

附件

连平县土地定级及基准地价更新成果

一、基准地价范围

本次连平县城镇土地定级及基准地价更新评估的工作范围为连平县城城市集中建设区范围以及其他建制镇规划建设区建设用地范围的基准地价评估，包括元善镇、忠信镇、隆街镇、三角镇（含生态工业园）、陂头镇、上坪镇、大湖镇、油溪镇、溪山镇、绣缎镇、田源镇、高莞镇、内莞镇等 13 个镇及隆街镇（产业物流园）。评估总面积约 86.98 平方公里。

二、基准地价内涵

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。具体如下：

连平县基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地		住宅用地	工业用地
价格构成	包含征收安置补偿费、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地所有者权益等。			
评估基准日	2018 年 12 月 31 日			
开发程度	五通一平			三通一平
法定使用年期	40 年	40 年	70 年	50 年
地价表现形式	级别价	路线价	级别价	级别价
设定容积率	2.0	2.0	2.0	1.0
权属性质	国有土地使用权			
价格表达形式	楼面价	楼面价	楼面价	地面价

注：①地面价=土地总价/土地总面积，楼面价=土地总价/总建筑面积。②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地应选用楼面价，工业用地应选用地面价。③“五通一平”即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整。④路线价设定的标准深度为8米，标准宽度为4米。

三、基准地价成果

(一) 商业路线价

连平县县城区商业路线价表

单位：元/平方米

路段编号	路段名称	起止范围	路线价
1	南街	西街与东街交汇处——环城南路与连平大道中部交汇处	4815
2	市场大街	公园路与环城南路交汇处东延至连平大道中	5067
3	环城南路	环城西路(S352省道)——连平大道中	5726
4	连平大道中	东河西与连平大道北交汇处南延至环城南路	4246
5	南山大道西	西门路与南山大道交汇处——公园路与南山大道交汇处	3406
6	东街	西街东侧——环城北路与东门路交汇处	3731
7	西街	环城南路与环城西路交汇处——东街与南街交汇处	4491
8	南山大道东	连平大道南与连平大道中交接处西延至G105国道	3341
9	西门路西侧	S341省道与西门岗路西侧交汇处——西门路与西门港路交汇处	3223
10	G105国道南段	S341省道——连平大道南	3306
11	东园大道	连平大道中——新城大道	3953
12	新城大道	东河西路——滨河路	3418
13	连平大道南(北段)	连平大道南(南段)——连平河	3862
14	连平大道南(南段)	连平大道南(北段)——G105国道	3155

注：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20米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于20米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

连平县忠信镇商业路线价表

单位：元/平方米

路段编号	路段名称	起止范围	路线价
1	黄岭二路	府前路——沿江北路	3363
2	金环路	新忠路——忠信河	2296
3	栗园路	栗园桥——忠信大道	3985
4	人民二路	黄岭二路——新村二路	4851
5	新忠路	沿江南路——忠信大道	3524
6	341 省道	新忠一路——新区桥	3283
7	沿江南路	新忠路——忠信大道	3723
8	人民路西段	东风路——人民路中段	3446
9	人民路中段	人民路中段——新陂路	5118
10	人民路东段	新陂路——新村一路	4432

注：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 20 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 20 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

(二) 级别基准地价

连平县县城区级别基准地价表

单位：元/平方米

土地用途 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	1559	862	310
II 级	999	715	215
III 级	687	586	161
IV 级	485	394	——

注：采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地选用楼面价，工业用地选用地面价。

县城区商服用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在城镇中心地段。北至连平县附城中学——北园西直街；南至南山公园——鼎龙花园北侧——	154.47

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
	一新城大道与南山大道交叉路口；西至龙港湾二期——城西花园东侧——怡然居——丽景苑；东至东门河——新城大道北侧——南山大道与新丰江交叉路口。	
II	I 级范围周边区域。北至新龙村黄坭岭经济合作社——连平大道与 302 乡道交叉路口；南至连平大道与新城大道交叉路口——华洪明珠花园——腾辉华庭东北侧；西至连平第一初级中学东侧——连平县职业技术学校东侧；东至交警大队交通拯救队——翠林锦秀西侧。	304.54
III	II 级范围周边区域。北至 112 乡道——警雄村岭下经济合作社北侧；南至刘氏祠堂南侧；西至元善镇鹤湖小学南侧——密溪村新屋经济合作社南侧；东至大广高速路西侧——翠林锦秀——石龙村围下——经济合作社北侧。	713.65
IV	除 I、II、III 级范围以外的区域。	685.61

