

丰顺县集体建设用地基准地价 制订项目成果内容

一、基准地价评估范围

丰顺县集体建设用地基准地价制订项目评估范围包括丰顺县行政辖区全域 16 个镇（埔寨镇、八乡山镇、汤南镇、汤西镇、汤坑镇、北斗镇、建桥镇、丰良镇、龙岗镇、潘田镇、留隍镇、黄金镇、大龙华镇、小胜镇、潭江镇、砂田镇）和 1 个国营农场（埔寨农场），评估用途为集体商服用地、宅基地和集体工业用地。

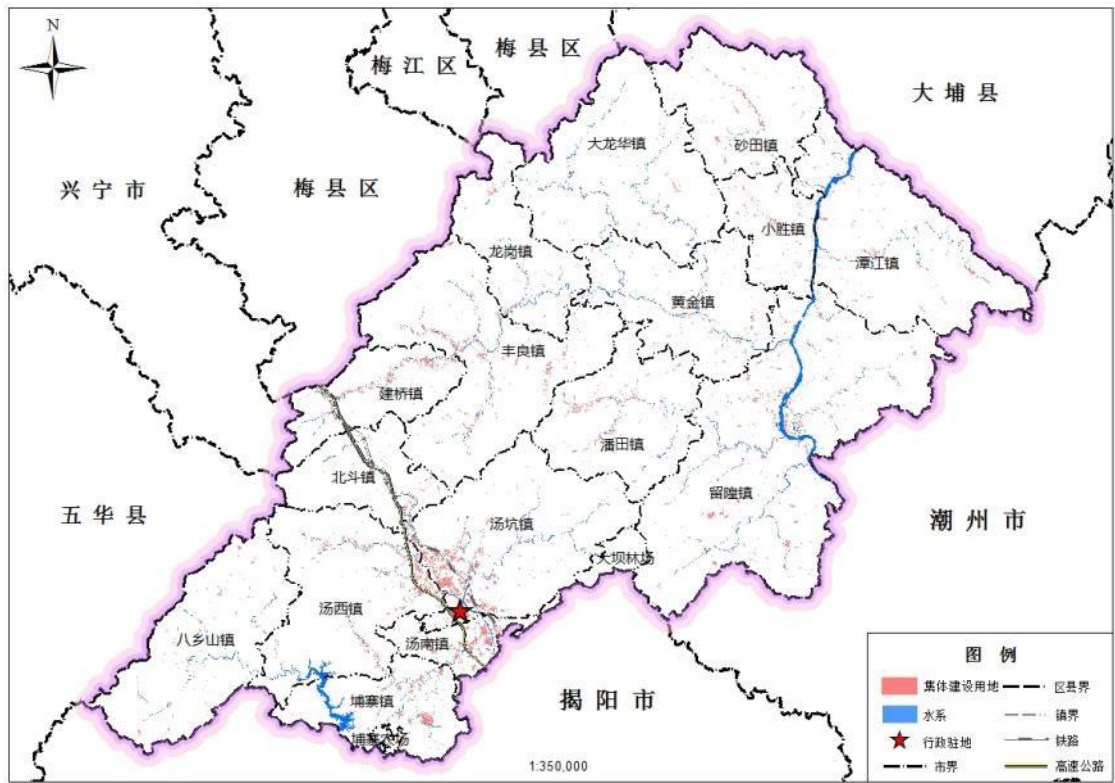


图 1 丰顺县集体建设用地基准地价评估范围图

二、地价内涵

1. 集体商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体商服用地各级别在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。

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

2. 宅基地

地价内涵：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0（最高限制建设楼层为 4 层，每户最大用地面积为 150 平方米），代表农村宅基地各级别在土地使用年期为无年期限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

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

3. 集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体工业用地各级别在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，价格类型为地面地价，

