

惠阳区 2023 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

二〇二三年四月

目录

第一章 项目工作概要	1
一、标定地价编制背景	1
二、标定地价定义	1
三、标定地价作用	2
四、工作依据	2
（一）主要法律、法规依据	2
（二）主要技术依据	5
（三）其他依据	5
五、工作范围及标定地价内涵	6
（一）工作范围	6
（二）标定地价内涵	7
六、工作任务	9
七、工作内容	10
八、技术思路与技术流程	12
（一）技术思路	12
（二）技术流程	14
九、标定区域的更新	16
（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（中心城区）	19
（三）更新结果	20
十、标准宗地的更新与维护	21
（一）标准宗地的更新与维护	21
（二）更新结果	23
第二章 项目成果表	24
一、惠阳区标定地价建议及结果表	24
二、惠阳区标定地价结果分析	32
（一）城市社会经济状况	32
（二）不动产市场状况	33
（三）整体水平分析	37

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用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。

目前惠阳区现行标定地价是 2021 年 11 月 17 日公布实施的估价期日为 2021 年 1 月 1 日的成果。2022 年度标定地价成果的估价期日为 2022 年 1 月 1 日，已上报惠阳区人民政府，拟公布实施。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 2023 年度标定地价更新工作。

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、为政府出让土地使用权时确定土地出让金提供依据；
- 2、为企业清产核资和股份制改造中确定土地资产量提供依据；
- 3、为国家核定土地增值税和税制改革提供依据；
- 4、为政府制定土地市场管理政策提供依据；
- 5、为国有土地资源资产清查提供经济价值估算依据；
- 6、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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；

4、《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）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《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）；

9、《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）；

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

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

12、《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);

13、《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);

14、《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);

15、《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);

16、《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〉》（国土资规〔2016〕20 号);

17、《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22 号);

18、《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);

19、《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号);

20、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号);

21、《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);

22、《关于公布我市被征地农民养老保险计提保障金农用地区片综

合地价的通知》（惠市人社函〔2021〕250 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、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 7、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 8、《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）；
- 9、《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）。

（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 2017-2022 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、惠阳区近三年房地产交易数据；
- 8、惠阳区最新影像图；

9、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 2023 年度标定地价更新的工作范围包括淡水街道、秋长街道、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 2023 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 2023 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 2023 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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

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 2023 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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

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 2023 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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

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 2023 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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公共服务项目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 2023 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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2 标准宗地地价内涵一览表

分项	地价内涵				
评估基准日	2023 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	首层楼面地价	商服首层楼面地价/住宅平均楼面地价	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 2023 年度标定地价更新工作的主要任务如下：

1、对 2022 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 2022 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、结合惠阳区城镇基准地价成果（2021 年版），核实各标定区域是否需要调整；

4、在估价期日 2023 年 1 月 1 日的前提下，更新评估各标准宗地的标定地价；

5、更新标定地价应用指南。

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 2023 年度标定地价更新工作具体如下：

1、标定地价公式范围的更新

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 2022 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 2022 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 2023 年 1 月 1 日的标定地价更新工作。

2、确定各用途标定地价公示范围。在 2022 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 2022 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 2022 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

