

附件 1

汕头市中心城区集体建设用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

汕头市中心城区集体建设用地基准地价制订试点项目工作范围为汕头市中心城区（金平区、龙湖区、濠江区）全域，共涉及 29 个街道 2 个镇。

(二) 基准地价内涵

表1-1 汕头市中心城区集体建设用地基准地价内涵表

内涵	集体商服用地	集体住宅用地		集体工业用地
		宅基地	集体住宅用地 (不含宅基地)	
估价期日	2019 年 1 月 1 日			
土地产权状况	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，无抵押等他项权利限制，不得对外销售。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	2.5	2.5	2.5	2.0
土地使用年限	40 年	无限年期	70 年	50 年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	首层楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
价格定义	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格	指宅基地在正常市场条件、符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指在正常市场条件、符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格

备注：（1）集体住宅用地分为宅基地和集体住宅用地（不含宅基地）两类，其中集体住宅用地（不含宅基地）指符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划“三大规划”，由村（居）民委员会或集体经济组织集中建设农村村民住宅的用地，不得对外销售；

（2）本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；

（3）地面地价与平均楼面地价的转换关系为：

地面地价 = 平均楼面地价 × 设定容积率；

（4）地面地价与首层楼面地价的转换思路为：

平均楼面地价 = 首层楼面地价 × 容积率修正系数；

地面地价 = 平均楼面地价 × 设定容积率；

（5）各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

二、基准地价成果

(一) 各用途级别基准地价

表2-1 汕头市中心城区集体各用途用地级别基准地价表

级别	商服用地		宅基地		住宅用地 (不含宅基地)		工业用地	
	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价(万元/亩)	地面地价(元/平方米)	地面地价(万元/亩)	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价(万元/亩)	地面地价(元/平方米)	地面地价(万元/亩)
一级	2833	237.36	2658	177.17	931	155.17	1038	69.20
二级	2036	170.58	2283	152.20	780	130.00	792	52.80
三级	1295	108.5	1840	122.67	623	103.83	620	41.33
四级	881	73.81	1468	97.83	501	83.50	514	34.27

注：(1) 商服用地级别基准地价为设定容积率2.5的首层楼面地价；
 (2) 住宅用地（不含宅基地）级别基准地价为设定容积率2.5的平均楼面地价；
 (3) 宅基地级别基准地价为设定容积率2.5的地面地价；
 (4) 工业用地级别基准地价为设定容积率2.0的地面地价；
 (5) 商服用地设定容积率2.5的地面地价=商服首层楼面地价×商服容积率为2.5时的修正系数(0.5027)×商服设定容积率(2.5)；
 (6) 住宅用地（不含宅基地）设定容积率2.5的地面地价=平均楼面地价×住宅设定容积率(2.5)。

表2-2 商服用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准)

单位：元/平方米

级别	级别基准地价		级别范围
	首层楼面地价	地面地价	
一级	2833	3560	由以下线路围合而成的区域： 海滨路-珠港新城片-东海岸新城新津片-中山路-泰山路-金砂路-东厦路-红领巾路-石炮台路-海滨路。
二级	2036	2559	由以下线路围合而成的区域： 金叶岛；汕汾公路-新津河-中山路-泰山路-金砂路-东厦路-红领巾路-石炮台路-海滨路-汕头湾北岸-礮石大桥-乌桥岛-梅溪河-天山北路-汕樟路--泰山中路-汕汾公路；南滨片。

级别	级别基准地价		级别范围
	首层楼面地价	地面地价	
三级	1295	1627	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 外砂镇中心区域（外砂金洲村村道-外砂河-仁和村村道-机场南侧丁字型灌沟-新津河）；新溪镇全域；东海岸新城新溪片；汕昆高速-新津河-汕汾路-泰山中路-汕樟路-天山路-梅溪河-汕昆高速；岐山街道、月浦街道、光华街道、鮀江街道区域；澳头、东湖和北山湾片（东湖路东侧，广达大道东侧，保税区北侧）；濠江区城区片：沈海高速东侧-磊广公路南侧（含北侧至山体部分）-坑墘横路北侧-濠江；马滘片：河中路以北-濠江以西-濠江以南-中心东路以东的马滘居委会、海光村、海星村范围内；礮石风景区片（礮石大桥以东，南滨片以西，包含礮石居委会、红光村北片、红星村北片）；妈屿岛。
四级	881	1107	金平区、龙湖区、濠江区除去上述范围的所有区域。

