

蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2022〕4号

关于公布蕉岭县 2021 年城镇国有建设用地 标定地价更新项目成果的通知

蕉华园区管委会，各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位：

根据《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》《中华人民共和国资产评估法》相关规定，遵照《标定地价规程》（TD/T1052-2017）要求，结合蕉岭县的实际情况，我县制定了《蕉岭县 2021 年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果》，经 2022 年 1 月 27 日县政府常务会议研究同意，现予以公布，并于 2022 年 1 月 30 日起执行，由蕉岭县自然资源局负责解释。原于 2020 年 11 月 26 日印发的《关于公布蕉岭县 2020 年城镇国有建设用地标定地价成果的通知》（蕉府〔2020〕28 号）同时废止。

附件：1. 蕉岭县标定地价的基本内容

2. 标定地价更新项目成果（含成果图册、公示信息表）



蕉岭县人民政府

2022年1月30日

附件 1:

蕉岭县标定地价的基本内容

一、本次公布的蕉岭县 2021 年城镇国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围为蕉岭县（蕉城镇及部分长潭镇）总体规划确定的规划建设区范围与广东梅州蕉华工业园区管理委员会（广东省蕉岭华侨农场）行政区范围内的由 40 个标定区域连接构成的空间范围，公示范围面积为 5.78 平方公里。

二、本次标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商住用地和工业用地共四种用途。涉及商服用途和商住用途的标准宗地价格类型包括首层楼面地价、平均楼面地价和地面地价，涉及工业用途的标准宗地价格类型为地面地价，住宅用途的标准宗地价格类型包括平均楼面地价和地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	现状土地开发程度	2.50	首层楼面地价/平均楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	40 年	2021 年 1 月 1 日
住宅用地		0.59-6.30	平均楼面地价		70 年	
商住用地		1.12-9.73	首层楼面地价/平均楼面地价		商服用地 40 年、住宅用地 70 年	
工业用地		0.50-1.50	地面地价		50 年	

备注：1. 本次标定地价中商服用地仅有一宗标准宗地。

2. 现状土地开发程度为“五通一平”或“六通一平”。其中，“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“六通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路，宗地红线内场地平整。

3. 容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围值。

三、本次标定地价的估价期日为 2021 年 1 月 1 日。

四、参考《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

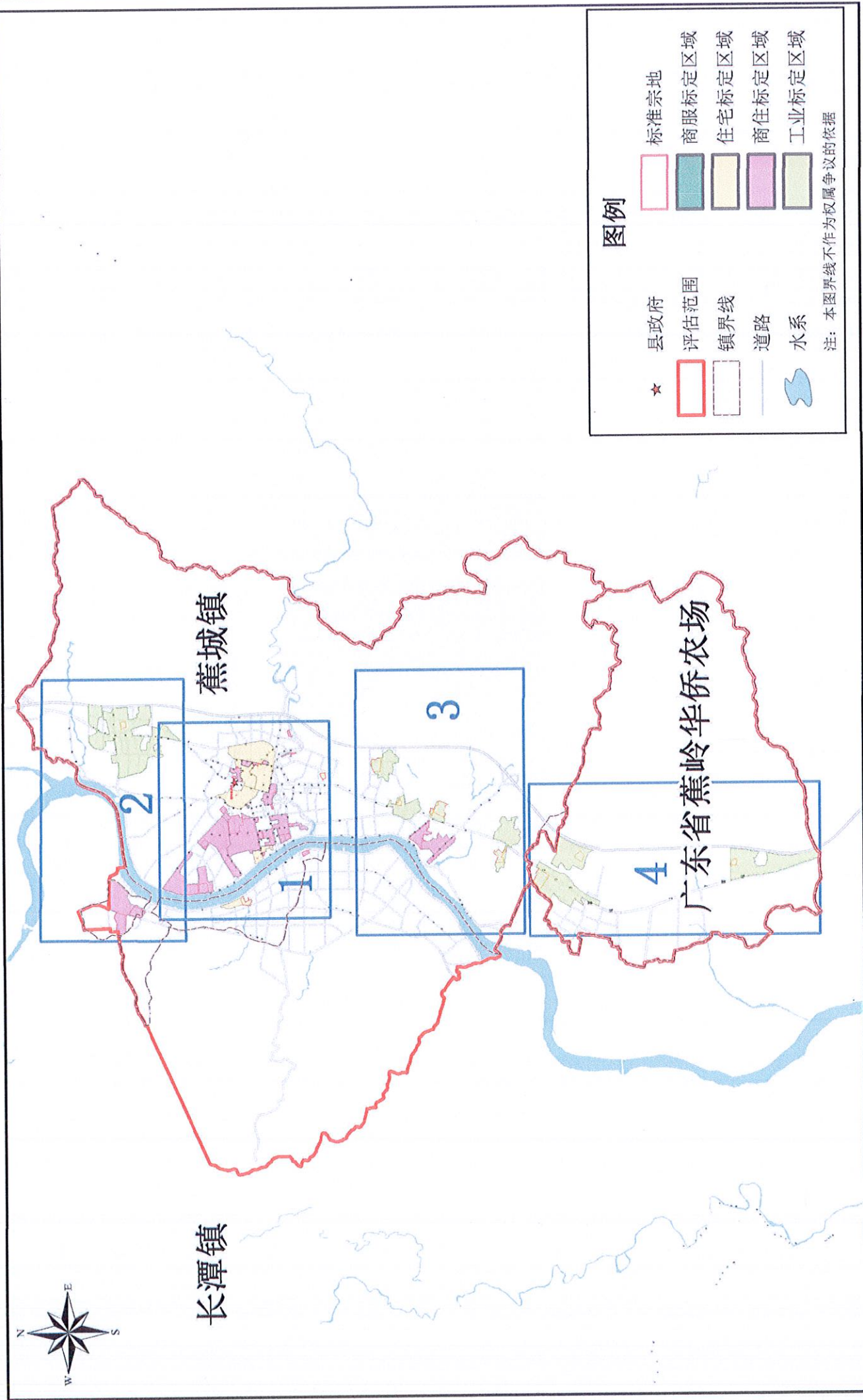
标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	批发市场用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住用地	商服用地、 住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、 其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地