价格单位为元/平方米，币种为人民币。

详见下表：

表 1 丰顺县集体建设用地基准地价各用途内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	1.0	3.0	1.0
土地使用年限	40 年	无年限限制	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格类型	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	土地限制分割处分；无抵押、地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制；除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分；无抵押、地役权等他项权利的限制
备注	(1) 土地开发程度为“五通一平”，是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格； (3) 容积率根据《关于印发丰顺县规范农村建房管理实施细则（试行）的通知》（丰府〔2013〕102 号），村民建房每户宅基地面积不得超过 150 平方米，新建建筑层数不得超过 4 层（含 4 层坡屋顶），建筑高度不能超过 15 米（含楼梯间）的要求，结合实际调查情况进行设定。		

三、集体建设用地基准地价成果

表2 丰顺县集体商服用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述供参考,具体以公布的级别图件为准)

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
一级	1402	93.47	由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 广梅汕铁路—河滨路—沿江东路—富岭路—五一路—西市路—进华路—华侨中学北侧规划路—广梅汕铁路 2. 修试路—沿江路—金河大道—市政大道—碧桂园北侧道路—县政府西侧—锦江美景城—修试路
二级	1011	67.40	除上述级别外,由以下路线及建筑物围成的区域: 沿江东路—汤西大桥以北区间路—狮山一品北侧—进华路—规划路—金汤村村道—广梅汕铁路—华侨中学北侧规划路—大山背村道—职业技术学校北侧—汶水河—广梅汕铁路—实验中学—新楼村村道—丰达路—省道228—规划路—汕昆高速—碧桂园北侧道路—县政府西侧—锦江美景城—沿江东路
三级	651	43.40	除上述级别外,由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 汕昆高速—双湖村—榕江北河—东里村村道—乡道051—赤草村村道—广梅汕铁路—规划路—洋田村村道—汶水河支流—高铁线路—丰顺县界线—榕江北河—龙车溪—汕昆高速 2. 埔寨镇中心镇区,包括埔南村和埔北村部分用地(生态工业园横十三路—园区大道西侧规划路—乡道122—寨岭岗—河流—河流以西规划路—生态工业园横十三路); 3. 丰良镇中心镇区,包括丰良老城、丰溪、丰京和西厢村部分用地(国道206—丰良实验小学西侧—中洋围—乡道142西侧—丰良中学北侧—溪背—丰溪河—环城东路东侧—环城路东侧—镇区南侧规划路—国道206); 4. 留隍镇中心镇区,包括环市、口埔、市郊和上湾村部分用地(军塘水库南侧道路—球山中学西

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			教学区—省道 334 北侧—乡道 210—金凤凰广场 北侧—鹿湖—韩江东侧—乡道 216 南侧溪流—韩 江—军塘水库南侧道路)
四级	405	27.00	除上述级别外,由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 中心城区规划范围内的区域,包括: (1) 汤坑镇(赤草村、东里村、石桥村、苏山村、 黎峰村、洋田村、石联村、后安村、埔河村、东 秀村、铜盘村、新铜村、邓屋村)部分区域; (2) 汤南镇(汤光村、新埔园村、东方村、新楼 村、长坑村)部分区域; (3) 汤西镇(新湖村、新岭村、双鹿村、和安村、 蕉潭村、石江村、西城村); (4) 埔寨镇(埔北村、埔南村、塔下村、茅园村、 埔西村); 2. 丰良镇镇区规划范围内(丰溪村、丰京村、西 厢村、莘桥村、复兴村、小堪村)部分区域; 3. 留隍镇镇区规划范围内(环市村、口埔村、市 郊村、上湾村、新埔村、长林村、新美村、西洞 村、仙丰村); 4. 潘田镇(中心村省道 334 两侧建成区); 5. 潭江镇中心镇区(西溪村和潭江社区位于韩江 两岸的建成区); 6. 黄金镇中心镇区(中心社区和湖田村位于韩江 支流两岸的建成区,松青村省道 224 两侧); 7. 小胜镇中心镇区(省道 224 与兴胜街交界以西 700 米规划路—兴胜街、乡道 166 两侧—乡道 167 官下坪段); 8. 八乡山镇中心镇区(县道 094 与乡道 332 交汇 处—县道 094—龙上一八乡山中学—八乡山镇政 府以东 300 米—县道 094 东侧建成区—县道 094 与乡道 332 交汇处); 9. 北斗镇中心镇区(汕昆高速—国道 206—国道 206 东侧规划路—汕昆高速); 10. 建桥镇中心镇区(建桥村国道 206 两侧建成 区);

