

# 惠阳区 2022 年度标定地价 更新

## 结 果 报 告

(征求意见稿)

惠州市惠阳区自然资源局

广东恒正土地房地产资产评估有限公司

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月

# 目录

<b>第一章 项目工作概要</b> .....	<b>1</b>
<b>一、标定地价编制背景</b> .....	<b>1</b>
<b>二、标定地价定义</b> .....	<b>1</b>
<b>三、标定地价作用</b> .....	<b>1</b>
<b>四、工作依据</b> .....	<b>2</b>
(一) 主要法律、法规依据 .....	2
(二) 主要技术依据 .....	4
(三) 其他依据 .....	5
<b>五、工作范围及标定地价内涵</b> .....	<b>5</b>
(一) 工作范围 .....	5
(二) 标定地价内涵 .....	7
<b>六、工作任务</b> .....	<b>9</b>
<b>七、工作内容</b> .....	<b>10</b>
<b>八、技术思路与技术流程</b> .....	<b>12</b>
(一) 技术思路 .....	12
(二) 技术流程 .....	14
<b>九、标定区域的更新</b> .....	<b>16</b>
(一) 标定区域边界优化（以中心城区为例） .....	16
(二) 标定区域的新增（以中心城区为例） .....	19
(三) 更新结果 .....	21
<b>十、标准宗地的更新与维护</b> .....	<b>22</b>
(一) 标准宗地的更新与维护 .....	22
(二) 更新结果 .....	23
<b>第二章 项目成果表</b> .....	<b>25</b>
<b>一、惠阳区标定地价建议及结果表</b> .....	<b>25</b>
<b>二、惠阳区标定地价结果分析</b> .....	<b>34</b>

## 第一章 项目工作概要

### 一、标定地价编制背景

标定地价是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。

标定地价是政府出让土地使用权时确定土地出让金的依据，是清产核资中核定单位所占地土地资产和股份制企业土地作价入股的标准；是核定土地增值税和管理地产市场的具体标准。

目前惠阳区标定地价成果的估价期日为 2021 年 1 月 1 日，并于 2021 年 11 月 17 日公布实施。根据《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》（国土资厅发〔2017〕27 号）和《广东省国土资源厅关于做好 2018 年城乡地价调查与监测工作的通知》（粤国土资利用函〔2018〕1532 号）文件规定，结合《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）中“评估及公示工作应以年度为周期开展，每年第一季度完成对标准宗地在当年 1 月 1 日的标定地价公示工作”的要求，惠州市惠阳区自然资源局组织开展了惠阳区 2022 年标定地价更新工作。

### 二、标定地价定义

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），标定地价是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。

### 三、标定地价作用

- 1、标定地价为政府出让土地使用权时确定土地出让金提供依据；
- 2、标定地价为企业清产核资核股份制改造中确定土地资产量提供依据；
- 3、标定地价为国家核定土地增值税和税制改革提供依据；
- 4、标定地价为政府制定土地市场管理政策提供依据；
- 5、进一步完善公示地价体系，标定地价和基准地价是地价管理的基础，通过建立标定地价体系能完善由基准地价和标定地价组成的公示地价体系。

## 四、工作依据

### （一）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布；依据 2020

年 11 月 29 日<国务院关于修改和废止部分行政法规的决定>修订);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》第二次修正);

6、《中华人民共和国资产评估法》(全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布, 自 2016 年 12 月 1 日起实施);

7、《广东省人民代表大会常务委员会关于修改〈广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法〉等三项地方性法规的决定》(广东省第十一届人民代表大会常务委员会第 15 号公告);

8、《广东省城镇国有土地使用权出让、转让实施办法》(粤府〔1992〕163 号);

9、《广东省人民政府批转省国土厅、物价局关于加强国有土地使用权出让和转让价格管理的请示的通知》(粤府〔1993〕117 号文);

10、《转发国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(粤府〔2001〕50 号);

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号);

12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31 号);

13、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007 年 11 月 1 日生效);

14、《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》（国资发〔2009〕56号）；

15、《广东省非农业建设补充耕地管理办法》（广东省人民政府令第146号）；

16、《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123号）；

17、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）；

18、《国土资源部国家发展和改革委员会财政部住房和城乡建设部农业部中国人民银行国家林业局中国银行业监督管理委员会〈关于扩大国有土地有偿使用范围的意见〉》（国资规〔2016〕20号）；

19、《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》（国土资厅发〔2017〕27号）；

20、《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）；

21、《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》（自然资办发〔2021〕39号）；

22、《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）；

23、《惠州市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》（惠府公〔2021〕4号）。

## （二）主要技术依据

- 1、《标定地价规程》(TD/T 1052-2017);
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
- 5、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- 6、《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
- 7、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资源部 2020-51 号);
- 8、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发〔2018〕4 号)。

### （三）其他依据

- 1、惠阳区各镇、街道的城镇总体规划、重点区域控制性详细规划;
- 2、《惠州市惠阳区土地利用总体规划（2010-2020）》调整完善成果;
- 3、《惠州市城市总体规划（2006-2020 年）充实完善》;
- 4、惠州市 2017-2021 年统计年鉴;
- 5、惠阳区不动产登记发证数据库;
- 6、惠阳区近三年招拍挂案例资料;
- 7、惠阳区最新影像图;
- 8、惠阳区标准宗地权属资料、规划设计要点图、规划条件告知书等资料。

## 五、工作范围及标定地价内涵

### （一）工作范围

惠阳区 2022 年度标定地价更新的工作范围包括淡水街道、秋长街道、惠阳经济开发区（三和街道）、沙田镇、新圩镇、镇隆镇、平潭镇、永湖镇、良井镇等 9 个镇街，工作范围面积共计约 917.13 平方公里。

工作对象是在工作范围内划定标定区域内的国有建设用地。

表 1 惠阳区 2022 年度标定地价更新工作范围面积统计表

序号	名称		范围	面积（平方公里）
1	中心城区	淡水街道	行政区范围	80.06
2		秋长街道	行政区范围	109.94
3		三和街道	行政区范围	64.04
4	沙田镇		行政区范围	73.83
5	新圩镇		行政区范围	153.51
6	镇隆镇		行政区范围	149.41
7	平潭镇		行政区范围	99.70
8	永湖镇		行政区范围	114.65
9	良井镇		行政区范围	71.99
合计				917.13



图 1 惠阳区 2022 年度标定地价更新工作范围示意图

## （二）标定地价内涵

### 1、商服用地标准宗地地价内涵

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利，土地使用权年期为 40 年，价格类型为首层楼面地价。

### 2、住宅用地标准宗地地价内涵

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按

现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利，土地使用权年期为 70 年，价格类型为平均楼面地价。

### **3、商住混合用地标准宗地地价内涵**

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利，土地使用权年期为商服用途 40 年、住宅用途 70 年，商服用地价格类型为首层楼面地价、住宅用地价格类型为平均楼面地价。

### **4、工业用地标准宗地地价内涵**

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利，土地使用权年期为 50 年，价格类型为地面地价。

### **5、公共服务用地标准宗地地价内涵**

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利，土地使用权年期为 50 年，价格类型为地面地价。

表 2 标准宗地地价内涵一览表

分项	地价内涵				
评估基准日	2022 年 1 月 1 日				
价格构成	包含征收安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等				
开发程度	宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件				
用地类型	住宅用地	商服用地	商住混合用地	公共服务项目用地	工业用地
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				
土地使用年期（年）	70	40	商服用地 40、住宅用地 70	50	50
地价表达形式	楼面地价	楼面地价	楼面地价	地面地价	地面地价
市场特征	平稳正常情况，公开竞争市场条件				
价格权利特征	具有相对完整的国有出让土地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制				

## 六、工作任务

本次惠阳区 2022 年度标定地价更新工作的主要任务如下：

1、对 2021 年度标定区域进行核查，对土地利用类型、利用状况、地价水平、相关规划等发生重大变化和行政区划范围、产业园区范围、标志性权属界线等发生变更的区域进行适当调整或重新划定标定区域并布设新的标准宗地。

2、对 2021 年度标定地价未覆盖的区域进行核查，根据土地市场发育程度，不动产登记数据完善状况，将符合《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求的区域，纳入到标定地价覆盖范围，划定标定区域，布设标准宗地。

3、在估价期日 2022 年 1 月 1 日的前提下，更新评估各标准宗地的标定地价。

## 七、工作内容

根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城市地价动态监测体系技术规范》(TD/T 1009-2007) 等文件要求，本次惠阳区 2022 年度标定地价更新工作具体如下：

### 1、标定地价公示范围的更新

以惠阳区行政区界线为基础，结合土地管理界限，通过惠阳区第三次全国土地调查数据，提取建设用地图斑作为公示范围初步界线。然后叠加最新的遥感影像图，并结合城市总体规划、土地利用总体规划、集体土地所有权成果、土地供应、发证、报批数据等对建设用地范围进行调整。最后利用现状道路、水系等明显地物优化边界，剔除分散、碎小、零星图斑，最终确定本次惠阳区标定地价更新公示范围。

### 2、标定区域的更新

标定区域更新工作主要分为两部分：一是根据 2021 年度标定地价建设成果所划定的标定区域，结合惠阳区最新的国土空间规划状况、土地利用状况等，采用地价水平归纳法、专家判断法等技术方法调整标定区域边界；二是在已有的土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度，调查并整理土地利用与地价信息，采用多因素综合评价法、地价水平归纳法、专家评判法、叠加法等技术方法，结合实地核查的土地利用现状，新增划定区域。

### 3、标准宗地的维护更新

根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)，标准宗地的设立应遵循

代表性、确定性、标识性等原则，每类用途的每个标定区域内，有且仅有一宗标准宗地，对标准宗地进行定期跟踪检查，调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面变化，及时更新登记信息。标准宗地应保持相对稳定，但在下列情况下应予以更新：宗地或者地上建筑物灭失，或正在灭失、翻建过程中；宗地用途或土地利用条件发生重大改变，不具区域代表性；宗地被合并或分割，影响其区域代表性；宗地被长期低效利用；标定区域调整更新后，标准宗地不再满足设立要求。

