

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〔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

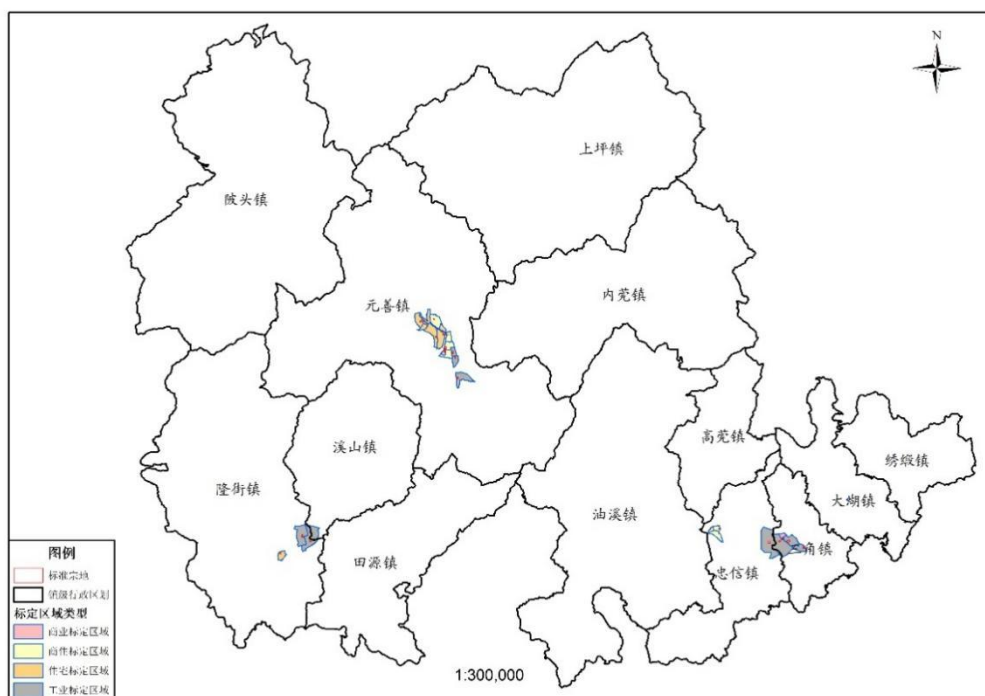


图 1 连平县国有建设用地标定地价更新公示范围图

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	