

丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价 更新项目成果编制说明

为了进一步加强丰顺县土地资源管理工作，按照有关文件要求，经县政府指示，我局于 2022 年 9 月开始全面启动丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价更新工作，目前项目成果编制工作已经完成。现将丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价更新成果的有关情况说明如下：

一、工作背景

基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是促进土地集约利用的重要杠杆，也是政府制定地价政策的重要依据。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，按照《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）等文件的要求，各地应高度重视基准地价定期更新工作，结合市场变化情况，基准地价每 2~3 年应全面更新一次。

丰顺县上一轮商服、住宅、工业、公共管理与公共服务基准地价是根据丰顺县人民政府于 2018 年 6 月 28 日发布的《关于公布实施丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价更新及公共服务项目用地基准地价成果的通知》（丰府办〔2018〕20 号）文件公布实施的，估价日期为 2017 年 9 月 30 日，距今已超过三年时间。

近年来，丰顺县土地、房地产的整体市场变化比较大，现行基准地价已不适应当前土地管理的需要，有必要进行基准地价更新工作。按照国家有关规定并结合丰顺县实际情况，对原有基准地价和相应修正体系进行调整，是丰顺县土地市场发展及土地资源管理的迫切要求。

二、项目意义

基准地价的主要作用体现在以下几方面：

（1）指导和规范地产市场，引导投资方向和土地利用方式，为土地投资者或其他市场交易行为提供价格指导和决策参考；

（2）为确定出让国有土地使用权底价奠定基础，一般出让底价

不得低于基准地价；

(3) 为全民所有土地资源资产清查和留用地折算货币提供价格基础。

三、主要工作依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届中华人民共和国主席令第 46 号）（2016 年 12 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国城乡规划法》（第十三届中华人民共和国主席令第 29 号）（2019 年 4 月 23 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届中华人民共和国主席令第 32 号）（2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届中华人民共和国主席令第 32 号）（2020 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国民法典》（第十三届中华人民共和国主席令第 45 号）（2021 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(7) 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(8) 《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）（自 2022 年 7 月 1 日起施行）；

(9) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

(10) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

(11) 《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》（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）；

（12）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第 743 号）（2021 年 9 月 1 日起施行）；

（13）《国务院关于教育费附加征收问题的紧急通知》；

（14）《国务院关于发布〈征收教育费附加的暂行规定〉的通知》（国发〔1986〕50 号，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

（15）《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）（2006 年 12 月 23 日发布）；

（16）《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）（2009 年 5 月 11 日发布）；

（17）《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）（2017 年 7 月 12 日发布）；

（18）《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 4 月 9 日起施行）；

（19）《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号）（2022 年 8 月 1 日起施行）；

（20）《广东省人民政府办公厅印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（粤府办〔2011〕10 号）；

（21）《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）；

（22）《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）；

（23）《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）；

（24）《广东省自然资源厅转发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》(粤自然资利用〔2021〕1223号)；

(25)《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)；

(26) 国家、省市及地方有关的法规、政策、文件。

四、工作情况

丰顺县自然资源局 2022 年 9 月进行公开招标,于 2022 年 9 月确定项目技术单位并开展工作,先后进行了基础资料收集、底图数据处理、外业调查和内业技术处理等工作,2023 年 3-4 月提交基准地价项目初步成果,7 月向各有关单位、广大社会公众征求意见并对成果进行修改完善,8 月 15 日由丰顺县自然资源局组织召开成果听证会,各听证代表原则上同意本次项目成果,9 月 1 日梅州市自然资源局按文件要求组织专家对项目成果进行评审验收并通过,目前各项成果编制工作已经完成。

五、基准地价成果

(一) 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城区范围(含汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇及北斗镇)及留隍镇、丰良镇、黄金镇、潭江镇、小胜镇、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。

(二) 地价内涵

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,设定土地开发程度条件下,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域首层楼面地价。

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，商服用地国有土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

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，住宅用地国有土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

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“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，工业用地国有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国有土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

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“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，公用设施用地国有土地使用权的区域单位面积地价。

（三）地价结果与成果分析

1、商业路线价

本次基准地价共计划分商业路线价65条；首层楼面地价范围为1280~11094元/平方米。

2、基准地价概况

本次商服用地共划分级别 5 个，平均楼面地价在 320-1515 元/平方米之间；住宅用地划分级别 5 个，平均楼面地价在 260-1100 元/平方米之间；工业用地划分 5 个级别，单位面积地价在 11.33-42.00 万元/亩之间；公共管理与公共服务用地划分 5 个级别，平均楼面地价在 110-290 元/平方米之间；公用设施用地划分 5 个级别，单位面积地价在 12.00-31.33 万元/亩之间。

与上一轮的基准地价相比，商服用地基准地价下调幅度在 1.54%~7.90% 之间；住宅用地基准地价方面，上涨幅度在 1.85%~10.17%之间；工业用地基准地价上涨幅度在 1.78%~6.38%之间；公共管理与公共服务用地上涨幅度在 7.01%-10.88%；公用设施用地上涨幅度在 6.02%~8.29%之间。

3、与周边城市比较分析

为增强丰顺县城镇基准地价成果的合理性，选取了梅州市部分估计期日接近的城市基准地价更新情况做横向对比。这些城市包括兴宁市、梅县区、大埔县。

商服用地基准地价低于梅县区，部分级别价格高于兴宁市、大埔县；住宅用地基准地价比梅县区、兴宁市的级别基准地价低，略高于大埔县；工业用地基准地价低于梅县区，高于兴宁市、大埔县；公共管理与公共服务用地基准地价低于梅县区、大埔县，一级价格低于兴宁市，其余级别价格高于兴宁市；公用设施用地基准地价低于梅县区、大埔县，一级价格低于兴宁市，其余级别价格高于兴宁市。

各地区商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、公用设

施用地基准地价存在差异的主要原因有：①各城市基准地价更新估价期日不一致；②各地区社会经济发展水平不一致；③基准地价评价范围不一致；④土地定级受当地基本情况限制较多，级别划分差异大；⑤基准地价内涵或修正体系有差异等。

附录

附表 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
	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	G206①	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

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
	35	进华路	汤坑路	人民医院	4021
	36	西市路	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
	丰良镇	48	丰龙路	普济桥	丰良桥
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		G206②	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	2815
	59	新堤路	G355	下街	2152
	60	万江大道	南方电网	G355	1870
	61	G355②	南方电网	万江大道	1475
	62	内街	G355	新堤路	1840
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待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于12米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于12米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；②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熟高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

附表 2 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/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	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	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	265	530	35.33	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，下同。

附表 3 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	/	/	/

附表 4 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

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	/	/	/

附表 5 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	/	/

附表 6 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	/	/	/

附表 7 丰顺县 2022 年各镇公用设施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		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	/	/