结合惠阳区标定区域的更新工作，本次标准宗地维护更新工作包括两部分，一是检查惠阳区 2021 年度标定地价成果中标准宗地的土地条件、利用状况是否发生变化，是否仍具有代表性，各标准宗地是否需要维护更新；二是在新增标定区域内，根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的相关要求，布设的标准宗地。

#### 4、标定地价更新评估

根据《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》等标准规范，按照各标准宗地的地价内涵，每宗标准宗地的价格由两名土地估价专业评估师分别独立负责评估，并按照标准格式填写相应表格，说明评估技术要点、编制评估报告、技术承担单位根据两名评估师的评估结果提出标定地价建议值。

#### 5、标定地价修正体系表编制

综合分析区域内不同用途地价影响因素，建立标定地价修正体系，确定各用途标定地价的修正体系。

## 八、技术思路与技术流程

### （一）技术思路

1、确定估价期日。完成估价期日为 2022 年 1 月 1 日的标定地价更新工作。

2、确定各用途标定地价评估范围。在 2021 年标定地价成果的基础上，根据惠阳区土地利用总体规划、国土空间规划，进一步丰富完善公示范围。

3、更新标定区域。在惠阳区 2021 年标定地价基础上，结合国土空间规划、土地利用和市场发育程度，调查并整理土地利用与地价信息，通过多因素综合评价法、地价水平归纳法、专家评判法、要素叠加法等方法，结合土地利用现状，根据内业与外业调查资料，通过综合平衡与局部调整，进一步优化并确定标定区域。

4、更新标准宗地。标准宗地的设立应遵循代表性、确定性、标识性等基本原则，每类用途的每个标定区域，有且仅有 1 宗标准宗地。根据土地利用条件，在标定区域内调整更新具有代表性的标准宗地，包括两部分工作：

（1）维护 2021 年标定地价成果中的标准宗地，并调查更新宗地情况，如标准宗地建设情况、四至情况等；

（2）根据惠阳区土地市场情况，并结合土地出让、不动产登记等数据，增补标准宗地。

5、完成标准宗地基础信息的采集。按照《标定地价规程》（TD/T1052-2017），并参考《城市动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）

的要求及标准宗地布设的实际情况，完成标准宗地基础信息的采集工作，并形成相应的数据成果。

6、完成标准宗地的评估。按照《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号) 的要求，选取具有土地评估资格证和有一定工作基础并有良好信誉的土地估价师，遵循每宗地由两名土地估价师分别独立负责评估的原则完成评估工作，并按标准格式填写相关表格、说明评估要点、编制评估报告。

7、提出建议值：技术单位协调、汇总每宗地两名估价师的评估结果，提出标定地价建议值。

8、标定地价审议与确定：惠阳区自然资源局对标定地价建议值进行审议和确定。

9、编制标定地价修正体系。选择惠阳区不同用途地价影响因素因子，建立标定地价修正体系，确定不同类型土地地价的修正体系。并根据惠阳区标定地价利用类型特征，建立地价用地类型修正系数。