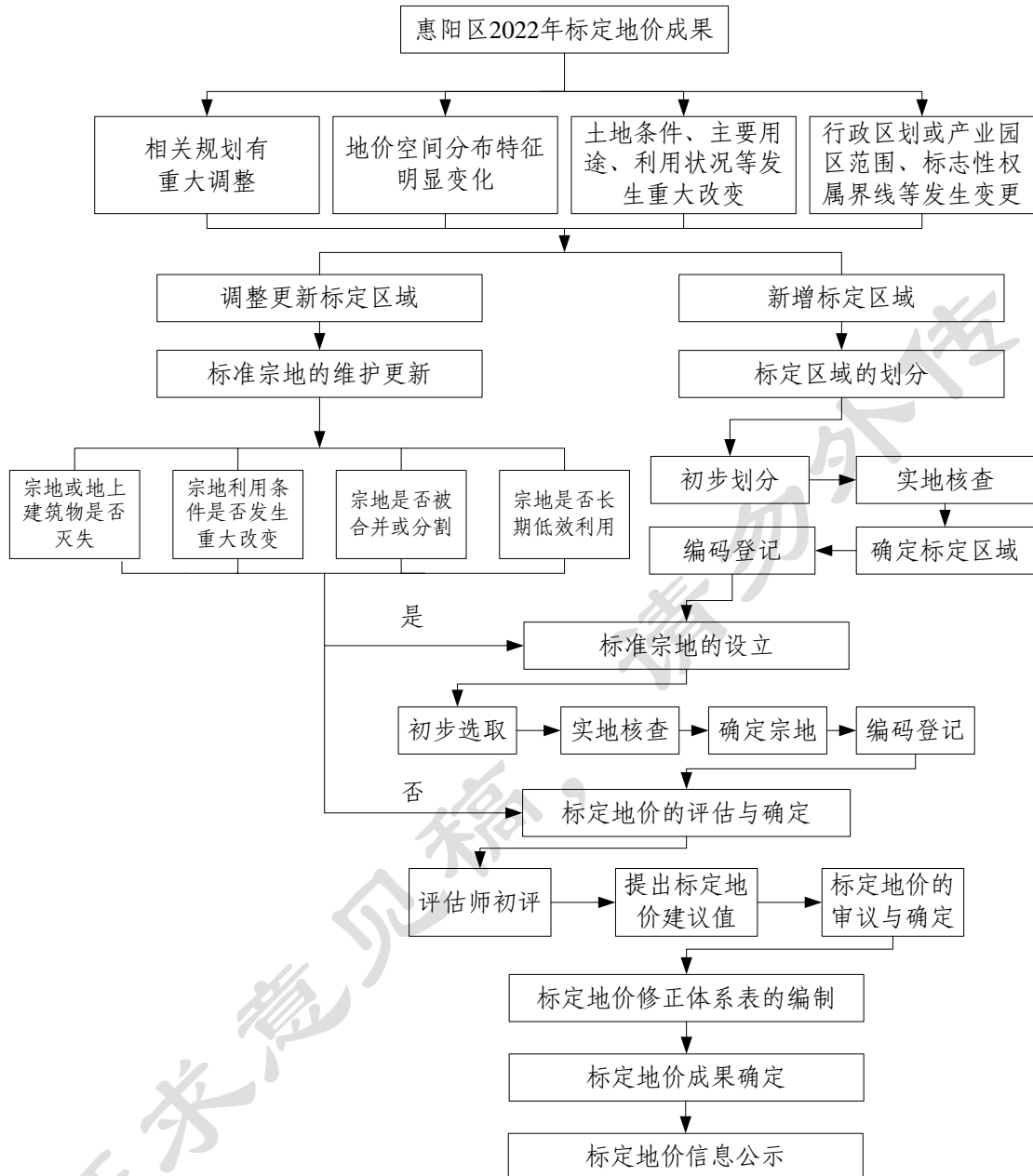


图 2 标定地价更新体系建设技术流程图

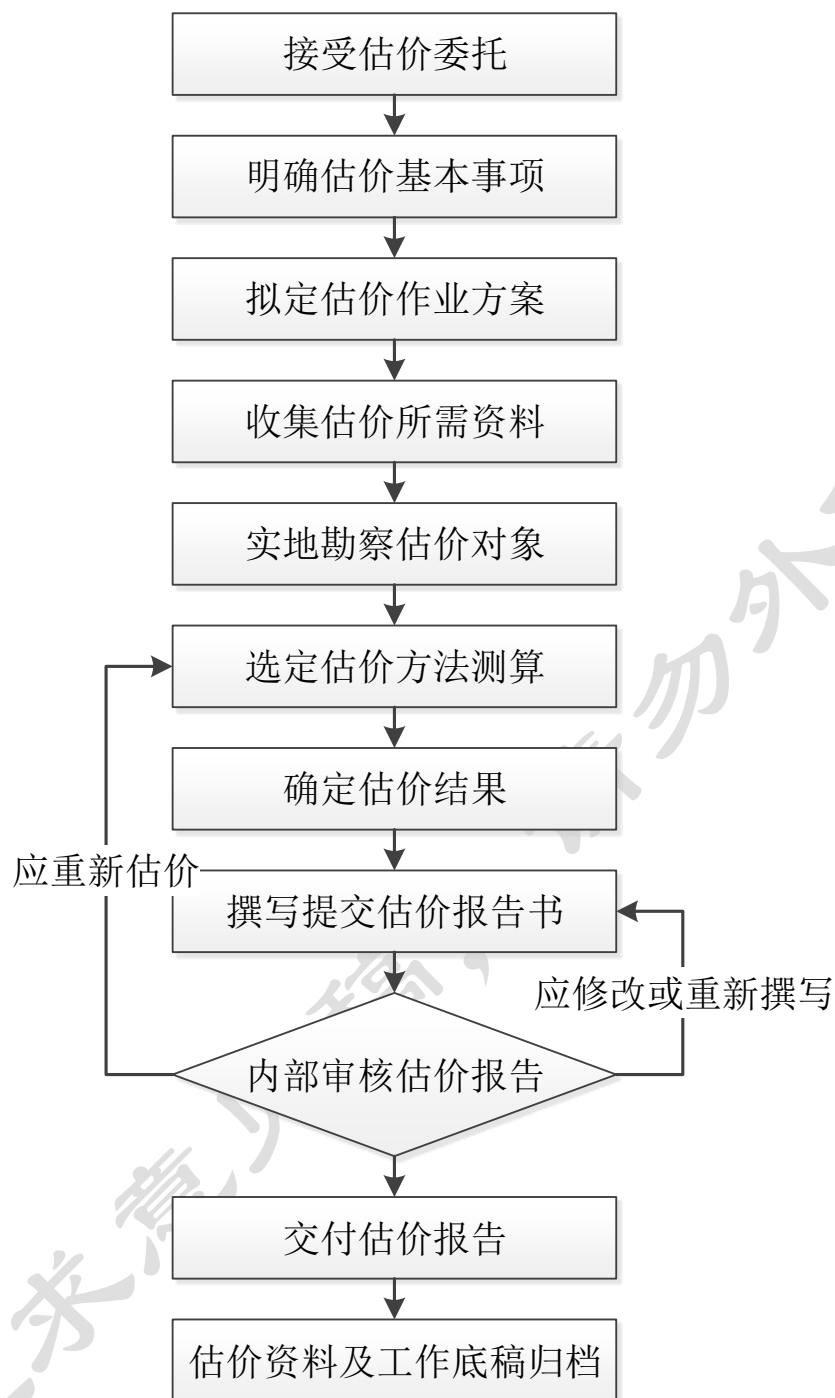


图 3 标准宗地估价技术流程图

九、标定区域的更新

（一）标定区域边界优化（以中心城区为例）

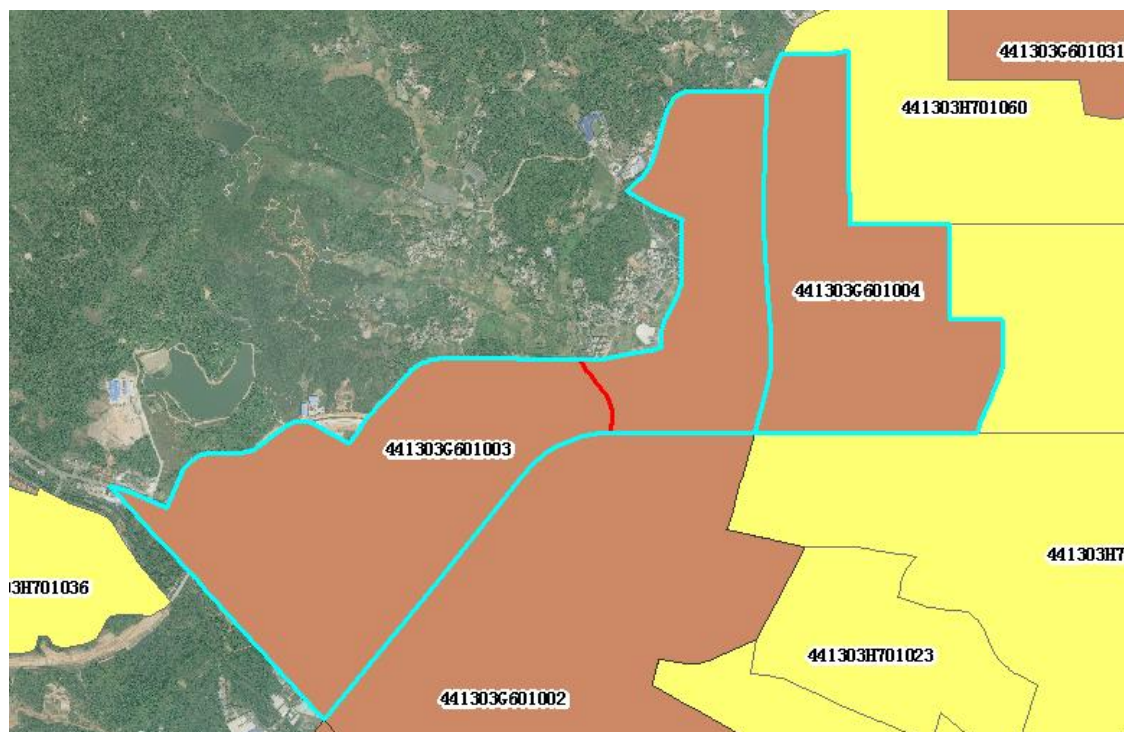


图 4 2022 年标定区域边界

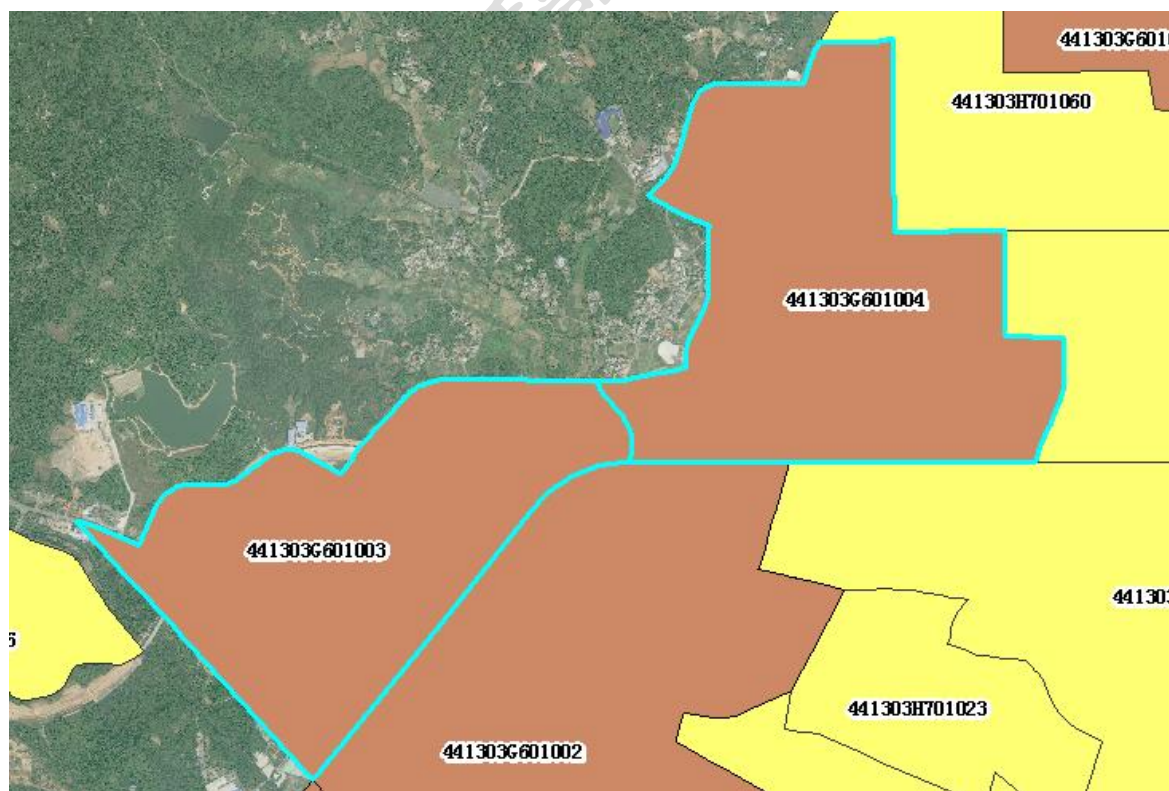


图 5 2023 年标定区域边界（结合区域地价水平和土地利用现状，将标定区域 441303G601003 分割部分区域合并到标定区域 441303G601004 的区域范围内）



