规划路—南海海岸线—俄儿村以东—邱屋小学以东—国道 228—国道 228 以北—鉴江。</p> <p>(2) 除上述级别外, 黄坡镇由以下线路围合而成的区域: 国道 228 以北—南三水水道—民乐西村球场—吴川市鉴西水利管理处—嘉豪城市花园东侧—乐山路—中贸大道—省道 373—沿江路—友谊路—国道 228—国道 228 以南—广沿路东侧—坡尾小学以西—白衣庵—省道 373—吉庆村以南—田头屋西侧—国道 228。</p> <p>(3) 除上述级别外, 塘缀镇由以下线路围合而成的区域: 沈海高速公路—空港北大道—吴川机场东侧—深湛铁路—机场大道—沈海高速公路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 振文镇由以下线路围合而成的区域: 县道 661—吴川振文中学东侧规划路—振文中心小学以东—Y962—大寨潘屋村村界—县道 661。</p> <p>(5) 除上述级别外, 吴阳镇由以下线路围合而成的区域: 县道 662—吴阳街一路—白沙小学南侧规划路—吴阳中学以西规划路—县道 662。</p> <p>(6) 除上述级别外, 樟铺镇由以下线路围合而成的区域: 樟铺河—县道 700—吴川市樟铺镇卫生院以西 150 米—</p>

级别	级别范围
	<p>吴川樟铺中学东南侧 170 米—樟铺河。</p> <p>(7) 除上述级别外，浅水镇由以下线路围合而成的区域： 小天使幼儿园北侧规划路—凤凰路以东—朝阳路—县道 622 西侧规划路—小天使幼儿园北侧规划路。</p> <p>(8) 除上述级别外，长岐镇由以下线路围合而成的区域： 长岐镇斜尾村南侧规划路—长东路以东—孙下仓村以南—长东路—长岐农业技术推广站南良村咨询服务部以南—省道 285 以西—长岐镇斜尾村南侧规划路。</p> <p>(9) 除上述级别外，兰石镇由以下线路围合而成的区域： 吴川市兰石财政所—县道 613—兰石卫生院南侧规划路—顿谷小学西南侧 100 米规划路—兰石初级中学西侧规划路—兰石敬老院东南侧规划路—吴川市兰石中学东侧规划路—吴川市兰石财政所。</p> <p>(10) 除上述级别外，王村港镇由以下线路围合而成的区域： 新港路—县道 664—镇东三街—覃寮(金湾路)—王村港财政所南侧规划路—王村港中学东侧规划路—新港路以西—新港路。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

征求意见稿

第三章 地价水平分析

一、吴川市房地产市场分析

(一) 房地产市场分析

(1) 需求回落

2024 年虽然从中央到地区利好政策不断，出台了不少支持刚需、支持房企融资、降低购房负担的政策，政策层面保持宽松基调，但房地产整体下行压力仍较大，政策见效仍需时间，目前，购买普通住宅首套房贷利率和二套房贷利率均已降至历史低位，但低利率能撬动的购房需求规模仍然比较有限。受市场交易乏力、有效投资支撑不足等影响，房屋成交量持续下滑。其中 2024 年商品房网签套数为 2770 套，同比下降 49.87%，商品房网签面积为 29.92 万平方米，同比下降 37.65%。

