

梅州市人民政府办公室

梅市府办函〔2024〕110号

梅州市人民政府办公室关于公布梅州城区 (不含梅县区)2023年城镇国有建设 用地标定地价的通知

各县(市、区)人民政府(管委会),市府直属和中央、省属驻梅各单位:

为健全和更新梅州市公示地价体系,加强土地价格评估与管理,优化土地资源配置,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》和《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)等法律和上级文件要求,经市人民政府同意,现将梅州城区(不含梅县区)2023年城镇国有建设用地标定地价及有关事项通知如下:

一、本次标定地价的估价日期为2023年1月1日。

二、梅州城区(不含梅县区)城镇国有建设用地标定地价(2023年版)的公示范围为梅江区辖区3个街道(金山、江南、西郊)、4个镇(三角、长沙、城北、西阳)和梅州高新技术产业园区(畲江园区)辖区范围内由128个标定区域连接构成的空间范围,面积约为40.89平方公里。

三、本通知自印发之日起施行，原《梅州市自然资源局关于公布梅州城区（不含梅县区）2021年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果的通告》（梅市自然资〔2022〕14号）同时废止。

四、有关标定地价的具体事宜由梅州市自然资源局负责解释。

附件：

- 1.梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果基本内容
- 2.梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果公示信息表
- 3.梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册

梅州市人民政府办公室

2024年12月18日

附件 1

梅州城区（不含梅县区）2023 年城镇国有建设用 地标定地价更新项目成果基本内容

一、公示范围

本次更新的梅州城区（不含梅县区）2023 年城镇国有建设用
地标定地价成果（以下简称标定地价）的公示范围为梅江区辖区
3 个街道（金山、江南、西郊）、4 个镇（长沙、三角、城北、西
阳）和梅州高新技术产业开发区（畚江园区）辖区范围内由 128 个
标定区域连接构成的空间范围，面积约为 40.89 平方公里。

二、评估对象

本次标定地价的评估对象为公示范围内的国有建设用地，包
括商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地和公共管理与
公共服务用地。涉及商服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，其余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：元/平方米，币种：人民币。各用途标
定地价的内涵见下表：

表 1 标定地价内涵表

用地类型	土地开发程度	地上现状容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整	0.76~3.94	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价	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	2023 年 1 月 1 日
住宅用地		0.76~5.41	平均楼面地价/地面地价		70 年	
商住混合用地		1.53~8.36	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价		商服用地 40 年，住宅用地 70 年	
工业用地		0.33~2.29	地面地价		50 年	
公共管理与公共服务用地		0.95~1.50	平均楼面地价/地面地价		50 年	

注：1.本次标定地价中公共管理与公共服务用地仅有两宗标准宗地；

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或规划容积率范围值。

参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 2 标定地价评估用途分类表

标定地价评估用途		一级类	二级类
商服用地		商业服务业用地	商业用地、批发市场用地、其他商业服务业用地
住宅用地		居住用地	城镇住宅用地
混合用地	商住混合用地	商业服务业用地、居住用地	商业用地、其他商业服务业用地、城镇住宅用地
工业用地		工矿用地、仓储用地	工业用地、物流仓储用地
公共管理与公共服务用地		公共管理与公共服务用地	教育用地、医疗卫生用地

三、修正体系

(一) 标定地价系数修正法公式。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_B ——标定地价；

A ——待估宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C ——待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；

D ——待估宗地使用年期修正指数。

(二) 标定地价系数修正法应用的注意事项。

1. 标定地价成果应用只适用待估宗地位于标定区域内，若待估宗地位于标定区域外，则不能通过应用标定地价成果修正计算地价。

2. 标定地价的修正体系为通用版的修正体系，参照市场比较法的原理，通过修正后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的要求，选取合适的3宗或3宗以上标准宗地的标

定地价各自参照修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估宗地价格。

3.混合用途应用标定地价系数修正法时，需要拆分各用途分别套用对用途的标定地价系数修正法公式计算各用途的地价。

（三）商服用地标定地价修正体系。

1.交易情况修正。

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况（各付各税）如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

2.期日地价指数。

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日地价指数修正。

3.个别因素。

（1）土地开发程度修正。

表3 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本							五通一平 费用合计	六通一平费 用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	场地 平整		
数据统计范围	10~30	10~20	20~50	10~20	20~85	20~40	20~45	90~250	110~290

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的实际具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

3.“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地内土地平整；

4.待估宗地与标定地价的设定条件（如评估期日、容积率、使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