五、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

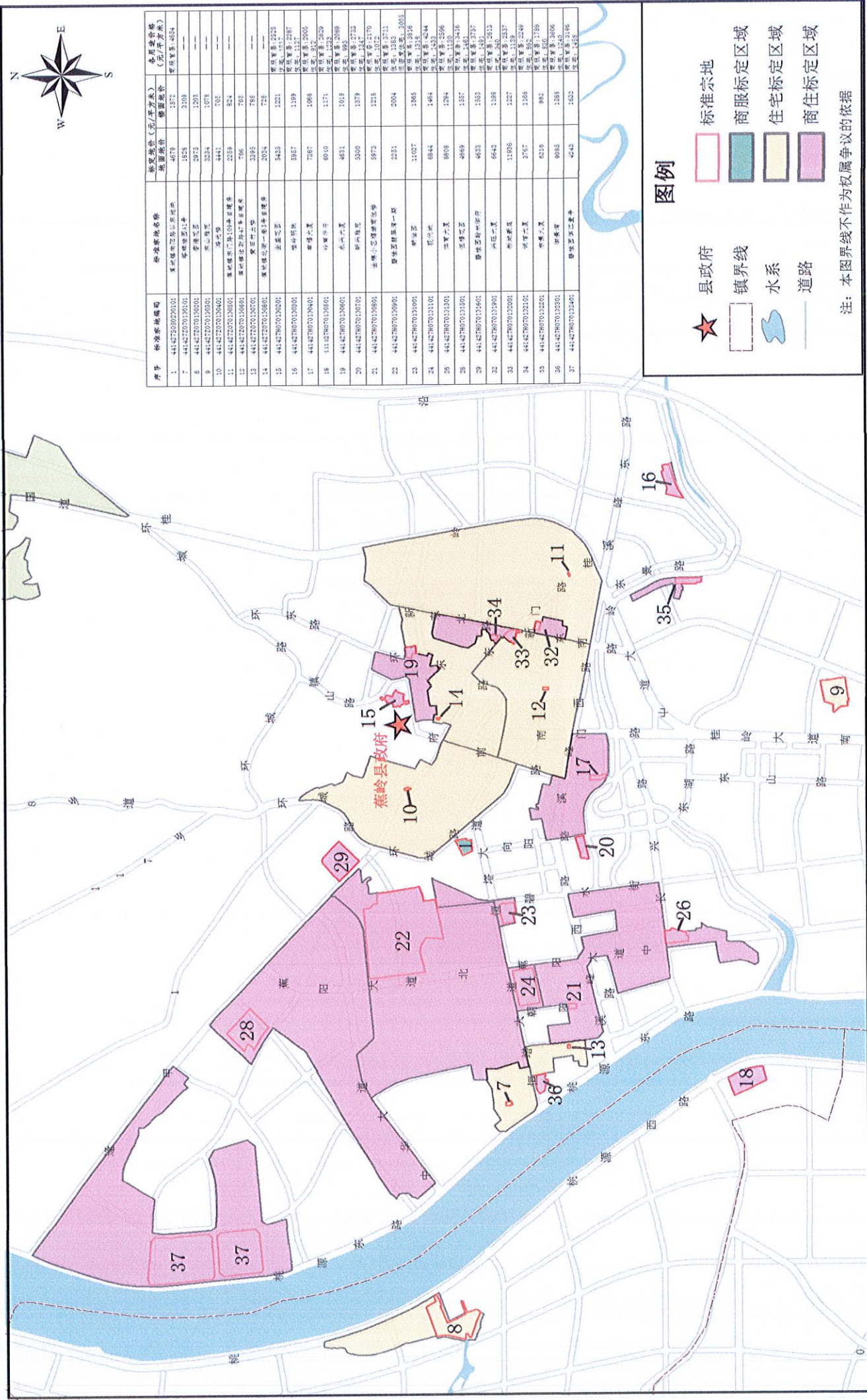
六、蕉岭县自然资源局将根据土地市场的变化情况对标定地价进行更新修订，经县政府批准后，对外公布执行。

蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价总图

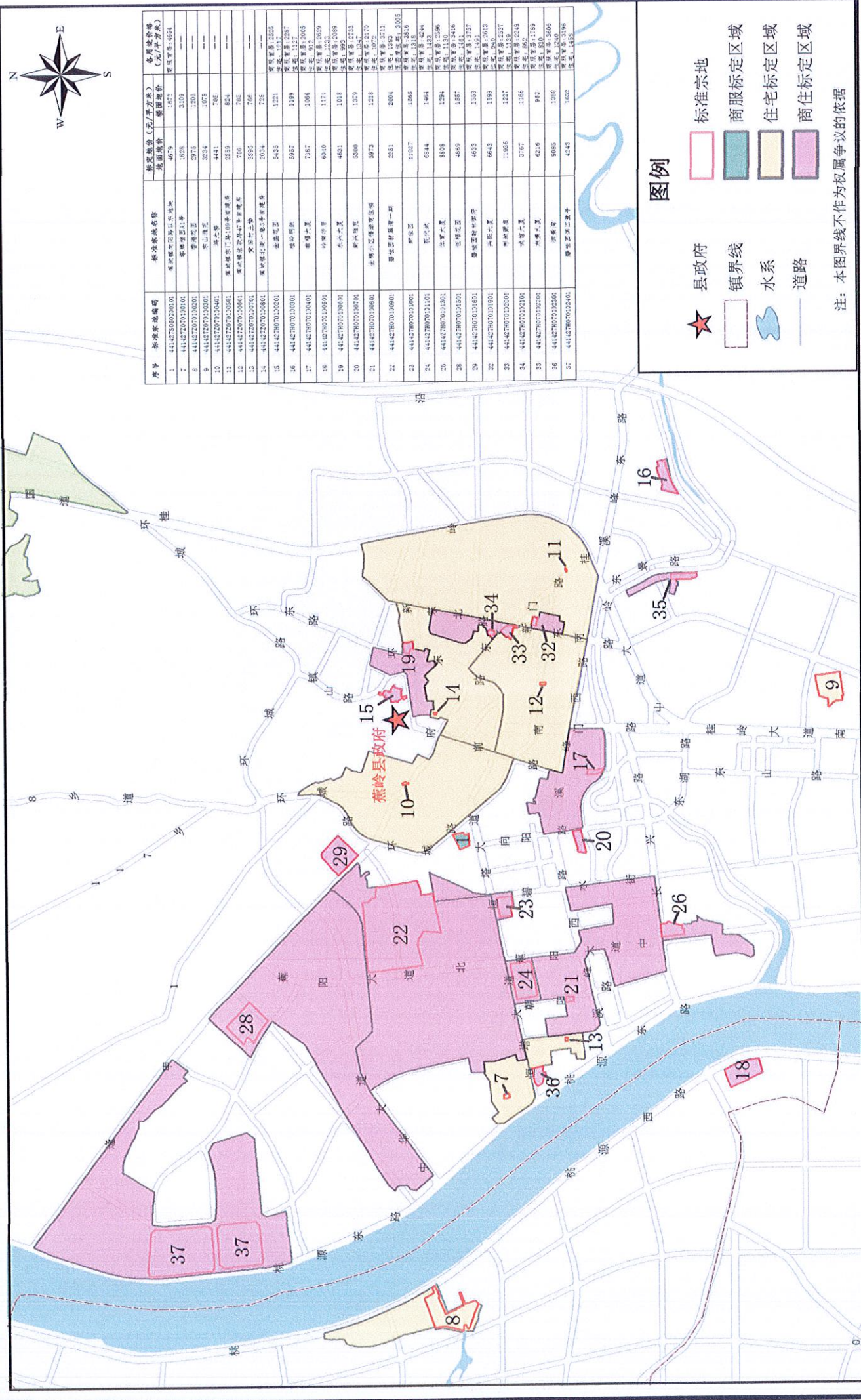
附件2:



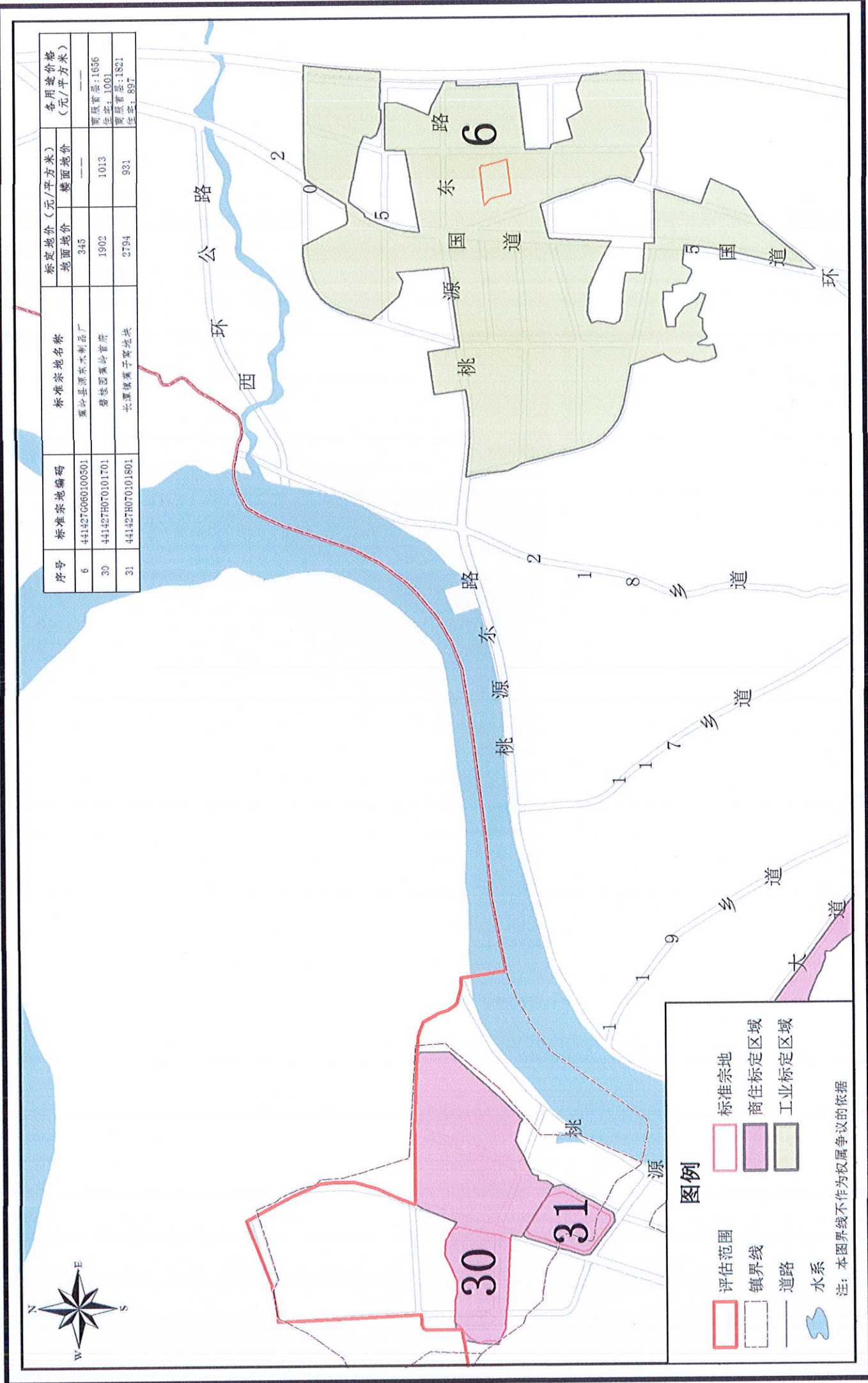
蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价（蕉岭县城区）图幅1