县城区住宅用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在城镇中心地段。北至连平县附城中学——北园西直街；南至南山公园——鼎龙花园北侧——新城大道与南山大道交叉路口；西至连平公路局——城西花园——怡然居——锦绣河畔；东至东河小学——东门河——南山大道与新丰江交叉路口。	188.21
II	I 级范围周边区域。北至新龙村黄坭岭经济合作社——连平大道与 302 乡道；南至南湖花园东侧——腾辉华庭；西至连平第一初级中学东侧——连平县职业技术学校东侧——惠化中学东侧；东至交警大队交通拯救队——东河村下新屋经济合作社——翠林锦秀。	362.49
III	II 级范围周边区域。北至 112 乡道——连平大道北与 302 乡道交叉路口西北侧；南至元善镇中心小学——刘氏祠堂南侧；西至 341 省道——密溪村新屋经济合作社南侧；东至大广高速路西侧——公安消防大队。	524.58

IV	除 I、II、III 级范围以外的区域。	782.99
----	----------------------	--------

县城区工业用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在城镇中心地段。北至连平县附城中学——北园西直街；南至南山公园——恒基大酒店；西至锦绣河畔——西门岗路——惠化中学；东至东门河——新城大道北侧——南山大道与新丰江交叉路口。	205.11
II	I 级范围周边区域。北至 114 乡道——东河村上二经济合作社北侧；南至连平大道与新城大道交叉路口——元善中心小学——刘氏祠堂；西至连平第一初级中学东侧——连平县职业技术学校东侧——惠化中学东侧；东至东河村上二经济合作社——翠林锦秀——公安消防大队。	694.02
III	除 I、II 级范围以外的区域。	959.14

连平县忠信镇级别基准地价表

单位：元/平方米

土地用途 土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
I 级	1422	770	302
II 级	942	672	205
III 级	639	516	157
IV 级	457	372	——

注：采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地选用楼面价，工业用地选用地面价。

忠信镇商服用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
------	------	--------------

I	分布在城镇中心地段。北至黄岭公园——皇岭邸——忠信镇中心小学；南至忠信大道与沿江南路口交叉路口；西至忠信派出所——忠信大道 012 乡道交叉路口；东至桃园路——加油站——忠信河。	109.93
II	I 级范围周边区域。北至连平县第二人民医院北侧——汕昆高速公路；南至人和居——上坐小学；西至忠信镇小学——街头桥路口；东至汕昆高速公路——197 乡道交叉路口。	258.40
III	II 级范围周边区域。北至雁桥中学——忠信中学；南至 341 省道；西至红日驾驶训练场东侧；东至 197 乡道水滢村下门——经济合作社西侧。	564.53
IV	除 I、II、III 级范围以外的区域。	649.71

忠信镇住宅用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在城镇中心地段。北至黄岭公园——皇岭邸——忠信镇中心小学；南至忠信大道与沿江南路口交叉路口西侧；西至忠信派出所——忠信大道 012 乡道交叉路口；东至嘉信广场——加油站——忠信河。	91.06
II	I 级范围周边区域。北至连平县第二人民医院北侧——汕昆高速；南至货运站——恒大滨江左岸——上坐村上门东经济合作社；西至忠信镇小学——街头桥路口；东至汕昆高速——197 乡道交叉路口。	344.26
III	II 级范围周边区域。北至忠信中学；南至 341 省道；西至忠信镇小学——红日驾驶训练场东侧；东至 197 乡道水滢村下门——经济合作社。	463.48
IV	除 I、II、III 级范围以外的区域。	683.77

忠信镇工业用地级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
------	------	--------------

I	分布在城镇中心地段。北至黄岭公园——皇岭邸——忠信镇中心小学；南至人和居——货运站；西至忠信派出所——忠信大道 012 乡道交叉路口；东至新村路——上堂村蓝楼经济合作社。	251.97
II	I 级范围周边区域。北至连平县第二人民医院北侧——汕昆高速公路；南至红日驾驶训练场东侧——恒大滨江左岸——大陂小学；西至忠信镇小学——街头桥路口；东至汕昆高速公路——大陂小学。	327.51
III	除 I、II 级范围以外的区域。	1003.09