图 6 2022 年标定区域边界

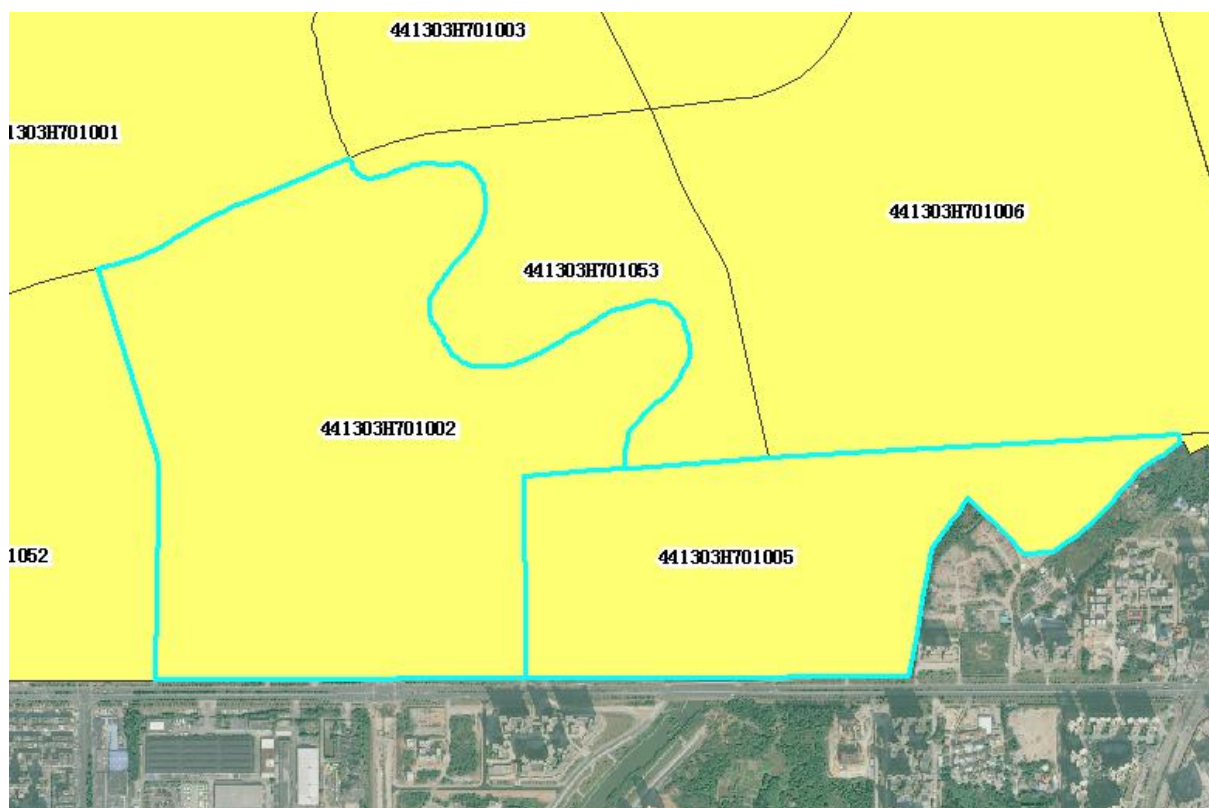


图 7 2023 年标定区域边界（结合区域地价水平和土地利用现状，并结合不动产登记数据，将标定区域 441303H701002 分割部分区域合并到标定区域 441303H701005 的区域范围内）

