

附件 1:

梅州城区（不含梅县区）集体建设用地 基准地价项目基本内容

一、评估范围及地价内涵

（一）评估范围

本次梅州城区（不含梅县区）集体建设用地制订项目评估范围为梅江区（辖金山、江南、西郊 3 个街道和长沙、三角、城北、西阳 4 个镇）以及梅州高新技术产业园区、梅西水库管理局的辖区范围，面积合计 660.12 平方公里。

（二）地价内涵

表 1-1 梅州城区（不含梅县区）集体建设用地基准地价内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
估价期日	2020 年 7 月 1 日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	1.0	3.0	1.0
土地使用年限	40 年	无年限限制	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
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分且有转让流转条件限制； (2) 除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。
备注	(1) 土地开发程度为“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； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格。		

二、各用途级别基准地价

表2-1 梅州城区（不含梅县区）集体建设用地各用途级别基准地价表

级别	集体商服用地		宅基地		集体工业用地	
	(元/平方米)	(万/亩)	(元/平方米)	(万/亩)	(元/平方米)	(万/亩)
I 级	1889	125.93	1581	105.40	886	59.07
II 级	1375	91.67	1054	70.27	674	44.93
III 级	800	53.33	687	45.80	462	30.80
IV 级	508	33.87	474	31.60	314	20.93
V 级	283	18.87	282	18.80	239	15.93

注：1.集体商服用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价；

2.宅基地级别基准地价为设定容积率3.0的地面地价；

3.集体工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

表2-2 梅州城区（不含梅县区）集体商服用地级别范围

单位：元/平方米

土地级别	级别价	级别界线描述
I 级	1889	由以下路线围合而成的区域： 江南：梅江河—新中路—梅江河。
II 级	1375	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：丽都西路—华南大道—华梅一巷—华梅巷—往梅塘东路未命名路—梅塘东路—往客都大道未命名路—客都大道—梅江河—新中路—强民路。 江北：梅江河—程江—广梅路—梅州大道—梅正路—古洲路—八一大道—往梅松路未命名路—梅松路—东山大道—梅江河。
III 级	800	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：丽都西路—华南大道—华梅一巷—华梅巷—侨乡路—剑英公园东侧—剑英公园大道—梅塘东路—侨乡路—客都大道—梅江河—梅汕铁路—S333省道—客天下天誉东侧道路—圣山南路—圣山南路以南400米—圣山西路—梅汕铁路—梅龙高速—华南大道—梅塘东路—梅江河—丽都西路。 江北：周溪河—周溪村北侧路—月梅村北侧路—碧桂园北侧规划路—碧桂园西侧未命名路—梅杨路—环市北路—环市西路—明阳村南侧路—槐岗村南侧路—程江—广梅路—梅州大道—梅正路—古洲路—八一大道—往梅松路未命名路—梅松路—东山大道—周溪河；S223省道—梅江河—东山大道—学子大道—S223省道。
IV 级	508	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南：梅塘东路—华南大道—梅龙高速—梅汕铁路—圣山西路—圣山南路南侧400米—圣山南路—客天下天誉东侧道路—S333省道—梅汕铁路—梅江河—往梅龙高速规划路—梅龙高速—上坪村东侧路—梅汕铁路—梅江河—梅塘东路。 江北：环市西路—环市北路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—新田村东侧路—杨文村东侧路—梅州西环高速公路—明阳村南侧路

土地级别	级别价	级别界线描述
		—环市西路；学子大道—东山大道—周溪河—周溪村北侧路—周溪村东侧路—龙丰村东侧路—梅江河—S223省道—学子大道。 长沙镇： 长沙镇除了上述III级以外的建成区。 西阳镇： 西阳镇除了上述III级以外的建成区。 梅州高新技术产业园区： 汕昆高速北侧建成区区域。
V级	283	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域（含梅州高新技术产业园区所辖的范围以及梅西水库管理局）。

