**兴宁市2021-2022年标定地价更新初步成果**

**(征求意见稿)**

**1 公示范围**

根据兴宁市市场发育程度和管理服务需求，结合市域内不同用途自身的空间分布，确定兴宁市2021-2022年标定地价更新公示范围，本次兴宁市标定地价更新的公示范围为35个标定区域构成的空间范围，公示范围总面积约40.30平方公里。公示范围具体如图1。



**图1 兴宁市2021-2022年标定地价更新公示范围图**

**2 土地用途**

兴宁市2021-2022年标定地价更新项目土地用途包括：商服用地、商住混合用地、工业用地和住宅用地共4种用途。

**表1 兴宁市2021-2022年标定地价更新标准宗地用途细分表**

| **标定地价用途** | **一级类** | **二级类** |
| --- | --- | --- |
| 商服用地 | 商服用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地 |
| 商住混合用地 | 商服用地、住宅用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地、城镇住宅用地 |
| 住宅用地 | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工矿仓储用地 | 工业用地、仓储用地 |

**3兴宁市2021年标准宗地地价内涵**

**商服用地：**估价期日为2021年1月1日，土地使用年期为40年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价和商服首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**商住混合用地：**估价期日为2021年1月1日，土地使用年期商服用途为40年，住宅用途为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**住宅用地：**估价期日为2021年1月1日，土地使用年期为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**工业用地：**估价期日为2021年1月1日，土地使用年期为50年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表2 兴宁市2021年标定地价标准宗地地价内涵表**

| **宗地用途****项目** | **商服用地** | **商住混合用地** | **住宅用地** | **工业用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2021年1月1日 |
| 土地开发程度 | 宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整 |
| 法定使用年期 | 40年 | 商服40年住宅70年 | 70年 | 50年 |
| 容积率 | 现状容积率 |
| 标准宗地现状容积率范围 | 0.7~3.5 | 1.1~7.1 | 4.0~6.9 | 0.9~1.0 |
| 价值类型 | 市场特征平稳正常情况和公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格 |
| 价格表现形式 | 平均楼面地价、单位面积地价、首层楼面地价 | 平均楼面地价、单位面积地价、首层楼面地价、住宅楼面地价 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 |

**4 兴宁市2022年标准宗地地价内涵**

**商服用地：**估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为40年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价和商服首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**商住混合用地：**估价期日为2022年1月1日，土地使用年期商服用途为40年，住宅用途为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**住宅用地：**估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**工业用地：**估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为50年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表3 兴宁市2022年标定地价标准宗地地价内涵表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地用途****项目** | **商服用地** | **商住混合用地** | **住宅用地** | **工业用地** |
| 估价期日 | 2022年1月1日 |
| 土地开发程度 | 宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整 |
| 法定使用年期 | 40年 | 商服40年住宅70年 | 70年 | 50年 |
| 容积率 | 现状容积率 |
| 标准宗地现状容积率范围 | 0.7~3.5 | 1.1~7.1 | 4.0~6.9 | 0.9~1.0 |
| 价值类型 | 市场特征平稳正常情况和公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格 |
| 价格表现形式 | 平均楼面地价、单位面积地价、首层楼面地价 | 平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅楼面地价 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 |

**4 2021年标定地价结果信息**

兴宁市2021年标定地价更新项目中共划分/设定35个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表4。