## （二）技术流程

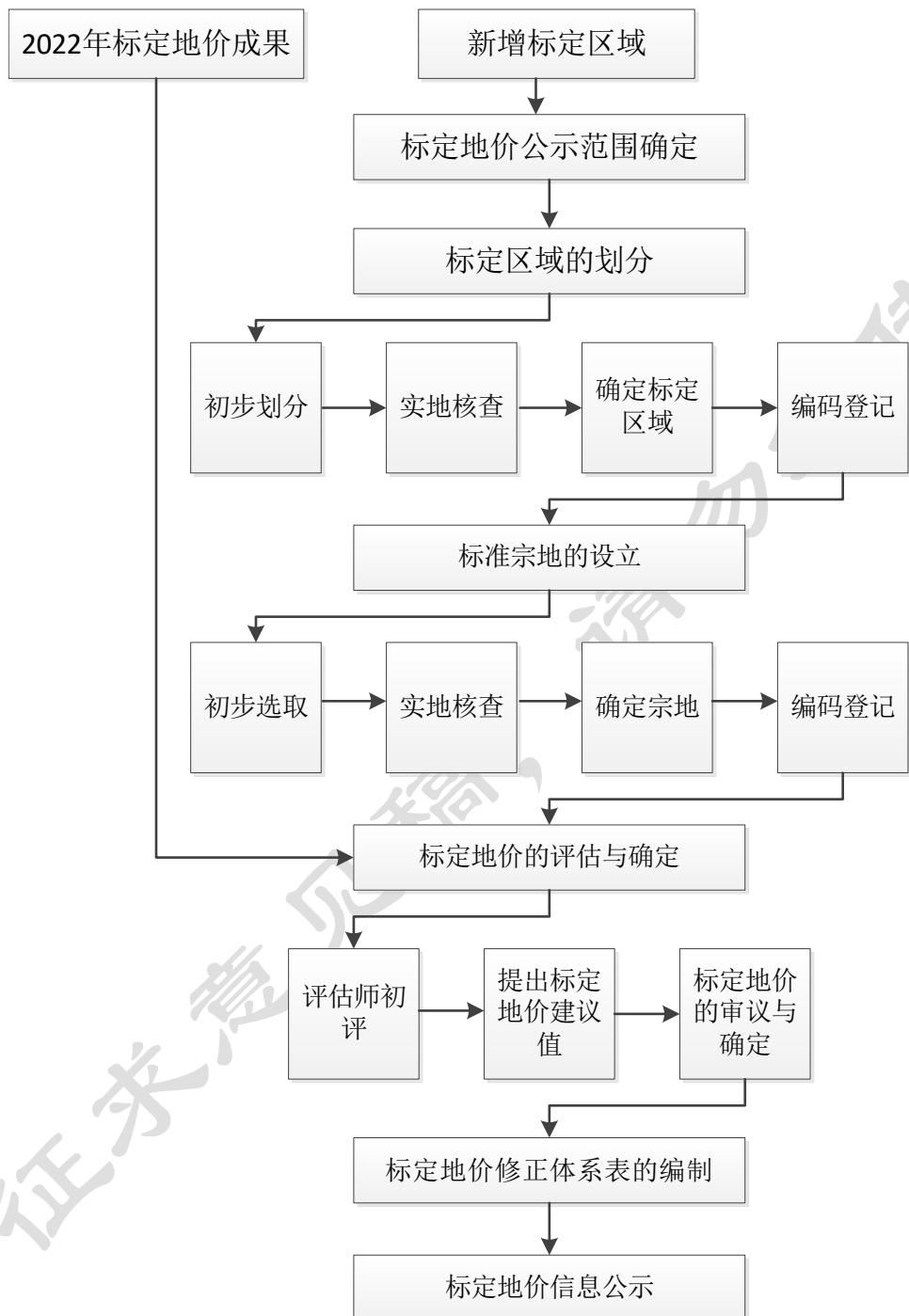


图 2 标定地价更新体系建设技术流程图

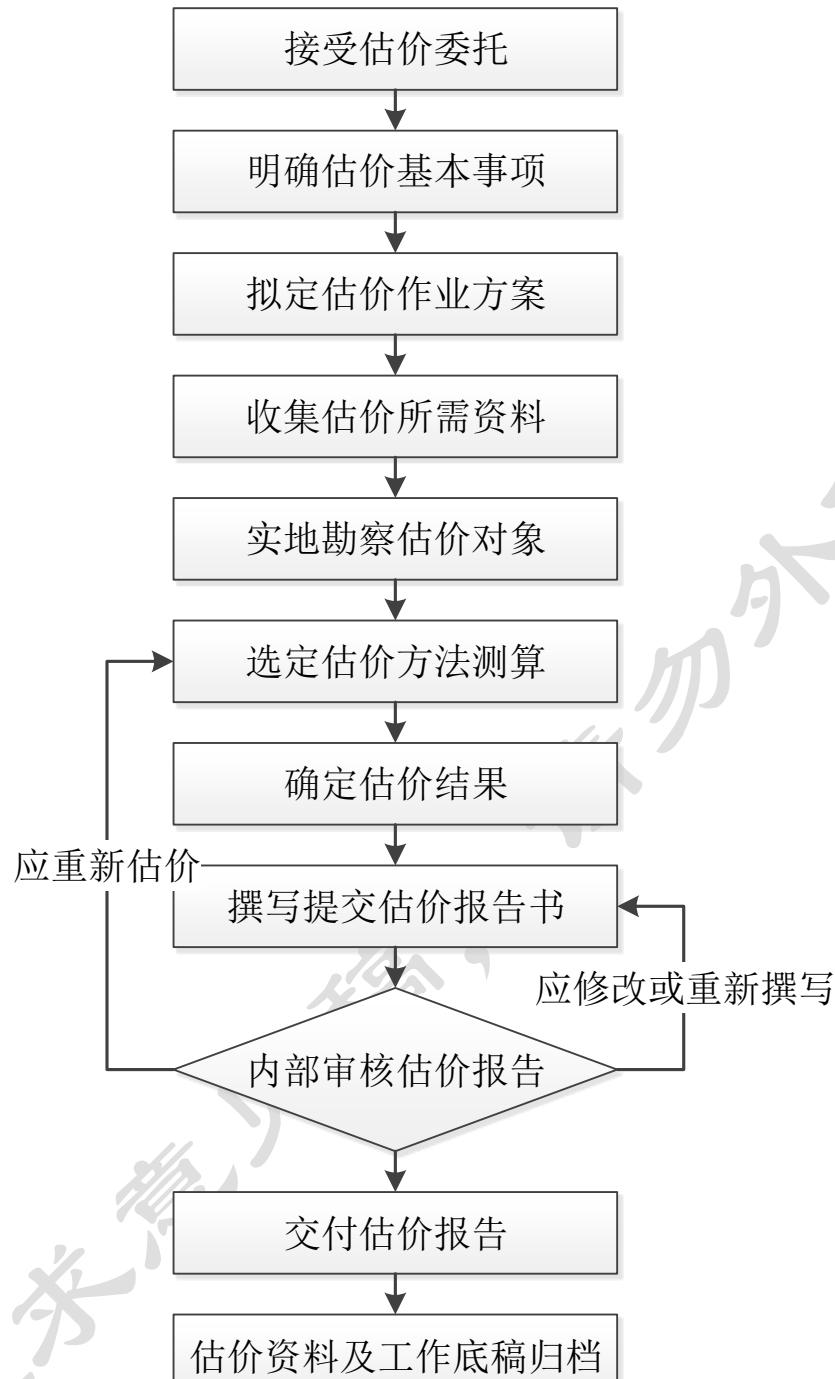
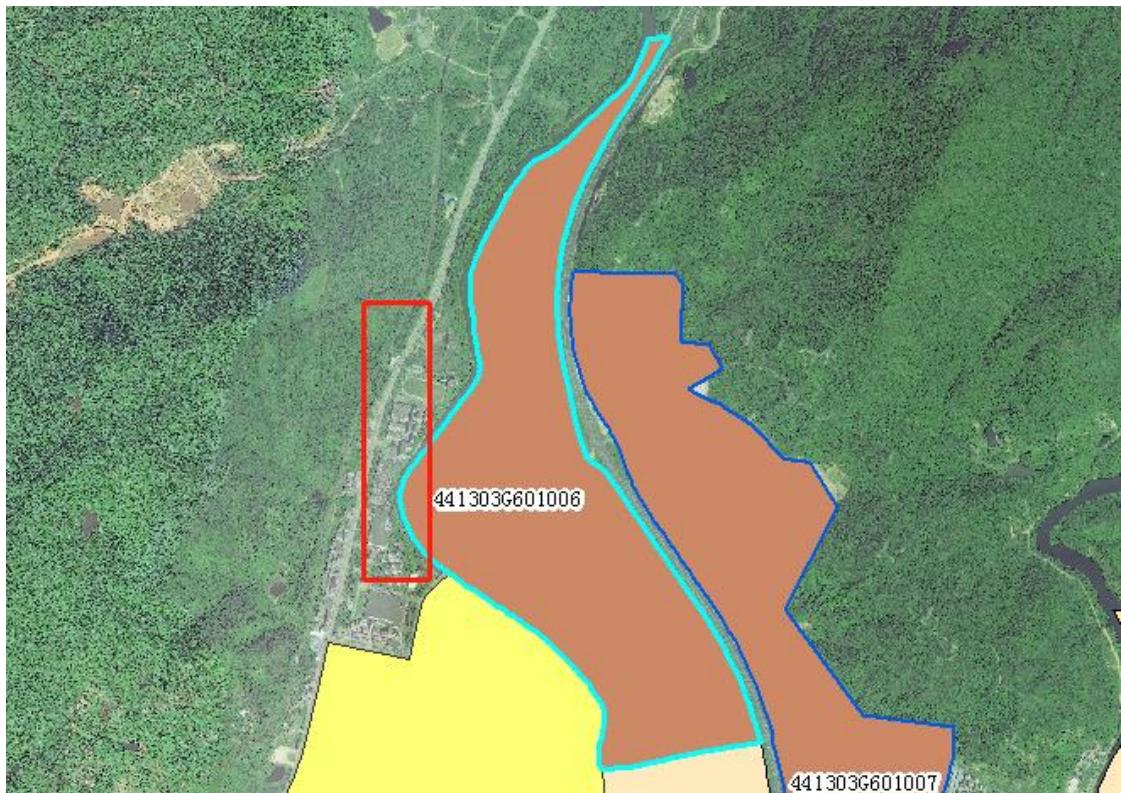