(2) 楼层修正。

表4 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.52	0.32	0.26
	修正范围	1.0	(0.40,0.60]	(0.30,0.40]	[0.15,0.30]

注：1.已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正；
2.在实际土地评估中，评估师需要根据待估宗地实际情况确定楼层修正系数。

(3) 客流集聚度。

表5 客流集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.15,1.25]	[1.05,1.15)	[0.95,1.05)	[0.85,0.95)	[0.75,0.85)
平均值	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80

(4) 宗地形状、地形地质、宗地大小。

表6 商服用地宗地形状、地形地质、宗地大小修正系数表

个别因素	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$S \geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0

4. 土地剩余使用年期修正。

表 7 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=6.27%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0647	0.1255	0.1828	0.2366	0.2873	0.3351	0.38	0.4222	0.462	0.4994
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5346	0.5677	0.5989	0.6282	0.6559	0.6818	0.7063	0.7293	0.7509	0.7713
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7905	0.8085	0.8255	0.8415	0.8565	0.8707	0.884	0.8965	0.9083	0.9194
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9298	0.9396	0.9489	0.9576	0.9658	0.9735	0.9807	0.9875	0.9940	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

（四）住宅用地标定地价修正体系。

1. 交易情况修正。

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况（各付各税）如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

2. 期日地价指数。

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日地价指数修正。

3. 个别因素。

（1）土地开发程度修正（同商服用地）。

住宅用地的土地开发程度修正，参照商服用地“表 3 土地开发程度修正范围表”进行确定。

(2) 容积率修正。

表 8 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r < 1.0$	$1.0 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	$(2.0/r)^{0.368}$	$(2.0/r)^{0.422}$	$(2.0/r)^{0.214}$	0.765

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率。

(3) 电梯修正。

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对梅州城区（不含梅县区）现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.15~1.25 倍，具体根据标准宗地所在区域的实际房地产市场水平进行判断和选择系数。

电梯修正系数 = 电梯住宅建筑面积 ÷ 住宅总建筑面积 × 电梯住宅地价修正系数 + 楼梯（即无电梯）住宅建筑面积 ÷ 住宅总建筑面积 × 1

(4) 楼层分配系数。

表 9 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	—	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	—	—	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	—	—	—	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	—	—	—	—	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	—	—	—	—	—	0.972	0.986	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.965	0.973	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.962	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

注：1.楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价的修正系数；

2.上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于 9 层（含 9 层）以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表 10 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 1

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.021	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.019	1.022	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	—	1.019	1.023	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	—	—	1.020	1.024	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	—	—	—	1.021	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	—	—	—	—	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	—	—	—	—	—	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	—	—	—	—	—	—	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.033	1.042	1.038	1.041
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.032	1.032
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.022	1.028
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.019

注：1.楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价；

2.上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为 6 层以上（含 6 层）且配备电梯的普通住宅楼。

表 11 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 2

所在楼层	总楼层																	
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35			
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91			
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934			
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941			
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944			
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952			
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956			
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962			
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969			
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975			
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979			
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985			
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99			
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993			
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995			
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998			
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999			
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1			
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015			

所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22	—	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23	—	—	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	—	—	—	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25	—	—	—	—	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26	—	—	—	—	—	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	—	—	—	—	—	—	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.006	1.018	1.024	1.034
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.999	1.016	1.023
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.996	1.013
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.993

注：1.楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

2.上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为21层以上（含21层）且配备电梯的普通住宅楼。

(5) 临江修正。

梅州城区（不含梅县区）内的梅江河两边的临江宗地，其住宅用途的用地在临江宗地线以内 50 米部分的标定地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为 10%~20%。评估师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临江增加幅度）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

(6) 小区配套设施、宗地形状、地形地质、景观条件。

表 12 住宅用地小区配套、宗地形状、地形地质、景观条件修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内配套设施完善	小区内配套设施较完善	小区内配套设施一般	小区内配套设施较差	小区内配套设施差
	修正系数	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

4. 土地剩余使用年期修正

表 13 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.50%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0534	0.1040	0.1519	0.1974	0.2405	0.2813	0.3201	0.3568	0.3915	0.4245
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4558	0.4854	0.5135	0.5401	0.5653	0.5892	0.6119	0.6334	0.6538	0.6731
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6914	0.7087	0.7252	0.7407	0.7555	0.7695	0.7828	0.7954	0.8073	0.8186
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8293	0.8395	0.8491	0.8582	0.8669	0.8751	0.8828	0.8902	0.8972	0.9038
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9101	0.9160	0.9217	0.9270	0.9321	0.9369	0.9414	0.9457	0.9498	0.9537
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9574	0.9608	0.9641	0.9673	0.9702	0.9730	0.9757	0.9782	0.9806	0.9829
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9850	0.9871	0.9890	0.9909	0.9926	0.9942	0.9958	0.9973	0.9987	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

