

# 连平县 2024 年城镇国有建设用地板准地价更新成果

## 一、基准地价更新对象与范围

按照国家相关规程规定和连平县经济发展和土地管理工作的需要，本次连平县城镇国有建设用地板准地价更新的工作范围为：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，评估范围实现全域覆盖。

评估对象为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地共五种用地类型。具体工作范围详见下表和图。

表 1 连平县国有建设用地定级与基准地价工作范围表

序号	镇区	面积（平方公里）
1	元善镇	334.9605
2	溪山镇	110.9905
3	田源镇	129.7776
4	陂头镇	314.6713
5	隆街镇	240.5977
6	上坪镇	300.9261
7	内莞镇	230.8183
8	油溪镇	283.544
9	绣缎镇	62.0668
10	忠信镇	87.6819
11	高莞镇	67.6763
12	大湖镇	64.2358
13	三角镇	47.0676
合计		2275.0144

注：合计面积与实际面积误差系各镇面积四舍五入所致。本文的“县城”为元善镇行政区划全域。

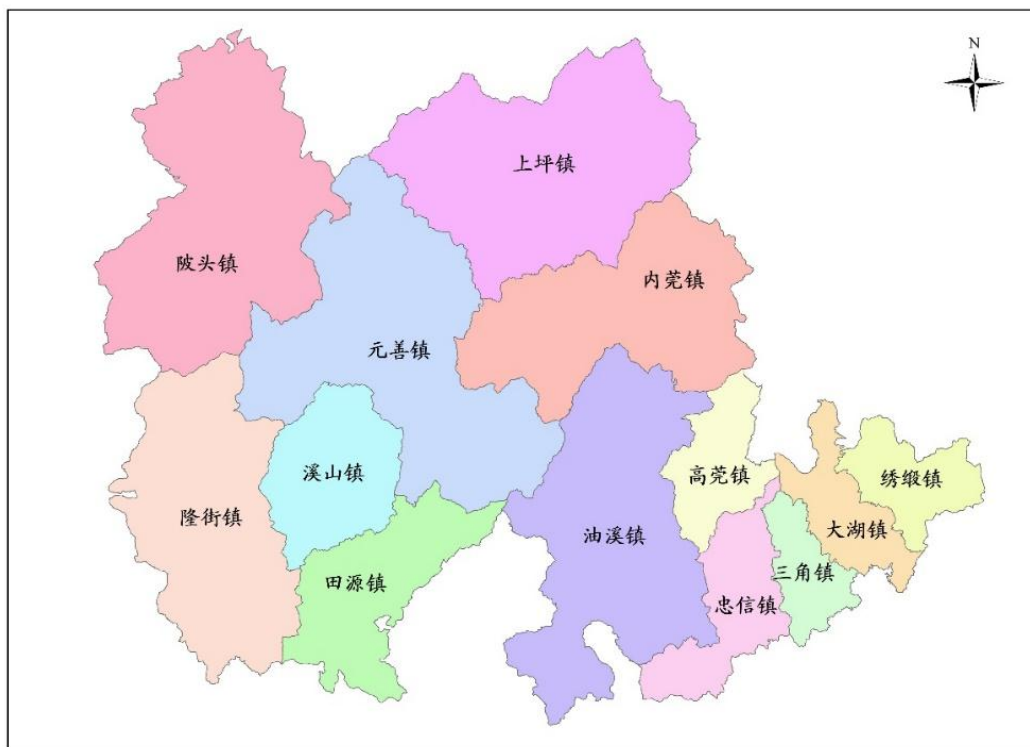


图 1 连平县 2024 年城镇国有建设用地基准地价更新项目工作范围图

## 二、基准地价内涵

1、**商服用地路线价:** 土地在正常市场条件, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 40 年、容积率为 2.0, 标准深度为 15 米, 标准宽度为 4.5 米的平均楼面地价。

2、**商服用地级别价:** 土地在正常市场条件下, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 40 年、容积率为 2.0 的平均楼面地价。