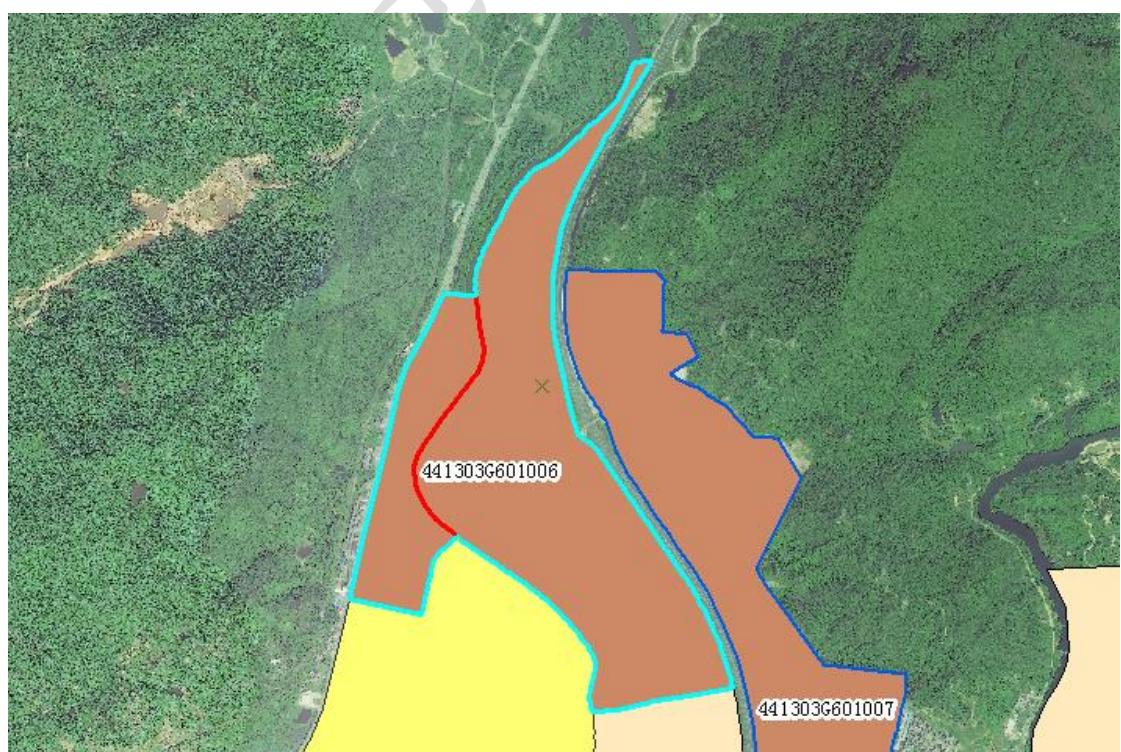
图 3 标准宗地估价技术流程图

## 九、标定区域的更新

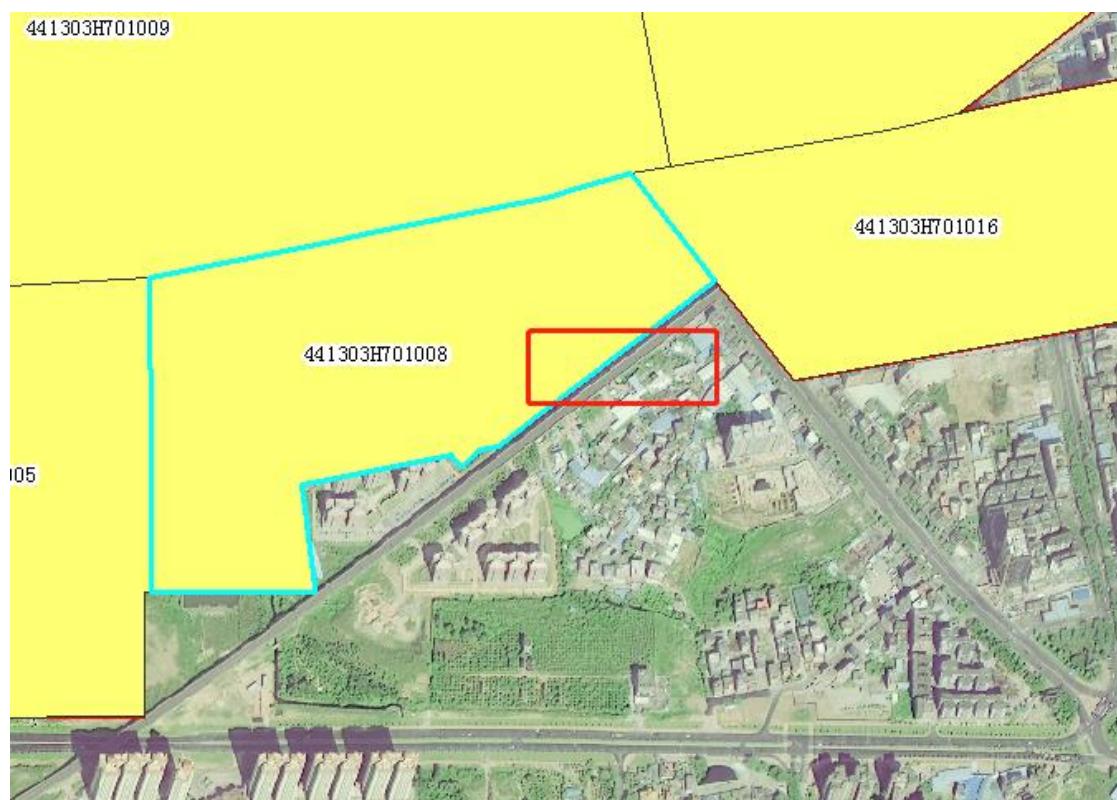
### （一）标定区域边界优化（以中心城区为例）



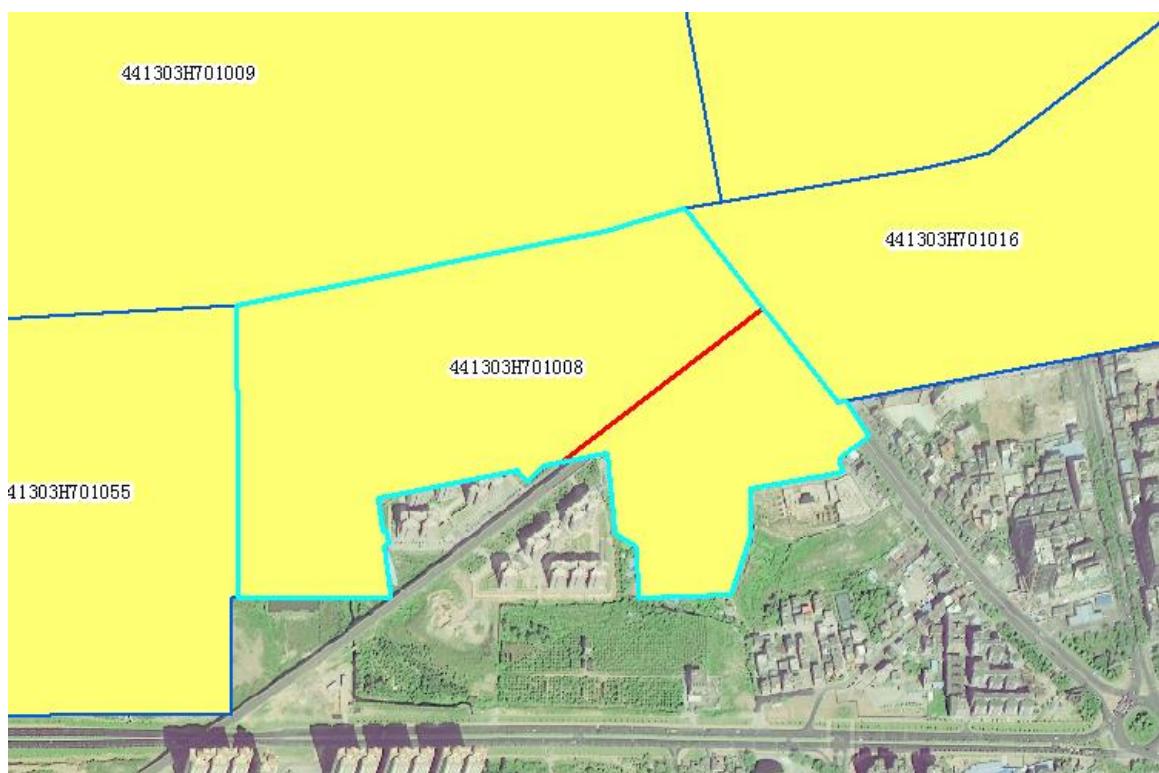
2021 年标定区域边界



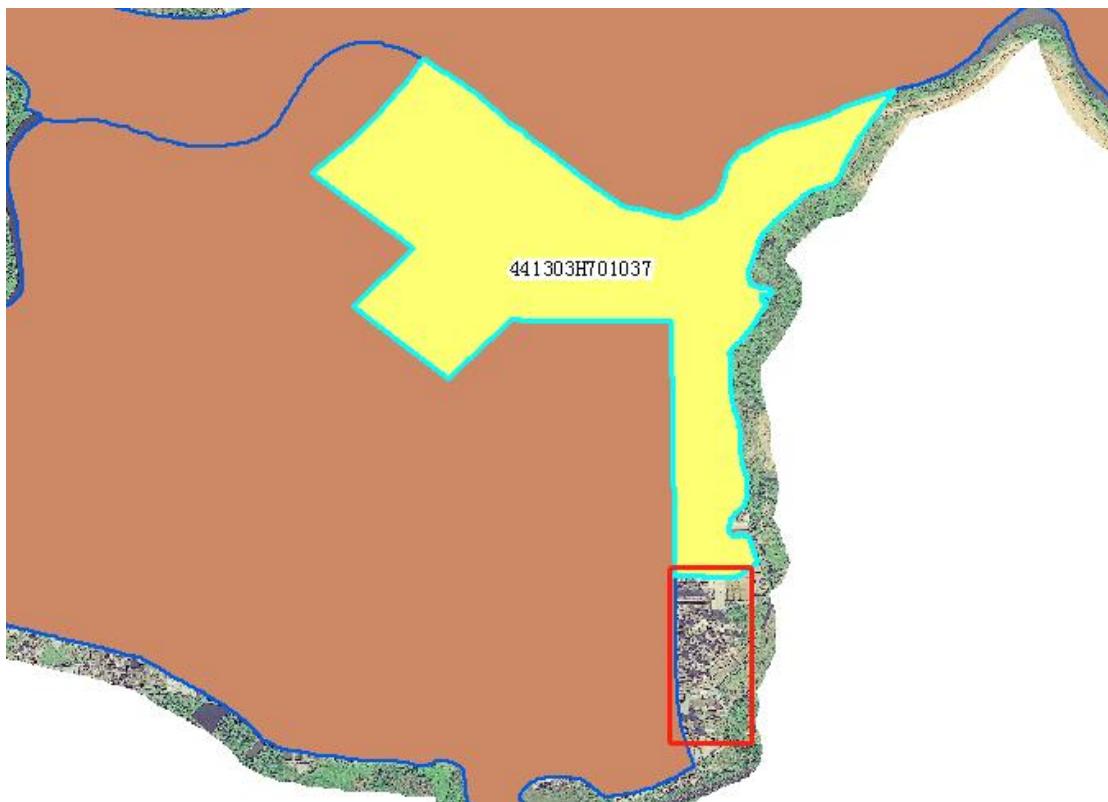