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			11. 龙岗镇中心镇区(松江村县道 028 两侧建成区); 12. 大龙华镇中心镇区(大田村和田东村位于白溪两岸的建成区); 13. 砂田镇中心镇区(砂田村位于省道 224 两侧的建成区)
五级	270	18.00	丰顺县除上述范围的其他所有区域

注:集体商服用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价;

表3 丰顺县宅基地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述供参考,具体以公布的级别图件为准)

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
一级	958	63.87	由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 广梅汕铁路—河滨路—沿江东路—建设路—进华路—华侨中学北侧规划路—广梅汕铁路 2. 修试路—沿江路—金河大道—市政大道—碧桂园北侧道路—县政府西侧—锦江美景城—修试路
二级	733	48.87	除上述级别外,由以下路线及建筑物围成的区域: 沿江东路—汤西大桥以北 100 米区间路—狮山一品北侧—进华路—规划路—金汤村村道—广梅汕铁路—华侨中学北侧规划路—大山背村道—职业技术学校北侧—汶水河—广梅汕铁路—实验中学—新楼村村道—丰达路—省道 228—规划路—汕昆高速—碧桂园北侧道路—县政府西侧—锦江美景城—沿江东路
三级	550	36.67	除上述级别外,由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 汕昆高速—双湖村—榕江北河—东里村村道—乡道 051—赤草村村道—广梅汕铁路—规划路—洋田村村道—汶水河支流—高铁线路—丰顺县界线—榕江北河—龙车溪—汕昆高速

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			2. 埔寨镇中心镇区，包括埔南村和埔北村部分用地（生态工业园横十三路—园区大道西侧规划路—乡道 122—寨岭岗—河流—河流以西 250 米规划路—生态工业园横十三路）； 3. 丰良镇中心镇区，包括丰良老城、丰溪、丰京和西厢村部分用地（国道 206—丰良实验小学西侧—中洋围—乡道 142 西侧 100 米—丰良中学北侧—溪背—丰溪河—环城东路以东 250 米—环城路以东 150 米—镇区南侧规划路—国道 206）； 4. 留隍镇中心镇区，包括环市、口埔、市郊和上湾村部分用地（军塘水库南侧道路—球山中学西教学区—省道 334 以北 150 米—乡道 210—金凤凰广场北侧—鹿湖—韩江以东 400 米—乡道 216 南侧溪流—韩江—军塘水库南侧道路）
四级	403	26.87	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 1. 中心城区规划范围内的区域，包括： （1）汤坑镇（赤草村、东里村、石桥村、苏山村、黎峰村、洋田村、石联村、后安村、埔河村、东秀村、铜盘村、新铜村、邓屋村）部分区域； （2）汤南镇（汤光村、新埔园村、东方村、新楼村、长坑村）部分区域； （3）汤西镇（新湖村、新岭村、双鹿村、和安村、蕉潭村、石江村、西城村）； （4）埔寨镇（埔北村、埔南村、塔下村、茅园村、埔西村）； 2. 丰良镇镇区规划范围内（丰溪村、丰京村、西厢村、莘桥村、复兴村、小堪村）部分区域； 3. 留隍镇镇区规划范围内（环市村、口埔村、市郊村、上湾村、新埔村、长林村、新美村、西洞村、仙丰村）； 4. 潘田镇（中心村省道 334 两侧建成区）； 5. 潭江镇中心镇区（西溪村和潭江社区位于韩江两岸的建成区）； 6. 黄金镇中心镇区（中心社区和湖田村位于韩江支流两岸的建成区，松青村省道 224 两侧）；