注：商服级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路如下：
商服用地首层楼面地价在容积率为 2.5 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。商服用地容积率为 2.5 的容积率修正系数为 0.5027，设商服首层楼面地价为 P0，则商服平均楼面地价 P=P0×0.5027，地面地价=平均楼面地价×2.5=0.5027×P0×2.5=P0×1.25675。

表2-3 住宅用地级别价格及范围

（本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准）

单位：元/平方米

级别	宅基地	集体住宅用地 (不含宅基地)		级别范围
	地面地价	平均楼面 地价	地面地 价	
一级	2658	931	2328	由以下线路围合而成的区域： 海滨路-珠港新城片-东海岸新城新津片-中山路-泰山路-金砂路-东厦路-红领巾路-石炮台路-海滨路。
二级	2283	780	1950	由以下线路围合而成的区域： 金叶岛；汕汾公路-新津河-中山路-泰山路-金砂路-东厦路-红领巾路-石炮台路-海滨路-汕头湾北岸-礮石大桥-乌桥岛-梅溪河-天山北路-汕樟路--泰山中路-汕汾公路；南滨片。

级别	宅基地	集体住宅用地 (不含宅基地)		级别范围
	地面地价	平均楼面 地价	地面地 价	
三级	1840	623	1558	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 外砂镇中心区域（外砂金洲村村道-外砂河-仁和村村道-机场南侧丁字型灌沟-新津河）；新溪镇全域； 东海岸新城新溪片；汕昆高速-新津河-汕汾路-泰山中路-汕樟路-天山路-梅溪河-汕昆高速；岐山街道、月浦街道、光华街道、鮀江街道区域；澳头、东湖和北山湾片（东湖路东侧，广达大道东侧，保税区北侧）；濠江区城片区：沈海高速东侧-磊广公路南侧（含北侧至山体部分）-坑墘横路北侧-濠江；马滘片：河中路以北-濠江以西-濠江以南-中心东路以东的马滘居委会、海光村、海星村范围内；礮石风景区片（礮石大桥以东，南滨片以西，包含礮石居委会、红光村北片、红星村北片）；妈屿岛。
四级	1468	501	1253	金平区、龙湖区、濠江区除去上述范围的所有区域。

注：宅基地级别基准地价为设定容积率 2.5 下的地面地价，集体住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 下的平均楼面地价；住宅地面地价=住宅设定楼面地价×住宅设定容积率 2.5。

表2-4 工业用地级别价格及范围

（本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准）

单位：元/平方米

级别	级别基准地价	级别范围
	地面地价	
一级	1038	由以下线路围合而成的区域： 黄河路—新津河-西南村村道—新兴路—东海岸新城新溪片北侧河沟—外砂河—东海岸新城新溪片、新津片—海湾大桥—海岸线—礮石大桥—西港河—澄海路—潮汕路—西陇水利路—梅溪河—汕昆高速—泰山北路—黄河路；乌桥岛；金叶岛；金凤半岛。
二级	792	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 新津河—汕昆高速—青年路—外砂河—063 县道—新莱路—大兴村村道—外砂河—东海岸北侧河沟-新兴路-西南村村道—新津河—黄河路—泰山路—汕昆高速—梅溪河—西陇水利路—潮汕路—澄海路—西港河—升平工业区北—大港河—金凤路—金平职业技术学院—大学路以北；金凤半岛南侧沙洲；南滨片区。
三级	620	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 除上述级别外，龙湖区、金平区管辖范围内的区域。濠江区沈海高速至磊广大道濠江城区段以西、濠江至达濠水产批发市场以北区域；南山湾产业园珠河路北侧、中心路东侧；保税区；妈屿岛。
四级	514	除上述级别外，浔洄山附近及濠江区管辖范围内的区域。