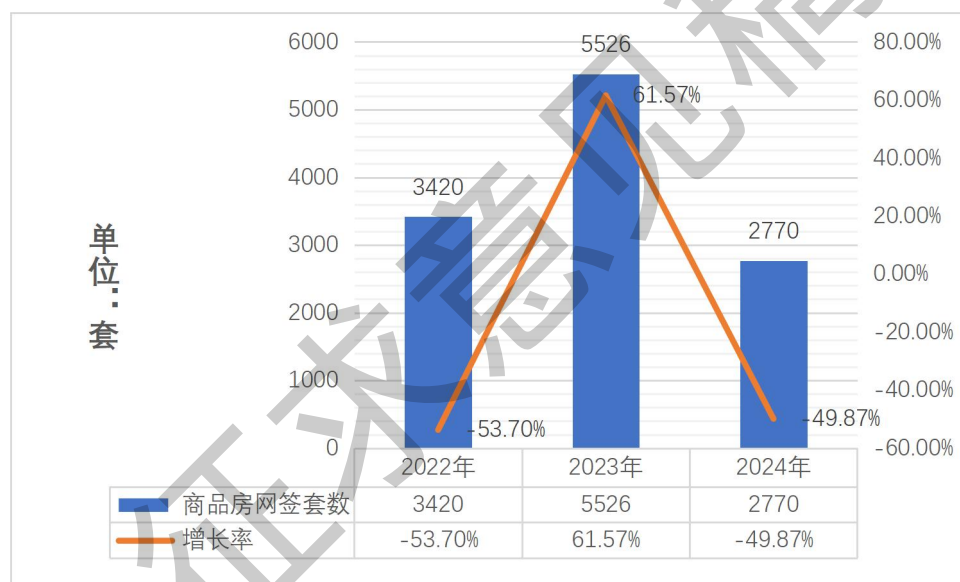


图2-1 2022-2024年吴川市商品房网签套数变化情况

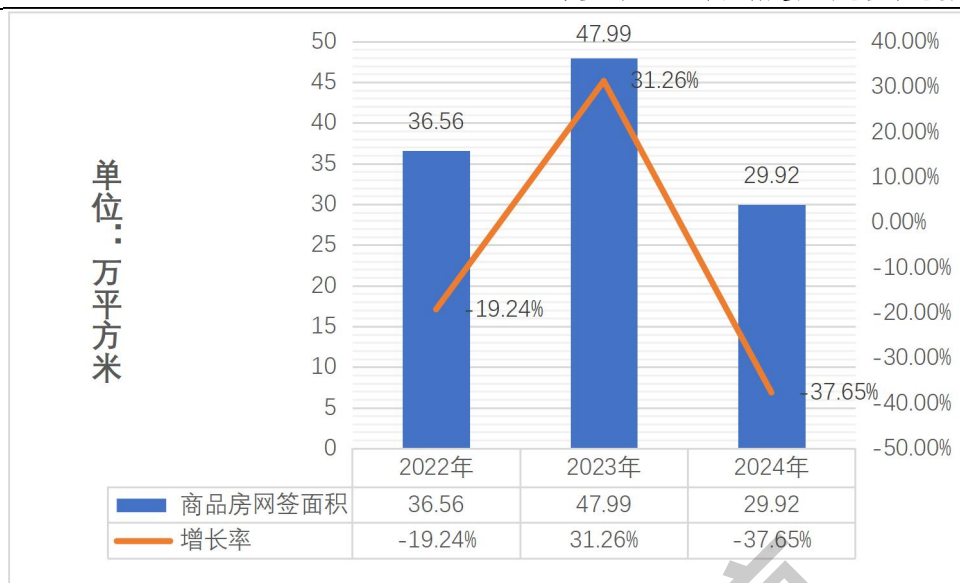


图2-2 2022-2024年吴川市商品房网签面积变化情况

(2) 价格同步回落

2024年，房地产整体下行压力仍较大，主要体现在消费者信心不足，预期和需求发生变化。其次，楼市进入买方市场，购房者占据主导权，开发商为了吸引购房者会做出更多的让步和妥协，商品房价格随之下降。2024年价格较2023年又下降3.16%。

