

五华县集体建设用地基准地价评估成果

一、基准地价评估范围

本次五华县集体建设用地土地定级与基准地价评估工作主要涉及水寨镇、河东镇、华城镇、安流镇、横陂镇等16个镇。各镇评估范围主要依据行政区范围确定，评估面积共计约3239.38平方公里。具体对象范围详见下表和图：

表 1 五华县集体建设用地基准地价评估范围表

序号	乡镇名称	评估范围	评估面积 (km ²)
1	水寨镇	全域覆盖	83.45
2	河东镇		239.03
3	华城镇		224.4
4	安流镇		247.17
5	横陂镇		240.8
6	转水镇		175.75
7	岐岭镇		154.83
8	长布镇		304.2
9	周江镇		201.4
10	棉洋镇		243.01
11	龙村镇		329.13
12	潭下镇		230.19
13	郭田镇		136.64
14	双华镇		144.49
15	梅山镇		135.91
16	华阳镇		148.98
总计			3239.38

二、基准地价内涵

(1) 集体商服用地级别价：土地在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，能够依法办理不动产登记手续，并且无他项权利限制条件下，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），评估基准日为2020年3月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0的平均地面价。

(2) 宅基地级别价：土地在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，权属清晰，符合“一户一宅”政策要求，并且无他项权利限制条件下，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），评估基准日为2020年3月1日，土地使用年期为无限年期，设定容积率为2.0的平均地面价。

(3) 集体工业用地级别价：土地在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，能够依法办理不动产登记手续，并且无他项权利限制条件下，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），评估基准日为2020年3月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的平均地面价。

综上所述，确定本轮五华县集体建设用地基准地价内涵如下表：

表 2 五华县集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
权利状况	在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，能够依法办理不动产登记手续。	在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，权属清晰，符合“一户一宅”政策要求。	在符合国土空间规划、土地利用总体规划及城乡规划等法定规划前提下，能够依法办理不动产登记手续。
土地使用年期	40 年	无年期限限制	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	地面价	地面价	地面价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况，公开竞争市场条件下集体建设用地使用权出让价格。	土地在平稳正常情况、特定市场条件下符合政策的集体组织内部流转的宅基地使用权流转价格。	土地在平稳正常情况，公开竞争市场条件下集体建设用地使用权出让价格。
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等项权利限制。	土地限制分割处分且有流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等项权利限制。	土地限制分割处分。无抵押、地役权等项权利限制。
估价期日	2020 年 3 月 1 日		
备注：1.宅基地指用于本集体经济组织成员建造住房及附属设施的用地； 2.五通一平指宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整； 3.各用途集体建设用地价格为设定内涵条件下价格，非现状条件下价格。			

三、基准地价成果体系

本轮五华县集体建设用地基准地价评估的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

1、文字成果

五华县集体建设用地基准地价评估工作报告；

五华县集体建设用地基准地价评估结果报告；

五华县集体建设用地基准地价评估技术报告。

2、表格成果

五华县集体商服用地基准地价表；

五华县宅基地基准地价表；

五华县集体工业用地基准地价表；

五华县分用途个别因素修正系数表；

五华县分用途区域因素修正系数表。

3、图件成果

五华县集体商服用地级别与基准地价图；

五华县宅基地级别与基准地价图；

五华县集体工业用地级别与基准地价图。

4、数据库成果

五华县集体建设用地基准地价评估成果数据库。

四、基准地价各用途级别价格及范围

(一) 各用途级别价格

表 3 各土地用途级别价格汇总表

单位：元/平方米

土地用途	级别	级别价	
		元/平方米	万元/亩
集体商服用地	I	1725	115.00
	II	1065	71.00
	III	670	44.67
	IV	500	33.33
	V	380	25.33
宅基地	I	1050	70.00
	II	675	45.00
	III	450	30.00
	IV	330	22.00
	V	265	17.67
集体工业用地	I	245	16.33
	II	185	12.33
	III	155	10.33
	IV	130	8.67