**3、住宅用地级别价:** 土地在正常市场条件下, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 70 年、容积率为 2.0 的平均楼面地价。

**4、工业用地级别价:** 土地在正常市场条件下, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 1.2 的平均地面地价。

**5、公共管理与公共服务用地级别价:** 土地在正常市场条件下, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 2.0 的平均地面地价。

**6、公用设施用地级别价:** 土地在正常市场条件下, 设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯, 宗地红线内场地平整), 估价期日为 2024 年 10 月 1 日、土地使用年期为 50 年、容积率为 1.0 的平均地面地价。

综上所述, 确定本轮连平县城镇国有建设用地基准地价内涵如下表:

表 2 连平县城镇国有建设用地基准地价内涵一览表

价格构成	包含土地取得费、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等，不含地下空间价值。					
开发程度	宗地红线外五通(包括供水、排水、通电、通路、通讯)，宗地红线内场地平整，即“五通一平”。					
估价期日	2024 年 10 月 1 日					
用地类型	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
地价表现形式	级别价	路线价	级别价	级别价	级别价	级别价
容积率	2	2	2	1.2	2	1
标准深度（米）	—	15	—	—	—	
标准宽度（米）	—	4.5	—	—	—	
土地年限（年）	40	40	70	50	50	
权属性质	国有土地使用权					
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	平均地面地价	平均地面地价	平均地面地价

### 三、基准地价成果

#### (一) 连平县各用途级别价格

##### 1、县城级别基准地价成果

表 1 连平县县城各用途土地级别价格汇总表

单位：(元/平方米)

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
I 级	1260	800	300	380	270
II 级	900	640	210	300	200
III 级	610	510	170	220	160
IV 级	450	380	—	—	—

注：1. 商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；2. 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；3. 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 下的平均地面地价；4. 公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均地面地价；5. 公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 下的平均地面地价。

表 2 连平县县城商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线围成的区域：

级别	级别范围
	南山大道中—连平大道中—滨河路—体育一路—东园三街—连平大道中—环城东路—环城北路—道路—环城西路—西门路—南山大道西—南山大道中
II 级	除上述级别外，由以下路线围成的区域： 凤山中路—河流—南山大道西—西门路—鹤湖路； 西门路—环城西路（含环城西路西侧建成区）—道路—规划路—连平大道北—东河西路—滨河路—体育一路—东园三街—连平大道中—环城东路—环城北路—道路—环城西路； 南山大道中—河流—规划道路—南湖一路—规划道路—连平大道南—规划道路—竹园路—新城东路—富民四路—富民大道—富民三路—迎宾大道—东园大道—新城东路—南山大道东—南山大道中
III 级	除上述级别外，由以下路线围成的区域： 南湖一路—南湖四路—新城大道—河流—竹园路—新城大道—连平大道南—规划路—南湖一路； 新龙大道—环城西路（含部分西侧建成区）—道路—规划路—连平大道中—东河大道—河流—东园大道—迎宾大道—富民三路—富民大道—富民四路—河流—汕昆高速—新城东路—规划路—道路—规划路—迎宾大道—规划路—规划路—城东中路—规划路—新龙大道； 鹤湖路（含北侧建成区）—道路—规划道路—规划道路—南山大道西—河流—公园南路—规划道路—河流—南山大道西—河流—鹤湖路
IV 级	连平县县城除上述区域的其他所有区域

表 3 连平县县城住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线围成的区域： 南山大道中—南山大道东—新城大道北—东河西路—环城东路—环城北路—环城西路—西门路—南山大道西—南山大道中
II 级	除上述级别外，由以下路线围成的区域： 凤山中路—南山大道西—道路—规划路—河流—南山大道西—西门路—鹤湖路； 西门路—环城西路（含环城西路西侧建成区）—规划路—连平大道北—环城东路—环城北路—环城西路； 南山大道中—河流—规划道路—公园南路—南湖一路—规划道路—连平大道南—规划道路—竹园路—新城东路—富民四路—富民大道—富民三路—迎宾大道—东园大道—新城东路—河流—新城大道北—南山大道东—南山大道中
III 级	除上述级别外，由以下路线围成的区域： 南湖一路—南湖四路—新城大道—河流—竹园路—规划路—新城大道—连平大道南—规划路—南湖一路； 新龙大道—环城西路（含部分西侧建成区）—规划路—连平大道中—东河大道—河流—东园大道—迎宾大道—富民三路—富民大道—富民四路—新城大道—汕昆高速—迎宾大道—规划路—规划路—规划路—城东中路—规划路—新龙大道； 鹤湖路（含北侧建成区）—道路—规划道路—规划道路—南山大道西—河流—公