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			7. 小胜镇中心镇区(省道 224 与兴胜街交界以西 700 米规划路—兴胜街、乡道 166 两侧—乡道 167 官下坪段); 8. 八乡山镇中心镇区(县道 094 与乡道 332 交汇处—县道 094—龙上—八乡山中学—八乡山镇政府以东 300 米—县道 094 东侧建成区—县道 094 与乡道 332 交汇处); 9. 北斗镇中心镇区(汕昆高速—国道 206—国道 206 东侧规划路—汕昆高速); 10. 建桥镇中心镇区(建桥村国道 206 两侧建成区); 11. 龙岗镇中心镇区(松江村县道 028 两侧建成区); 12. 大龙华镇中心镇区(大田村和田东村位于白溪两岸的建成区); 13. 砂田镇中心镇区(砂田村位于省道 224 两侧的建成区)
五级	267	17.80	丰顺县除上述范围的其他所有区域

注：宅基地级别基准地价为设定容积率 3.0 的地面地价。

表4 丰顺县集体工业用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准)

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
一级	470	31.33	由以下路线及建筑物围成的区域： 汕昆高速—丰达路—榕江北河—广梅汕铁路—进华路—狮山一品北侧—汤坑路—规划路—榕江北河—锦江美景城—县政府西侧—碧桂园北侧道路—汕昆高速
二级	237	15.80	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 汕昆高速—东方村省道 224 北侧规划路—乡道 112—龙车溪—丰顺县界—广梅汕铁路—榕江支流—高铁线路—汶水河—洋田村规划路—黎峰村

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			规划路—广梅汕铁路—国道 206—附城收费站—汕昆高速;
三级	186	12.40	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 1. 中心城区规划范围内的区域, 包括: (1) 汤坑镇(东里村、石桥村、苏山村、洋田村、石联村、后安村、埔河村。铜盘村、新铜村、邓屋村)部分区域; (2) 汤南镇(龙光村、东方村、长坑村)部分区域; (3) 汤西镇(新湖村、新岭村、双鹿村、和安村、石江村、西城村)部分区域; (4) 埔寨镇(埔北村、埔南村、塔下村、茅园村、埔西村)部分区域; 2. 丰良镇中心镇区, 包括丰良老城、丰溪、丰京和西厢村部分用地(国道 206—丰良实验小学西侧—中洋围—乡道 142 西侧 100 米—丰良中学北侧—溪背—丰溪河—环城东路以东 250 米—环城路以东 150 米—镇区南侧规划路—国道 206);; 3. 留隍镇中心镇区, 包括环市、口埔、市郊和上湾村部分用地(军塘水库南侧道路—球山中学西教学区—省道 334 以北 150 米—乡道 210—金凤凰广场北侧—鹿湖—韩江以东 400 米—乡道 216 南侧溪流—韩江—军塘水库南侧道路); 4. 潭江镇中心镇区(西溪村和潭江社区位于韩江两岸的建成区); 5. 北斗镇中心镇区(汕昆高速—国道 206—国道 206 东侧规划路—汕昆高速); 6. 黄金镇中心镇区(中心社区和湖田村位于韩江支流两岸的建成区, 松青村省道 224 两侧); 7. 小胜镇中心镇区(省道 224 与兴胜街交界以西 700 米规划路—兴胜街、乡道 166 两侧—乡道 167 官下坪段); 8. 八乡山镇中心镇区(县道 094 与乡道 332 交汇处—县道 094—龙上—八乡山中学—八乡山镇政府以东 300 米—县道 094 东侧建成区—县道 094

级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)	级别范围
			与乡道 332 交汇处);
四级	147	9.80	丰顺县除上述范围的其他所有区域

注：集体工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。