注：上表中集体商服用地为容积率 2.0 的地面价，宅基地为容积率 2.0 的地面价，集体工业用地为容积率 1.0 的地面价。

(二) 各用途级别范围

表 4 集体商服用地基准地价级别范围

单位：元/平方米（平均地面地价）

级别	级别价	级别范围
I 级	1725	东起滨江北路-滨江中路-公园路-规划路-员瑾堤-华兴北路以东 50 米-东方街以北 50 米围合区域。
II 级	1065	1、东起沿江南路-琴江大道-规划路-规划路-工业二横路-规划路-102 乡道-规划路-公园路围合区域； 2、东起河东大道以东 50 米-规划路-河东大道-河东南堤-水梅路以北 50 米围合区域。
III 级	670	1、县城：东起滨江北路-东方街以北 50 米-华兴北路以东 50 米-河口大桥-澄湖堤-规划路-工业二横路-规划路-琴江大道-规划路-工业大道-规划路围合区域； 2、县城：东起琴江中学西侧规划路-增塘路-河东大道-规划路-河东大道以东 50 米-水梅路以北 50 米-河东中路-河东北路-规划路-沿江北路东侧规划路-连接东方街规划路围合区域； 3、华城镇：东起新华一路东侧规划路-239 省道-沿江路-228 省道边沟渠-228 省道-205 国道以北 50 米-广梅汕铁路-205 国道以北 50 米-广梅汕铁路围合区域； 4、转水镇：东起规划路-五华河-128 乡道-128 乡道以北 50 米-交通街以西 50 米-228 省道以西 50 米-现状路-228 省道以北 50 米-济广高速围合区域； 5、横陂镇：东起规划路-120 省道以东 50 米-规划路-120 省道以西 50 米-沟渠-规划路围合区域； 6、安流镇：东起规划路-238 省道-238 省道以东 50 米-规划路-琴江-司前街以西 50 米-120 省道以南 50 米-现状路-万龙中学南侧现状路以北 50 米围合区域。
IV 级	500	1、华城镇、转水镇、水寨镇、河东镇、横陂镇、安流镇行政区域扣除一至三级范围剩余区域； 2、岐岭镇：东起岐岭新城-规划路-岐岭河-岐岭中心小学-荣华街-皇华中学以北现状路围合区域； 3、潭下镇：东起规划路-中心小学西侧规划路-规划路-河边现状路-规划路围合区域； 4、长布镇：东起规划路-238 省道-沟渠-规划路-239 省道以南 50 米-规划路-沟渠-规划路-238 省道以北 50 米围合区域； 5、周江镇：东起规划路-周江水-031 县道以北 50 米-规划路围合区域； 6、华阳镇：东起现状路-北琴江-华阳小学西侧现状路-120 省道南侧 50 米-现状路-120 省道北侧 50 米围合区域； 7、梅林镇：东起琴江-梅林中学南侧规划路-003 县道西侧 50 米-规划路-003 县道西侧 50 米-规划路-003 县道东侧 50 米围合区域； 8、龙村镇：东起 003 县道东侧 50 米-规划路-003 县道西侧 50 米-龙新街南侧 50 米-规划路-龙新街北侧 50 米-规划路-琴江-003 县道西侧 50 米-规划路围合区域； 9、棉洋镇：东起规划路-033 县道南侧 50 米-北斗新街南侧 50 米-238 省道东侧 50 米-规划路-238 省道西侧 50 米-规划路围合区域； 10、双华镇：东起规划路-沟渠-规划路-沟渠-033 县道围合区域； 11、郭田镇：东起蕉州河-现状路以南 50 米-现状路-蕉州河-232 乡道以北 50 米-228 省道以北 50 米围合区域。
V 级	380	评估范围内其他区域。

