

# 连平县 2025 年城镇国有建设用地标定地价更新成果

## 一、工作背景

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；《国土资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〔2017〕27号）提出，标定地价是政府为管理需要确定的，符合一定条件的标准宗地土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。自 2018 年开始，各市、县国土资源主管部门，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价体系可逐渐扩散扩展到农村集体建设用地。

依据《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）、《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），各地要严格按照自然资源部和省厅的有关工作要求，推动落实基准地价成果定期制订更新和标定地价成果年度更新，省厅将开展常态化成果质量抽查评议，并考虑将各地基准地价、标定地价制订和更新情况纳入乡村振兴考核中。标定地价原则上需要在每年的一季度前，完成估价期日为当年度 1 月 1 日的标定地价成果更

新和公示工作，以逐步实现城乡基准地价和城镇标定地价全覆盖。

连平县已于 2020 年度初次建立标定地价体系。

为此，连平县自然资源局为了有序推进省自然资源厅的工作部署，也为进一步加强连平县土地市场监管和地价管理，建立公开、公平规范有序的土地市场，根据《标定地价规程》(TD/T1052-2017)，特开展此次连平县 2025 年城镇国有建设用地标定地价更新体系工作。

## 二、工作范围与对象

本次连平县 2025 年城镇国有建设用地标定地价更新体系工作内容为按照《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术规范的要求，结合连平县的实际情况，完成连平县标定地价成果体系的更新。具体如下：

本次工作范围为连平县所辖 13 个乡镇（元善镇、忠信镇、三角镇、隆街镇、大湖镇、陂头镇、上坪镇、油溪镇、绣缎镇、田源镇、高莞镇、内莞镇、溪山镇），土地面积约为 2275.0146 平方公里，根据标定地价规程的要求，结合连平县的实际情况，确定本次标定地价公示范围包括城市中心建成区、近期规划建设区，标定区域总面积约 1658.09 公顷，共划分 27 个标定区域。用地类型分成商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地等 4 种用途的国有建设用地。

表1 标定地价更新公示范围面积统计表

序号	乡镇名称	镇域面积（公顷）	公示范围（公顷）
1	元善镇	33496.05	689.42
2	忠信镇	8768.19	305.10
3	三角镇	4706.76	321.37
4	隆街镇	24059.77	337.97
5	大湖镇	6423.58	4.23
总计		77454.35	1658.09

表2 各类用途标定区域划分结果统计表

序号	用地类型	划分标定区域数量（个）	本轮标定区域公示面积（公顷）
1	商服用地	3	32.62
2	城镇住宅用地	7	342.97
3	商住混合用地	8	300.55
4	工业用地	9	981.95
合计	——	27	1658.09

表3 标准宗地布设情况表

土地用途 镇街	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
元善镇	1	6	5	3
忠信镇	—	—	3	1
三角镇	1	—	—	3
隆街镇	—	1	—	2
大湖镇	1	—	—	—
合计	3	7	8	9