**表4 兴宁市2021年标定地价信息表**

| **标准宗地编码** | **标准宗地名称** | **土地用途** | **土地面积（㎡）** | **容积率** | **开发程度** | **设定使用年限（年）** | **标定地价（元/㎡）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **综合价格** | **混合用地拆分价格** |
| **平均楼面地价** | **单位面积地价** | **商服首层楼面地价** | **住宅楼面地价** |
|
| 441481G060100101 | 华丰工业园 | 工业用地 | 76356 | 0.9 | 五通一平 | 50 | —— | 368 | —— | —— |
| 441481G060100201 | 明珠集团 | 工业用地 | 4190 | 1 | 五通一平 | 50 | —— | 320 | —— | —— |
| 441481G060100301 | 尚善光电 | 工业用地 | 35447.4 | 1 | 五通一平 | 50 | —— | 225 | —— | —— |
| 441481H070100101 | 利来兴佛苑5、6栋 | 商住混合用地 | 1455.75 | 6.6 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1593 | 10513.8 | 3022 | 1384 |
| 441481H070100201 | 文峰花园 | 商住混合用地 | 2999 | 7.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1626 | 11544.6 | 3133 | 1509 |
| 441481H070100301 | 金源花园二期1栋 | 商住混合用地 | 725 | 5.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1885 | 11121.5 | 3527 | 1646 |
| 441481H070100401 | 鼎盛花园 | 商住混合用地 | 12228.9 | 5.4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1542 | 8326.8 | 3544 | 1603 |
| 441481H070100501 | 新兴豪庭 | 商住混合用地 | 58145.8 | 3.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1600 | 6240 | 3175 | 1532 |
| 441481H070100601 | 联康雅筑1期 | 商住混合用地 | 29536.3 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1585 | 6340 | 3195 | 1513 |
| 441481H070100701 | 鸿昇花园 | 商住混合用地 | 16804.2 | 4.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1575 | 6457.5 | 3127 | 1557 |
| 441481H070100801 | 丽都新园 | 商住混合用地 | 18622.6 | 1.8 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1772 | 3189.6 | 3177 | 1693 |
| 441481H070100901 | 兴南华府西区 | 商住混合用地 | 4060 | 5.2 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1687 | 8772.4 | 3597 | 1603 |
| 441481H070101001 | 联康城 | 商住混合用地 | 21131.5 | 4.6 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1670 | 7682 | 3548 | 1661 |
| 441481H070101101 | 江南华府 | 商住混合用地 | 12284.9 | 3.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1692 | 6598.8 | 3586 | 1639 |
| 441481H070101201 | 宁江新城（六期） | 商住混合用地 | 34827.1 | 3 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1580 | 4740 | 3160 | 1516 |
| 441481H070101301 | 敏捷锦绣银湾 | 商住混合用地 | 49283.6 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1428 | 5712 | 2951 | 1471 |
| 441481H070101401 | 鸿福园 | 商住混合用地 | 17512.4 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1453 | 5812 | 3028 | 1422 |
| 441481H070101501 | 明珠养生城A2区 | 商住混合用地 | 49524 | 1.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1470 | 1617 | 2771 | 1375 |
| 441481H070101601 | 弘和帝璟 | 商住混合用地 | 17244.8 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1489 | 5956 | 3091 | 1441 |
| 441481H070101701 | 广东国福生态园有限公司 | 商住混合用地 | 27498.6 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1457 | 5828 | 2741 | 1458 |
| 441481H070101801 | 御福名邸 | 商住混合用地 | 9570 | 4.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1732 | 8486.8 | 3603 | 1648 |
| 441481H070101901 | 鸿昇幸福里 | 商住混合用地 | 10169.1 | 5.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1584 | 8078.4 | 3062 | 1531 |
| 441481H070102001 | 明珠商贸城三期（景顺楼） | 商住混合用地 | 976.98 | 5 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1509 | 7545 | 2947 | 1452 |
| 441481H070102101 | 赞鸿花园 | 商住混合用地 | 7007.6 | 5.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1561 | 9209.9 | 2829 | 1428 |
| 441481H070102201 | 华侨新苑 | 商住混合用地 | 16617.1 | 4.2 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1441 | 6052.2 | 2870 | 1430 |
| 441481S050100101 | 毅德商贸城（一号交易广场） | 商服用地 | 97285.5 | 1.8 | 五通一平 | 40 | 1232 | 2217.6 | —— | —— |
| 441481S050100201 | 智汇城 | 商服用地 | 28417.1 | 3.5 | 五通一平 | 40 | 1018 | 3563 | —— | —— |
| 441481S050100301 | 欧尚超市 | 商服用地 | 34141.4 | 0.7 | 五通一平 | 40 | 1750 | 1225 | —— | —— |
| 441481Z070100101 | 兴城曾学路（自建房） | 住宅用地 | 54.3 | 6.9 | 五通一平 | 70 | 1316 | 9080.4 | —— | —— |
| 441481Z070100201 | 南坛西路（自建房） | 住宅用地 | 61 | 4.9 | 五通一平 | 70 | 1280 | 6272 | —— | —— |
| 441481Z070100301 | 兴城高华路（自建房） | 住宅用地 | 60 | 5.8 | 五通一平 | 70 | 1252 | 7261.6 | —— | —— |
| 441481Z070100401 | 兴佛一路（自建房） | 住宅用地 | 90 | 5.8 | 五通一平 | 70 | 1290 | 7482 | —— | —— |
| 441481Z070100501 | 南门坛路（自建房） | 住宅用地 | 58.5 | 5.7 | 五通一平 | 70 | 1228 | 6999.6 | —— | —— |
| 441481Z070100601 | 顺和塑料制品 | 住宅用地 | 4358.5 | 4 | 五通一平 | 70 | 1380 | 5520 | —— | —— |
| 441481Z070100701 | 兴宁市城市投资发展有限公司 | 住宅用地 | 20400.3 | 6 | 五通一平 | 70 | 1436 | 8616 | —— | —— |