（五）工业用地标定地价修正体系。

1. 交易情况修正。

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况（各付各税）如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

2. 期日地价指数。

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日地价指数修正。

3. 个别因素。

(1) 土地开发程度修正（同商服用地）。

工业用地的土地开发程度修正，参照商服用地“表 3 土地开发程度修正范围表”进行确定。

(2) 宗地形状、地形地质、宗地大小。

表 14 工业用地宗地形状、地形地质、宗地大小修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	≥5000 m ²	2000≤S<5000 m ²	1000≤S<2000 m ²	500≤S<1000 m ²	S<500 m ²
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4. 土地剩余使用年期修正。

表 15 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.05%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1025	0.1501	0.1954	0.2385	0.2796	0.3186	0.3559	0.3913	0.4250
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4571	0.4876	0.5167	0.5444	0.5708	0.5959	0.6198	0.6425	0.6642	0.6848
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7044	0.7231	0.7409	0.7578	0.7739	0.7892	0.8038	0.8177	0.8310	0.8436
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8556	0.8670	0.8779	0.8882	0.8981	0.9074	0.9164	0.9249	0.9330	0.9407
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9480	0.9550	0.9616	0.9679	0.9740	0.9797	0.9852	0.9903	0.9953	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数

(六) 公共管理与公共服务用地标定地价修正体系。

1. 交易情况修正。

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况（各付各税）如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

2. 期日地价指数。

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日地价指数修正。

3. 个别因素。

(1) 土地开发程度修正（同商服用地）。

公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，参照商服用地“表 3 土地开发程度修正范围表”进行确定。

(2) 容积率修正。

表 16 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.4}$	$(1.5/r)^{0.34}$	$(1.5/r)^{0.61}$	0.5510

(3) 宗地形状、地形地质、景观条件。

表 17 公共管理与公共服务用地宗地形状、地形地质、景观条件修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4. 土地剩余使用年期修正。

表 18 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.33%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0547	0.1066	0.1559	0.2027	0.2471	0.2893	0.3293	0.3673	0.4034	0.4377
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4702	0.5011	0.5304	0.5583	0.5847	0.6098	0.6336	0.6562	0.6777	0.6981
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7174	0.7358	0.7532	0.7698	0.7855	0.8005	0.8146	0.8281	0.8409	0.8530
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8645	0.8754	0.8858	0.8957	0.9050	0.9139	0.9223	0.9303	0.9379	0.9452
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9520	0.9585	0.9647	0.9706	0.9761	0.9814	0.9864	0.9912	0.9957	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