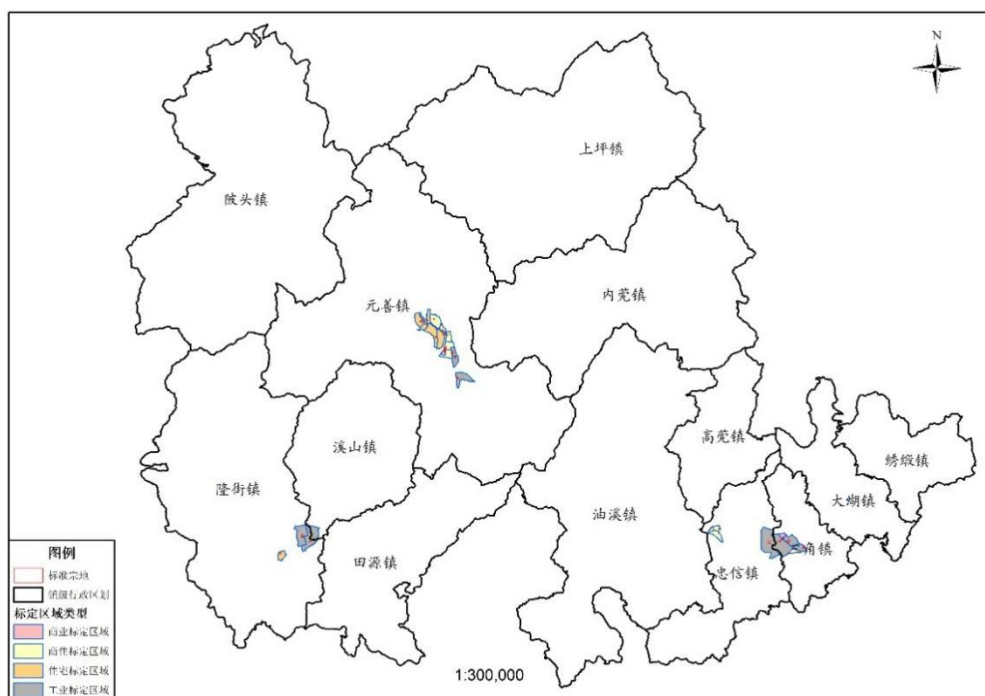


图 1 连平县国有建设用地标定地价更新公示范围图

### 三、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。各类用地价格内涵定义如下：

#### （一）商服用地标定地价内涵

- 1、估价期日：2025 年 1 月 1 日；
- 2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
- 3、价格类型：出让土地使用权价格；
- 4、土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 二级类用途分类标准设定土地用途；

5、容积率：已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定；

6、土地使用年期：根据商服用地法定最高出让年限设定为 40 年；

7、土地开发程度：现状开发程度及红线内场地平整；

8、权属性质：国有土地使用权；

9、地价表达形式：楼面地价、地面地价。

## **（二）住宅用地标定地价内涵**

1、估价期日：2025 年 1 月 1 日；

2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

3、价格类型：出让土地使用权价格；

4、土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)分类标准设定为住宅用地；

5、容积率：已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定；

6、土地使用年期：根据住宅用地法定最高出让年限设定为 70 年；

7、土地开发程度：现状开发程度及红线内场地平整；

8、权属性质：国有土地使用权；

9、地价表达形式：楼面地价、地面地价。

### **（三）商住混合用地标定地价内涵**

- 1、估价期日：2025 年 1 月 1 日；
- 2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
- 3、价格类型：出让土地使用权价格；
- 4、土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）分类标准设定为商服及住宅用地；
- 5、容积率：已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定；
- 6、土地使用年期：根据设定土地用途法定最高出让年限设定商服为 40 年、住宅为 70 年；
- 7、土地开发程度：现状开发程度及红线内场地平整；
- 8、权属性质：国有土地使用权；
- 9、地价表达形式：楼面地价、地面地价。

### **（四）工业用地标定地价内涵**

- 1、估价期日：2025 年 1 月 1 日；
- 2、权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
- 3、价格类型：出让土地使用权价格；
- 4、土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）分类标准设定为工业用地；

- 5、容积率：已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定；
- 6、土地使用年期：根据工业用地法定最高出让年限设定为 50 年；
- 7、土地开发程度：现状开发程度及红线内场地平整；
- 8、权属性质：国有土地使用权；
- 9、地价表达形式：地面地价。

(五) 各类用地标定地价内涵汇总表

表4 各类用地地价内涵汇总一览表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商服用地	现状开发程度 及红线内场地 平整	3 ~ 4.0	楼面地价	具有相对完整的 国有出让土地权 利，不考虑抵押 权、地役权等他 项权利的限制	40 年
住宅用地		2.5 ~ 8.4	楼面地价		70 年
商住混合用地		4.34 ~ 15.41	楼面地价		商服 40 年 住宅 70 年
工业用地		0.8 ~ 3.0	地面地价		50 年