表 5 宅基地基准地价级别范围

单位：元/平方米（平均地面地价）

级别	级别价	级别范围
I 级	1050	东起滨江北路-滨江中路-琴江大道-规划路-工业二横路-规划路-102 乡道-员瑾堤围合区域。
II 级	675	1、东起滨江北路-东方街-华兴北路-员瑾堤-102 乡道-规划路-工业二横路-规划路-琴江大道-工业大道-五华河-规划路围合区域； 2、东起河东大道以东规划路-规划路-琴江-规划路-111 乡道东侧规划路-规划路-水梅路围合区域。
III 级	450	1、县城和横陂镇：东起琴江-规划路-沿江北路北侧规划路-琴江-工业大道-琴江-规划路-120 省道东侧 100 米-现状路-120 省道西侧 100 米-规划路-济广高速-红木家具产业园东侧现状路-五华河-规划路-228 省道西侧 100 米-954 县道东侧 100 米-959 县道围合区域； 2、县城：东起琴江中学东侧规划路-增塘村规划路-工业大道连接规划路-琴江-规划路-琴江中学西侧规划路-水梅路-规划路-琴江围合区域； 3、华城镇：东起新华一路东侧规划路-塔岗村规划路-五华河-沟渠-228 省道-205 国道以北 100 米-广梅汕铁路-205 国道以北 100 米-广梅汕铁路围合区域； 4、转水镇：东起济广高速-桥梁-五华河西侧现状路以西 100 米-五华河-228 省道以东 100 米围合区域； 5、安流镇：东起 238 省道东侧规划路-238 省道东侧 50 米-规划路-琴江-周江水-现状路-万龙中学南侧现状路以北 100 米-济广高速出口围合区域。
IV 级	330	1、华城镇、转水镇、水寨镇、河东镇、横陂镇、安流镇行政区域扣除一至三级范围剩余区域； 2、岐岭镇：东起岐岭新城规划路-朝阳村规划路-凤凰村规划路-岐岭河-岐岭中心小学-荣华街-皇华中学以北现状路围合区域； 3、潭下镇：东起规划路-潭下卫生院南侧规划路-河边现状路-规划路-167 乡道围合区域； 4、长布镇：东起规划路-238 省道-沟渠-规划路-239 省道以南 100 米-规划路-沟渠-规划路-238 省道以北 100 米围合区域； 5、周江镇：东起规划路-周江水-238 省道以南 100 米-规划路-龙堵村规划路围合区域； 6、华阳镇：东起华新村东侧现状路-现状路-304 乡道-北琴江-沟渠-120 省道以北 100 米围合区域； 7、梅林镇：东起规划路-琴江-梅林中学南侧规划路-003 县道-规划路-003 县道以西 100 米-规划路-287 乡道围合区域； 8、龙村镇：东起 003 县道东侧 100 米-规划路-河边现状路-规划路围合区域； 9、棉洋镇：东起规划路-033 县道南侧规划路-卫生院东侧规划路-卫生院南侧规划路-河边规划路-238 省道-规划路围合区域； 10、双华镇：东起规划路-双华老街-033 县道-规划路-029 县道-规划路围合区域； 11、郭田镇：东起规划路-228 省道-郭田村南侧规划路-计生服务站西侧规划路-大丰华高速围合区域。
V 级	265	评估范围内其他区域。

表 6 集体工业用地基准地价级别范围

单位：元/平方米（平均地面地价）

级别	级别价	级别范围
I 级	245	东起琴江中学西侧规划路-苑河村规划路-琴江-规划路-工业二横路-102乡道-员瑾堤-华兴北路-东方街-滨江北路-滨江中路-水梅路围合区域。
II 级	185	1、县城和横陂镇：东起下二村东侧规划路-增塘村北侧规划路-走马村西侧规划路-琴江-济广高速-规划路-济广高速-济广高速出口-规划路-五华河-规划路-莲洞村北侧规划路-规划路-琴江围合区域扣除一级范围； 2、华城镇：东起新华一路东侧规划路-228 省道-长深高速-五华河-现状路-现状路-规划路-五华河-沟渠-205 国道以北 150 米-广梅汕铁路-205 国道以北 150 米-广梅汕铁路围合区域； 3、安流镇：东起规划路-032 县道-规划路-福江村规划路-238 省道-479 乡道-河边现状路-琴江-周江水-现状路-万龙中学南侧现状路以北 150 米-济广高速出口围合区域。
III 级	155	华城镇、转水镇、水寨镇、河东镇、横陂镇、安流镇行政区域扣除一至二级范围剩余区域。
IV 级	130	评估范围内其他区域。