	园南路—规划道路—河流—规划路—道路—南山大道西—河流—鹤湖路
IV级	连平县县城除上述区域的其他所有区域

表4 连平县县城工业用地级别范围表

级别	级别范围
I级	由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—新城大道北—东河西路—环城东路—环城北路—环城西路—西门路—南山大道西—南山大道中
II级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—新城大道北—河流—竹园路—新城大道—南湖二路—南湖一路—公园南路—规划路—河流—南山大道西—南山大道中； 鹤湖路（含北侧建成区）—凤山中路—南山大道西—道路—规划路—道路—南山大道西—西门路—鹤湖路； 西门路—环城西路（含环城西路西侧建成区）—新龙南路—连平大道北—环城东路—环城北路—环城西路； 新园中路—迎宾大道—河背路—城东中路—规划路—规划路—道路—富民三路—新城东路—河流—新园中路；
III级	连平县县城除上述区域的其他所有区域

表5 连平县县城公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I级	由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—河流—东河西路—环城东路—环城北路—环城西路—西门路—南山大道西—南山大道中
II级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—河流—汕昆高速—新城大道—南湖四路—规划路—南湖一路—公园南路—河流—南山大道西—南山大道中； 鹤湖路（含北侧建成区）—道路—规划路—规划路—南山大道西—河流—南山大道西—西门路—鹤湖路； 西门路—环城西路（含环城西路西侧建成区）—新龙南路—连平大道北—环城东路—环城北路—环城西路； 新园中路—迎宾大道—河背路—城东中路—规划路—规划路—道路—富民大道—规划路—新城东路—汕昆高速—河流—新园中路；
III级	连平县县城除上述区域的其他所有区域
合计	

表 6 连平县县城公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—河流—东河西路—环城东路—环城北路—环城西路—西门路—南山大道西—南山大道中
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 南山大道中—南山大道东—河流—竹园路—规划路—新城大道—南湖二路—南湖一路—公园南路—规划路—河流—南山大道西—南山大道中； 鹤湖路（含北侧建成区）—凤山中路—南山大道西—道路—规划路—道路—南山大道西—西门路—鹤湖路； 西门路—环城西路（含环城西路西侧建成区）—新龙南路—连平大道北—环城东路—环城北路—环城西路； 新园中路—迎宾大道—河背路—城东中路—规划路—规划路—迎宾大道—富民三路—规划路—富民四路—新城东路—河流—新园中路；
III 级	连平县县城除上述区域的其他所有区域

## 2、连平县乡镇级别基准地价成果

表 7 连平县乡镇各用途土地级别价格汇总表

单位：（元/平方米）

镇区	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
忠信镇	I 级	1130	700	260	310	240
	II 级	820	630	180	230	170
	III 级	570	480	160	180	150
	IV 级	440	360	——	——	——
三角镇	I 级	970	610	240	290	220
	II 级	680	490	180	200	160
	III 级	470	400	160	——	——
隆街镇	I 级	940	600	210	280	210
	II 级	670	470	180	200	160
	III 级	450	380	160	——	——
大湖镇	I 级	890	570	200	260	190
	II 级	620	450	170	180	150
	III 级	420	360	150	——	——
陂头镇	I 级	840	550	190	240	180
	II 级	600	440	150	170	140
	III 级	410	350	——	——	——
上坪镇	I 级	810	530	190	240	180
	II 级	580	410	150	170	140
	III 级	410	330	——	——	——
油溪镇	I 级	770	520	180	230	170
	II 级	510	390	150	170	140
绣缎镇	I 级	750	500	180	230	170
	II 级	450	380	150	170	140
田源镇	I 级	730	500	170	220	160
	II 级	440	380	150	160	130
高莞镇	I 级	710	480	170	220	160



镇区	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
	II 级	430	370	150	160	130
内莞镇	I 级	700	480	170	220	160
	II 级	410	370	150	160	130
溪山镇	I 级	680	460	170	220	160
	II 级	400	360	150	160	130

