

丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价更新 项目成果（征求意见稿）

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

本次丰顺县城镇基准地价更新的工作范围为丰顺县总体规划中心城区范围（含汤坑镇、汤南镇、汤西镇及埔寨镇）及留隍镇、丰良镇、黄金镇、潭江镇、小胜镇、北斗镇、八乡山镇、潘田镇、砂田镇、龙岗镇、大龙华镇、建桥镇、埔寨农场及茶背工业园范围，评估总面积约 202.43 平方公里。评估范围详见图 1-1-1。

丰顺县2022年城镇基准地价更新工作范围

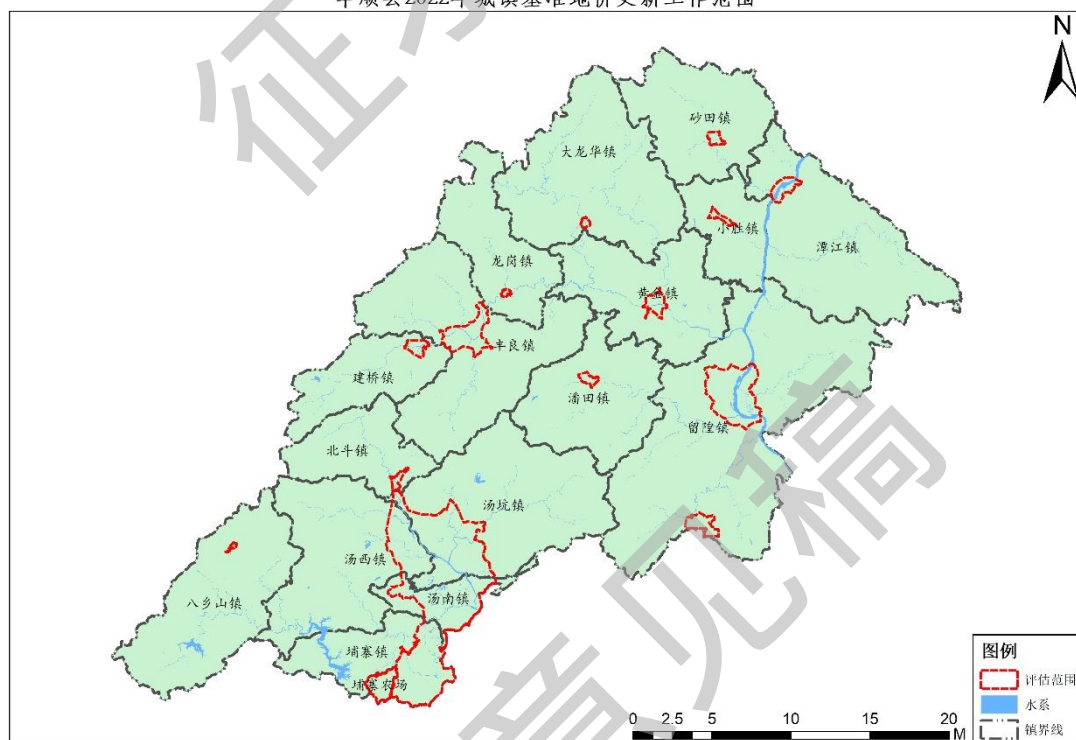


图 1-1-1 丰顺县 2022 年城镇基准地价工作范围图

1.2 基准地价内涵

城镇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、公共服务等用途分别评估,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。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，土地开发程度为“五通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

商业路线价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 12 米条件下，商服用地国有土地使用权的区段平均首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域平均楼面地价和单位面积地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域平均楼面地价和单位面积地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，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）条件下，工业用地土地使用权的区域单位面积地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域平均楼面地价和单位面积地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，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)条件下,公用设施用地土地使用权的区域单位面积地价。

表 1-2-1 丰顺县 2022 年城镇基准地价内涵表

土地用途 项目	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
估价日期	2022 年 12 月 31 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地 价、平均楼面 地价、单位面 积地价	平均楼面地 价、单位面 积地价	单位面积地 价	平均楼面地 价、单位面 积地价	单位面积地 价
	商业路线价、 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