注：工业用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的地面地价。

(二) 各用途区片基准地价

表2-5 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米（首层楼面地价）

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
1-SF001	时代广场片	1	3080	3-SF021	新溪中心片	3	1265
1-SF002	龙湖东区片	1	2932	3-SF022	新溪南片	3	1405
1-SF003	东海岸新津片	1	2689	3-SF023	东海岸新城新溪片	3	1554
2-SF004	小公园片	2	2031	3-SF024	妈屿岛片	3	1245
2-SF005	金沙\大华\石炮台街道片	2	2437	3-SF025	碧石风景区片	3	1399
2-SF006	广厦东墩片	2	2048	3-SF026	澳头北山湾片	3	1158
2-SF007	金厦\金霞片	2	2318	3-SF027	达濠中心片	3	1353
2-SF008	夏桂埔片	2	1968	3-SF028	马滘北片	3	1294
2-SF009	陈厝合片	2	2169	4-SF029	鮀莲片	4	912
2-SF010	辛厝寮周厝埕片	2	1907	4-SF030	牛田洋片	4	960
2-SF011	内外充公片	2	2116	4-SF031	鸥汀北片	4	930
2-SF012	南滨片	2	1997	4-SF032	外砂北片	4	952
3-SF013	鮀江片	3	1189	4-SF033	外砂南片	4	921
3-SF014	金凤半岛片	3	1302	4-SF034	浔洄山片	4	720
3-SF015	月浦片	3	1234	4-SF035	珠浦片	4	939
3-SF016	岐山片	3	1387	4-SF036	达濠街道东北片	4	880
3-SF017	光华片	3	1480	4-SF037	广澳片	4	787
3-SF018	鸥汀万吉片	3	1447	4-SF038	河浦\玉新片	4	832
3-SF019	鸥汀东火车站片	3	1414	4-SF039	滨海\马滘南片	4	873
3-SF020	外砂中心片	3	1328				

注：集体商服用地区片基准地价为设定容积率2.5的首层楼面地价。

表2-6 宅基地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
1-ZJD001	时代广场片	1	2672	3-ZJD021	新溪中心片	3	1863
1-ZJD002	龙湖东区片	1	2715	3-ZJD022	新溪南片	3	1885
1-ZJD003	东海岸新津片	1	2759	3-ZJD023	东海岸新城新溪片	3	2075

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
2-ZJD004	小公园片	2	2353	3-ZJD024	妈屿岛片	3	2041
2-ZJD005	金砂\大华\石炮台街道片	2	2433	3-ZJD025	碧石风景区片	3	1834
2-ZJD006	广厦东墩片	2	2342	3-ZJD026	澳头北山湾片	3	1992
2-ZJD007	金厦\金霞片	2	2358	3-ZJD027	达濠中心片	3	1780
2-ZJD008	夏桂埔片	2	2277	3-ZJD028	马滘北片	3	1756
2-ZJD009	陈厝合片	2	2390	4-ZJD029	鮑莲片	4	1430
2-ZJD010	辛厝寮周厝埕片	2	2173	4-ZJD030	牛田洋片	4	1588
2-ZJD011	内外充公片	2	2234	4-ZJD031	鸥汀北片	4	1564
2-ZJD012	南滨片	2	2347	4-ZJD032	外砂北片	4	1557
3-ZJD013	鮑江片	3	1715	4-ZJD033	外砂南片	4	1497
3-ZJD014	金凤半岛片	3	1998	4-ZJD034	浔洄山片	4	1315
3-ZJD015	月浦片	3	1818	4-ZJD035	珠浦片	4	1517
3-ZJD016	岐山片	3	1886	4-ZJD036	达濠街道东北片	4	1499
3-ZJD017	光华片	3	2015	4-ZJD037	广澳片	4	1413
3-ZJD018	鸥汀万吉片	3	1903	4-ZJD038	河浦\玉新片	4	1446
3-ZJD019	鸥汀东火车北站片	3	2024	4-ZJD039	滨海\马滘南片	4	1469
3-ZJD020	外砂中心片	3	1959				