附件 2

五华县集体农用地基准地价评估成果

一、基准地价评估对象与范围

本次五华县集体农用地基准地价的评估范围覆盖全县范围内现有的农用地，评估面积共计2944.81平方公里，涉及耕地、园地、林地、坑塘水面四种土地用途。具体工作对象范围如下：

表 1 五华县集体农用地基准地价评估对象范围表

序号	土地用途	评估面积(km ²)
1	耕地	463.53
2	园地	29.17
3	林地	2426.16
4	坑塘水面	25.94
合计		2944.81

二、基准地价内涵

表 2 五华县集体农用地基准地价内涵设定结果表

名称	基准地价内涵	
土地类型	农用地	耕地、园地、林地、坑塘水面
权利类型	承包经营权	
	经营权	
土地年限	承包经营权	耕地、园地、坑塘水面为 30 年；林地为 70 年
	经营权	20 年
基准作物	耕地	早稻-晚稻（水田），蔬菜（水田、水浇地），春花生-秋番薯（旱地）
	园地	荔枝、龙眼
	林地	桉树
	坑塘水面	四大家鱼
基本设施状况	耕地	按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。
	坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
估价期日	2020 年 3 月 1 日	
地价表现形式	级别价	
地价表达形式	平均地面价	

注：根据《关于印发<农村集体土地评估技术指引>的通知》（中估协发〔2020〕16号）文件要求，“地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格”，结合项目组仅收集到耕地租赁案例的资料情况，本轮仅对耕地设定经营权价格，其他地类不设定。

三、基准地价成果体系

五华县集体农用地基准地价的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

1、文字成果

五华县集体农用地基准地价工作报告；

五华县集体农用地基准地价技术报告；

五华县集体农用地基准地价结果报告。

2、表格成果

五华县耕地基准地价表；

五华县园地基准地价表；

五华县林地基准地价表；

五华县坑塘水面基准地价表；

五华县分用途区域因素修正系数表；

五华县分用途剩余年期修正系数表；

五华县土地用途细分修正系数表。

3、图件成果

五华县集体耕地级别与基准地价图；

五华县集体园地级别与基准地价图；

五华县集体林地级别与基准地价图；

五华县集体坑塘水面级别与基准地价图。

4、数据库成果

五华县集体农用地基准地价成果数据库。

四、基准地价各用途级别价格

表 3 五华县集体农用地基准地价汇总表 1

权利类型	所属级别	级别价（万元/公顷）			
		耕地	园地	林地	坑塘水面
承包经营权	I	51.00	42.75	18.00	60.75
	II	42.75	37.50	13.50	51.75
	III	36.00	30.00	9.00	44.25
经营权	I	35.70	—	—	—
	II	29.90	—	—	—
	III	25.20	—	—	—

表 4 五华县集体农用地基准地价汇总表 2

权利类型	所属级别	级别价（万元/亩）			
		耕地	园地	林地	坑塘水面
承包经营权	I	3.40	2.85	1.20	4.05
	II	2.85	2.50	0.90	3.45
	III	2.40	2.00	0.60	2.95
经营权	I	2.38	—	—	—
	II	1.99	—	—	—
	III	1.68	—	—	—

五、土地用途细分修正系数

表 5 土地用途细分修正系数表

一级类	二级类（2007 年版）	二级类（2017 年版）	修正系数
耕地	水田	水田	1.04
	水浇地	水浇地	1.00
	旱地	旱地	0.98
园地	茶园	茶园	1.08
	果园	果园	1.00
	橡胶园	橡胶园	1.04
		其他园地	
林地	有林地	乔木林地	1.03
		竹林地	
		红树林地	
		森林沼泽	
	灌木林	灌木林	0.94
	其他林地	灌丛沼泽	0.85
		其他林地	