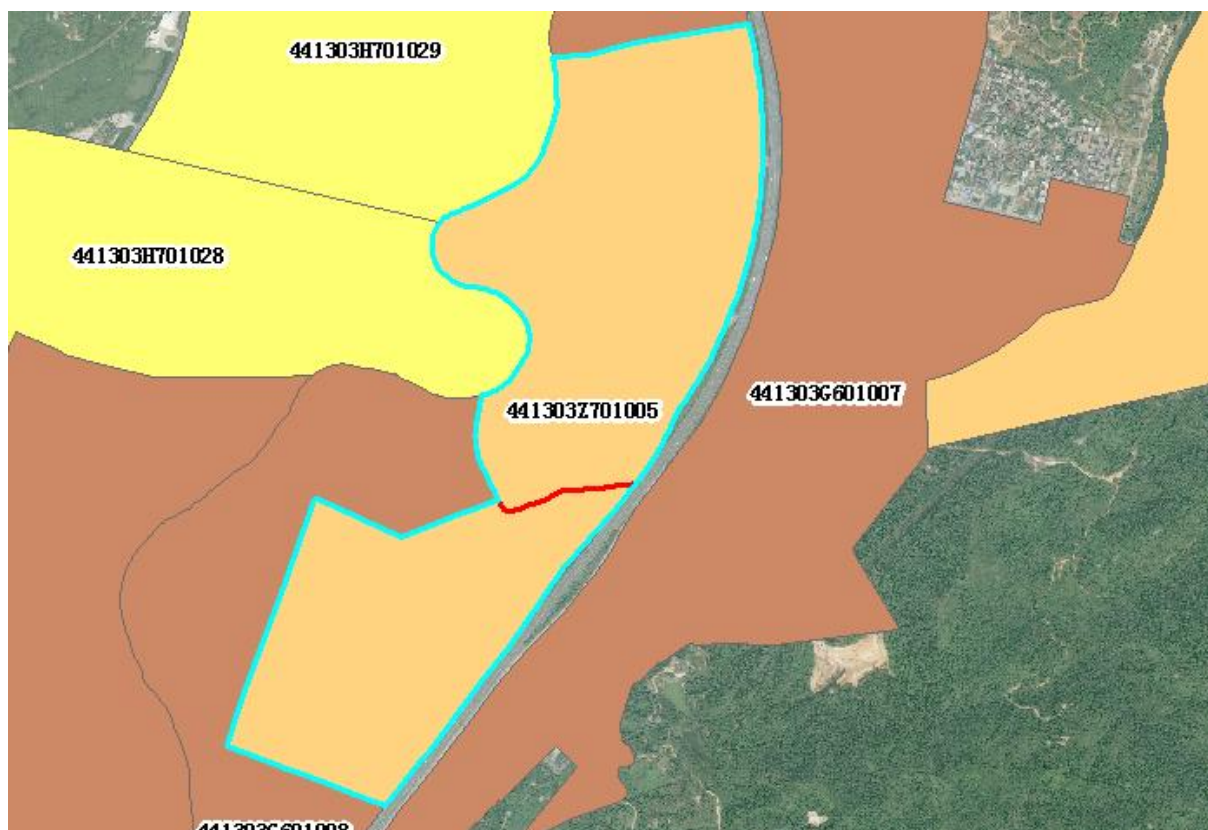


图 8 2022 年标定区域边界

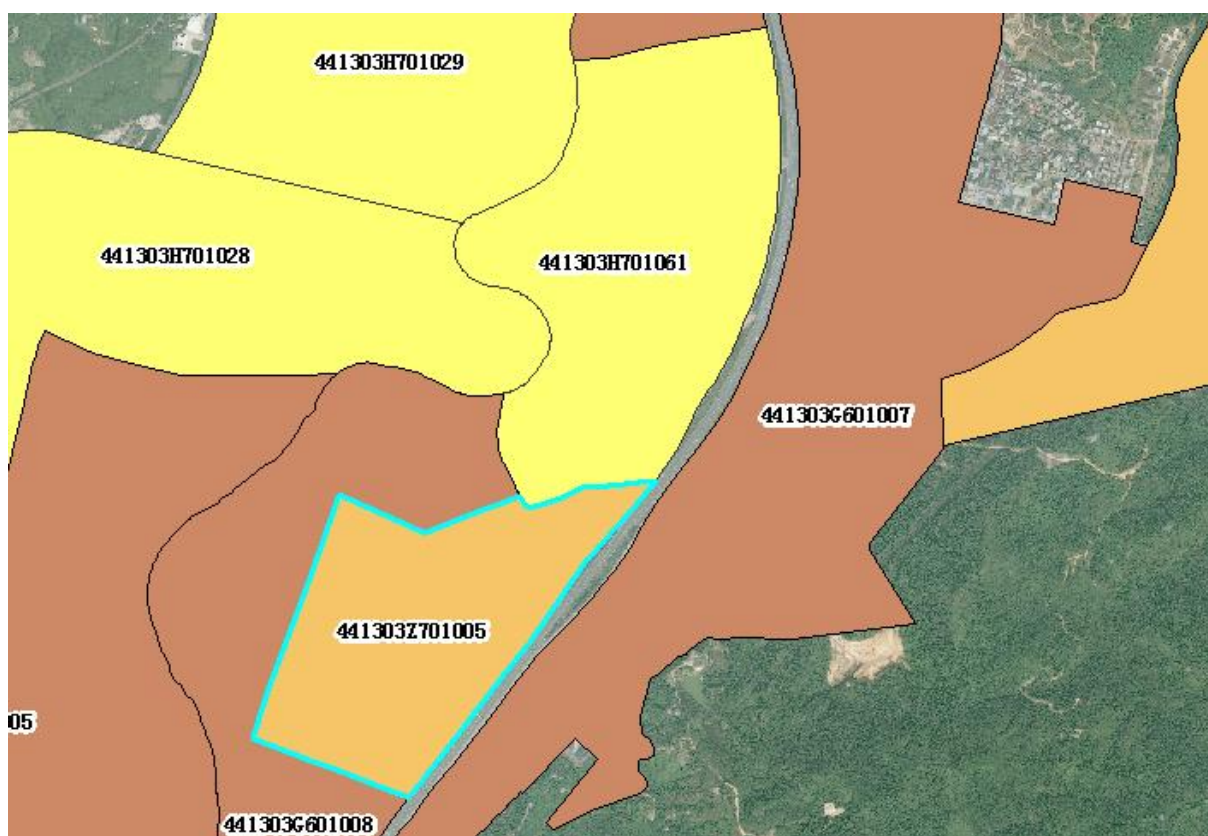


图 9 2023 年标定区域边界（结合规划和土地利用现状，缩小了标定区域 441303Z701005 的公示范围）

（二）标定区域的新增（中心城区）

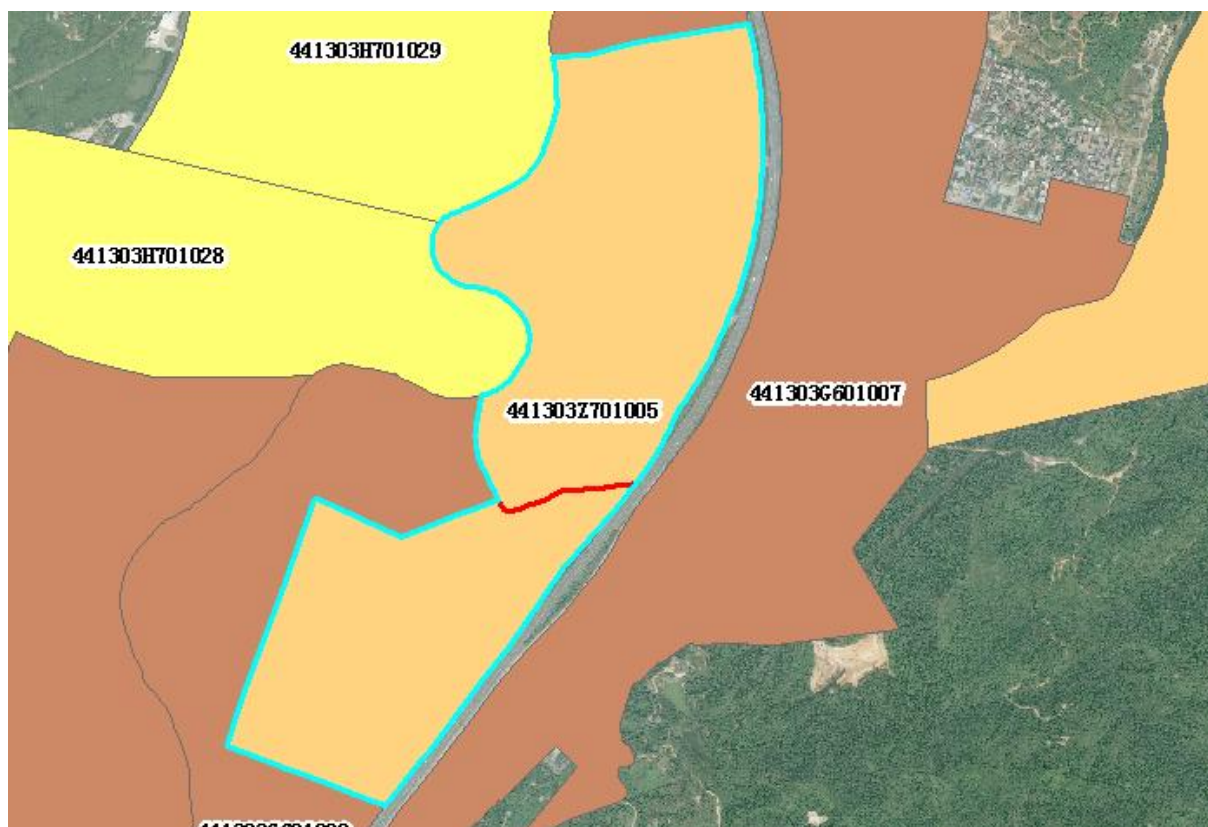


图 10 2022 年标定区域边界

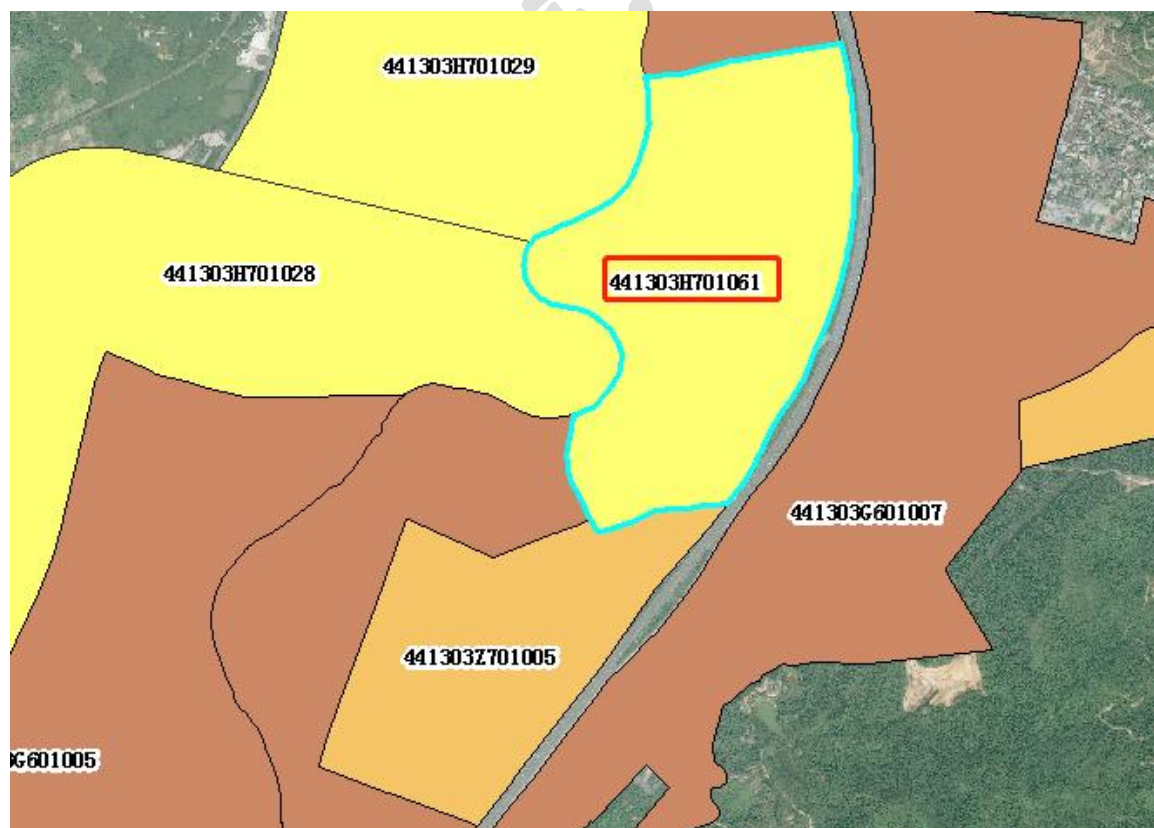


图 11 2023 年新增的标定区域（441303H701061），结合规划和土地利用现状，将标定区域 441303Z701005 分割出的部分，新增为商住混合用途标定区域 441303H701061

（三）更新结果

在 2022 年标定地价成果基础上，惠阳区 2023 年度标定区域共划分了 120 个，新增了 1 个混合标定区域，保留了 119 个标定区域，其中区域界线调整了 5 个标定区域（包括 1 个住宅用途标定区域，2 个工业用途标定区域，2 个商住混合用途标定区域），标定区域总面积约 23766.58 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 60 个，工业用途标定区域 38 个，公共服务项目用途标定区域 3 个。标定区域汇总表和分布图如下所示。

表 3 惠阳区 2023 年标定区域面积一览表

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	397.46	28.97	8856.31	3886.90	24.16	13193.80
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	/	954.46
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	/	357.99
/	总计	1569.08	28.97	10689.70	11454.67	24.16	23766.58

表 4 惠阳区 2023 年标定区域划分数量结果表

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	49	14	3	75
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	60	38	3	120