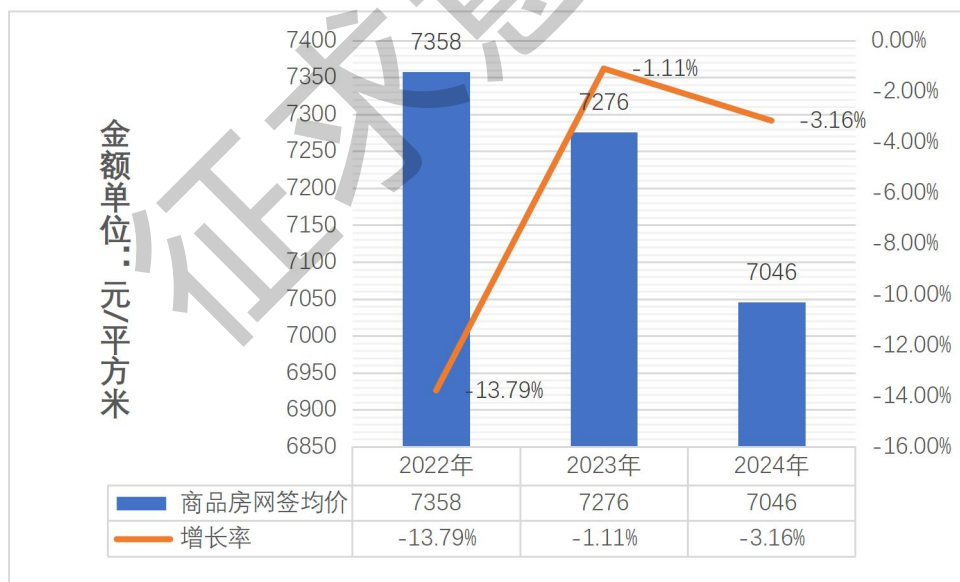


图2-3 2022-2024年吴川市商品房网签均价变化情况

二、整体平均地价水平状况

本次估价期日为2025年7月1日，通过对本次基准地价更新项目各级别面积

比例加权测算进行统计分析，可得到整体平均地价水平。结果如下：商服用地的整体平均地价为 426 元/平方米（首层楼面地价），住宅用地的整体平均地价为 434 元/平方米（平均楼面地价），工业用地的整体平均地价为 263 元/平方米（平均地面地价），公共管理与公共服务用地的整体平均地价为 178 元/平方米（平均楼面地价），公用设施用地的整体平均地价为 255 元/平方米（平均地面地价）。

表 3-1 吴川市基准地价整体平均地价水平状况表

价格类型 土地用途	设定内涵地价（元/平方米）		地面地价（万元/亩）	
	整体平均地价	价格区间	整体平均地价	价格区间
商服用地	426	335~1794	28.40	22.33~119.60
住宅用地	434	167~980	28.93	11.13~65.33
工业用地	263	253~422	17.53	16.87~28.13
公共管理与公共服 务用地	178	172~276	11.87	11.47~18.40
公用设施用地	258	251~363	17.20	16.73~24.20
备注	设定内涵地价是指： （1）商服用地地价内涵为设定容积率为 2.0 的首层楼面地价，不包含商服路线价； （2）住宅用地地价内涵为设定容积率为 2.0 的平均楼面地价； （3）工业用地地价内涵为设定容积率为 1.0 的地面地价； （4）公共管理与公共服务用地内涵为设定容积率为 1.5 的楼面地价； （5）公用设施用地价内涵为设定容积率为 1.0 的地面地价。			

第四章 与上一轮基准地价对比

为了更好地体现本轮基准地价整体的变化情况，将从地价水平方面与上一轮基准地价进行对比分析。

（一）商服路线价对比分析

1、路线价变化情况

在上轮路线价的基础上，结合外业实地调查，根据道路人流量，商业繁华程度、租金水平以及门店聚集度，对原有路线价进行更新调整。本轮减少一条路线价，位于梅菪街道，调整一条路线价，位于塘尾街道。具体如下所示：

表 4-1 路线价变化情况表

所属镇街	上轮	本轮	变化情况
梅菪街道	潮江路	潮江路	删除
塘尾街道	G228	海富路	更换

2、路线价价格变化情况

为使对比的结果更加直观且具有可比性，只取两轮基准地价相同的路线价进行对比分析。

由下表可知，本轮路线价价格相对于上轮呈下降的趋势，主要原因是近年来全国及区域经济增速下行压力传导至地方，经济动能不足，居民收入增长放缓，就业压力增大，导致居民消费趋于谨慎，非必需消费（如服装、电子产品）需求减少，直接影响街边商铺的客流量与销售额，不少商铺被迫选择关门歇业。

表 4-2 路线价价格变化情况表

序号	所属镇街	路线名称	路线价（元/平方米）		变化量	变化率
			本轮	上轮		
1	梅菪街道	解放路	4984	6283	-1299	-20.67%
2	梅菪街道	新华中路	3673	5110	-1437	-28.12%
3	梅菪街道	新华西路	3303	4814	-1511	-31.39%
4	梅菪街道	广沿路	3126	4344	-1218	-28.04%
5	梅菪街道	长安路	2695	4036	-1341	-33.23%
6	梅菪街道	文化路	2608	3879	-1271	-32.77%
7	梅菪街道	人民东路	2829	3775	-946	-25.06%
8	梅菪街道	新城路	2553	3451	-898	-26.02%