注：宅基地区片基准地价为地面地价。

表2-7 集体住宅用地（不含宅基地）区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
1-ZZ001	时代广场片	1	916	3-ZZ021	新溪中心片	3	630
1-ZZ002	龙湖东区片	1	931	3-ZZ022	新溪南片	3	644
1-ZZ003	东海岸新津片	1	946	3-ZZ023	东海岸新城新溪片	3	709
2-ZZ004	小公园片	2	805	3-ZZ024	妈屿岛片	3	697
2-ZZ005	金砂\大华\石炮台街道片	2	830	3-ZZ025	碧石风景区片	3	625
2-ZZ006	广厦东墩片	2	795	3-ZZ026	澳头北山湾片	3	680
2-ZZ007	金厦\金霞片	2	807	3-ZZ027	达濠中心片	3	604
2-ZZ008	夏桂埔片	2	785	3-ZZ028	马滘北片	3	611
2-ZZ009	陈厝合片	2	818	4-ZZ029	鮑莲片	4	492

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
2-ZZ010	辛厝寮周厝塍片	2	740	4-ZZ030	牛田洋片	4	539
2-ZZ011	内外充公片	2	765	4-ZZ031	鸥汀北片	4	544
2-ZZ012	南滨片	2	803	4-ZZ032	外砂北片	4	529
3-ZZ013	鮀江片	3	581	4-ZZ033	外砂南片	4	508
3-ZZ014	金凤半岛片	3	682	4-ZZ034	浔泗山片	4	445
3-ZZ015	月浦片	3	615	4-ZZ035	珠浦片	4	519
3-ZZ016	岐山片	3	628	4-ZZ036	达濠街道东北片	4	502
3-ZZ017	光华片	3	691	4-ZZ037	广澳片	4	480
3-ZZ018	鸥汀万吉片	3	643	4-ZZ038	河浦\玉新片	4	488
3-ZZ019	鸥汀东火车站片	3	691	4-ZZ039	滨海\马滘南片	4	503
3-ZZ020	外砂中心片	3	650				

注：集体住宅用地（不含宅基地）区片基准地价为设定容积率2.5的平均楼面地价。

表2-8 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
1-GY001	龙湖东区片	1	1209	2-GY021	龙湖区北片	2	794
1-GY002	高新及龙湖工业区片	1	1158	2-GY022	外砂镇片	2	755
1-GY003	时代广场片	1	1198	2-GY023	宜华城片	2	887
1-GY004	金平工业区片	1	1023	2-GY024	新溪镇中心片	2	742
1-GY005	升平工业区片	1	997	2-GY025	南滨片	2	715
1-GY006	潮汕路南片	1	994	3-GY026	莲塘工业区片	3	659
1-GY007	小公园片	1	1040	3-GY027	牛田洋片	3	632
1-GY008	汕樟路南片	1	1082	3-GY028	外砂镇外围片	3	652
1-GY009	龙盛工业区片	1	1065	3-GY029	金鸿公路片	3	645
1-GY010	万吉工业区片	1	1007	3-GY030	妈屿岛片	3	591
1-GY011	汕头火车站片	1	1116	3-GY031	礮石山片	3	634
1-GY012	泰山路南段片	1	1070	3-GY032	三联工业区片	3	621
1-GY013	东海岸新城新津北片	1	1055	3-GY033	濠江城区片	3	600
1-GY014	东海岸新城新津南片	1	990	3-GY034	马滘片	3	581

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
1-GY015	东海岸新城新溪片	1	987	3-GY035	保税区片	3	566
1-GY016	新溪镇西南片	1	984	4-GY036	河浦片	4	505
2-GY017	汕头大学片	2	721	4-GY037	南山湾工业区片	4	509
2-GY018	鮀浦片	2	738	4-GY038	北山湾片	4	531
2-GY019	月浦北片	2	838	4-GY039	广澳片	4	519
2-GY020	西港片	2	730	4-GY040	浔洄山片	4	523

注：集体工业用地区片基准地价为地面地价。