2022 年标定区域边界（根据控规，扩大标定区域范围）



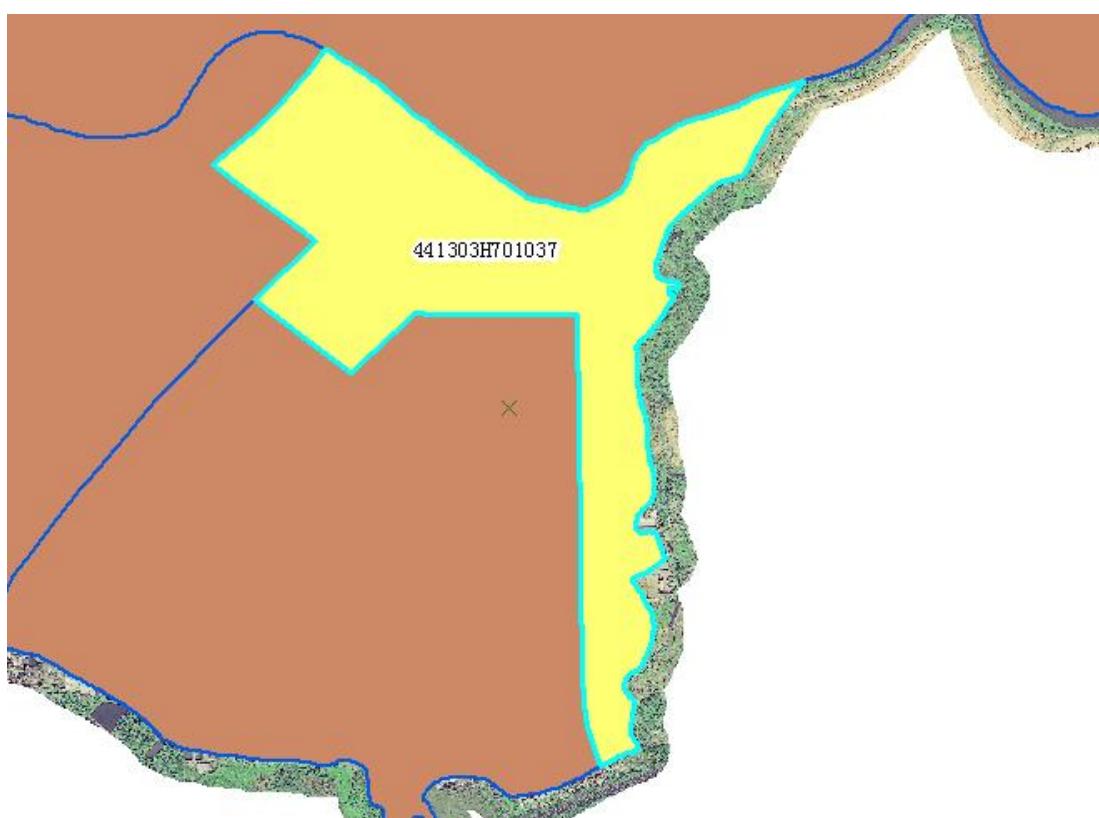
2021 年标定区域边界



2022 年标定区域边界（根据控规调整，调整标定区域边界）

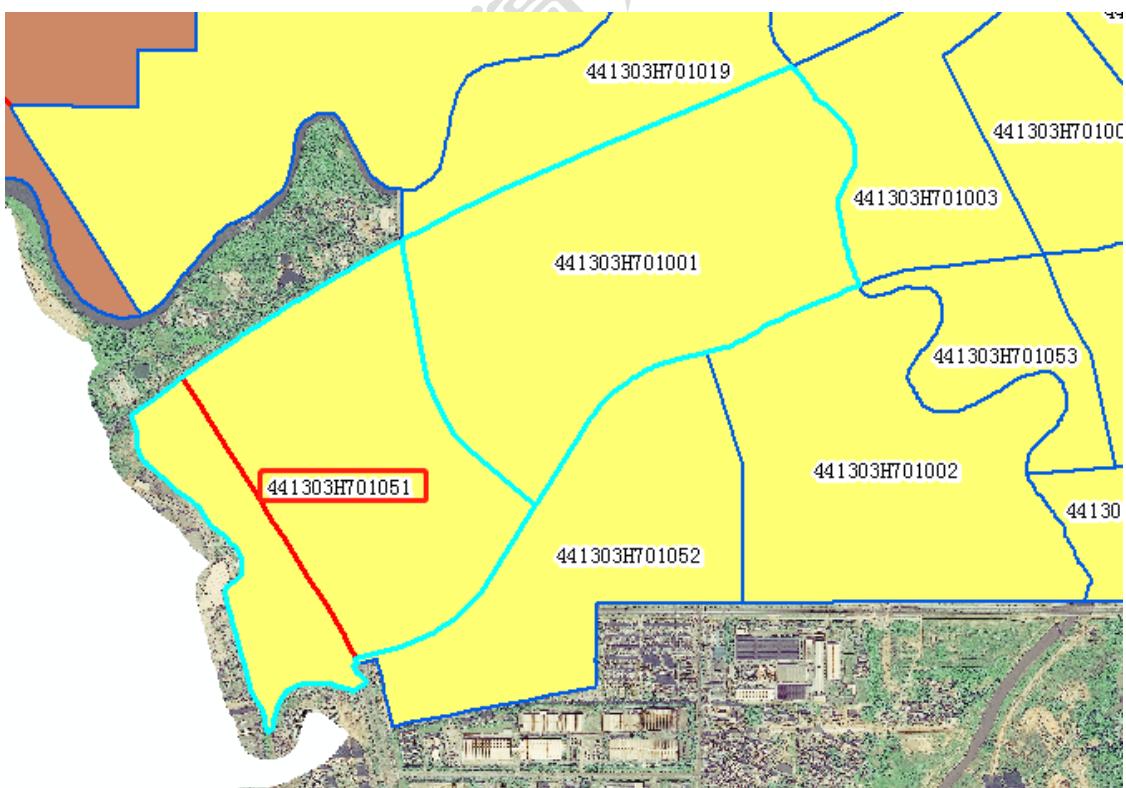
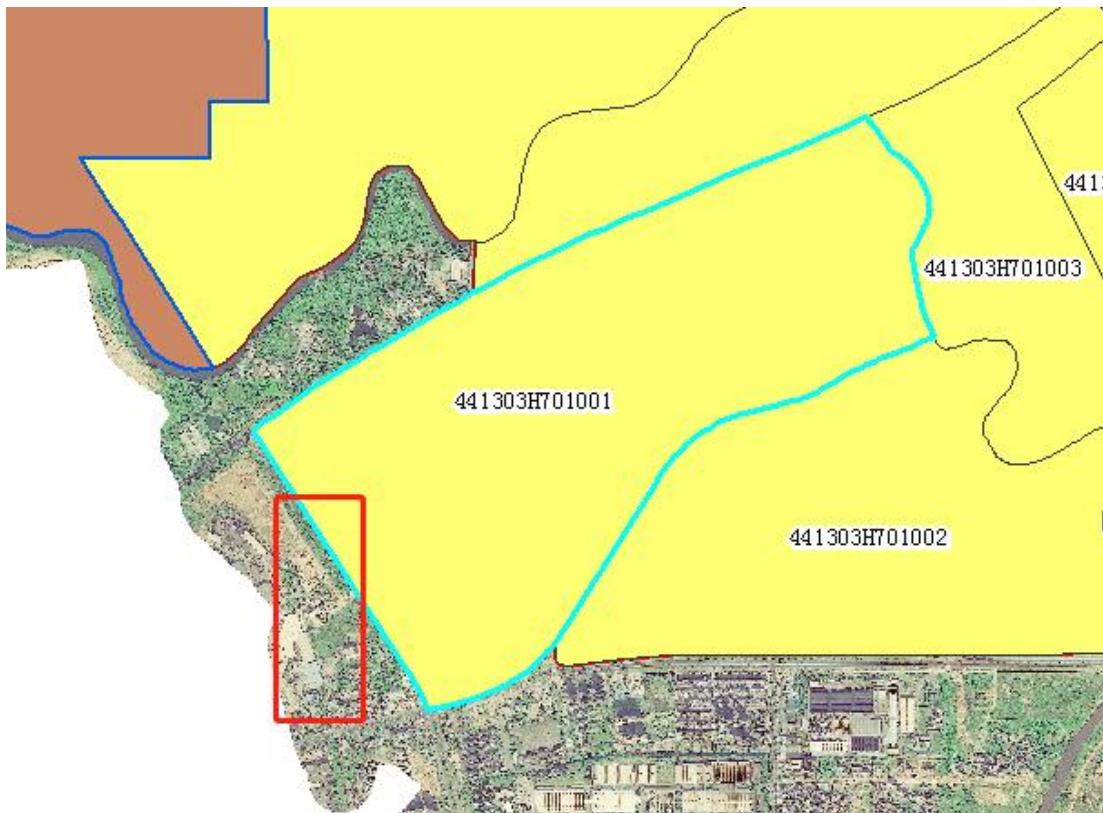