注：1. 商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；2. 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；3. 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 下的平均地面地价；4. 公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均地面地价；5. 公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 下的平均地面地价。

### （1）忠信镇各用途各级别范围

表 8 连平县忠信镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 358 国道—河流—栗园桥—忠和路—道路—新村一路—道路—人民二路—道路—人民三路—黄岭二路—道路—人民路—358 国道
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信河—358 国道—河流—沿江南路—道路—道路—规划路—规划路—道路—358 国道； 358 国道—人民路—河流—规划路—Y231（含道路中心线一侧 50m 范围）—人民路（含道路中心线一侧 50m 范围）—道路（含道路中心线一侧 50m 范围）—黄岭二路（含部分道路两侧 50m 范围）—道路—道路—规划路—新村二路—规划路—道路—341 省道—规划路—规划桥—道路—道路—规划路—规划路—道路—358 国道
III 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—规划路—忠信镇与油溪镇行政界线； 黄岭二路—汕昆高速—规划路—忠和路—规划路—358 国道—规划路—341 省道—规划路—道路—规划桥—规划路—222 乡道—195 乡道—358 国道
IV 级	连平县忠信镇除上述区域的其他所有区域

表 9 连平县忠信镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 358 国道—河流—栗园桥—忠和路—道路—新村一路—道路—人民二路—道路—人民三路—黄岭二路—道路—人民路—358 国道
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—Y231（含道路中心线一侧 50m 范围）—人民路（含道路中心线一侧 50m 范围）—道路（含道路中心线一侧 50m 范围）—黄岭二路（含部分道路两侧 50m 范围）—规划路—道路—规划路—新村二路—规划路—道路—忠和路—规划路—规划路—358 国道—规划路—规划路—341 省道—规划路—道路—规划桥—沿江南路—道路—道路—规划路—195 乡道—358 国道； 东部产业新城区域：忠信镇与三角镇行政界线—规划路—G358—规划路—规划路—南山快速路—规划路—道路—忠信镇与三角镇行政界线
III 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—规划路—忠信镇与油溪镇行政界线； 黄岭二路—汕昆高速—规划路—忠和路—规划路—358 国道—规划路—341 省道—规划路—道路—规划桥—规划路—222 乡道—195 乡道—358 国道
IV 级	连平县忠信镇除上述区域的其他所有区域

表 10 连平县忠信镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 358 国道—河流—栗园桥—忠和路—道路—新村一路—道路—人民二路—道路—人民路—358 国道
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—Y231（含道路中心线一侧 50m 范围）—人民路（含道路中心线一侧 50m 范围）—道路（含道路中心线一侧 50m 范围）—黄岭二路（含部分道路两侧 50m 范围）—规划路—道路—规划路—新村二路—规划路—道路—忠和路—规划路—规划路—358 国道—规划路—规划路—341 省道—规划路—道路—规划桥—沿江南路—道路—道路—规划路—195 乡道—358 国道； 东部产业新城区域：忠信镇与三角镇行政界线—规划路—规划路—南山快速路—规划路—现状路—忠信镇与三角镇行政界线—G358—忠信镇与三角镇行政界线
III 级	连平县忠信镇除上述区域的其他所有区域

表 11 连平县忠信镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 358 国道—河流—栗园桥—忠和路—道路—新村二路—规划路—规划路—道路—道路—人民路—358 国道
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—Y231（含道路中心线一侧 50m 范围）—人民路（含道路中心线一侧 50m 范围）—道路（含道路中心线一侧 50m 范围）—黄岭二路（含部分道路两侧 50m 范围）—汕昆高速—规划路—道路—规划路—规划路—规划路—358 国道—规划路—规划桥—道路—195 乡道—358 国道；
III 级	连平县忠信镇除上述区域的其他所有区域