四、标定地价成果

表 5 标定地价公示信息表

序号	区域编码	宗地编码	区域	宗地名称和位置	用途	权利类型	宗地面积 (平方米)	各用途比例 (%)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价 (元/平方米)		基准地价级别	备注
												地面地价	楼面地价		
1	G001	441623G60100101	元善镇	【河源铁研电子科技有限公司】连平元善镇石龙地段	工业用地	国有出让	19136.2	工业100%	0.8	五通一平	工业:50年	236	/	工业Ⅱ级	
2	G002	441623G60100201	元善镇	【中山市澳美家具制造有限公司连平分公司】连平县元善镇城东工业园 YS-05-0419C 号地块	工业用地	国有出让	10466.82	工业100%	3.0	五通一平	工业:50年	210	/	工业Ⅱ级	
3	G003	441623G60100301	元善镇	【连平县诚信肉类食品配送有限公司】连平县元善镇石龙村枫树佰公寓	工业用地	国有出让	13157.63	工业100%	1.5	五通一平	工业:50年	224	/	工业Ⅲ级	
4	G004	441623G60100401	三角镇	【广东省正胜家居文化产业有限公司】连平县三角镇生态工业园 C-02-11-10	工业用地	国有出让	18762.71	工业100%	3.0	五通一平	工业:50年	188	/	工业Ⅱ级	



序号	区域编码	宗地编码	区域	宗地名称和位置	用途	权利类型	宗地面积 (平方米)	各用途比例 (%)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价 (元/平方米)		基准地价级别	备注
												地面地价	楼面地价		
5	G005	441623G60100501	三角镇	【河源市沛华家居科技有限公司】连平县东部产业新城 DB08-04-07-4 号地块	工业用地	国有出让	12634.13	工业 100%	3.0	五通一平	工业: 50 年	192	/	工业 II 级	
6	G006	441623G60100601	三角镇	【极天羽技术股份有限公司】连平县三角镇工业园区内 5 号地块	工业用地	国有出让	38624	工业 100%	1.5	五通一平	工业: 50 年	198	/	工业 II 级	
7	G007	441623G60100701	隆街镇	【广东河源莲田建筑工业化制造有限公司】连平县隆街物流园区 23 号地块	工业用地	国有出让	20596	工业 100%	1.6	五通一平	工业: 50 年	187	/	工业 II 级	
8	G008	441623G60100801	隆街镇	【中山市澳美家具制造有限公司连平分公司】连平县隆街镇产业物流园 B-03-09A 号地块	工业用地	国有出让	7517.08	工业 100%	3.0	五通一平	工业: 50 年	185	/	工业 II 级	
9	G009	441623G60100901	忠信镇	【广东维敏特科技有限公司】连平县东部产业新城 DB08-03-03D 号地块	工业用地	国有出让	35063.77	工业 100%	2.2	五通一平	工业: 50 年	194	/	工业 II 级	

序号	区域编码	宗地编码	区域	宗地名称和位置	用途	权利类型	宗地面积 (平方米)	各用途比例 (%)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价 (元/平方米)		基准地价级别	备注
												地面地价	楼面地价		
10	H001	441623H70100101	元善镇	【财富广场】连平县元善镇十字街	商住混合用地	国有出让	3464.63	商服 58% 住宅 42%	4.34	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	4067	937(商业 978; 住宅 880)	商服Ⅰ级; 住宅Ⅰ级	
11	H003	441623H70100301	元善镇	【中伟房地产】连平县城中心片区 ZX-04-44A 地块	商住混合用地	国有出让	849.67	商服 15% 住宅 85%	13.5	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	8519	631(商业 814; 住宅 599)	商服Ⅱ级; 住宅Ⅰ级	
12	H005	441623H70100501	元善镇	【腾辉华庭】连平县富民新区 5 号地块	商住混合用地	国有出让	23341.31	商服 6.9% 住宅 93.1%	4.38	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	3250	742(商业 1048; 住宅 719)	商服Ⅱ级; 住宅Ⅱ级	
13	H007	441623H70100701	元善镇	【东江一号】连平县城合水二桥北侧	商住混合用地	国有出让	10983	商服 31.98% 住宅 68.02%	5.37	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	4296	800(商业 1012; 住宅 700)	商服Ⅱ级; 住宅Ⅱ级	
14	H008	441623H70100801	元善镇	【东江国际】连平县元善镇邓村富民新区地段	商住混合用地	国有出让	20206.97	商服 11.68% 住宅 88.32%	6.79	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	4456	671(商业 984; 住宅 630)	商服Ⅱ级; 住宅Ⅱ级	
15	H009	441623H70100901	忠信镇	【嘉信广场】连平县忠信镇官陂打铁寮地段	商住混合用地	国有出让	7846.12	商服 21.4% 住宅 78.6%	6.89	六通一平	商服：40 年 住宅：70 年	4782	694(商业 943; 住宅 626)	商服Ⅰ级; 住宅Ⅰ级	

