

**紫金县城镇土地定级与基准地价
更新项目成果**
(公开征求意见稿)

紫金县自然资源局

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年八月

目 录

1. 基准地价内涵	1
2. 级别基准地价	2
3. 商业路线价	5
4. 其他用地类型修正系数	7
5. 附图	10

1. 基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

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，土地开发程度为“五通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。同时，为适应商服用地地价空间分布特点和地价管理的需求，方便成果应用，在部分商服繁华路段设立了商业路线价。

表 1-1 紫金县 2024 年城镇基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价期日	2024 年 7 月 1 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	平均楼面地价 地面地价 首层楼面地价	平均楼面地价 地面地价	地面地价	平均楼面地价 地面地价	地面地价
	商业路线价 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。

表 1-2 基准地价评估类型划分

评估类型划分	土地利用现状用途分类	用地用海分类
商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地	09 商业服务业用地
住宅用地	城镇住宅用地	07 居住用地
工业用地	工业用地、采矿用地、仓储用地	10 工矿用地、11 仓储用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	13 公用设施用地、14 绿地与开敞空间用地

注：《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》简称：《用地用海分类》。

2. 级别基准地价

表 2-1 紫金县 2024 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	
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	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	1182	2364	157.60	990	1980	132.00	279	18.60	285	570	38.00	318	21.20
II级	990	1980	132.00	816	1632	108.80	222	14.80	210	420	28.00	252	16.80
III级	762	1524	101.60	684	1368	91.20	130	8.67	150	300	20.00	132	8.80
IV级	597	1194	79.60	555	1110	74.00	/	/	117	234	15.60	/	/
V级	465	930	62.00	438	876	58.40	/	/	/	/	/	/	/

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楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用地面地价，下同。

表 2-2 紫金县 2024 年各镇商服用地基准地价结果表

镇名 级别	I级			II级			III级		
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
	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
蓝塘镇	789	1578	105.20	555	1110	74.00	432	864	57.60
龙窝镇	699	1398	93.20	492	984	65.60	402	804	53.60
义容镇	693	1386	92.40	417	834	55.60	/	/	/
柏埔镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
凤安镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
上义镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
瓦溪镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
九和镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
好义镇	564	1128	75.20	393	786	52.40	/	/	/
中坝镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
敬梓镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
黄塘镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
水墩镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
南岭镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/
苏区镇	513	1026	68.40	372	744	49.60	/	/	/

表 2-3 紫金县 2024 年各镇住宅用地基准地价结果表

镇名 \ 级别	I级			II级			III级		
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
	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
蓝塘镇	624	1248	83.20	492	984	65.60	381	762	50.80
龙窝镇	516	1032	68.80	414	828	55.20	342	684	45.60
义容镇	486	972	64.80	354	708	47.20	/	/	/
柏埔镇	432	864	57.60	315	630	42.00	/	/	/
凤安镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
上义镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
瓦溪镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
九和镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
好义镇	480	960	64.00	345	690	46.00	/	/	/
中坝镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
敬梓镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
黄塘镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
水墩镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
南岭镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/
苏区镇	396	792	52.80	294	588	39.20	/	/	/

表 2-4 紫金县 2024 年各镇工业用地基准地价结果表

镇名 \ 级别	I级		II级		III级	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
蓝塘镇	189	12.60	153	10.20	130	8.67
龙窝镇	177	11.80	144	9.60	120	8.00
义容镇	171	11.40	120	8.00	/	/
柏埔镇	150	10.00	120	8.00	/	/
凤安镇	159	10.60	120	8.00	/	/
上义镇	159	10.60	120	8.00	/	/
瓦溪镇	159	10.60	120	8.00	/	/
九和镇	159	10.60	120	8.00	/	/
好义镇	159	10.60	120	8.00	/	/
中坝镇	150	10.00	120	8.00	/	/
敬梓镇	150	10.00	120	8.00	/	/
黄塘镇	150	10.00	120	8.00	/	/
水墩镇	150	10.00	120	8.00	/	/
南岭镇	150	10.00	120	8.00	/	/
苏区镇	150	10.00	120	8.00	/	/

表 2-5 紫金县 2024 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		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		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
蓝塘镇		183	366	24.40	129	258	17.20	99	198	13.20
龙窝镇		159	318	21.20	114	228	15.20	90	180	12.00
义容镇		156	312	20.80	90	180	12.00	/	/	/
柏埔镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
凤安镇		141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
上义镇		141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
瓦溪镇		141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
九和镇		141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
好义镇		141	282	18.80	84	168	11.20	/	/	/
中坝镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
敬梓镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
黄塘镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
水墩镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
南岭镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/
苏区镇		129	258	17.20	81	162	10.80	/	/	/

表 2-6 紫金县 2024 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	
		地面地价					
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
蓝塘镇		225	15.00	174	11.60	132	8.80
龙窝镇		219	14.60	168	11.20	129	8.60
义容镇		210	14.00	129	8.60	/	/
柏埔镇		189	12.60	123	8.20	/	/
凤安镇		201	13.40	126	8.40	/	/
上义镇		201	13.40	126	8.40	/	/
瓦溪镇		201	13.40	126	8.40	/	/
九和镇		201	13.40	126	8.40	/	/
好义镇		201	13.40	126	8.40	/	/
中坝镇		189	12.60	123	8.20	/	/
敬梓镇		189	12.60	123	8.20	/	/
黄塘镇		189	12.60	123	8.20	/	/
水墩镇		189	12.60	123	8.20	/	/
南岭镇		189	12.60	123	8.20	/	/
苏区镇		189	12.60	123	8.20	/	/