**5 2022年标定地价结果信息**

兴宁市2022年标定地价更新项目中共划分/设定35个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表5。

**表5 兴宁市2022年标定地价信息表**

| **标准宗地编码** | **标准宗地名称** | **土地用途** | **土地面积（㎡）** | **容积率** | **开发程度** | **设定使用年限（年）** | **标定地价（元/㎡）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **综合价格** | **混合用地拆分价格** |
| **平均楼面地价** | **单位面积地价** | **商服首层楼面地价** | **住宅楼面地价** |
|
| 441481G060100101 | 华丰工业园 | 工业用地 | 76356 | 0.9 | 五通一平 | 50 | —— | 370 | —— | —— |
| 441481G060100201 | 明珠集团 | 工业用地 | 4190 | 1 | 五通一平 | 50 | —— | 322 | —— | —— |
| 441481G060100301 | 尚善光电 | 工业用地 | 35447.4 | 1 | 五通一平 | 50 | —— | 225 | —— | —— |
| 441481H070100101 | 利来兴佛苑5、6栋 | 商住混合用地 | 1455.75 | 6.6 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1485 | 9801 | 2956 | 1270 |
| 441481H070100201 | 文峰花园 | 商住混合用地 | 2999 | 7.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1512 | 10735.2 | 3066 | 1391 |
| 441481H070100301 | 金源花园二期1栋 | 商住混合用地 | 725 | 5.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1790 | 10561 | 3464 | 1523 |
| 441481H070100401 | 鼎盛花园 | 商住混合用地 | 12228.9 | 5.4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1434 | 7743.6 | 3481 | 1477 |
| 441481H070100501 | 新兴豪庭 | 商住混合用地 | 58145.8 | 3.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1488 | 5803.2 | 3108 | 1412 |
| 441481H070100601 | 联康雅筑1期 | 商住混合用地 | 29536.3 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1472 | 5888 | 3125 | 1398 |
| 441481H070100701 | 鸿昇花园 | 商住混合用地 | 16804.2 | 4.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1454 | 5961.4 | 3065 | 1435 |
| 441481H070100801 | 丽都新园 | 商住混合用地 | 18622.6 | 1.8 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1667 | 3000.6 | 3118 | 1575 |
| 441481H070100901 | 兴南华府西区 | 商住混合用地 | 4060 | 5.2 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1574 | 8184.8 | 3530 | 1484 |
| 441481H070101001 | 联康城 | 商住混合用地 | 21131.5 | 4.6 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1565 | 7199 | 3486 | 1537 |
| 441481H070101101 | 江南华府 | 商住混合用地 | 12284.9 | 3.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1572 | 6130.8 | 3524 | 1515 |
| 441481H070101201 | 宁江新城（六期） | 商住混合用地 | 34827.1 | 3 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1458 | 4374 | 3095 | 1392 |