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 1 宗商住混合用途标准宗地，替换了 3 宗标准宗地（其中 2 宗商住混合用途标准宗地，1 宗工业用途标准宗地），保留了 116 宗标准宗地，更新的具体宗地信息详见下表：

表 5 惠阳区 2023 年标准宗地更新情况表

序号	标准宗地编码	被替换的标准宗地编号	位置	容积率	变更说明
1	441303H70106101	/	惠阳区三和街道天星二路侧地段	2.25	新增
2	441303G60100902	441303G60100901	淡水镇新桥村惠澳大道侧	1.6	替换
3	441303H70100502	441303H70100501	惠阳区淡水土湖白云坑地段	2.16	替换
4	441303H70103202	441303H70103201	惠州市惠阳区淡水街道办新桥村	3.2	替换

更新的具体宗地情况如下图：



图 12 G009 区域中黄框的被替换标准宗地（441303G60100901）与红框的替换后标准宗地（441303G60100902）的影像图



图 13 H005 区域中黄框的被替换标准宗地（441303H70100501）与红框的替换后标准宗地（441303H70100502）的影像图

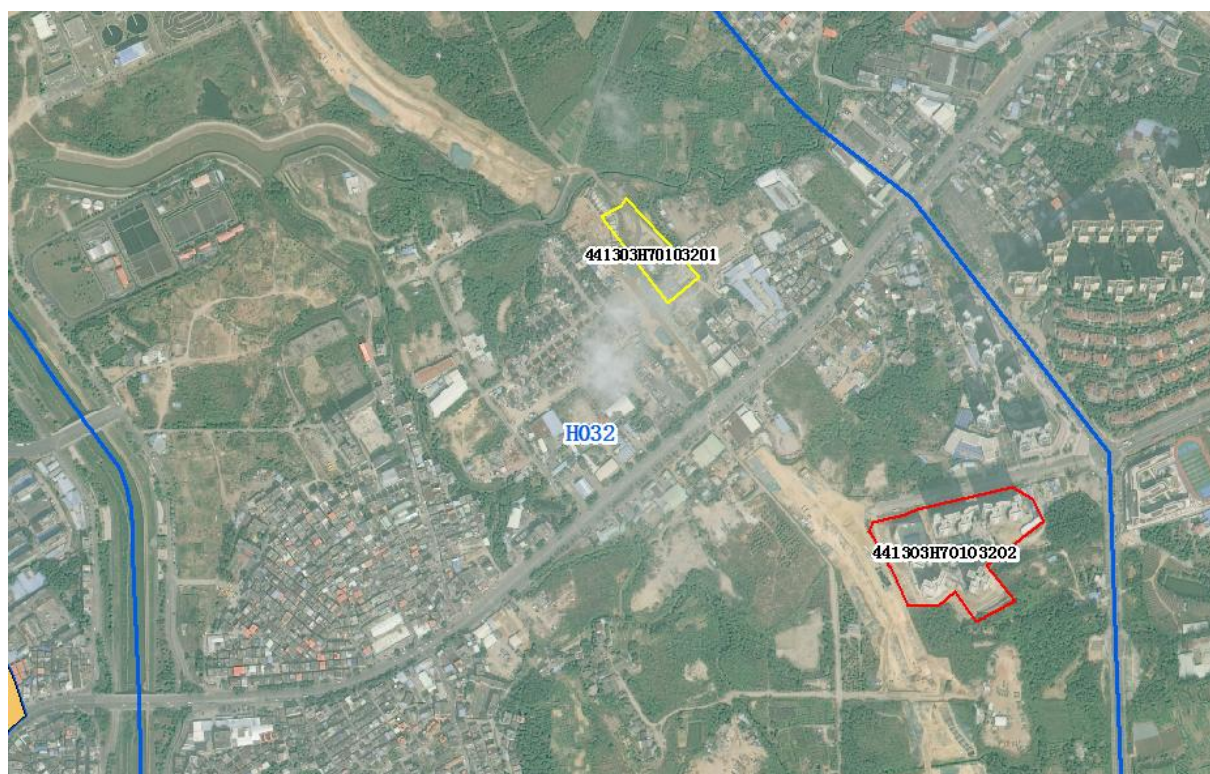


图 14 H032 区域中黄框的被替换标准宗地（441303H70103201）与红框的替换后标准宗地（441303H70103202）的影像图

（二）更新结果

在 2022 年标定地价成果基础上，惠阳区 2023 年标准宗地共选取了 120 宗，新增了 1 宗商住混合用途标准宗地，替换了 3 宗标准宗地（其中 2 宗商住混合用途标准宗地，1 宗工业用途标准宗地），保留了 116 宗标准宗地。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 60 宗，工业用地标准宗地 38 宗，公共服务项目用地标准宗地 3 宗。标准宗地设立情况详见下表：

表 6 惠阳区 2023 年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	49	14	3	75
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	60	38	3	120

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 2023 年度标定地价评估结果一览表

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积 率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	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	—	—	—	—	—	1040	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	—	—	—	—	—	1003	中心城区	
G003	441303G60100301	秋长镇维布村维白	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	936	中心城区	
G004	441303G60100401	秋长茶园将军路地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	1008	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	—	—	—	—	—	990	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	—	—	—	—	—	949	中心城区	
G007	441303G60100701	惠阳经济开发区惠澳大道古岭村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	942	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	—	—	—	—	—	960	中心城区	
G009	441303G60100902	淡水镇新桥村惠澳大道侧	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	950	中心城区	2023 年替换
G031	441303G60103101	惠阳区三和街道铁门扇村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	975	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	—	—	—	—	—	1029	中心城区	
G033	441303G60103301	惠州市惠阳区秋长新塘村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	980	中心城区	
G034	441303G60103401	惠州市惠阳区秋长新塘村增朝小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	979	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
G035	441303G60103501	惠州市惠阳区淡水古屋洋纳村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	967	中心城区	
L001	441303L80800101	淡水街道体育路	体育用地	50	0.5	—	—	—	—	—	1170	中心城区	
L002	441303L80500201	淡水土湖	医疗卫生用地	50	0.55	—	—	—	—	—	1175	中心城区	
L003	441303L80300301	三和街道羊牯西坝地段	教育用地	50	1	—	—	—	—	—	1060	中心城区	
S001	441303S50100101	淡水街道承修四路	商服用地	40	5.71	—	—	9330	4670	4670	26670	中心城区	
S002	441303S50100201	淡水街道人民五路	商服用地	40	2.68	—	—	10610	5410	5410	14500	中心城区	
S003	441303S50100301	淡水南门中路	商服用地	40	3.1	—	—	10910	5890	5890	18260	中心城区	
S004	441303S50100401	秋长街道新塘村地段	商服用地	40	1.01	—	—	5950	3690	3690	3730	中心城区	
Z001	441303Z70100101	淡水草洋东路五巷	住宅用地	70	2	—	4860	—	—	4860	9720	中心城区	个人住宅
Z002	441303Z70100201	淡水猪行街	住宅用地	70	2.4	—	4760	—	—	4760	11420	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	—	3390	—	—	3390	14100	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	7970	中心城区	个人住宅
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	5.28%	4800	6450	5100	4820	11710	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	5.72%	4470	6400	4860	4490	18500	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	6.77%	4670	6320	4360	4650	13440	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	35.98%	4250	7130	3710	4060	27810	中心城区	
H005	441303H70100502	惠阳区淡水土湖白云坑地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	2.16	6.60%	4820	5950	5950	4890	10560	中心城区	2023 年替换

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
H006	441303H70100601	淡水草洋坝	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	3.39	11.57%	4750	7050	5710	4860	16480	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	1.07%	4560	7250	7250	4590	14600	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	5.20%	4400	6430	4630	4410	19890	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	8.18%	4460	8930	6520	4630	18060	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	6.12%	4490	6970	5850	4570	22070	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	1.03%	4330	7180	4240	4330	22390	中心城区	
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	5.51%	4450	7080	7080	4590	17350	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	2.16%	4650	5980	5980	4680	17220	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	35.94%	4040	10040	5920	4720	34410	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	7.17%	4360	7000	7000	4550	20020	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	28.34%	4220	8940	5720	4650	27480	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	10.06%	4280	6240	4560	4310	21770	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	5.43%	4260	5610	4770	4290	16950	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	5.78%	4590	6210	4160	4570	13710	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	5.10%	4430	6320	5810	4500	16880	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
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	2.12%	4490	6260	6260	4530	9150	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	4.72%	4140	6130	6130	4230	10740	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	10.00%	4080	6310	5870	4260	14910	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	6.95%	4110	5790	4520	4140	13210	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	6.65%	4420	6580	5530	4490	15090	中心城区	
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	4.11%	4230	5860	5860	4300	8560	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	6.46%	3610	5500	3140	3580	10780	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	33.15%	3620	6150	4740	3990	15160	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	10.00%	3480	4630	4630	3600	8280	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	7.11%	3840	4710	4380	3880	12490	中心城区	
H032	441303H70103202	惠州市惠阳区淡水街道办新桥村	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	3.2	10.00%	4280	5210	3910	4240	13570	中心城区	2023 年替换
H033	441303H70103301	淡水大埔地段	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	4.69	4.91%	4210	5700	5700	4280	20070	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	7.17%	4270	6010	4810	4310	14520	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	6.39%	3930	5760	4260	3950	15250	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	5.67%	3950	4580	4580	3990	9580	中心城区	