3. 商业路线价

商业路线价内涵：估价期日为 2024 年 7 月 1 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 10 米条件下，商服用地土地使用权的首层楼面地价。

表 3-1 紫金县 2024 年商业路线价表

单位：元/平方米

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
L001	中兴街	新紫路	秋江中路	6900
L002	建国路-中山路	新紫路	环城路	6600
L003	新紫路 C	侨邨路	中山路	6300
L004	长安大道 A	广场路	新邮路	6300
L005	秋江中路 B	安良大道中	新紫路	6250
L006	永安道路南	香江中路	金山大道	6150
L007	秋江中路 A	金山大道	安良大道中	6070
L008	侨邨路	步行街	环城路	5500
L009	秋江中路 C	新紫路	响水河口	5480
L010	长安大道 B	新邮路	过境公路	5230
L011	环城路	中山路	乡道 131	5000
L012	香江中路 B	安良大道中	广场路	4930
L013	秋江路 D	响水河口	东风路口	4800
L014	安良大道南	香江中路	金山大道	4670
L015	香江中路 A	金山大道	安良大道中	4330
L016	香江中路 C	广场路	永安大道南	4235
L017	广场路	香江中路	长安大道	4230
L018	保安路 B	泰安路	新园路	4200
L019	东风路	响水河	秋江中路	4160
L020	安良大道中	新紫路以北	秋江中路	4010
L021	新紫路 B	安良大道中	秋江中路	4010
L022	金山大道 C	安良大道南	永安大道南	3920
L023	杨西路	新紫路	秋江中路	3900
L024	永安大道北 A	永安大道北一街	秋江中路	3810
L025	保安路 A	泰安路	新园路	3780
L026	金山大道 B	西城桥	安良大道南	3650
L027	扬墩路	新紫路	秋江中路	3600
L028	新园路	长安大道	金山大道	3570
L029	新安大道	香江中路	紫金观	3470
L030	金山大道 D	永安大道南	紫海路	3430
L031	新邮路-南岗路	香江中路	金山大道	3430

路线编号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
L032	仁安路	香江中路	金山大道	3400
L033	新紫路 A	金山大道	安良大道中	3210
L034	金山大道 A	新紫路	沿江路	3080
L035	永安大道北 B	永安大道北七街	永安大道北一街	2740

注：①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孰高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

4. 其他用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。结合紫金县实际情况，分析紫金县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定紫金县其他用地类型修正系数如下表。

表 4-1 紫金县用地类型修正系数表

一级用地类别	编码	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501	零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和充换电站等的用地	B11 零售商业用地
		加油、加气用地	商服	1.0	加油、加气项目用地	B41 加油加气站用地
	0502	批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地（不含农产品批发市场用地）
	0503	餐饮用地	商服	0.8	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504	旅馆用地	商服	0.8	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505	商务金融用地	商服	0.8	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	B2 商务用地
	0506	娱乐用地	商服	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
	0507	其他商服用地	商服	0.8	上述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、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、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	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）

一级用地类别	编码	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0507	其他商服用地（汽车维修站）	商服	0.8	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）
住宅用地	0701	城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的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	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		高级住宅用地	住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
		个人建造住宅用地	住宅	2.0	个人建造的独立式住宅用地等（按建筑红线面积，采用单位面积地价计价时）	
工矿仓储用地	0601	工业用地	工业	1.0	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服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602	采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604	仓储用地	工业	1.1	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	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	公共服务	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802	新闻出版用地	公共服务	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803	教育用地	公共服务	1.0	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0804	科研用地	公共服务	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地

一级用地类别	编码	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0805	医疗卫生用地	公共服务	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地
	0806	社会福利用地	公共服务	0.85	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807	文化设施用地	公共服务	0.85	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地
	0808	体育用地	公共服务	0.85	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809	公用设施用地	公共服务	0.8	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810	公园与绿地	公共服务	0.8	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10	交通运输用地	公共服务	0.8	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务站场用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		地上公共停车场	公共服务	2.0	经营性地地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地
特殊用地	0905	殡葬用地	商服	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）
	0906	风景名胜设施用地	公共服务	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜區） A7 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号），国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

⑤根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；

⑥评估结果须符合《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）、《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）文件规定要求；

⑦城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

5. 附图

序号	图件名称
1	紫金县城区商业路线价图
2	紫金县城区商服用地级别基准地价图
3	紫金县城区住宅用地级别基准地价图
4	紫金县城区工业用地级别基准地价图
5	紫金县城区公共管理与公共服务用地级别基准地价图
6	紫金县城区公用设施用地级别基准地价图
7	蓝塘镇级别基准地价图
8	龙窝镇级别基准地价图
9	义容镇级别基准地价图
10	柏埔镇级别基准地价图
11	凤安镇级别基准地价图
12	上义镇级别基准地价图
13	瓦溪镇级别基准地价图
14	九和镇级别基准地价图
15	好义镇级别基准地价图
16	中坝镇级别基准地价图
17	敬梓镇级别基准地价图

序号	图件名称
18	黄塘镇级别基准地价图
19	水墩镇级别基准地价图
20	南岭镇级别基准地价图
21	苏区镇级别基准地价图