| 441481H070101301 | 敏捷锦绣银湾 | 商住混合用地 | 49283.6 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1334 | 5336 | 2884 | 1349 |
| 441481H070101401 | 鸿福园 | 商住混合用地 | 17512.4 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1349 | 5396 | 2956 | 1308 |
| 441481H070101501 | 明珠养生城A2区 | 商住混合用地 | 49524 | 1.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1352 | 1487.2 | 2702 | 1253 |
| 441481H070101601 | 弘和帝璟 | 商住混合用地 | 17244.8 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1371 | 5484 | 3026 | 1318 |
| 441481H070101701 | 广东国福生态园有限公司 | 商住混合用地 | 27498.6 | 4 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1355 | 5420 | 2674 | 1340 |
| 441481H070101801 | 御福名邸 | 商住混合用地 | 9570 | 4.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1623 | 7952.7 | 3541 | 1525 |
| 441481H070101901 | 鸿昇幸福里 | 商住混合用地 | 10169.1 | 5.1 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1462 | 7456.2 | 2997 | 1401 |
| 441481H070102001 | 明珠商贸城三期（景顺楼） | 商住混合用地 | 976.98 | 5 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1386 | 6930 | 2888 | 1326 |
| 441481H070102101 | 赞鸿花园 | 商住混合用地 | 7007.6 | 5.9 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1462 | 8625.8 | 2764 | 1306 |
| 441481H070102201 | 华侨新苑 | 商住混合用地 | 16617.1 | 4.2 | 五通一平 | 商业40，住宅70 | 1323 | 5556.6 | 2803 | 1311 |
| 441481S050100101 | 毅德商贸城（一号交易广场） | 商服用地 | 97285.5 | 1.8 | 五通一平 | 40 | 1210 | 2178 | —— | —— |
| 441481S050100201 | 智汇城 | 商服用地 | 28417.1 | 3.5 | 五通一平 | 40 | 966 | 3381 | —— | —— |
| 441481S050100301 | 欧尚超市 | 商服用地 | 34141.4 | 0.7 | 五通一平 | 40 | 1738 | 1216.6 | —— | —— |
| 441481Z070100101 | 兴城曾学路（自建房） | 住宅用地 | 54.3 | 6.9 | 五通一平 | 70 | 1286 | 8873.4 | —— | —— |
| 441481Z070100201 | 南坛西路（自建房） | 住宅用地 | 61 | 4.9 | 五通一平 | 70 | 1260 | 6174 | —— | —— |
| 441481Z070100301 | 兴城高华路（自建房） | 住宅用地 | 60 | 5.8 | 五通一平 | 70 | 1246 | 7226.8 | —— | —— |
| 441481Z070100401 | 兴佛一路（自建房） | 住宅用地 | 90 | 5.8 | 五通一平 | 70 | 1248 | 7238.4 | —— | —— |
| 441481Z070100501 | 南门坛路（自建房） | 住宅用地 | 58.5 | 5.7 | 五通一平 | 70 | 1226 | 6988.2 | —— | —— |
| 441481Z070100601 | 顺和塑料制品 | 住宅用地 | 4358.5 | 4 | 五通一平 | 70 | 1324 | 5296 | —— | —— |
| 441481Z070100701 | 兴宁市城市投资发展有限公司 | 住宅用地 | 20400.3 | 6 | 五通一平 | 70 | 1372 | 8232 | —— | —— |