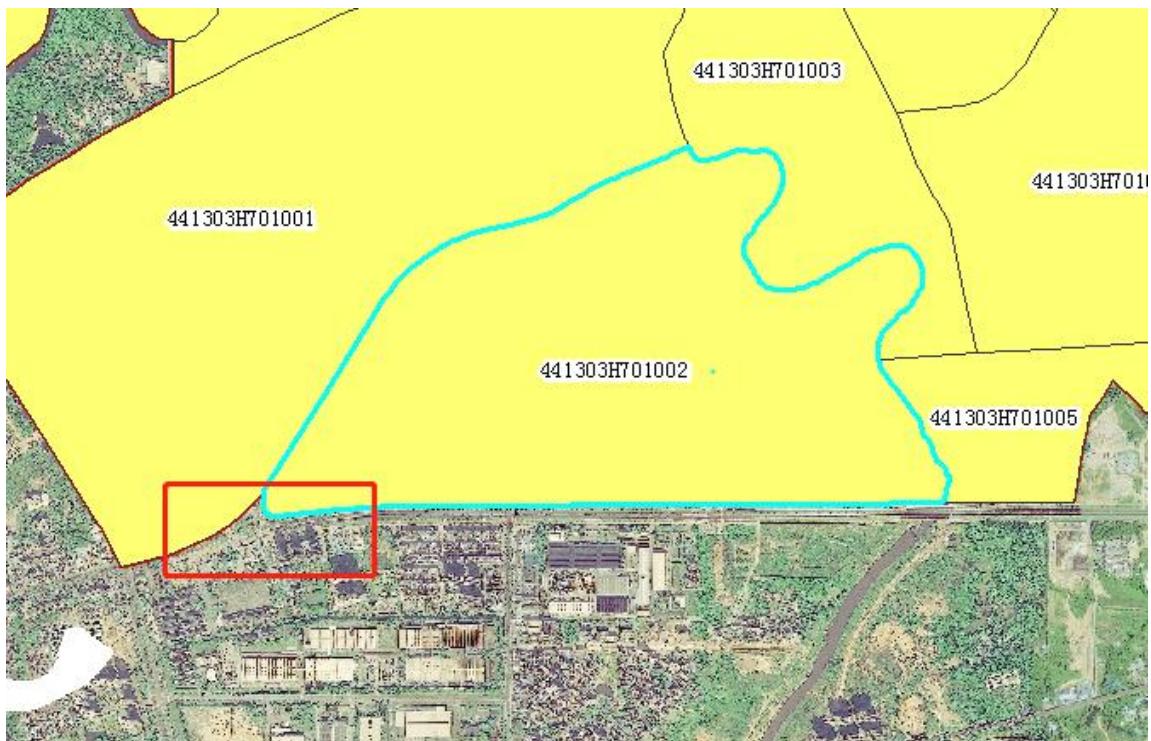
2021 年标定区域边界



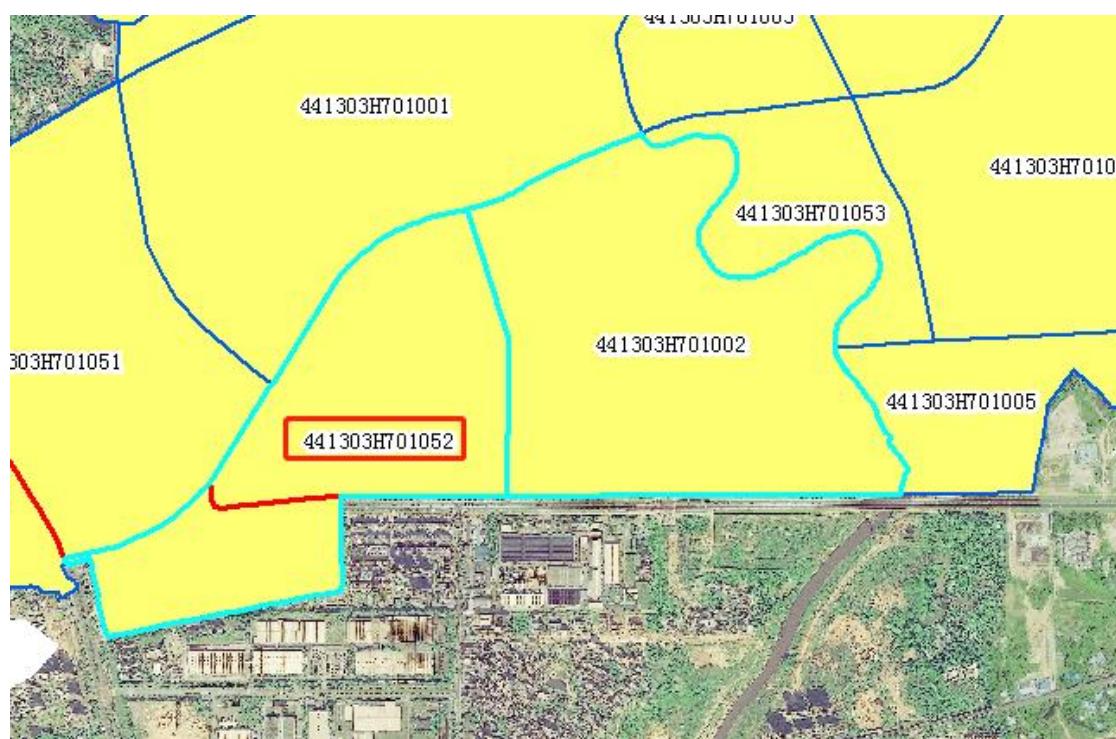
2022 年标定区域边界（根据控规调整，调整标定区域边界）

## （二）标定区域的新增（以中心城区为例）

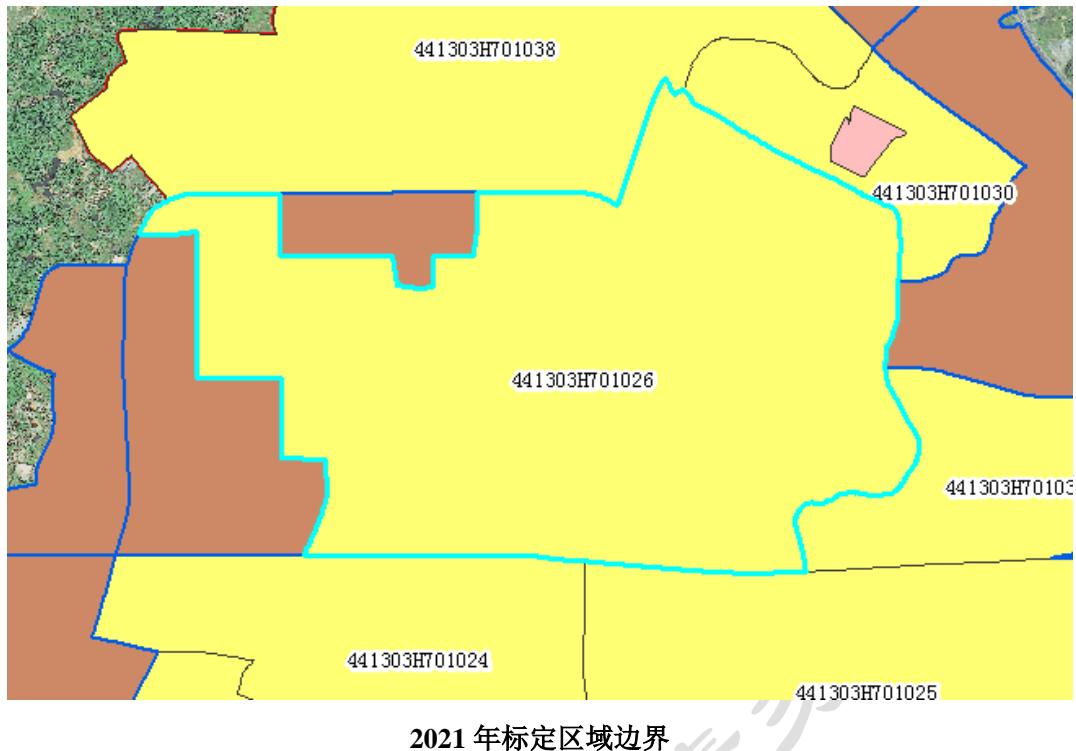




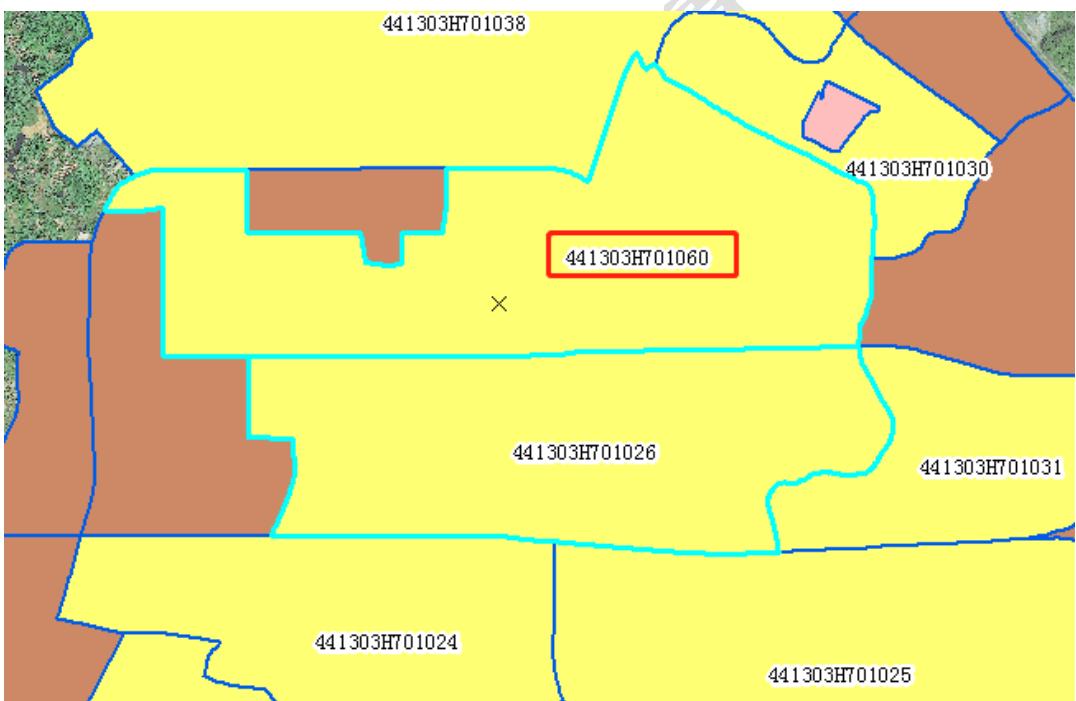
2021 年标定区域边界



2022 年新增的标定区域 (441303H701052)，并根据土地管理界线，扩大标定区域范围



2021 年标定区域边界



2022 年新增的标定区域 (441303H701060)

### (三) 更新结果

综合以上步骤，在 2021 年标定地价成果基础上，惠阳区 2022 年度标定区域共划分了 119 个，新增了 10 个混合标定区域，7 个工业标定区域，

标定区域总面积约 23766.62 公顷。其中，住宅用途标定区域 15 个，商服用途标定区域 4 个，商住混合用途标定区域 59 个，工业用途标定区域 38 个，公共服务用途标定区域 3 个。标定区域汇总表和分布图如下所示。

表 3 惠阳区标定区域一览表

单位：公顷

序号	区域	住宅标定区域	商服标定区域	混合标定区域	工业标定区域	公服标定区域	总计
1	中心城区	490.93	28.97	8762.87	3886.90	24.16	13193.84
2	新圩镇	29.89	/	766.47	3323.61	/	4119.97
3	镇隆镇	/	/	667.11	1770.95	/	2438.06
4	永湖镇	383.12	/	/	571.34	/	954.45
5	沙田镇	315.52	/	256.99	635.77	/	1208.28
6	平潭镇	393.63	/	/	1100.40	/	1494.03
7	良井镇	49.47	/	142.82	165.70	/	358.00
/	总计	1662.56	28.97	10596.27	11454.67	24.16	23766.62

表 4 惠阳区标定区域划分结果表

单位：个

序号	区域	住宅标定区域	商服标定区域	混合标定区域	工业标定区域	公服标定区域	总计
1	中心城区	5	4	48	14	3	74
2	新圩镇	1	/	4	9	/	14
3	镇隆镇	/	/	5	4	/	9
4	永湖镇	4	/	/	3	/	7
5	沙田镇	1	/	1	3	/	5
6	平潭镇	2	/	/	3	/	5
7	良井镇	2	/	1	2	/	5
/	总计	15	4	59	38	3	119

## 十、标准宗地的更新与维护

### （一）标准宗地的更新与维护

根据标准宗地设立原则，结合不动产登记数据，本次新增 17 宗标准宗

地，其中 10 宗混合标准宗地，7 宗工业标准宗地，具体信息详见下表：

表 5 惠阳区标准宗地更新情况表

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	容积率	更新说明
1	441303G60103201	惠州市惠阳区秋长街道白石村地段	1.6	新增
2	441303G60103301	惠州市惠阳区秋长新塘村地段	1.6	新增
3	441303G60103401	惠州市惠阳区秋长新塘村增朝小组	1.6	新增
4	441303G60103501	惠州市惠阳区淡水古屋洋纳村地段	1.6	新增
5	441303G60103601	惠州市惠阳区沙田镇长龙岗工业区	1.6	新增
6	441303G60103701	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村地段	2.5	新增
7	441303G60103801	惠州市惠阳区平潭镇独石村（机场路 99 号）	1.6	新增
8	441303H70105101	惠州市惠阳区金惠大道 88 号深荟花园一期	3.5	新增
9	441303H70105201	惠州市惠阳区淡水白云坑西一大道 9 号御梓园	3.5	新增
10	441303H70105301	惠州市惠阳区淡水街道办事处土湖兴湖路 26 号宇星水悦华府	3.3	新增
11	441303H70105401	惠阳区淡水街道土湖禾场地段	3.0	新增
12	441303H70105501	惠州市惠阳区淡水石桥村委会上廖村 88 号汇美华府	2.6	新增
13	441303H70105601	惠阳区淡水熊猫大道	2.9	新增
14	441303H70105701	惠州市惠阳区淡水大埔星河东四路旁紫金华府	4.2	新增
15	441303H70105801	惠州市惠阳区淡水街道桥背排坊	2.9	新增
16	441303H70105901	惠州市惠阳区秋长迎宾路顺祥花园	3.0	新增
17	441303H70106001	惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段百万花城花园一期一组团	3.5	新增

## （二）更新结果

综合以上步骤，在 2021 年标定地价成果基础上，惠阳区 2022 年标准宗地共选取了 119 宗，新增了 17 宗（10 宗混合用途标准宗地、7 宗工业用途标准宗地）。其中住宅用地标准宗地 15 宗，商服用地标准宗地 4 宗，商住混合用地标准宗地 59 宗，工业用地标准宗地 38 宗，公共服务用地标准宗地 3 宗。标准宗地设立情况详见下表：