注：本表的级别范围描述仅供参考，具体级别范围以级别图为准。

表2-3 梅州城区（不含梅县区）宅基地级别范围

单位：元/平方米

土地级别	级别价	级别边界描述
I级	1581	由以下路线围合而成的区域： 江南： 中环东路—客都大道—梅江河—丽都西路—华梅巷—梅园路—彬芳大道南—中环东路。
II级	1054	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： 梅江河—梅汕铁路—东升工业大道—东升工业大道以南1300米—圣山南路—往圣山东路未命名路—客天下—梅汕铁路—梅龙高速—华南大道—梅塘东路—梅江河。 江北： 梅江河—程江大桥—环市西路—Y102乡道—黄塘河—往八一大道规划路—八一大道—梅杨路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—G205国道—月梅路—梅松路—东山大道—学子大道—梅香路—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223省道—梅江河。
III级	687	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： S333省道—客天下天誉东侧道路—圣山南路—圣山西路—梅汕铁路—梅龙高速—华南大道—梅塘东路—梅江河—梅龙高速—往S333省道规划路—S333省道。 江北： 环市北路—环市西路—明阳村南侧路—槐岗村南侧路—程江—环市西路—Y102乡道—黄塘河—五里亭村南侧路—八一大道—环市北路；周溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—梅香路—学子大道—东山大道—梅松路—G205国道—月梅村北侧路—周溪村北侧路—周溪河。
IV级	474	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： 梅龙高速—东升村东侧路—东升村南侧路—泮坑村南侧路—龙上村南侧路—上坪村南侧路—湾下村南侧路—梅江河—往梅龙高速规划路—梅龙高速；S333省道—Y200—梅江河—莆田村北侧路—梅龙高速—往S333省道规划路—S333省道。 江北： 环市西路—环市北路—碧桂园西侧规划路—碧桂园北侧规划路—新田村东侧路—杨文村东侧路—梅州西环高速公路—明阳村南侧路—环市西路；周溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223省道—梅江河—福长村东侧路—龙丰村东侧路—周溪村东侧路—周溪村北侧路—周溪河。 梅州高新技术产业园区： 汕昆高速北侧建成区区域。

土地级别	级别价	级别边界描述
V级	282	除上述级别范围外，评估范围内的其他区域（含梅州高新技术产业园区所辖的范围以及梅西水库管理局）。

注：本表的级别范围描述仅供参考，具体级别范围以级别图为准。

表2-4 梅州城区（不含梅县区）集体工业用地级别范围

单位：元/平方米

土地级别	级别价	级别边界描述
I级	886	由以下路线围合而成的区域： 江南： 丽都西路—华南大道—华梅巷—梅园路—彬芳大道南—中环东路—客都大道—梅江河—丽都西路。 江北： 周溪河—杨桃墩巷—顺风路—侨新路—升华街—楼塘路—梅松路—梅州大道—梅石路—中山路—油罗街—金利来大街—梅兴路—广梅路—程江—梅江河—周溪河。
II级	674	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： 客都大道—中环东路—彬芳大道南—梅园路—华梅巷—丽都西路—梅江河—梅塘东路—华南大道—梅龙高速—梅汕铁路—坵明村东侧路—客都大道。 江北： 东山大道—梅松路—环市北路—八一大道—往八一大道规划路—黄塘河—程江—广梅路—梅兴路—金利来大街—油罗街—中山路—梅石路—梅州大道—梅松路—楼塘路—升华街—侨新路—顺风路—杨桃墩巷—周溪河—学海路—梅江河—S223省道—学子大道—东山大道。
III级	462	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： 华南大道—梅塘东路—梅江河—梅龙高速—华南大道；梅龙高速—往梅龙高速规划路—往龙坑村规划路—龙坑村西侧路—圣山南路—客天下天誉东侧道路—S333省道—罗乐村西侧路—梅江河—客都大道—东升村西侧路—梅汕铁路—梅龙高速。 江北： 环市北路—环市西路—程江—黄塘河—五里亭村南侧路—八一大道—环市北路；周溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223省道—学子大道—东山大道—梅松路—环市北路—梅杨路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—G205国道—月梅村北侧路—周溪河。
IV级	314	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江南： 梅龙高速—梅江河—湾下村南侧路—上坪村南侧路—龙上村南侧路—泮坑村南侧路—东升村南侧路—东升村东侧路—梅龙高速—莆田村北侧路—梅江河—往S333省道规划路—S333省道—客天下天誉东侧道路—圣山南路—龙坑村西侧路—往龙坑村规划路—往梅龙高速规划路—梅龙高速。 江北： 环市北路—梅杨路—碧桂园西侧未命名路—碧桂园北侧规划路—新田村东侧路—杨文村东侧路—梅州西环高速公路—明阳村南侧路—槐岗村南侧路—环市西路—环市北路；周溪河—芹黄外围公路（沿东山森林公园）—S223省道—梅江河—福长村东侧路—龙丰村东侧路—周溪村东侧路—周溪村北侧路—周溪河。