表 12 连平县忠信镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 358 国道—河流—栗园桥—忠和路—道路—新村二路—道路—人民三路—道路—人民路—358 国道
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 忠信镇与油溪镇行政界线—忠信镇小学—Y231（含道路中心线一侧 50m 范围）—人民路（含道路中心线一侧 50m 范围）—道路（含道路中心线一侧 50m 范围）—黄岭二路（含部分道路两侧 50m 范围）—汕昆高速—规划路—道路—规划路—规划路—新村二路—规划路—规划路—规划路—358 国道—规划路—规划路—341 省道—规划路—道路—规划桥—道路—规划路—222 乡道—195 乡道—358 国道；
III 级	连平县忠信镇除上述区域的其他所有区域

（2）三角镇各用途各级别范围

表 13 三角镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358—阳光大道—道路—莲塘大道—道路—规划道路—道路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三角镇与忠信镇行政界线—规划路—道路—规划路—道路—G358—规划路—道路—莲塘大道—道路—道路—园中园东路—规划路—G358—三角镇与忠信镇行政界线
III 级	连平县三角镇除上述区域的其他所有区域

表 14 三角镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358—道路—规划路—道路—G358—规划路—规划路—阳光大道—道路—莲塘大道—道路—规划道路—道路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： G358—道路—规划路—规划路—道路—G358—规划路—道路—莲塘大道—共建路—佳泰路—园中国东路—规划路—G358
III 级	连平县三角镇除上述区域的其他所有区域

表 15 三角镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358—阳光大道—道路—莲塘大道—道路—道路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 三角镇与忠信镇行政界线—规划路—规划路—G358—规划路—道路—莲塘大道—优聚大道—三角镇与忠信镇行政界线
III 级	连平县三角镇除上述区域的其他所有区域

表 16 三角镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 三角镇与忠信镇行政界线—规划路—道路—规划路—道路—G358—规划路—道路—莲塘大道—道路—道路—园中国东路—规划路—G358—三角镇与忠信镇行政界线
II 级	连平县三角镇除上述区域的其他所有区域

表 17 三角镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 三角镇与忠信镇行政界线—规划路—规划路—道路—G358—规划路—道路—莲塘大道—共建路—佳泰路—园中国东路—规划路—G358—三角镇与忠信镇行政界线
II 级	连平县三角镇除上述区域的其他所有区域

### (3) 隆街镇各用途各级别范围

表 18 隆街镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—环镇街—河流—G105—环镇街—道路—新南街
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街（含道路中心线一侧 30 米）—G105（含道路中心线一侧 50 米）—道路—规划路—规划路—G105—环镇街—道路—新南街； 滨河北路—道路（含道路中心线一侧 30 米）—道路—滨河北路
III 级	连平县隆街镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 19 隆街镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—道路—规划路—滨河北路—G105—道路—新南街
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街（含道路中心线一侧 50 米）—道路—道路—道路—新南街（含道路中心线一侧 50 米）—G105（含道路中心线一侧 50 米）—道路—规划路—道路—道路—规划路—G105—规划路—规划路—道路（含道路中心线一侧 50 米）—新南街；
III 级	连平县隆街镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 20 隆街镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—河流—G105—道路—新南街
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—道路—道路—道路—新南街—G105—道路—规划路—道路—道路—规划路—G105—规划路—规划路—道路—新南街；
III 级	连平县隆街镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 21 隆街镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—G105—道路—规划路—道路—道路—规划路—规划路—G105—道路—规划路—规划路—道路—新南街；
II 级	连平县隆街镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 22 隆街镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 新南街—道路—道路—道路—新南街—G105—道路—规划路—道路—道路—规划路—G105—规划路—规划路—道路—新南街；
II 级	连平县隆街镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

#### （4）大湖镇各用途各级别范围

表 23 大湖镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 30 米）—道路—府前路（含道路中心线一侧 30 米）—道路（含道路中心线一侧 30 米）—道路（含道路中心线一侧 30 米）—G358（含道路中心线两侧 30 米）
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—Y226—规划路—规划路—规划路—人民路—道路—规划路—道路
III 级	连平县大湖镇除上述区域的其他所有区域

表 24 大湖镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—G358（含道路中心线两侧 40 米）—道路—道路（含道路中心线一侧 40 米）—道路（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路—规划路—道路
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—Y226—规划路—规划路—规划路—道路—规划路—道路
III 级	连平县大湖镇除上述区域的其他所有区域