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

表 1-2-2 公共服务用地基准地价评估类型划分

公共服务用地基准 地价评估类型划分	土地利用现状用途分类	备注
公共管理与公共服务 用地	机关团体用地、新闻出版用地、 教育用地、科研用地、医疗卫生 用地、社会福利用地、文化设施 用地、体育用地	对应用地用海分类中,08 公共管理 与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应用地用海分类中,13 公用设施 用地和 14 绿地与开敞空间用地

2 基准地价成果

2.1 商业路线价

表 2-1-1 丰顺县 2022 年商业路线价表

单位:元/平方米

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
城 区	1	汤坑路③	汤井路	五一路	11094
	2	罗湖二路	罗湖桥	金湖路	8876
	3	汤坑路②	五一路	加油站	8747
	4	广场路	罗湖桥	迎宾路	8670
	5	市政大道①	黄埔大桥	丰顺中学	8360
	6	五一路①	汤坑路	汤坑镇第一中 心小学	8215
	7	汤坑路④	汤井路	进华路	7213
	8	汤坑路①	加油站	金湖路	7195

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
城区	9	河滨路	黄埔大桥	汶水桥	7030
	10	沿江路	黄埔大桥	金河桥	6847
	11	汤坑路⑤	进华路	新生路	6464
	12	市政大道②	丰顺中学	金河大道	6415
	13	金湖路①	G206	金河大道	6395
	14	顺发路	河滨路	沿江东路	6298
	15	锦江街	市政大道	广场北路	6080
	16	修试大道①	黄埔大桥	西环大道	6073
	17	丰源路	世纪路	沿江路	5981
	18	金河大道	汕昆高速收费站	金湖路	5885
	19	东山路	汤坑路	G206	5783
	20	沿江东路	河滨路	顺发路	5750
	21	五一路②	汤坑镇第一中心小学	顺发路	5720
	22	世纪路	工商局	温泉路	5675
	23	迎宾路	法苑小区	丰顺县财政局	5620
	24	建设路	汤坑路	顺发路	5310
	25	河东路①	汶水桥	罗湖桥	5050
	26	修试大道②	西环大道	汤西桥	4665
	27	电声路	市政大道	G235	4632
	28	G206	丰顺大桥	东山西路	4600
	29	广场北路	锦江街	迎宾路	4546
	30	庄园路	广场路	温泉路	4546
	31	金湖路②	金河大道	新桥	4506
	32	汤西路	汤坑路	汤西桥	4390
	33	太平北路	汤坑路	进华路	4357
	34	富岭路	顺发路	沿江东路	4225
	35	进华路	汤坑路	人民医院	4021
	36	39	汤坑路	五一路	3908
	37	东山西路	东山路	G206	3694
	38	金湖路③	东新路	Y302	3352
	39	汤坑路⑥	汤西路	大同中学	3094
	40	文化路	河东路	金湖路	2994
	41	新堤路	金湖路	站前街	2843
	42	站前街	新堤路	金湖路	2843
	43	顺和路	河东路	金湖路	2596
	44	中兴三路	罗湖二路	顺湖街	2342
	45	中兴四路	金河大道	罗湖二路	2018
	46	S224 埔寨镇段	Y125	埔寨加油站	1885
	47	G206 北斗镇段	北斗镇政府	北斗中心小学	1750

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
丰良镇	48	丰龙路	普济桥	丰良桥	1710
	49	东山路	G206	环城路	1683
	50	新大街	新城路	丰龙路	1575
	51	西郊大道	西郊桥	G206	1575
	52	G206	西郊大道	环城路	1575
	53	新园路	西郊大道	沿河路	1515
	54	丰园路	西郊大道	沿河路	1455
	55	丰源路	西郊大道	沿河路	1455
	56	新城路	西郊桥	一横街	1375
	57	环城路	G206	丰良桥	1355
留隍镇	58	G355①	万江大道	留隍大桥	2280
	59	新堤路	G355	下街	1800
	60	万江大道	南方电网	G355	1436
	61	G355②	南方电网	万江大道	1300
	62	内街	G355	新堤路	1440
黄金镇	63	建新街	沿江路	松青村村委会	1800
	64	沿江街	金华街	产溪	1660
	65	金湖街	黄金路	综合文化楼	1280

注：①临多条商业路线价的待估宗地，应选用待估宗地开口所在路线的路线价，开口多个或未明确的按照孰高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