土地级别	级别价	级别边界描述
V级	239	除上述级别范围外,评估范围内的其他区域(含梅州高新技术产业园区所辖的范围以及梅西水库管理局)。

注:本表的级别范围描述仅供参考,具体级别范围以级别图为准。

三、各用途区片基准地价

表 3-1 梅州城区(不含梅县区)集体商服用地区片基准地价表

单位:元/平方米,地面地价

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
SF001	客都汇片	1	2229	SF036	芹洋半岛片	3	738
SF002	百花洲片	1	2065	SF037	东升村片	3	705
SF003	沿江东路片	1	1760	SF038	梅州火车站片	3	660
SF004	嘉应汇片	1	1713	SF039	嘉应大学片	3	656
SF005	梅江三路东片	1	1641	SF040	嘉应医学院片	3	639
SF006	丽江花园片	1	1469	SF041	城西职中区片	3	607
SF007	万达华府片	2	1891	SF042	梅州机场片	4	714
SF008	万象江山片	2	1866	SF043	广梅汕家园片	4	595
SF009	御景东方片	2	1593	SF044	千佛塔片	4	541
SF010	区人民小学片	2	1509	SF045	杨梅塘片	4	522
SF011	南门百花苑片	2	1445	SF046	高新技术产业园片	4	493
SF012	丽都东路片	2	1398	SF047	明阳村片	4	426
SF013	文化公园片	2	1369	SF048	城北中学片	4	416
SF014	梅江四路西片	2	1312	SF049	百岁山片	4	404
SF015	中华路片	2	1247	SF050	长沙镇中心片	4	394
SF016	玫瑰园片	2	1210	SF051	东升工业园片	4	391
SF017	电信局片	2	1209	SF052	泮坑景区片	5	401
SF018	小溪唇社区片	2	1182	SF053	黄坑村片	5	364
SF019	梅园新村片	2	1147	SF054	申渡村片	5	325
SF020	华侨新村片	2	1143	SF055	莆蔚村片	5	313
SF021	市中医院片	2	1126	SF056	岭上村片	5	307
SF022	东郊村片	2	1075	SF057	上村村片	5	305
SF023	东汇城片	2	1035	SF058	双黄村片	5	292
SF024	五洲城片	2	1033	SF059	秀竹村片	5	290
SF025	剑英公园片	3	1068	SF060	产业园外围片	5	288
SF026	寮背岭片	3	992	SF061	长沙村片	5	284
SF027	江南和府片	3	949	SF062	龙岗村片	5	278
SF028	客天下片	3	925	SF063	桃坪村片	5	269
SF029	市人民医院片	3	920	SF064	下罗村片	5	263
SF030	奥园半岛片	3	872	SF065	大密村片	5	258
SF031	梅县区技工学校片	3	870	SF066	干才村片	5	256

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
SF032	碧桂园片	3	818	SF067	玉西村片	5	247
SF033	三角镇政府片	3	786	SF068	新田村片	5	240
SF034	客天下碧桂园片	3	751	SF069	梅西水库片	5	215
SF035	融创城片	3	739	-	-	-	-

注：集体商服用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 3-2 梅州城区（不含梅县区）宅基地区片基准地价表