表 25 大湖镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—乐盛路—Y226—G358—道路—道路—规划路—规划路
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—道路—G358—规划路—规划路—道路—规划路—道路
III 级	连平县大湖镇除上述区域的其他所有区域

表 26 大湖镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—Y226—规划路—规划路—规划路— —道路—规划路—道路
II 级	连平县大湖镇除上述区域的其他所有区域

表 27 大湖镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—Y226—规划路—道路—规划路— —规划路—人民路—道路—规划路—道路
II 级	连平县大湖镇除上述区域的其他所有区域

(5) 陂头镇各用途各级别范围

表 28 陂头镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 30 米）—X161（含道路中心线两侧 30 米）—道 路（含道路中心线一侧 30 米）—陂头商贸步行街建成区范围—道路（含 道路中心线一侧 30 米）
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 陂头收费站入口道路—G358—道路—规划路—道路—规划路—规划路— Y134—道路—规划路—河流—陂头收费站入口道路
III 级	连平县陂头镇除上述区域的其他所有区域

表 29 陂头镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358—X161（含道路中心线一侧 40 米）—陂头商贸步行街建成区范围—道路—规划路—规划路—道路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 陂头收费站入口道路—G358—道路—规划路—道路—规划路—规划路—Y134—道路—规划路—河流—陂头收费站入口道路
III 级	连平县陂头镇除上述区域的其他所有区域

表 30 陂头镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—G358—规划路—道路—规划路—规划路—G358—规划路—规划路—道路—规划路—道路—规划路—河流—陂头收费站入口道路—规划路
II 级	连平县陂头镇除上述区域的其他所有区域

表 31 陂头镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 陂头收费站入口道路—G358—道路—规划路—道路—规划路—规划路—Y134—道路—规划路—河流—陂头收费站入口道路
II 级	连平县陂头镇除上述区域的其他所有区域

表 32 陂头镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—道路—规划路—规划路—Y134—道路—规划路—河流—陂头收费站入口道路—规划路
II 级	连平县陂头镇除上述区域的其他所有区域



(6) 上坪镇各用途各级别范围

表 33 上坪镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线一侧 30 米）—道路—道路（含道路中心线一侧 30 米）—河流—规划路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—道路—规划路—道路—道路—G358—道路—道路（含道路西侧与河流之间的建成区）—河流—规划路
III 级	连平县上坪镇除上述区域的其他所有区域

表 34 上坪镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线一侧 40 米）—G358—道路—道路（含道路西侧与河流之间的建成区）—河流—规划路—G358
II 级	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—道路—道路—G358—大广高速/G45 入口道路—河流—规划路
III 级	连平县上坪镇除上述区域的其他所有区域

表 35 上坪镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—道路—规划路—道路—道路—G358—大广高速/G45 入口道路—道路—道路—河流—规划路
II 级	连平县上坪镇除上述区域的其他所有区域

表 36 上坪镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—道路—规划路—道路—道路—G358（含道路中心线一侧 40 米）—大广高速/G45 入口道路—道路—道路（含道路西侧与河流之间的建成区）—河流—规划路
II 级	连平县上坪镇除上述区域的其他所有区域

表 37 上坪镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—道路—道路—G358—大广高速/G45 入口道路—道路—道路—河流—道路
II 级	连平县上坪镇除上述区域的其他所有区域

(7) 油溪镇各用途各级别范围

表 38 油溪镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—道路—规划路—道路
II 级	连平县油溪镇除上述区域的其他所有区域

表 39 油溪镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—道路—规划路—道路
II 级	连平县油溪镇除上述区域的其他所有区域

表 40 油溪镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—规划路—Y123—规划路—道路
II 级	连平县油溪镇除上述区域的其他所有区域

表 41 油溪镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—Y126—规划路—规划路—规划路—道路—道路
II 级	连平县油溪镇除上述区域的其他所有区域

表 42 油溪镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—规划路—规划路—规划路—规划路—道路—规划路—道路—道路
II 级	连平县油溪镇除上述区域的其他所有区域

(8) 绣缎镇各用途各级别范围

表 43 绣缎镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 30 米）—绣塔路（含道路中心线一侧 30 米）—红塔路（含道路中心线一侧 30 米）—道路—规划路—道路—G358（含道路中心线两侧 30 米）
II 级	连平县绣缎镇除上述区域的其他所有区域