序号	所属镇街	路线名称	路线价（元/平方米）		变化量	变化率
			本轮	上轮		
9	梅菪街道	新建路	2247	3362	-1115	-33.16%
10	梅菪街道	建兴路	2402	3226	-824	-25.54%
11	梅菪街道	沿江路	1950	2662	-712	-26.75%
12	海滨街道	海港大道	2917	4279	-1362	-31.83%
13	海滨街道	人民西路	2944	3684	-740	-20.09%
14	海滨街道	创业大道	2475	3401	-926	-27.23%
15	塘尾街道	海富路	1124	1553	-429	-27.62%
16	黄坡镇	城西路	1749	2317	-568	-24.51%
17	黄坡镇	长安路	1563	2132	-569	-26.69%
18	黄坡镇	商业路	1807	2011	-204	-10.14%
19	黄坡镇	川西南路	1763	1975	-212	-10.73%
20	黄坡镇	人民路	1416	1732	-316	-18.24%
21	黄坡镇	兴业路	1267	1626	-359	-22.08%
22	塘缀镇	中山路	1533	2214	-681	-30.76%
23	塘缀镇	人民路	1407	1913	-506	-26.45%
24	塘缀镇	S544	1151	1563	-412	-26.36%
25	振文镇	X700	1449	2081	-632	-30.37%
26	吴阳镇	吴阳街一路	1458	2044	-586	-28.67%
27	长岐镇	X723	1488	2036	-548	-26.92%
28	覃巴镇	X704(镇东路)	1494	1984	-490	-24.70%
29	樟铺镇	樟木中路	1142	1525	-383	-25.11%
30	浅水镇	前进路	1119	1483	-364	-24.54%
31	兰石镇	S544	1123	1477	-354	-23.97%
32	王村港镇	新港路	1094	1448	-354	-24.45%

（二）商服用地级别地价对比分析

由下表可知，本轮商服用地地价相对于上轮地价呈现明显下降的趋势，由于近年来全国及区域经济增长下行压力传导至地方，受产业链波动、出口下滑，企业投资意愿降低，商业用地需求萎缩，吴川近年 GDP 增速低于全省平均水平，经济动能不足，居民收入增长放缓，就业压力增大，导致居民消费趋于谨慎，消费意愿降低，非必需消费（如服装、电子产品）需求减少，直接影响街边商铺的客

流量与销售额，不少商铺被迫选择关门歇业，商家经商信心不足，导致零售商业收到极大的冲击。与上轮商服用地对比，本轮商服用地下降幅度最大的为城区一级区域，下降了 27.98%，其余级别均有不同程度幅度下降，但下降幅度逐渐减小，其原因是越靠后级别，商业氛围越差，变化情况并不是特别明显。

表 4-3 商服用地地价水平与上轮对比表

本轮		上轮		变化值	变化率
级别	首层楼面地价 (元/平方米)	级别	首层楼面地价 (元/平方米)		
I	1794	I	2491	-697	-27.98%
II	1394	II	1834	-440	-23.99%
III	1075	III	1378	-303	-21.99%
IV	703	IV	847	-144	-17.00%
V	453	V	509	-56	-11.00%
VI	335	VI	372	-37	-9.95%

(三) 住宅用地级别地价对比分析

由下表可知，本轮住宅用地地价相对于上轮基本均有不同程度幅度下跌，主要原因是受经济下行压力加大等因素影响，房企资金流动性不足，开发商投资意愿受到抑制；居民可支配收入降低，购房需求减少，买方市场观望情绪较浓。与上轮住宅用地对比，本轮住宅用地下降幅度最大的为城区一级区域，下降了 12.03%。其余级别均有不同程度幅度下降。

表 4-4 住宅用地地价水平与上轮对比表

本轮		上轮		变化值	变化率
级别	楼面地价 (元/平方米)	级别	楼面地价 (元/平方米)		
I	980	I	1114	-134	-12.03%
II	746	II	829	-83	-10.01%
III	539	III	580	-41	-7.07%
IV	338	IV	356	-18	-5.06%
V	240	V	250	-10	-4.00%
VI	167	VI	172	-5	-2.91%

（四）工业用地级别地价对比分析

由下表可知，本轮工业用地地价相对于上轮基准地价均有一定幅度的提升，涨幅区间在 2.43%到 11.05%。价格涨幅较大的区域均集中在博铺街道的产业园区内，主要是由于吴川市优势产业的强劲发展、区域交通地位的跃升，以及在全球产业链与国内国际“双循环”格局下，其特色出口产业迎来了新的机遇。加上征收农用地地区片综合地价的公布实施，导致征地成本较之前有极大的提高。随着吴川市各工业园区等基础设施逐步完善，对企业的吸引力逐步加大，从而推动工业用地地价的上涨。

表 4-5 工业用地地价水平与上轮对比表

本轮		上轮		变化值	变化率
级别	地面地价 (元/平方米)	级别	地面地价 (元/平方米)		
I	422	I	380	42	11.05%
II	360	II	321	39	12.15%
III	287	III	281	6	2.14%
IV	253	IV	247	6	2.43%