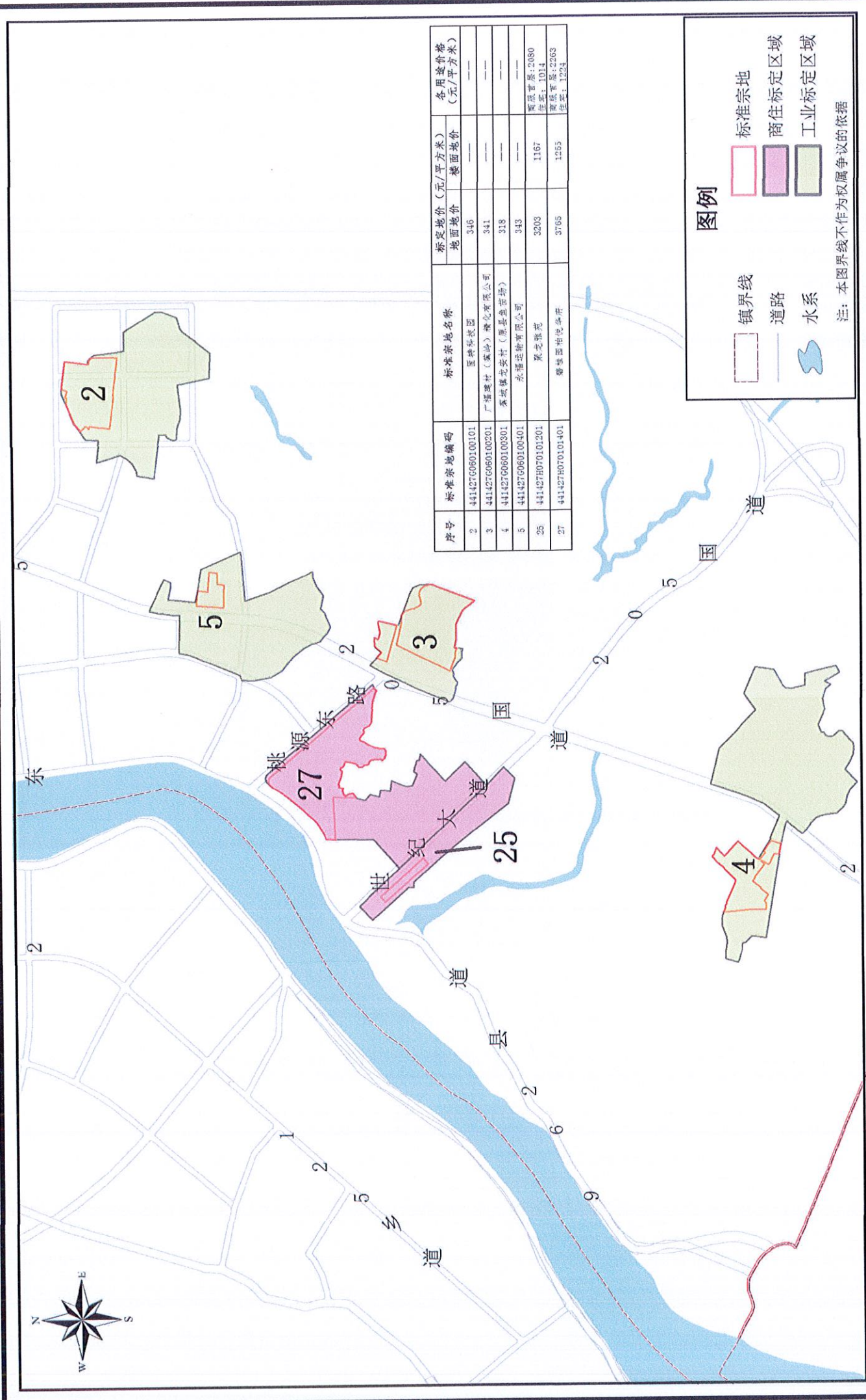
蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价（蕉岭县城区）图幅1