表 44 绣缎镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 40 米）—绣塔路（含道路中心线一侧 40 米，含绣缎中学与绣塔路之间的建成区）—红塔路（含道路中心线一侧 40 米）—道路（含道路中心线一侧 40 米）—规划路—道路—规划路—G358（含道路中心线两侧 40 米）
II 级	连平县绣缎镇除上述区域的其他所有区域

表 45 绣缎镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 40 米）—绣塔路（含道路中心线一侧 40 米，含绣缎中学与绣塔路之间的建成区）—红塔路（含道路中心线一侧 40 米）—道路—规划路—道路—规划路—G358（含道路中心线两侧 40 米）—Y244—规划路—G358
II 级	连平县绣缎镇除上述区域的其他所有区域

表 46 绣缎镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 40 米）—绣塔路（含道路中心线一侧 40 米，含绣缎中学）—红塔路—道路—规划路—规划路—规划路—G358（含道路中心线两侧 40 米）
II 级	连平县绣缎镇除上述区域的其他所有区域

表 47 绣缎镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G358（含道路中心线两侧 40 米）—绣塔路（含道路中心线一侧 40 米，含绣缎中学与绣塔路之间的建成区）—红塔路—Y241—规划路—G358（含道路中心线两侧 40 米）—Y244—规划路
II 级	连平县绣缎镇除上述区域的其他所有区域

## (9) 田源镇各用途各级别范围

表 48 田源镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： X162（含道路中心线一侧 30 米）—道路—道路—X162
II 级	连平县田源镇除上述区域的其他所有区域

表 49 田源镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： X162（含道路中心线两侧 40 米）—道路—道路—道路—X162（含道路中心线两侧 40 米）—道路（含道路中心线一侧 40 米）—道路—X162（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路
II 级	连平县田源镇除上述区域的其他所有区域

表 50 田源镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—道路—规划路—规划路—道路—道路
II 级	连平县田源镇除上述区域的其他所有区域

表 51 田源镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： Y288—道路—道路—X162（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路—X162（含道路中心线一侧 40 米）—道路—规划路—Y288
II 级	连平县田源镇除上述区域的其他所有区域

表 52 田源镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 道路—X162—道路—规划路—X162—道路—规划路—道路
II 级	连平县田源镇除上述区域的其他所有区域

(10) 高莞镇各用途各级别范围

表 53 高莞镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： X184（含道路中心线一侧 30 米）—高莞镇中心小学
II 级	连平县高莞镇除上述区域的其他所有区域

表 54 高莞镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—规划路—道路—道路—X184（含道路中心线一侧 40 米）—道路—规划路
II 级	连平县高莞镇除上述区域的其他所有区域

表 55 高莞镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—规划路—道路—道路—X184—道路—规划路
II 级	连平县高莞镇除上述区域的其他所有区域

表 56 高莞镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—规划路—道路—道路—X184—规划路—规划路
II 级	连平县高莞镇除上述区域的其他所有区域

表 57 高莞镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 规划路—规划路—规划路—道路—X184—规划路—规划路
II 级	连平县高莞镇除上述区域的其他所有区域

(11) 内莞镇各用途各级别范围

表 58 内莞镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： X183（含道路中心线两侧 30 米）—学子三街—学子街—内莞街— X183（含道路中心线两侧 30 米）
II 级	连平县内莞镇除上述区域的其他所有区域

表 59 内莞镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： X183（含道路中心线两侧 40 米）—学子三街—学子街—东直街— X183（含道路中心线一侧 40 米）
II 级	连平县内莞镇除上述区域的其他所有区域

表 60 内莞镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路—学子三街—X183 —东直街—G105（含道路中心线一侧 40 米）
II 级	连平县内莞镇除上述区域的其他所有区域

表 61 内莞镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： 学子三街—X183（含道路中心线一侧 40 米）—东直街—G105—学 子三街
II 级	连平县内莞镇除上述区域的其他所有区域

表 62 内莞镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105—道路—道路—学子三街—X183—东直街—G105
II 级	连平县内莞镇除上述区域的其他所有区域