（五）公共管理与公共服务用地级别地价对比分析

由下表可知，本轮公共管理与公共服务用地地价与上轮相比，各级别均有小幅度的增长。其原因是吴川市成片开发方案明确了重点发展区域，如空港经济区、城东工业园等，这些区域都规划了大量的基础设施和公共服务配套，加上统一的区片价政策保障了征地工作的顺利推进，使政府能够快速整合连片土地用于道路、教育、公用设施等公益性项目建设，公共管理与公共服务用地地价也随之上涨。

表 4-6 公共管理与公共服务用地地价水平与上轮对比表

本轮		上轮		变化值	变化率
级别	楼面地价 (元/平方米)	级别	楼面地价 (元/平方米)		
I	276	I	263	13	4.94%
II	229	II	219	10	4.57%
III	193	III	187	6	3.21%
IV	172	IV	169	3	1.78%

（六）公用设施用地级别地价对比分析

由下表可知，本轮公用设施用地地价相对于上轮基准地价有所上涨，涨幅区间在 1.62%到 5.52%，主要是 2025 年的土地征收成片开发方案，空港经济区、城东工业园等 13 个片区是未来发展的重点，其中规划了大量城镇村道路用地、公用设施用地等。统一的区片价政策保障了征地工作的效率和公平，使政府能够快速整合连片土地，用于建设道路、变电站、污水处理厂等公用设施。这些巨额的资金投入会显著改善区域的区位条件，从而带动整个区域的土地价值预期，公用设施用地自身的地价也会随之“水涨船高”。

表 4-7 公用设施用地地价水平与上轮对比表

本轮		上轮		变化值	变化率
级别	地面地价 (元/平方米)	级别	地面地价 (元/平方米)		
I	363	I	344	19	5.52%
II	312	II	300	12	4.00%
III	279	III	270	9	3.33%
IV	251	IV	247	4	1.62%

第五章 与湛江市其他县市区对比分析

为了分析本轮基准地价成果的合理性，将本轮基准地价水平与湛江市其他县市区基准地价在统一地价内涵的前提下，对最高和最低的地价水平做一个简单的对比。具体结果如下表所示：

根据下表可以看出，在各用途最高级别价当中，商服用地最高是湛江市区为 2981 元/平方米，其次是徐闻县为 1977 元/平方米，最低则是遂溪县 1397 元/平方米；住宅用地最高则为湛江市区 2752 元/平方米，其次为廉江市 1391 元/平方米，徐闻县的最低，为 732 元/平方米；工业用地最高的是湛江市区为 600 元/平方米，最低为遂溪县 268 元/平方米；公共管理与公共服务用地最高是湛江市区为 1001 元/平方米，最低则是遂溪县为 224 元/平方米；公用设施用地最高是湛江市区为 580 元/平方米，最低则是雷州市为 248/平方米。

在各用途最低级别价当中，商服用地最高是徐闻县为 379 元/平方米，其次为吴川市为 335 元/平方米，最低则是雷州市为 162 元/平方米；住宅用地最高是遂溪县为 245 元/平方米，其次为廉江市为 228 元/平方米，最低为雷州市 80 元/平方米；工业用地最高的是廉江市为 285 元/平方米，吴川市其次，最低为遂溪县 112 元/平方米；公共管理与公共服务用地最高是湛江市区为 206 元/平方米，最低则是徐闻县为 78 元/平方米；公用设施用地最高是吴川市为 251 元/平方米，最低则是遂溪县为 156 元/平方米。

(本页余下空白)

表 5-1 吴川市基准地价成果与湛江市其他县市区对比分析

单位：元/平方米

各用途地价 地区	估价期日	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	
		最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价	最低价	最高价
吴川市基准地价	2025.7.1	335	1794	167	980	253	422	172	276	251	363
廉江市基准地价	2024.12.31	330	1533	228	1391	285	442	160	312	207	331
遂溪县基准地价	2023.5.1	332	1397	245	882	112	268	99	224	156	261
雷州市基准地价	2023.2.1	162	1949	80	1046	203	290	87	455	192	248
徐闻县基准地价	2023.12.31	379	1977	186	732	198	289	78	252	—	—
湛江市区基准地价	2022.1.1	313	2981	226	2752	190	600	206	1001	164	580

备注：1、上表中其他城市各用途级别基准地价均已参考各自修正体系修正到容积率、开发程度、估价期日与本轮基准地价内涵一致的条下价格。
2、估价期日为 2025 年 7 月 1 日。
3、商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地为楼面地价，工业用地和公用设施用地为地面地价；
4、商服用地和住宅用地容积率为 2.0，工业用地和公用设施用地容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地容积率为 1.5。
5、开发程度为“三通一平”。