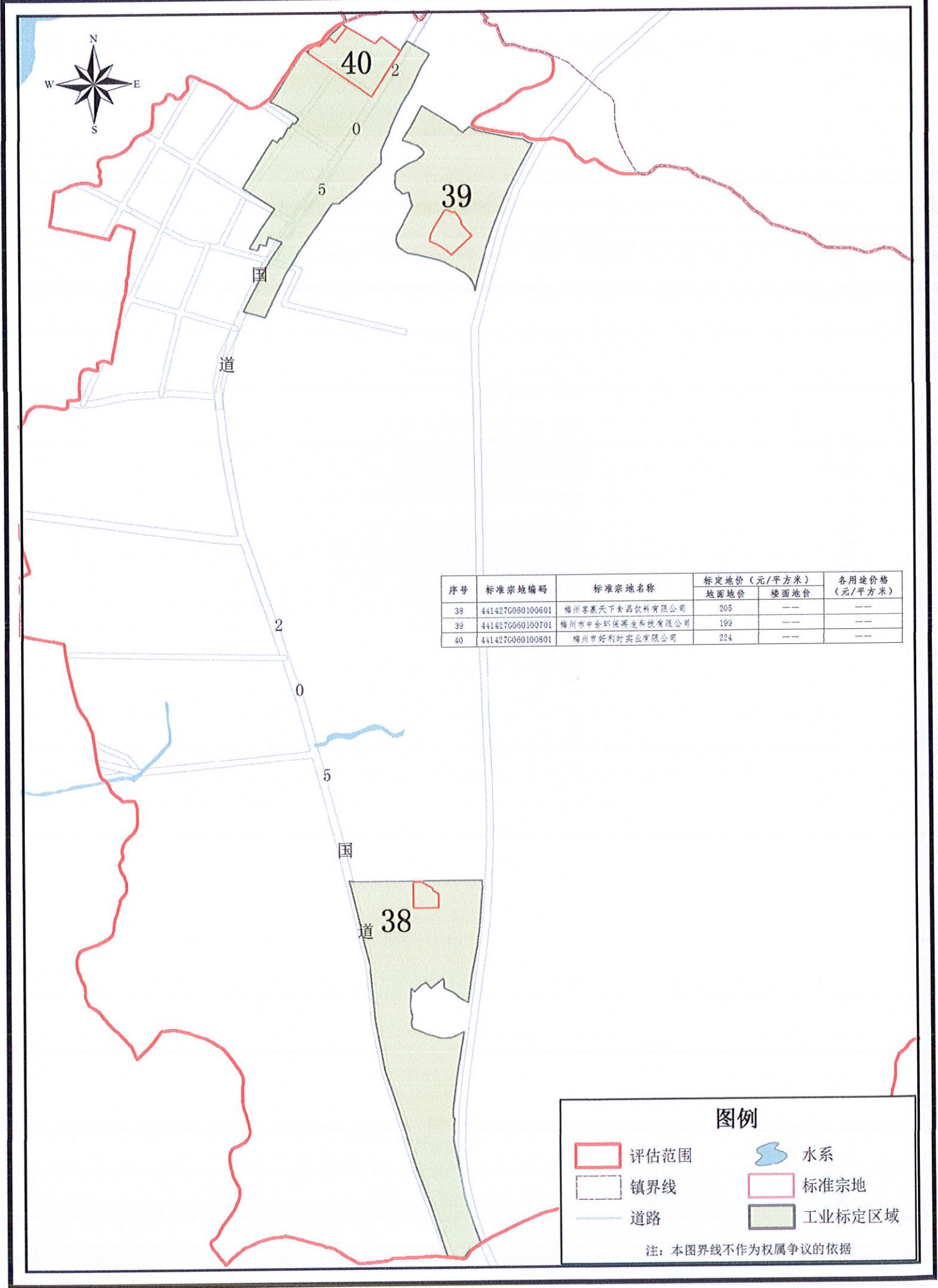
蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价（蕉岭县城区）图幅2



蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价（蕉岭县城区）图幅3



蕉岭县2021年城镇国有建设用地标定地价（广东省蕉岭华侨农场）图幅4



标地定价公示信息表

序号		区域	标准地编码	标准地名称	位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发强度	设定年期	各用途比例	标定地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	各用途价格(元/平方米)	工业用地	备注
1		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	2478.00	2.50	五通一平	工业用地40年	工业: 100%	4679	1972	工业: 4654	1	---
2		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	38550.84	0.50	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	341	---	工业: 341	2	---
3		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	50000.00	1.02	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	341	---	工业: 341	3	---
4		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	29070.00	1.20	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	318	---	工业: 318	4	---
5		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	7739.00	1.03	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	343	---	工业: 343	5	---
6		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	11320.00	0.80	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	345	---	工业: 345	6	---
7		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	803.01	0.59	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	1828	3109	工业: 1828	7	---
8		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	19758.60	2.47	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	2975	1203	工业: 2975	8	---
9		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	9744.00	3.00	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	3234	1078	工业: 3234	9	---
10		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	1355.91	8.30	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	4443	765	工业: 4443	10	---
11		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	71.23	2.74	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	2739	824	工业: 2739	11	---
12		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	184.36	1.00	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	786	786	工业: 786	12	---
13		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	140.69	4.31	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	3295	788	工业: 3295	13	---
14		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	78.29	2.80	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	2934	728	工业: 2934	14	---
15		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	3413.12	4.45	六通一平	工业用地70年	工业: 100%	5435	1221	工业: 5435	15	---
16		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	3267.73	4.97	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	5957	1199	工业: 5957	16	---
17		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	701.05	6.93	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	7387	1066	工业: 7387	17	---
18		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	7848.40	5.18	六通一平	工业用地70年	工业: 100%	6040	1171	工业: 6040	18	---
19		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	1280.00	4.55	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	4031	1018	工业: 4031	19	---
20		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	1592.25	3.84	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	5300	1379	工业: 5300	20	---
21		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	624.00	4.90	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	5973	1218	工业: 5973	21	---
22		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	74182.00	1.12	六通一平	工业用地70年	工业: 100%	2251	2004	工业: 2251	22	---
23		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	3691.70	7.05	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	11027	1585	工业: 11027	23	---
24		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	9880.00	4.67	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	8844	1464	工业: 8844	24	---
25		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	5079.00	2.74	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	3203	1167	工业: 3203	25	---
26		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	2922.60	6.81	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	8808	1294	工业: 8808	26	---
27		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	79837.00	3.00	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	3705	1255	工业: 3705	27	---
28		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	13208.00	3.00	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	4033	1553	工业: 4033	28	---
29		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	8976.00	2.98	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	1902	1013	工业: 1902	29	---
30		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	68487.00	1.88	六通一平	工业用地70年	工业: 100%	2794	931	工业: 2794	30	---
31		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	36019.00	3.00	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	6643	1198	工业: 6643	31	---
32		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	552.00	5.55	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	11936	1227	工业: 11936	32	---
33		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	383.70	9.73	六通一平	工业用地70年	工业: 100%	3767	1166	工业: 3767	33	---
34		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	1300.00	3.23	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	8216	982	工业: 8216	34	---
35		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	1094.80	6.33	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	9085	1388	工业: 9085	35	---
36		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	2275.00	6.55	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	4243	1322	工业: 4243	36	---
37		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	68192.58	2.60	五通一平	工业用地70年	工业: 100%	205	---	工业: 205	37	---
38		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	11047.00	1.20	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	199	---	工业: 199	38	---
39		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	11800.00	1.50	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	224	---	工业: 224	39	---
40		蕉岭县	441427060100001	蕉岭县蕉岭镇工业园区	蕉岭县蕉岭镇工业园区	工业用地	国有出让	60224.00	1.48	五通一平	工业用地50年	工业: 100%	---	---	工业: ---	40	---

注: 1. 五通一平指供水、供电、供气、供热、排水、通讯、道路、防洪、防风、防涝、防风、防旱等工程。
2. 蕉岭县2021年城镇国有建设用地使用权出让最低价标准(元/平方米)见下表。
3. 蕉岭县2021年城镇国有建设用地使用权出让最低价标准(元/平方米)见下表。

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，县人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2022年1月30日印发