连平县其他乡镇级别基准地价

单位：元/平方米

序号	镇名	地类	土地级别		
			I 级	II 级	III 级
1	隆街镇	商服用地	1184	764	517
		住宅用地	659	519	427
		工业用地	251	191	147
2	三角镇	商服用地	1202	759	516
		住宅用地	652	522	432
		工业用地	260	195	151
3	陂头镇	商服用地	1195	754	513
		住宅用地	646	518	428
		工业用地	243	187	147
4	上坪镇	商服用地	1188	750	510
		住宅用地	643	515	426
		工业用地	236	187	147
5	大湖镇	商服用地	1181	745	507
		住宅用地	639	512	423
		工业用地	234	185	146
6	油溪镇	商服用地	1043	658	448
		住宅用地	581	466	385
		工业用地	230	185	146
7	溪山镇	商服用地	913	499	— —

序号	镇名	地类	土地级别		
			I 级	II 级	III 级
		住宅用地	540	406	— —
		工业用地	225	145	— —
		商服用地	911	498	— —
8	绣缎镇	住宅用地	539	405	— —
		工业用地	225	145	— —
		商服用地	910	497	— —
9	田源镇	住宅用地	535	403	— —
		工业用地	225	145	— —
		商服用地	908	496	— —
10	高莞镇	住宅用地	533	401	— —
		工业用地	225	145	— —
		商服用地	906	495	— —
11	内莞镇	住宅用地	532	400	— —
		工业用地	225	145	— —
		商服用地	906	495	— —
12	隆街镇 (产业物流园)	工业用地	172	145	— —

注：采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地选用楼面价，工业用地选用地面价。

隆街镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：185 县道；东至：三郎公庙西侧——隆东村季楼角经济合作社西侧——隆河村合隆二经济社北侧；南至：隆河村合隆二经济社北侧——东升幼儿园南侧——隆兴村石屋经济合作社；西至：隆兴村石屋经济合作社——潮山——185 县道。	92.29
II	I 级范围周边区域。北至：立新小学西南侧——梅洞村江屋经济合作社南侧——育苗幼儿园北侧；东至：三郎公庙东侧——沿新丰江——隆河村欧屋经济合作社；南至：隆河村欧屋经济合作社——镇南村下围经济合作社；西至：镇南村下围经济合作社——潮山西侧——赖氏宗祠。	248.08

III	除 I、II 级范围以外的区域。	358.68
合计		699.05

三角镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：吉墩岭东北侧；东至：沿 230 省道——汽车站；南至：生态工业园管委会以南——三角镇卫生院北侧；西至：新民村洋塘四队经济合作社西侧。	82.81
II	I 级范围周边区域。北至：向阳村学坑经济合作社；东至：沿 G78 昆汕高速公路；南至：两口塘水库西侧；西至：金洋路北侧。	387.44
III	除 I、II 级区域以外的范围。	460.26

陂头镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：源兴隆超市——兴基苑——陂头镇中心小学西侧；东至：陂头镇中心小学西侧——陂头镇政府东侧；南至：金中村盘石经济合作社——陂头镇金中卫生站；西至：陂头镇金中卫生站西侧——康平大药房。	27.89
II	I 级范围周边区域。北至：陂头村第十经济合作社北侧——连光村下新经济合作社——G78 汕昆高速公路；东至：连光村四头门经济合作社——341 省道；南至：金中村盘石经济合作社——341 省道；西至：陂头中学。	130.2
III	除 I、II 级范围以外的区域。	147.02

上坪镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：挺公祠北侧——东南村上老经济合作社北侧；东至：东南村上新经济合作社——上坪中学；南至：连平县上坪中心卫生院北侧——上坪客运站	38.38

	南侧；西至：中国南方电网上坪营业厅——挺公祠。	
II	I 级范围周边区域。北至：挺公祠东北侧；东至：经过 105 国道——东南村上老经济合作社——东南村上新经济合作社——上坪中学东侧——陈公三郎东侧——东南村白屋经济合作社；南至：红太阳幼儿园南侧；西至：贤兴小区——沿大埠河——上坪镇林业站西侧。	205.55
III	除 I、II 级范围以外的区域。	105.86

大湖镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：连平县大湖中学——大湖镇卫生院北侧；东至：大湖镇卫生院东侧——大湖镇中心小学；南至：经过 226 乡道——油村村油草塘——经济合作社；西至：油村村油草塘——经济合作社——油村村金竹元——经济合作社东侧。	81.27
II	I 级范围周边区域。北至：湖东幼儿园；东至：湖东村中布经济合作社——红埂水库北侧；南至：红埂水库北侧——湖东村结网经济合作社南侧——230 省道；西至：油村村金竹元——经济合作社西侧。	202.89
III	除 I、II 级范围以外的区域。	414.27