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积 率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
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	9.83%	4210	6530	5940	4380	15290	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	2.41%	3450	4850	4560	3480	11240	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	2.88%	5240	6370	4200	5210	23030	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	2.72%	4580	6420	5390	4600	16100	中心城区	
H052	441303H70105201	惠阳区淡水街道白 云坑地段	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	3.5	10.00%	4460	6500	6500	4660	16310	中心城区	
H053	441303H70105301	惠州市惠阳区淡水 街道土湖叶屋上坝 地段	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	3.3	10.00%	4530	6030	4520	4530	14950	中心城区	
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	14.87%	4450	6360	5090	4550	13650	中心城区	
H055	441303H70105501	惠州市惠阳区淡水 石桥上新村	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	2.56	10.00%	4700	6370	6370	4870	12470	中心城区	
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	5.46%	4600	6080	6080	4680	13570	中心城区	
H057	441303H70105701	惠阳区淡水东华大 埔星河东路	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	4.24	5.41%	4260	6060	5330	4320	18320	中心城区	
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	10.92%	4380	5830	5540	4510	13080	中心城区	
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	3.19%	3860	5890	5890	3920	11760	中心城区	
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	2	10.00%	3820	4960	2880	3730	7460	中心城区	
H061	441303H70106101	惠阳区三和街道天 星二路侧地段	商住混合 用地	商服 40、 住宅 70	2.25	13.15%	3790	5450	5450	4010	9020	中心城区	2023 年新增

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容积 率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
G010	441303G60101001	新圩镇红田村黄泥塘地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	945	新圩镇	
G011	441303G60101101	新圩镇南坑村鹤塘埔	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	933	新圩镇	
G012	441303G60101201	新圩镇东风村西溪小组	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	981	新圩镇	
G013	441303G60101301	新圩镇产径村全昌	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	948	新圩镇	
G014	441303G60101401	新圩镇新丰黄竹浪地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	938	新圩镇	
G015	441303G60101501	新圩镇产径村高速公路背地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	977	新圩镇	
G016	441303G60101601	新圩镇长布村新星工业园	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	968	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	—	—	—	—	—	957	新圩镇	
G018	441303G60101801	惠阳区新圩镇花果村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	940	新圩镇	
Z006	441303Z70100601	新圩镇红田村三合水	住宅用地	70	2.93	—	3410	—	—	3410	9990	新圩镇	个人住宅
H039	441303H70103901	新圩镇约场村地段	商住混合用地	商服 40、住宅 70	3.53	2.75%	3560	5190	5190	3600	12710	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	8.23%	5420	7520	5340	5410	19150	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	18.12%	3940	6060	4240	3990	16880	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	7.34%	3630	5160	3610	3630	10930	新圩镇	
G019	441303G60101901	惠阳市镇隆镇长龙工业区	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	921	镇隆镇	
G020	441303G60102001	惠阳区镇隆镇井龙村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	952	镇隆镇	

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容 积率	商业占比	标定地价（元/㎡）					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
G021	441303G60102101	惠阳区镇隆镇甘陂地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	966	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	—	—	—	—	—	947	镇隆镇	
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	2.08%	2930	3960	3960	2950	13890	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	10.00%	3480	5340	5340	3670	7340	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	2.15%	3650	5690	5630	3690	11070	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	1.22%	3510	4920	4130	3520	8800	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	4.89%	3400	4910	4910	3470	8190	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	—	—	—	—	—	873	永湖镇	
G023	441303G60102301	永湖镇淡塘村	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	875	永湖镇	
G024	441303G60102401	永湖镇稻田村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	886	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	—	2090	—	—	2090	4180	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	5870	永湖镇	个人住宅
Z010	441303Z70101001	永湖镇元岭村地段	住宅用地	70	3.6	—	3490	—	—	3490	13210	永湖镇	
G029	441303G60102901	沙田镇田头村地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	908	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	—	—	—	—	—	883	沙田镇	
G036	441303G60103601	惠州市惠阳区沙田镇长龙岗工业区	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	917	沙田镇	
Z015	441303Z70101501	沙田镇田头村地段	住宅用地	70	3.53	—	3480	—	—	3480	12960	沙田镇	

序号	标准宗地编码	标准宗地位置	土地用途	设定年期 (年)	设定容积率	商业占比	标定地价 (元/㎡)					所在镇街	备注
							住宅平均 楼面地价	首层商业 楼面地价	商业平均 楼面价	设定综合 楼面地价	设定地面 地价		
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	26.60%	3460	4160	2750	3270	7850	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	—	—	—	—	—	885	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	—	—	—	—	—	880	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	—	—	—	—	—	882	平潭镇	
Z013	441303Z70101301	平潭镇沿路街	住宅用地	70	2.29	—	2050	—	—	2050	4690	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	—	—	—	—	—	876	良井镇	
G026	441303G60102601	惠阳区良井镇飞鹅岭地段	工业用地	50	1.6	—	—	—	—	—	878	良井镇	
Z011	441303Z70101101	良井镇霞角住宅区	住宅用地	70	3.01	—	1960	—	—	1960	5900	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	9410	良井镇	个人住宅
H048	441303H70104801	良井镇秀峰村	商住混合用地	商服 40、 住宅 70	2	10.58%	3170	4480	4480	3310	6620	良井镇	

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

（一）城市社会经济状况

2022 年，面对复杂多变的国内外经济形势，区委区政府全力抓产业、促投资、推项目，科学统筹疫情防控和经济社会发展，惠阳区经济总体保持稳中向好发展态势。

1、经济总量保持平稳增长。根据惠州市地区生产总值统一核算结果，2022 年全年惠阳地区生产总值 803.46 亿元，同比增长 2.4%。其中，第一产业增加值 23.82 亿元，增长 6.5%；第二产业增加值 535.28 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 244.37 亿元，下降 3.9%。

宏观经济是城市房地产发展的基础，两者之间存在密切的联系。纵观惠阳区 2014 年至 2022 年经济统计数据，经济总量依然稳步提升，惠阳区经济处于稳步发展阶段。

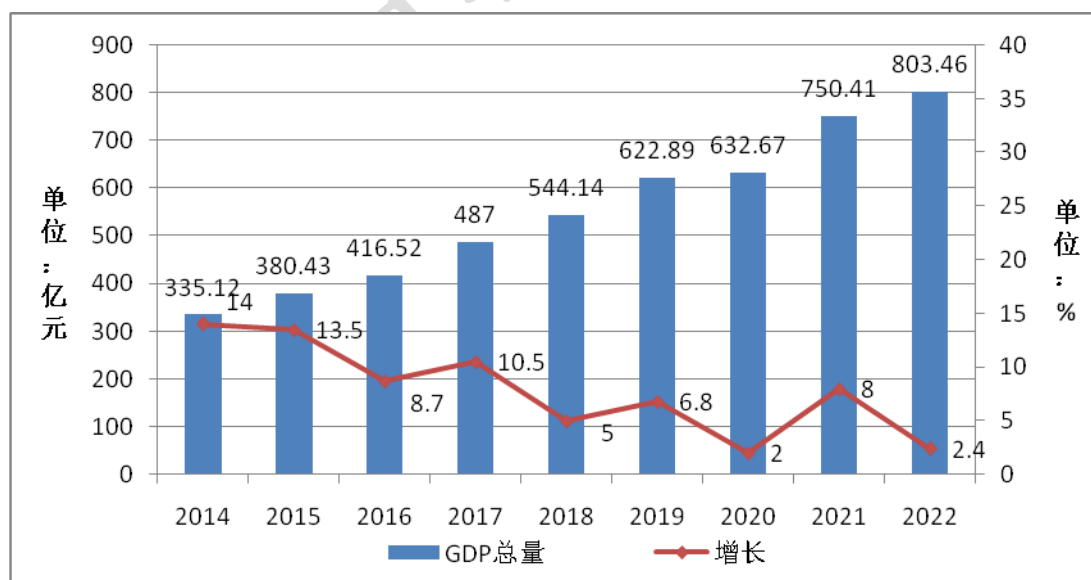


图 15 2014-2022 年惠阳区地区生产总值及增速图

2、工业生产保持平稳发展。2022 年，规模以上工业总产值 1841.20 亿元，同比增长 6.6%。规模以上工业增加值 445.10 亿元，增长 4.8%。全区规上 32