(12) 溪山镇各用途各级别范围

表 63 溪山镇商服用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105（含道路中心线两侧 30 米）—道路（含道路中心线两侧 30 米）
II 级	连平县溪山镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 64 溪山镇住宅用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路（含道路中心线一侧 40 米）—规划路—规划路—G105（含道路中心线一侧 40 米）
II 级	连平县溪山镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 65 溪山镇工业用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105—道路—道路—规划路—大广高速—G105
II 级	连平县溪山镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 66 溪山镇公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105（含道路中心线一侧 40 米）—道路—道路（含道路中心线一侧 40 米）—规划路—大广高速—G105（含道路中心线一侧 40 米）
II 级	连平县溪山镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

表 67 溪山镇公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
I 级	由以下路线及建筑物围成的区域： G105—道路—道路—道路—大广高速—G105
II 级	连平县溪山镇除上述区域的其他所有区域

注：上述级别范围不含产业物流园级别范围。

### 3、连平县产业物流园级别基准地价成果

表 68 连平县物流产业园各用途土地级别价格汇总表

单位：（元/平方米）

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
Ⅱ级	——	——	180	200	160
Ⅲ级	450	380	160	——	——

注：1. 商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；2. 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；3. 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 下的平均地面地价；4. 公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均地面地价；5. 公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 下的平均地面地价。

表 69 产业物流园商服用地级别范围表

级别	级别范围
Ⅲ级	产业物流园全域

表 70 产业物流园住宅用地级别范围表

级别	级别范围
Ⅲ级	产业物流园全域

表 71 产业物流园工业用地级别范围表

级别	级别范围
Ⅱ级	G105—产业物流园南侧界线—产业物流园东侧界线—产业物流园北侧界线—规划路—规划路—规划路—规划路—产业物流园西侧界线
Ⅲ级	连平县产业物流园除上述区域的其他所有区域

表 72 产业物流园公共管理与公共服务用地级别范围表

级别	级别范围
Ⅱ级	产业物流园全域

表 73 产业物流园公用设施用地级别范围表

级别	级别范围
Ⅱ级	产业物流园全域



## （二）连平县县城商服路线价

表 74 连平县县城商服用地路线价一览表

序号	街道路名	起止地点	商服路线价 (元/m <sup>2</sup> )
1	环城南路	西门路与环城南路交汇处——环城南路与连平大道中交汇处	4580
2	市场大街	市场大街与环城南路交汇处——市场大街与连平大道中交汇处	4510
3	南街	南街与西街交汇处——南街与环城南路交汇处	4490
4	东园大道	东园大道与连平大道中交汇处——东园大道与连平大道北交汇处	4220
5	西街	西街与环城西路交汇处——南街与西街交汇处	4180
6	北街	南街与北街交汇处——北街尽头	4070
7	西门路	南山大道西与西门路交汇处——西门路与环城南路交汇处	3940
8	连平大道中	连平大道中与滨河路交汇处——连平大道中与环城东路交汇处	3760
9	东街	东街与南街交汇处——东街与环城北路交汇处	3740
10	新城大道北	新城大道北与滨河路交汇处——新城大道北与东河西路交汇处	3710
11	南山大道西	南山大道西与西门路交汇处——春晖苑	3360
12	连平大道南（北段）	连平大道南与南山大道交汇处——河源恒基大酒店	3340
13	南山大道中	南山大道中与南山大道西交汇处——南山大道中与南山大道东交汇处	3300
14	南山大道东	南山大道东与新城大道交汇处——南山大道与南山大道东交汇处	3280
15	新城大道	南山大道东与新城大道交汇处——连平大道南与新城大道交汇处	3250
16	连平大道南（南段）	河源恒基大酒店——连平大道南与新城大道交汇处	2950

注：1、上表中的商服路线价，设定为标准宽度 4.5 米、标准深度 15 米的 2.0 容积率下平均楼面地价；

2、商服路线价：是通过对面临特定街道、使用价值相等的街地，根据不同区域、类型，设定标准宽度为 4.5 米，标准深度为 15 米，求取在该深度上商服用地的平均楼面单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价；

3、标准深度：在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度。