油溪镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：喜洋洋双语幼儿园北侧——经过 181 县道——黄氏祠堂西南侧；东至：黄氏祠堂西南侧——油溪购物广场——中国南方电网油溪营业厅南侧；南至：中国南方电网油溪营业厅南侧——彭田村卫生站；西至：彭田村卫生站——童星幼儿园——喜洋洋双语幼儿园。	31.67
II	I 级范围周边区域。北至：彭田村鸭湖塘经济合作社——彭田村吴屋仔经济合作社北侧——李氏祠堂北侧；东至：油溪中心小学	79.42

	——富乐村赵一经济合作社；南至：富乐村赵一经济合作社——富乐村张屋经济合作社——彭田小学；西至：连平县油溪中学——经过 341 省道——彭田村鸭湖塘经济合作社	
III	除 I、II 级范围以外的区域。	284.26

溪山镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：南方电网；东至：溪山镇政府——百高村坳下经济合作社——百高村刘屋经济合作社；南至：溪山中心幼儿园——百高村田心经济合作社北侧；西至：百高村叶屋经济合作社——溪山客运站——中国电信。	57.75
II	除 I 级范围以外的区域。	393.29

绣缎镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：绣缎文化广场北侧——沿红塔路——诚隆批发超市；东至：诚隆批发超市——沿金塔路——华达酒店西侧；南至：华达酒店西侧——绣缎街背水库南侧——家家乐电器商场——绣缎大酒店北侧；西至：绣缎大酒店西侧——绣缎中学——连平县绣缎财政所。	16.49
II	除 I 级范围以外的区域。	204.04

田源镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：田源镇邮政所；东至：敬老院北侧；南至：敬老院——中国电信田源营业厅东侧；西至：中国电信田源营业厅——田源镇政府西侧——田源镇邮政所西侧。	6.75

II	除 I 级范围以外的区域。	258.88
----	---------------	--------

高莞镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：中国电信高莞营业厅北侧；东至：高莞镇政府——高莞镇卫生院北侧；南至：高莞敬老院北侧；西至：经过 209 乡道——丁村村下井经济合作社东侧——丁村小学东南侧。	27.47
II	除 I 级范围以外的区域。	170.52

内莞镇级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	分布在乡镇中心地段。北至：中国南方电网东侧——内莞中心小学北侧——经过 183 县道；东至：沿 183 县道——内莞邮政局西南侧；南至：内莞邮政局西南侧；西至：连平县司法局内莞司法所——内莞加油站。	18.00
II	除 I 级范围以外的区域。	87.33

隆街镇（产业物流园）级别范围

土地级别	级别范围	级别面积 (公顷)
I	北至：105 国道与评估范围交界处；东至：连平耀文电子有限公司东侧；南至：梅洞公园；西至：广东莲田建筑工业化制造有限公司。	193.92
II	除 I 级范围以外的区域。	444.13

四、各类用途土地修正体系

各类用途土地修正体系

一级类	二级类	三级类	三级用途修正系数	主要应用范围
商服用地	零售商业用地	加油加气站用地	0.95	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地
		农贸市场用地	0.80	
		零售商业用地（加油加气站用地、农贸市场用地除外）	1.10	
	批发市场用地	——	0.95	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	——	1.0	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地	产权式酒店用地	1.1	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
		旅馆用地（产权式酒店用地除外）	0.90	
	商务金融用地	——	1.05	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地
	娱乐用地	——	1.1	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地
	其他商服用地	——	1.0	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地
住宅	城镇住宅用	——	1.0	指城镇用于生活居住的

一级类	二级类	三级类	三级用途修正系数	主要应用范围
用地	地			各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地
工矿仓储用地	工业用地	——	1.0	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地
工矿仓储用地	采矿用地	——	0.8	指采矿、采石、采砂(沙)场、砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地
	仓储用地	——	1.1	指用于物资储备、中转的场所用地。包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等

五、附则

基准地价公布之后,县人民政府将根据土地市场变化,依法依规依程序委托县自然资源局适时对基准地价进行调整更新。

公开方式: 主动公开

抄送: 县纪委, 县委办, 县人大办, 县政协办, 县委工作部门,
县法院, 县检察院, 群团组织, 省、市驻县单位。

连平县人民政府办公室

2020年8月14日印发