表 6 惠阳区标准宗地设立情况表

单位：宗

序号	区域	住宅标准宗地	商服标准宗地	混合标准宗地	工业标准宗地	公服标准宗地	总计
1	中心城区	5	4	48	14	3	<b>74</b>
2	新圩镇	1	/	4	9	/	<b>14</b>
3	镇隆镇	/	/	5	4	/	<b>9</b>
4	永湖镇	4	/	/	3	/	<b>7</b>
5	沙田镇	1	/	1	3	/	<b>5</b>
6	平潭镇	2	/	/	3	/	<b>5</b>
7	良井镇	2	/	1	2	/	<b>5</b>
/	总计	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>119</b>

## 第二章 项目成果表

### 一、惠阳区标定地价建议及结果表

表 7 惠阳区 2022 年度标定地价评估结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
G001	441303G60100101	惠阳区秋长街道白石村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	993	中心城区	
G002	441303G60100201	惠阳市秋长镇高岭管理区佛岭村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	955	中心城区	
G003	441303G60100301	秋长镇维布村维白	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	911	中心城区	
G004	441303G60100401	秋长茶园将军路地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	959	中心城区	
G005	441303G60100501	惠阳经济开发区和兴路南侧地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	943	中心城区	
G006	441303G60100601	惠阳经济开发区惠澳大道西侧	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	904	中心城区	
G007	441303G60100701	惠阳经济开发区惠澳大道吉岭村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	893	中心城区	
G008	441303G60100801	惠阳经济开发区御和路西侧矮岭段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	911	中心城区	
G009	441303G60100901	惠阳区淡水新桥村惠澳大道东	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	903	中心城区	
G031	441303G60103101	惠阳区三和街道铁门扇村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	929	中心城区	
G032	441303G60103201	惠州市惠阳区秋长街道白石村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	980	中心城区	新增

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
G033	441303G60103301	惠州市惠阳区秋长新塘村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	933	中心城区	新增
G034	441303G60103401	惠州市惠阳区秋长新塘村增朝小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	931	中心城区	新增
G035	441303G60103501	惠州市惠阳区淡水古屋洋纳村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	921	中心城区	新增
H001	441303H70100101	淡水街道土湖白云坑	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.43	4810	6580	5198	4830	11746	中心城区	
H002	441303H70100201	淡水湖白云坑	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.12	4540	6530	4963	4564	18804	中心城区	
H003	441303H70100301	淡水土湖金惠大道旁	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.89	4740	6450	4451	4720	13659	中心城区	
H004	441303H70100401	淡水土湖金惠大道地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	6.85	4340	7350	3822	4208	24777	中心城区	
H005	441303H70100501	淡水土湖松山下	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.5	4580	6110	5682	4690	16416	中心城区	
H006	441303H70100601	淡水草洋坝	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.39	4820	7190	5824	4936	16725	中心城区	
H007	441303H70100702	惠阳区淡水街道金惠大道	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.18	4630	7400	7400	4660	14798	中心城区	
H008	441303H70100801	淡水石桥上廖屋	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.51	4470	6560	4723	4483	20223	中心城区	
H009	441303H70100901	淡水街道人民六路	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.9	4530	9110	6650	4703	18325	中心城区	
H010	441303H70101001	淡水街道上塘石坑仔	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.83	4580	7150	6006	4667	22559	中心城区	
H011	441303H70101101	淡水上塘石坑街	商住混合用地	商服 40、住宅 70	5.17	4400	7330	4325	4399	22725	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
H012	441303H70101202	惠阳区淡水街道河畔城南侧地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.78	4520	7220	7220	4669	17627	中心城区	
H013	441303H70101301	淡水街道尧岭地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.68	4720	6100	6100	4750	17500	中心城区	
H014	441303H70101401	淡水街道开城大道	商住混合用地	商服 40、住宅 70	7.29	4080	10240	6042	4785	34860	中心城区	
H015	441303H70101501	淡水长安南路地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.4	4430	7140	7140	4624	20366	中心城区	
H016	441303H70101602	惠阳区淡水开城大道	商住混合用地	商服 40、住宅 70	5.91	4280	9120	5837	4721	27914	中心城区	
H017	441303H70101701	惠阳区淡水铁湖书院北路与木棉街交叉处	商住混合用地	商服 40、住宅 70	5.05	4370	6400	4672	4400	22224	中心城区	
H018	441303H70101801	淡水河背村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.95	4440	5900	5015	4471	17652	中心城区	
H019	441303H70101901	淡水街道土湖地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3	4730	6470	4335	4707	14098	中心城区	
H020	441303H70102001	淡水街道办事处白云坑内环路	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.75	4520	6520	5998	4595	17230	中心城区	
H021	441303H70102101	淡水桥背村泗水地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.02	4580	6490	6490	4620	9325	中心城区	
H022	441303H70102202	惠阳区秋长街道高岭地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.54	4200	6250	6250	4297	10908	中心城区	
H023	441303H70102301	秋长街道迎宾路	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.5	4230	6570	6110	4418	15463	中心城区	
H024	441303H70102401	秋长街道岭湖村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.19	4240	6030	4703	4272	13615	中心城区	
H025	441303H70102501	淡水街道尧岗下刘屋	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.36	4510	6710	5636	4585	15414	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
H026	441303H70102601	三和街道铁门扇村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	1.99	4360	6060	6060	4430	8826	中心城区	
H028	441303H70102801	三和街道莲塘面地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.01	3800	5790	3300	3768	11334	中心城区	
H029	441303H70102901	三和街道莲塘面村滩头	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.8	3890	6800	5236	4336	16493	中心城区	
H030	441303H70103001	三和街道象岭地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.3	3920	5230	5230	4051	7466	中心城区	
H031	441303H70103101	淡水街道纳洋村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.22	4000	4960	4613	4044	13025	中心城区	
H032	441303H70103201	淡水古屋村石井	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2	4370	5320	5320	4484	8968	中心城区	
H033	441303H70103301	淡水大埔地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.69	4390	5970	5970	4468	20971	中心城区	
H034	441303H70103401	淡水街道办新桥村	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.37	4310	6130	4904	4353	14659	中心城区	
H035	441303H70103501	淡水街道新桥村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.86	3990	5880	4351	4013	15480	中心城区	
H036	441303H70103601	秋长街道维布村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.4	4040	4720	4720	4079	9800	中心城区	
H037	441303H70103701	秋长街道白石村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.49	4270	6660	6061	4446	15521	中心城区	
H038	441303H70103801	三和街道象岭村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.23	3830	5380	5057	3860	12467	中心城区	
H050	441303H70105001	惠阳区淡水街道星河东路边地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.42	5320	6500	4290	5290	23375	中心城区	
H051	441303H70105101	惠州市惠阳区金惠大道 88 号深荟花园一期	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.5	4650	6550	5502	4673	16356	中心城区	新增

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
H052	441303H70105201	惠州市惠阳区淡水白云坑西一大道9号御梓园	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.5	4530	6630	6630	4740	16590	中心城区	新增
H053	441303H70105301	惠州市惠阳区淡水街道办事处土湖兴湖路 26 号宇星水悦华府	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.3	4600	6150	4613	4601	15184	中心城区	新增
H054	441303H70105401	惠阳区淡水街道土湖禾场地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3	4450	6490	5192	4560	13680	中心城区	新增
H055	441303H70105501	惠州市惠阳区淡水石桥村委会上廖村 88 号汇美华府	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.56	4700	6500	6500	4880	12509	中心城区	新增
H056	441303H70105601	惠阳区淡水熊猫大道	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.9	4650	6200	6200	4735	13736	中心城区	新增
H057	441303H70105701	惠州市惠阳区淡水大埔星河东四路旁紫金华府	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.24	4410	6250	5500	4469	18955	中心城区	新增
H058	441303H70105801	惠州市惠阳区淡水街道桥背排坊	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.9	4450	5950	5653	4581	13279	中心城区	新增
H059	441303H70105901	惠州市惠阳区秋长迎宾路顺祥花园	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3	4150	6400	6400	4222	12665	中心城区	新增
H060	441303H70106001	惠州市惠阳区秋长街道岭湖村地段百万花城花园一期一组团	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.5	4200	5500	2750	4055	14193	中心城区	新增
L003	441303L80300301	三和街道羊牯西坝地段	公共服务用地	50	1	—	—	—	—	1050	中心城区	
L002	441303L80500201	淡水土湖	公共服务用地	50	0.55	—	—	—	—	1165	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
L001	441303L80800101	淡水街道体育路	公共服务用地	50	0.5	—	—	—	—	1160	中心城区	
S001	441303S50100101	淡水街道承修四路	商服用地	40	5.71	—	9620	4810	4810	27445	中心城区	
S002	441303S50100201	淡水街道人民五路	商服用地	40	2.68	—	10830	5523	5523	14801	中心城区	
S003	441303S50100301	淡水南门中路	商服用地	40	3.1	—	11020	5951	5951	18425	中心城区	
S004	441303S50100401	秋长街道新塘村地 段	商服用地	40	1.01	—	6400	3968	3968	3999	中心城区	
Z001	441303Z70100101	淡水草洋东路五巷	住宅用地	70	2	4680	—	—	4680	9360	中心城区	个人住宅
Z002	441303Z70100201	淡水猪行街	住宅用地	70	2.4	4580	—	—	4580	10992	中心城区	个人住宅
Z003	441303Z70100301	淡水土湖高尔夫球 路	住宅用地	70	2.4	4550	—	—	4550	10920	中心城区	
Z004	441303Z70100401	三和街道拾围村岐 山地段	住宅用地	70	3.95	3570	—	—	3570	14114	中心城区	
Z005	441303Z70100501	三和街道拾围矮岭 住宅小区	住宅用地	70	2.4	3320	—	—	3320	7968	中心城区	个人住宅
G010	441303G60101001	新圩镇红田村黄泥 塘地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	904	新圩镇	
G011	441303G60101101	新圩镇南坑村鹤塘 埔	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	889	新圩镇	
G012	441303G60101201	新圩镇东风村西溪 小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	934	新圩镇	
G013	441303G60101301	新圩镇产径村全昌	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	903	新圩镇	