2.2 级别基准地价

表 2-2-1 丰顺县 2022 年城区城镇基准地价结果表

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	
	平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价	
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	1515	3030	202.00	1100	2200	146.67	630	42.00	290	580	38.67	470	31.33
II 级	1200	2400	160.00	790	1580	105.33	528	35.20	255	510	34.00	405	27.00
III 级	820	1640	109.33	500	1000	66.67	252	16.80	210	420	28.00	335	22.33
IV 级	480	960	64.00	355	710	47.33	200	13.33	145	290	19.33	230	15.33
V 级	320	640	42.67	260	520	34.67	170	11.33	110	220	14.67	180	12.00

注：①商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为 1.0；②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用平均楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用单位面积地价，下同。

表 2-2-2 丰顺县 2022 年各镇商服用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价	
		元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
留隍镇		560	1120	74.67	420	840	56.00	210	420	28.00
丰良镇		480	960	64.00	420	840	56.00	210	420	28.00
潭江镇		480	960	64.00	320	640	42.67	210	420	28.00
黄金镇		480	960	64.00	320	640	42.67	210	420	28.00
砂田镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
潘田镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
建桥镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
小胜镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
龙岗镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
大龙华镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
八乡山镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
埔寨农场		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
茶背工业园		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/

表 2-2-3 丰顺县 2022 年各镇住宅用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价	
		元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩
留隍镇		435	870	58.00	355	710	47.33	160	320	21.33
丰良镇		420	840	56.00	355	710	47.33	160	320	21.33
潭江镇		355	710	47.33	260	520	34.67	160	320	21.33
黄金镇		355	710	47.33	260	520	34.67	160	320	21.33
砂田镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
潘田镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
建桥镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
小胜镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
龙岗镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
大龙华镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
八乡山镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
埔寨农场		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
茶背工业园		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/

表 2-2-4 丰顺县 2022 年各镇工业用地基准地价结果表

镇名	级别	I级		II级		III级	
		单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
留隍镇		200	13.33	180	12.00	170	11.33
丰良镇		200	13.33	180	12.00	170	11.33
潭江镇		200	13.33	170	11.33	155	10.33
黄金镇		200	13.33	170	11.33	155	10.33
砂田镇		170	11.33	155	10.33	/	/
潘田镇		170	11.33	155	10.33	/	/
建桥镇		170	11.33	155	10.33	/	/
小胜镇		170	11.33	155	10.33	/	/
龙岗镇		170	11.33	155	10.33	/	/
大龙华镇		170	11.33	155	10.33	/	/
八乡山镇		170	11.33	155	10.33	/	/
埔寨农场		170	11.33	155	10.33	/	/
茶背工业园		170	11.33	155	10.33	/	/

表 2-2-5 丰顺县 2022 年各镇公共管理与公共服务用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价	
		元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	元/m ²	万元/亩
留隍镇		145	290	19.33	110	220	14.67	90	180	12.00
丰良镇		145	290	19.33	110	220	14.67	90	180	12.00
潭江镇		110	220	14.67	90	180	12.00	80	160	10.67
黄金镇		110	220	14.67	90	180	12.00	80	160	10.67
砂田镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
潘田镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
建桥镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
小胜镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
龙岗镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
大龙华镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
八乡山镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
埔寨农场		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/
茶背工业园		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/

表 2-2-6 丰顺县 2022 年各镇公用设施用地基准地价结果表

镇名	I级		II级		III级	
	单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
留隍镇	180	12.00	160	10.67	145	9.67
丰良镇	180	12.00	160	10.67	145	9.67
潭江镇	160	10.67	145	9.67	130	8.67
黄金镇	160	10.67	145	9.67	130	8.67
砂田镇	160	10.67	130	8.67	/	/
潘田镇	160	10.67	130	8.67	/	/
建桥镇	160	10.67	130	8.67	/	/
小胜镇	145	9.67	130	8.67	/	/
龙岗镇	145	9.67	130	8.67	/	/
大龙华镇	145	9.67	130	8.67	/	/
八乡山镇	145	9.67	130	8.67	/	/
埔寨农场	145	9.67	130	8.67	/	/
茶背工业园	145	9.67	130	8.67	/	/