单位：元/平方米，地面地价

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
ZZ001	客都汇片	1	2019	ZZ041	市人民医院片	2	864
ZZ002	万象江山片	1	2001	ZZ042	东升村片	2	836
ZZ003	鸿都花园片	1	2018	ZZ043	华侨新村片	2	808
ZZ004	鸿都小学片	1	1864	ZZ044	梅县区技工学校片	2	811
ZZ005	万达华府片	1	1864	ZZ045	杨家祠公园片	2	805
ZZ006	梅江三路东片	1	1800	ZZ046	五洲小学片	2	765
ZZ007	鸿都雅苑片	1	1707	ZZ047	梅州机场片	3	917
ZZ008	城市花园片	1	1702	ZZ048	千佛塔片	3	745
ZZ009	团结路片	1	1697	ZZ049	汽车交易市场片	3	731
ZZ010	梅江四路东片	1	1658	ZZ050	广梅汕家园片	3	748
ZZ011	市政府片	1	1618	ZZ051	城北镇政府片	3	710
ZZ012	全民健身广场片	1	1547	ZZ052	大觉禅寺片	3	695
ZZ013	彬芳大道南东片	1	1516	ZZ053	富乐花园片	3	656
ZZ014	丽江花园片	1	1445	ZZ054	嘉应大学片	3	644
ZZ015	梅江一路东片	1	1437	ZZ055	周溪村片	3	584
ZZ016	梅江一路西片	1	1399	ZZ056	城西职中区片	3	560
ZZ017	梅园新村片	2	1502	ZZ057	东升工业园片	4	555
ZZ018	剑英公园片	2	1386	ZZ058	长沙镇中心片	4	582
ZZ019	东汇城片	2	1294	ZZ059	高新技术产业园片	4	483
ZZ020	万佳时代国际广场片	2	1292	ZZ060	明阳村片	4	478
ZZ021	寮背岭片	2	1299	ZZ061	城北中学片	4	465
ZZ022	芹洋半岛片	2	1311	ZZ062	百岁山片	4	442
ZZ023	客天下片	2	1228	ZZ063	泮坑景区片	4	406
ZZ024	南门百花苑片	2	1248	ZZ064	岭上村片	5	356
ZZ025	东山教育片	2	1236	ZZ065	上村村片	5	320
ZZ026	金山花园片	2	1218	ZZ066	产业园外围片	5	278
ZZ027	文化公园片	2	1161	ZZ067	申渡村片	5	294
ZZ028	江南和府片	2	1249	ZZ068	千才村片	5	290
ZZ029	三角镇政府片	2	1189	ZZ069	下罗村片	5	290

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
ZZ030	金苑小区片	2	1176	ZZ070	玉西村片	5	289
ZZ031	城西大道片	2	1122	ZZ071	长沙村片	5	284
ZZ032	小溪唇社区片	2	1059	ZZ072	莆蔚村片	5	278
ZZ033	东山谷片	2	1041	ZZ073	秀竹村片	5	275
ZZ034	碧桂园片	2	1025	ZZ074	双黄村片	5	275
ZZ035	融创城片	2	999	ZZ075	龙岗村片	5	272
ZZ036	玫瑰园片	2	988	ZZ076	新田村片	5	267
ZZ037	火车站片	2	1027	ZZ077	大密村片	5	266
ZZ038	市中医院片	2	961	ZZ078	黄坑村片	5	259
ZZ039	五洲城片	2	921	ZZ079	桃坪村片	5	258
ZZ040	客家博物馆片	2	903	ZZ080	梅西水库片	5	212

注：宅基地地价内涵为设定容积率 3.0 的地面地价。

表 3-3 梅州城区（不含梅县区）集体工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米，地面地价

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
GY001	鸿都花园片	1	1068	GY026	千佛塔片	3	446
GY002	梅江二路片	1	1021	GY027	嘉应大学片	3	425
GY003	百花洲片	1	992	GY028	泮坑大道片	3	401
GY004	江南社区片	1	948	GY029	碧桂园片	3	394
GY005	凯旋花园片	1	919	GY030	梅龙高速南片	4	374
GY006	全民健身广场片	1	874	GY031	东升工业园片	4	358
GY007	万象江山片	1	836	GY032	环市西路西片	4	350
GY008	南门百花苑片	1	810	GY033	城北片	4	333
GY009	万达华府片	1	779	GY034	百岁山片	4	319
GY010	金苑小区片	1	744	GY035	泮坑景区片	4	300
GY011	凌风西路片	1	729	GY036	西阳镇中心片	4	285
GY012	文化公园片	1	718	GY037	长沙镇中心片	5	271
GY013	剑英公园片	2	782	GY038	岭上村片	5	258
GY014	华南大道西片	2	775	GY039	长沙村片	5	255
GY015	城西大道片	2	696	GY040	秀竹村片	5	247
GY016	芹洋半岛片	2	679	GY041	黄坑村片	5	240
GY017	东山教育片	2	652	GY042	双黄村片	5	226
GY018	市人民医院片	2	631	GY043	下罗村片	5	221
GY019	东郊村片	2	610	GY044	城北镇外围片	5	217
GY020	市中医院片	2	576	GY045	高新技术产业园片	5	213
GY021	梅塘东路南片	2	548	GY046	长沙镇外围片	5	210
GY022	梅州火车站片	2	528	GY047	桃坪村片	5	209

区段编号	区片名称	所在级别	区片价	区段编号	区片名称	所在级别	区片价
GY023	环市西路片	3	495	GY048	新田村片	5	198
GY024	客天下片	3	489	GY049	产业园外围片	5	194
GY025	机场片	3	459	GY050	梅西水库片	5	180

注：集体工业用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价。

(本页余下空白)