序号	区域编码	宗地编码	区域	宗地名称和位置	用途	权利类型	宗地面积 (平方米)	各用途比例 (%)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价 (元/平方米)		基准地价级别	备注
												地面地价	楼面地价		
16	H010	441623H70101001	忠信镇	【锦绣华庭】连平县忠信镇径口开发区地段	商住混合用地	国有出让	591.1	商服 11.89% 住宅 88.11%	15.41	六通一平	商服：40年 住宅：70年	9862	640(商业929; 住宅601)	商服Ⅰ级; 住宅Ⅰ级	
17	H011	441623H70101101	忠信镇	【忠信大厦】连平县忠信镇人民路地段	商住混合用地	国有出让	3639.11	商服 27.65% 住宅 72.35%	9.59	六通一平	商服：40年 住宅：70年	6818	711(商业932; 住宅625)	商服Ⅰ级; 住宅Ⅰ级	
18	S001	441623S50100101	元善镇	【连平县邮政物流中心大楼】连平县城富民新区二期地段富民大道与彩虹路交汇处	商服用地	国有出让	5000	商服 100%	3.0	五通一平	商服：40年	3060	1020	商服Ⅱ级	
19	S002	441623S50100201	三角镇	【锦泰广场】连平县生态工业园B-01-13-1号地块	商服用地	国有出让	10000	商服 100%	3.0	五通一平	商服：40年	2232	744	商服Ⅱ级	
20	S003	441623S50100301	大湖镇	【农民新城旅馆】连平县大湖镇湖东村及油村村地段	商服用地	国有出让	3112.2	商服 100%	4	五通一平	商服：40年	2592	648	商服Ⅱ级	
21	Z002	441623Z70100201	元善镇	【阳光花园】连平县城柳树堂小区地段	住宅用地	国有出让	2280.6	住宅 100%	8.11	六通一平	住宅：70年	5093	628	住宅Ⅱ级	

序号	区域编码	宗地编码	区域	宗地名称和位置	用途	权利类型	宗地面积 (平方米)	各用途比例 (%)	容积率	开发程度	设定使用年期(年)	标定地价 (元/平方米)		基准地价级别	备注
												地面地价	楼面地价		
22	Z003	441623Z70100301	元善镇	【凤凰花园】连平县元善镇柳树堂小区	住宅用地	国有出让	4081	住宅100%	8.4	六通一平	住宅：70年	5166	615	住宅Ⅱ级	
23	Z004	441623Z70100401	元善镇	【名馨园】连平县元善镇新城大道东侧	住宅用地	国有出让	7728.53	住宅100%	4.5	六通一平	住宅：70年	2844	632	住宅Ⅱ级	
24	Z005	441623Z70100501	元善镇	【华海花园】连平县元善镇南湖村	住宅用地	国有出让	6042.19	住宅100%	3.2	六通一平	住宅：70年	2154	673	住宅Ⅱ级	
25	Z006	441623Z70100601	元善镇	【金水家园】连平县元善镇东联村西门围地段	住宅用地	国有出让	1825	住宅100%	4.0	六通一平	住宅：70年	2616	654	住宅Ⅱ级	
26	Z007	441623Z70100701	元善镇	【翰林府】连平县城第一初级中学东侧地段	住宅用地	国有出让	14649.68	住宅100%	2.5	六通一平	住宅：70年	1455	582	住宅Ⅲ级	
27	Z008	441623Z70100801	隆街镇	【学府花园】连平县隆街镇林业站隆街老站	住宅用地	国有出让	4002	住宅100%	5.66	六通一平	住宅：70年	3192	564	住宅Ⅰ级	