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
G014	441303G60101401	新圩镇新丰黄竹浪地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	893	新圩镇	
G015	441303G60101501	新圩镇产径村高速路背地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	931	新圩镇	
G016	441303G60101601	新圩镇长布村新星工业园	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	922	新圩镇	
G017	441303G60101701	新圩镇新联村(惠深高速公路东侧)	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	911	新圩镇	
G018	441303G60101801	惠阳区新圩镇花果村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	893	新圩镇	
H039	441303H70103901	新圩镇约场村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.53	3670	5410	5410	3718	13108	新圩镇	
H040	441303H70104001	新圩镇东风村	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.54	5500	7670	5446	5496	19429	新圩镇	
H041	441303H70104101	新圩镇产径村	商住混合用地	商服 40、住宅 70	4.23	4100	6380	4466	4166	17633	新圩镇	
H042	441303H70104201	新圩镇元洞村	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.01	3740	5370	3759	3741	11128	新圩镇	
Z006	441303Z70100601	新圩镇红田村三合水	住宅用地	70	2.93	3410	—	—	3410	10003	新圩镇	个人住宅
G019	441303G60101901	惠阳市镇隆镇长龙工业区	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	853	镇隆镇	
G020	441303G60102001	惠阳区镇隆镇井龙村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	907	镇隆镇	
G021	441303G60102101	惠阳区镇隆镇甘陂地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	920	镇隆镇	
G037	441303G60103701	惠州市惠阳区镇隆镇皇后村地段	工业用地	50	2.48	—	—	—	—	902	镇隆镇	新增

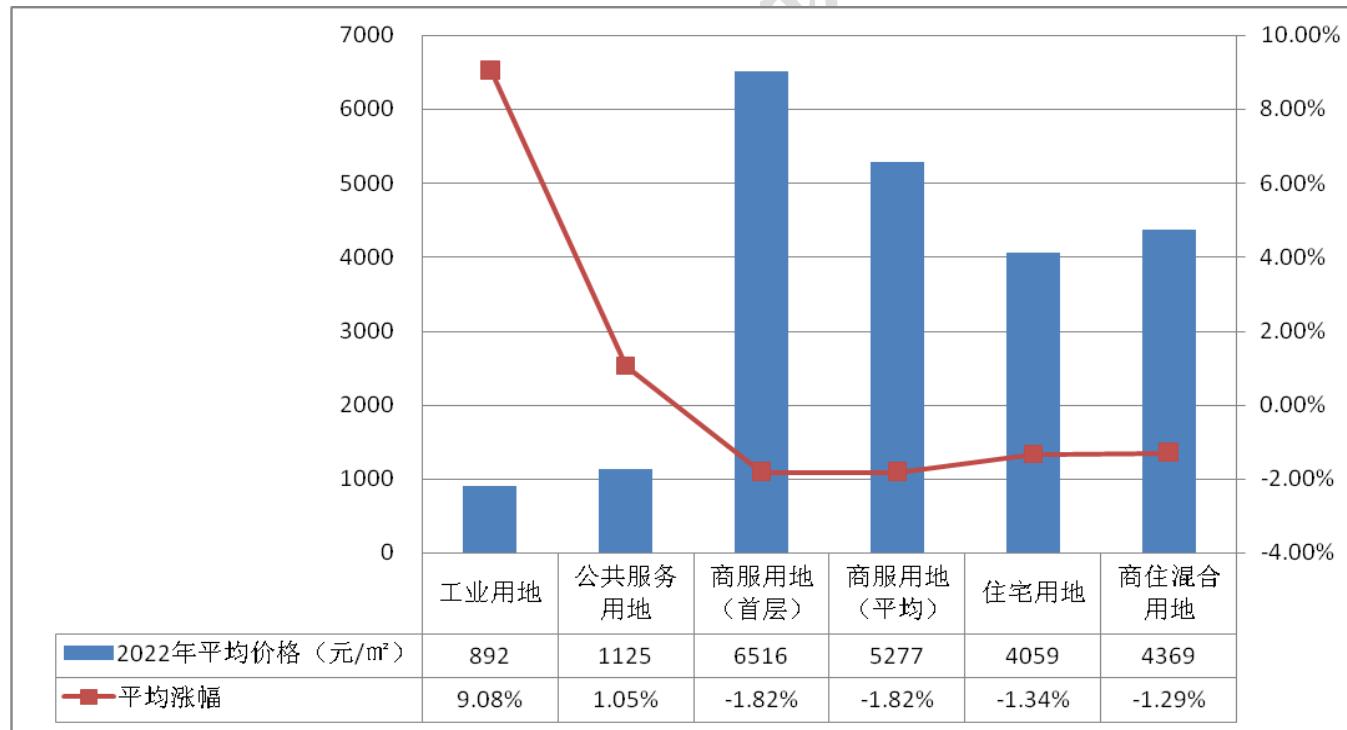
序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
H043	441303H70104301	镇隆镇圩镇惠深公路旁	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	4.71	3040	4120	4120	3062	14438	镇隆镇	
H044	441303H70104401	镇隆镇甘陂村上下呈地段	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	2	3610	5560	5560	3805	7610	镇隆镇	
H045	441303H70104501	镇隆镇联溪村坳下地段	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	3	3780	5930	5871	3825	11475	镇隆镇	
H046	441303H70104601	镇隆镇联溪村地段	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	2.5	3640	5130	4309	3648	9120	镇隆镇	
H047	441303H70104701	镇隆镇联溪村地段	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	2.36	3520	5110	5110	3598	8504	镇隆镇	
G022	441303G60102201	永湖镇麻溪村大山口村村民小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	816	永湖镇	
G023	441303G60102301	永湖镇淡塘村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	805	永湖镇	
G024	441303G60102401	永湖镇稻园村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	827	永湖镇	
Z007	441303Z70100701	永湖镇惠淡路	住宅用地	70	2	2410	—	—	2410	4820	永湖镇	个人住宅
Z008	441303Z70100801	永湖圩镇湖下住宅区	住宅用地	70	2	2070	—	—	2070	4140	永湖镇	个人住宅
Z009	441303Z70100901	永湖镇麻溪村地段	住宅用地	70	1.7	3450	—	—	3450	5856	永湖镇	个人住宅
Z010	441303Z70101001	永湖镇元岭村地段	住宅用地	70	3.6	3670	—	—	3670	13224	永湖镇	
G029	441303G60102901	沙田镇田头村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	849	沙田镇	
G030	441303G60103001	沙田镇东澳村大龙口平龙公路旁	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	822	沙田镇	

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
						住宅平均楼 面地价	商业首层楼 面地价	商业平均楼 面地价	设定综合楼 面地价	设定地面地 价		
G036	441303G60103601	惠州市惠阳区沙田 镇长龙岗工业区	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	865	沙田镇	新增
H049	441303H70104901	沙田镇集成麻寨地 段	商住混合用 地	商服 40、 住宅 70	2.4	3590	4330	2858	3395	8149	沙田镇	
Z015	441303Z70101501	沙田镇田头村地段	住宅用地	70	3.53	3670	—	—	3670	12956	沙田镇	
G027	441303G60102701	惠阳区平潭镇独石 村塘背园村民小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	824	平潭镇	
G028	441303G60102801	惠州市惠阳区平潭 镇房坑村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	818	平潭镇	
G038	441303G60103801	惠州市惠阳区平潭 镇独石村（机场路 99 号）	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	821	平潭镇	新增
Z013	441303Z70101301	平潭镇沿路街	住宅用地	70	2.29	1940	—	—	1940	4446	平潭镇	个人住宅
Z014	441303Z70101401	平潭镇麦科技斜对 面	住宅用地	70	2	2080	—	—	2080	4160	平潭镇	个人住宅
G025	441303G60102501	良井镇桥背村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	814	良井镇	
G026	441303G60102601	惠阳区良井镇飞鹅 岭地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	817	良井镇	
H048	441303H70104801	良井镇秀峰村	商住混合用 地	商服 40、 住宅 70	2	3280	4670	4670	3427	6847	良井镇	
Z011	441303Z70101101	良井镇霞角住宅区	住宅用地	70	3.01	1900	—	—	1900	5710	良井镇	个人住宅
Z012	441303Z70101202	良井镇霞角村横亚 沥永平公路边	住宅用地	70	4.68	2010	—	—	2010	9407	良井镇	个人住宅

注：当标准宗地为建设完成状态时，商业平均楼面地价为现状商业布局条件下商业部分平均楼面地价；当标准宗地为待开发状态时，商业平均楼面地价为商业实际容积率条件下平均楼面地价；商业实际容积率=商业建筑面积÷土地使用权总面积。

## 二、惠阳区标定地价结果分析

用途	工业用地	公共服务用地	商服用地		住宅用地	商住混合用地
2022 年平均价格（元/m <sup>2</sup> ）	892	1125	6516	5277	4059	4369
2022 年平均地价区间	805-993	1050-1165	4120-11020	2750-7400	1900-5500	3062-5496
平均涨幅（对比 2021 年）	9.08%	1.05%	-1.82%	-1.82%	-1.34%	-1.29%
涨幅区间值	6.3%~12.73%	0.87%~1.25%	-5.01%~0.08%	-5.02%~0.09%	-5.99%~1.72%	-4.77%~0.79%
地价表达形式	地面地价	地面地价	首层楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价



惠阳区 2022 年标定地价中，工业标准宗地平均地面地价为 892 元/平方米，公共服务标准宗地平均地面地价为 1125 元/平方米，商服标准宗地平均首层楼面地价为 6516 元/平方米、平均楼面地价为 5277 元/平方米，住宅标准宗地平均楼面地价为 4059 元/平方米，商住混合标准宗地平均楼面地价为 4369 元/平方米。

全区与上一轮标定地价评估结果进行对比后可知，工业用地的平均地价涨幅最高，达到 9.08%，其次是公共服务用地上涨了 1.05%，商住混合用地下跌了 1.29%，住宅用地下跌了 1.34%，商服用地下跌了 1.82%。