个工业大类行业中，19 个行业实现工业总产值同比增长，行业增长面达到 59.4%，其中，16 个行业增速高于全区平均水平，9 个行业增长 20% 以上。

3、固定资产投资保持增长。2022 年，固定资产投资 452.77 亿元，同比增长 4.8%。其中，工业投资 163.02 亿元，增长 15.0%；工业技术改造投资 46.20 亿元，增长 4.0%；基础设施投资 73.10 亿元，增长 13.6%；房地产开发投资 213.03 亿元，下降 3.0%。

（二）不动产市场状况

1、土地一级市场状况

通过统计分析惠州市公共资源交易中心等发布的土地交易情况，2022 年惠阳区共挂牌成交经营性土地 28 宗，其中住宅用地 4 宗，商服用地 3 宗，工业用地 21 宗。从商住用地成交情况看，2022 年商住用地成交数量较少，且均以底价成交，商住用地全年整体表现较低迷。从工业用地成交情况看，2022 年共成交工业用地 21 宗，其中 4 宗位于中心城区，成交平均地面地价为 1159 元/平方米，较 2021 年 1116 元/平方米递增约 4%；其余成交宗地均位于乡镇，整体呈现上涨趋势。

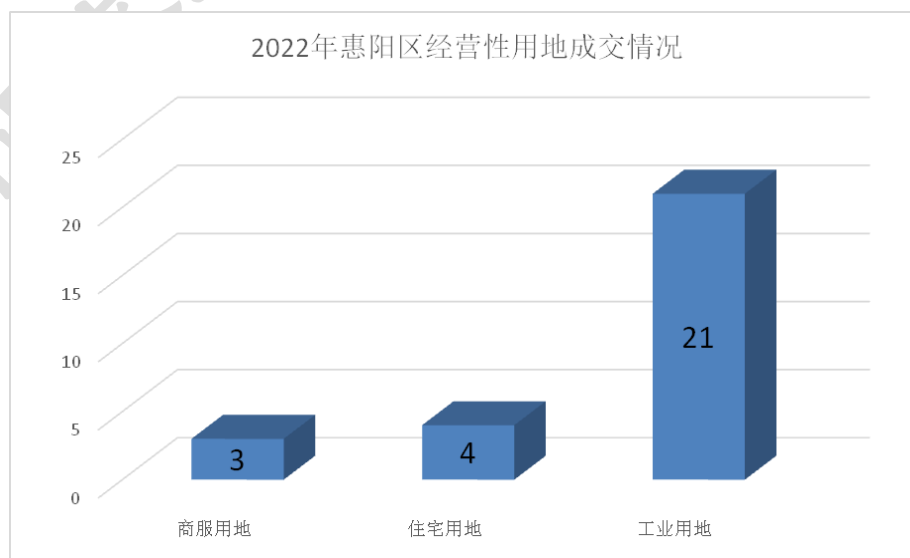


图 16 惠阳区 2022 年经营性用地成交数量图

2、房地产市场状况

销售方面，根据惠阳区统计局公布的数据，2022 年，商品房建筑面积 1481.00 万平方米，下降 8.4%；商品房竣工面积 206.52 万平方米，增长 3.4%。商品房销售面积 183.29 万平方米，同比下降 18.8%；商品房销售金额 229.02 亿元，下降 29.1%。2014 年-2018 年惠阳区商品房房价大幅上涨，随着金融市场持续收紧和房地产市场调控，房地产市场呈现出降温趋势，2018-2022 年房地产价格存在浮动，2022 年的商品房销售均价为 12495 元/平方米，较 2021 年下降了 12.74%。

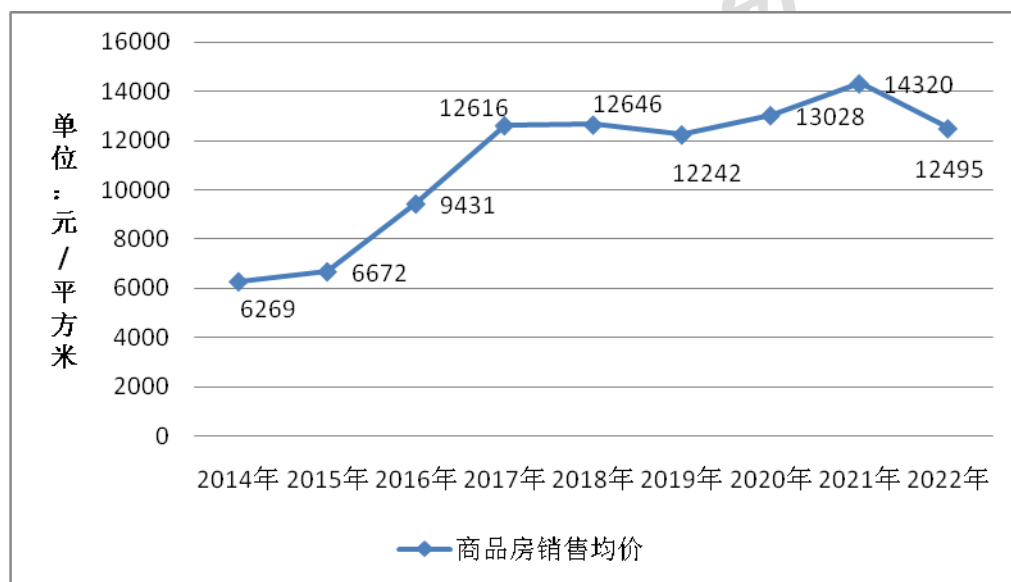


图 17 惠阳区 2014-2022 年商品房销售均价曲线图

据国家统计局数据，2022 年惠州市新建商品住宅及二手住宅整体呈下降趋势，其中新建商品住宅销售价格环比下降 3%，二手住宅销售价格环比下降 2%。

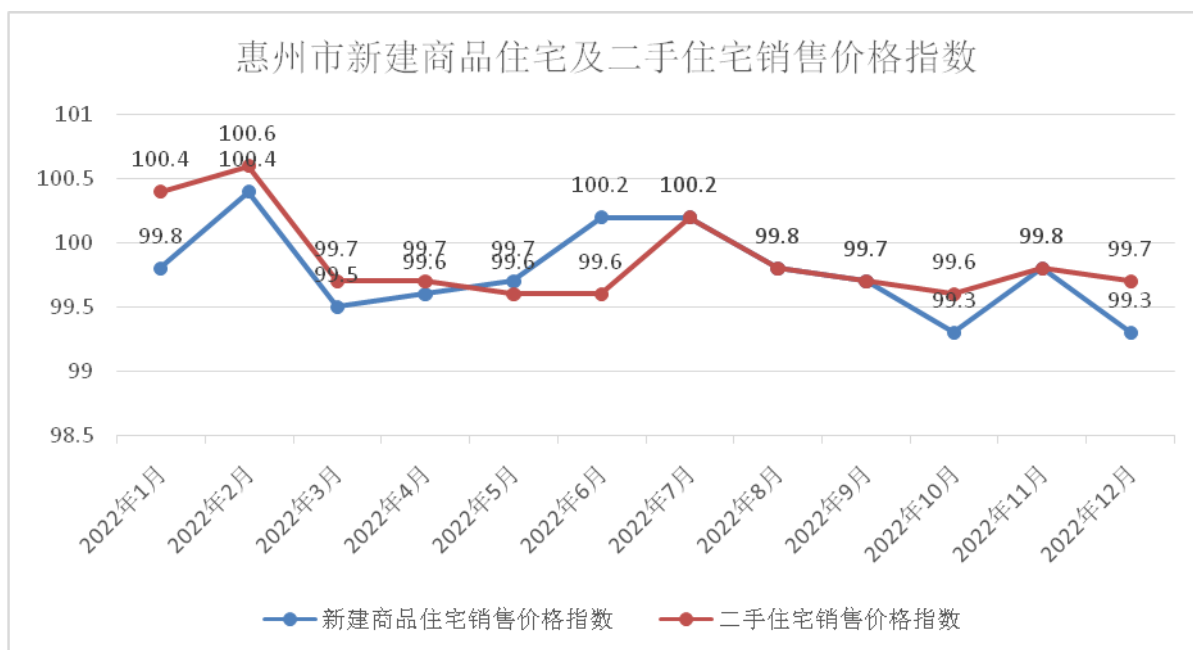


图 18 惠州市新建商品房住宅及二手住宅销售价格指数图

3、惠阳区楼盘状况

据惠阳区住建局数据，2022 年共发出预售证 40 余个，新增预售商品房 10000 多套，新增预售建筑面积约 100 万平方米，预售的新建商品房以住宅为主，部分楼盘也有开售商铺，如云玺公馆、碧桂园山河城、枫璟丽园、尚城世家等楼盘。从收集到的相关数据显示，目前惠阳区在售楼盘 50 余个，新建商品住宅售价主要位于 12000-20000 元/平方米区间，如太东万科万悦花园及万城名座花园等。部分典型楼盘详情如下：

（1）太东万科万悦花园

太东万科万悦花园位于惠州市惠阳区秋长白石南片区，距离深圳坪山直线距离仅 240 米，距离深圳 14 号线沙田站仅 1.8 公里享深惠双城汇融生活圈。小区占地 61752 m²，建面 213652 m²，由 11 栋高层建筑组成，同时配备约 2 万 m²底商配套环绕。主力户型以建面 75/90/95/115 m² 3-4 房产品为主，户数约 2100 户，停车位 2137 个，精装交付，拎包入住。

太东万科万悦花园	
	
外观照片	效果图
位置： 惠州市惠阳区秋长白石南片区	
土地面积： 61752 m ²	土地年限： 70 年
容积率： 3.54	总建筑面积： 213652 m ²
房屋用途： 普通住宅别墅	计划车位： 2137
户型： 75/90/95/115 m ² 3-4 房	装修： 精装修
销售情况： 据调查，万科万悦花园现在售 4 栋 2022 年四季度备案价格约 18800 元/平方米，折后 16000-17000 元/平方米，较一季度均价 18200 元/平方米下降约 6.6-12.1%。	

（2）名座花园

名座花园位于惠阳淡水白云坑金惠大道与兴发路交汇处，西邻深圳龙岗中心城，距深圳龙岗行政界线约 2 公里；项目南北各紧邻一条交通主动脉，其中北侧为深汕高速，目前最近出口为车程 5.7 公里的淡水出口，对外交通较便利。小区占地 33084 m²，建面 16.27 m²，主力户型以建面 96/100 m² 3 房产品为主，户数 1024 户，停车位 1196 个，精装交付，拎包入住。

名座花园	
	
规划图	效果图
位置： 惠阳淡水白云坑金惠大道与兴发路交汇处	
土地面积： 约 3.3 万 m ²	土地年限： 70 年
容积率： 3.65	总建筑面积： 约 16 万 m ²
房屋用途： 普通住宅、商铺	计划车位： 1196

户型： 建面约 96/100 m ² 装修 3 房	装修： 精装修
销售情况： 据调查，名座花园现在售 16 栋 2022 年四季度备案价格约 18300 元/平方米，折后 16500-17000 元/平方米，较一季度均价 18300 元/平方米下降约 7.1-9.8%。	

（三）整体水平分析

从惠阳区整体地价水平来看，标定地价总体地价水平中商服用地最高，商服标准宗地平均首层楼面地价为 9200 元/平方米；商住混合用地次之，商住混合标准宗地平均楼面地价为 4248 元/平方米；住宅标准宗地分为个人住宅和住宅小区，其中个人住宅平均楼面地价为 2945 元/平方米，住宅小区平均楼面地价为 3728 元/平方米；公服标准宗地平均地面地价为 1135 元/平方米；工业标准宗地平均地面地价为 943 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、个人住宅和公共服务项目用地均上涨了，其中工业用地涨幅最高达到 5.72%；住宅小区、商服和商住混合用地均下跌了，其中住宅小区用地下跌幅度最高，下跌了 3.78%，而商服和商住混合用地分别下跌了 3.27%和 2.52%。

分析可得，商住混合和住宅小区标准宗地的地价水平变化与 2022 年商品房价格及房地产开发投资走势是基本一致；而工业方面，据调查，2022 年出让的工业用地成交价格整体呈上涨趋势，工业生产总产值和固定资产投资也保持稳定增长，工业用途标准宗地的地价水平变化与 2022 年工业用地土地市场、工业投资生产和固定资产投资走势变化是相符的。

表 8 惠阳区 2023 年度标定地价与上一轮标定地价评估结果对比表

用途	商住混合	商服	住宅		工业	公共服务项目
			个人住宅	住宅小区		
标定地价均价 (元/m ²)	4248	9200	2945	3728	943	1135
地价区间	2950-5410	5950-10910	1960-4860	3390-4550	805-993	1060-1175
平均涨幅	-3.03%	-3.27%	1.6%	-3.78%	5.73%	0.89%

用途	商住混合	商服	住宅		工业	公共服务项目
			个人住宅	住宅小区		
涨幅区间	-11.11%至0%	-7.03%至-1.0%	0%至5.67%	-5.18%至0%	2.74%至8.7%	0.86%至0.95%
其中住宅涨幅	-2.79%	--	--	--	--	--
其中商服涨幅	-3.48%	--	--	--	--	--

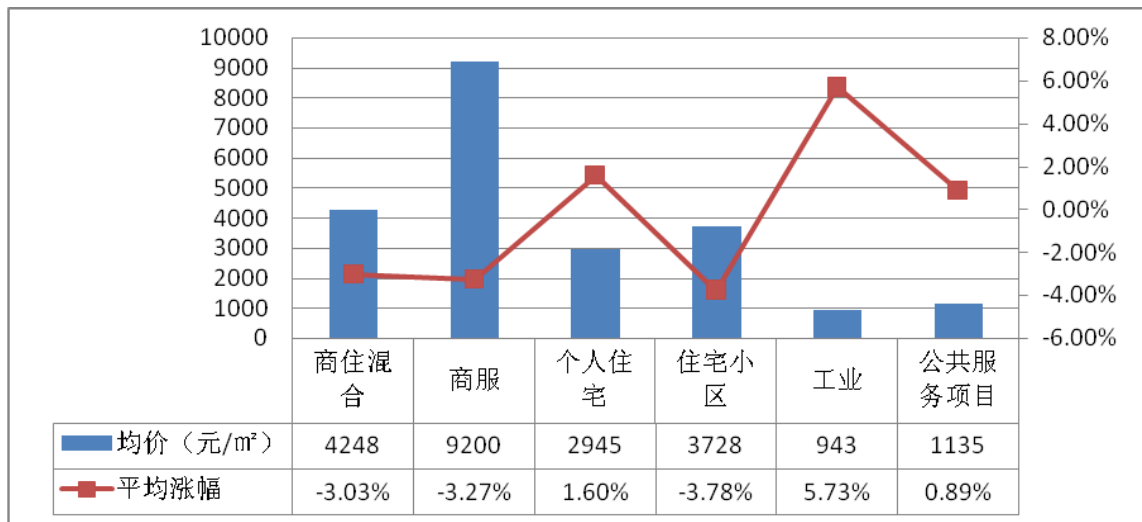


图 19 惠阳区 2023 年度标定地价与上一轮标定地价评估结果对比图

对个别涨幅幅度较大的宗地进行分析：

2023 年惠阳区标定地价中，商住混合标准宗地中住宅楼面地价变化较大的是 441303H70102901 宗地及 441303H70103301 宗地，下降分别约 7.64% 和 4.04%，该两宗地分别位于三和街道莲塘面村滩头及淡水大埔地段，受疫情冲击及经济下行影响，所在区域成交量下滑明显，市场竞争加剧，销售价格持续走低，因此上述宗地地价下降较多；纯住宅小区用地中楼面地价变化较大的是 441303Z70100401、441303Z70101501 等宗地，上述宗地分布位于三和街道及沙田镇等外围区域，同样受疫情冲击及经济下行影响导致销售价格进一步下降，因此上述宗地地价下降较多。

商业用地下跌最大的是 441303S50100401 宗地，下跌幅度约-7.03%，

该宗地位于秋长街道新塘村地段，所在区位优势相对一般，且在房地产市场整体遇冷、市场经济低迷及疫情反复等多重因素叠加下，人流量大量减少，实体商业经济受较大的影响，因此整体的下降幅度较大；

2023 年惠阳区标定地价中，工业用地整体呈上涨趋势，其中 441303G60102301 宗地上涨幅度最大。据调查，2022 年惠阳区工业投资生产亦总体保持稳定上涨态势，规模以上工业总产值 1841.20 亿元，同比增长 6.6%，此外，该宗地所在区域近期成交的工业用地价格呈上涨趋势，较 2021 年成交工业用地价格上涨约 9% 左右，因此该宗地地价上涨较多。