四、梅州市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，经市人民政府批准后，对外公布实施。

梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果公示信息表

市县名称：梅州城区（不含梅县区）

地价日期：2023/1/1

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
1	441400G060100101	梅江区	梅州市东升工业园	工业用地	国有出让	38264	工业:100%	0.33	五通一平	工业:50年	662	—	—	—	—	4	—	—
2	441400G060100201	梅江区	梅江区三角镇东升	工业用地	国有出让	22219	工业:100%	0.92	五通一平	工业:50年	663	—	—	—	—	4	—	—
3	441400G060100401	梅江区	梅州市东升工业园	工业用地	国有出让	15242	工业:100%	1.05	五通一平	工业:50年	548	—	—	—	—	5	—	—
4	441400G060100501	梅江区	梅州市东升工业园	工业用地	国有出让	5878	工业:100%	0.42	五通一平	工业:50年	565	—	—	—	—	5	—	—
5	441400G060100601	梅江区	梅州市梅江区东升工业园	工业用地	国有出让	26971	工业:100%	1.65	五通一平	工业:50年	603	—	—	—	—	4	—	—
6	441400G060100701	梅江区	梅州市梅江区西阳镇东升工业园	工业用地	国有出让	15694	工业:100%	1.33	五通一平	工业:50年	521	—	—	—	—	5	—	—
7	441400G060100801	梅江区	梅江区东升工业园	工业用地	国有出让	25985	工业:100%	2.29	五通一平	工业:50年	559	—	—	—	—	5	—	—
8	441400G060100901	梅江区	梅江区东升工业园ADB区	工业用地	国有出让	7044	工业:100%	1.70	五通一平	工业:50年	561	—	—	—	—	5	—	—
9	441400G060101001	梅江区	梅州市东升工业园	工业用地	国有出让	9750	工业:100%	1.76	五通一平	工业:50年	568	—	—	—	—	5	—	—
10	441400G060101102	梅江区	梅州市梅江区东升工业园	工业用地	国有出让	17323	工业:100%	0.73	五通一平	工业:50年	477	—	—	—	—	5	—	—
11	441400G060101201	梅江区	梅州市东升工业园B区	工业用地	国有出让	15208	工业:100%	1.48	五通一平	工业:50年	548	—	—	—	—	5	—	—
12	441400G060101401	梅江区	梅县西阳龙坑村(梅州市西阳镇龙坑村)	工业用地	国有出让	5445	工业:100%	0.54	五通一平	工业:50年	539	—	—	—	—	5	—	—
13	441400G060101501	梅江区	梅江区西阳镇龙坑村	工业用地	国有出让	97321	工业:100%	0.36	五通一平	工业:50年	551	—	—	—	—	5	—	—
14	441400G060101701	梅江区	梅州市西阳镇龙坑村	工业用地	国有出让	29117	工业:100%	0.50	五通一平	工业:50年	516	—	—	—	—	5	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
15	441400G060101801	梅江区	梅江区西阳镇龙坑村	工业用地	国有出让	86566	工业:100%	0.57	五通一平	工业:50年	508	—	—	—	5	—	—	—
16	441400G060101901	梅江区	梅州市东升工业园	工业用地	国有出让	10684	工业:100%	0.68	五通一平	工业:50年	491	—	—	—	5	—	—	—
17	441400G060102001	梅江区	梅县西阳镇莆田村(梅州市西阳镇莆田村)	工业用地	国有出让	44129	工业:100%	0.63	五通一平	工业:50年	417	—	—	—	5	—	—	—
18	441400G060102101	梅江区	梅江区城北镇扎下村中村	工业用地	国有出让	9207	工业:100%	2.20	五通一平	工业:50年	754	—	—	—	5	—	—	标准宗地为仓储用地
19	441400G060102501	梅江区	梅州市梅江区长沙镇下罗村	工业用地	国有出让	15517	工业:100%	1.34	五通一平	工业:50年	438	—	—	—	6	—	—	—
20	441400H070100101	梅江区	梅江区城北镇古洲村	商住混合用地	国有出让	16752	住宅93.01%;商服6.99%	2.94	六通一平	住宅:70年;商服:40年	4524	1538	商服首层:2479;住宅:1467	4	3	—	—	—
21	441400H070100201	梅江区	梅江区金山办城北镇	商住混合用地	国有出让	194616	住宅66.06%;商服2.94%;低密度住宅31%	1.53	六通一平	住宅:70年;商服:40年;低密度住宅:70年	2970	1947	商服首层:3022;住宅:1424;低密度住宅:3040	4	3	—	—	—
22	441400H070100301	梅江区	梅州市梅江区城北镇环北路	商住混合用地	国有出让	19229	住宅88.57%;商服11.43%	3.50	六通一平	住宅:70年;商服:40年	4626	1322	商服首层:2198;住宅:1209	4	3	—	—	—
23	441400H070100401	梅江区	梅江区城北镇古洲八一大道	商住混合用地	国有出让	33470	住宅92.5%;商服7.5%	4.00	六通一平	住宅:70年;商服:40年	4309	1078	商服首层:1957;住宅:1006	4	4	—	—	—
24	441400H070100501	梅江区	梅州市金山办会月梅村民委员会	商住混合用地	国有出让	9172	住宅81.93%;商服4.22%;低密度住宅13.85%	2.78	六通一平	住宅:70年;商服:40年;低密度住宅:70年	3739	1344	商服首层:2947;住宅:1063;低密度住宅:2515	4	3	—	—	—
25	441400H070100601	梅江区	梅州市金山办会东厢村	商住混合用地	国有出让	18560	住宅87.04%;商服12.96%	2.60	六通一平	住宅:70年;商服:40年	3991	1536	商服首层:2341;住宅:1417	4	3	—	—	—
26	441400H070100701	梅江区	梅江区江北梅石路46号	商住混合用地	国有出让	2510	住宅70.62%;商服29.38%	4.37	五通一平	住宅:70年;商服:40年	5814	1330	商服首层:2913;住宅:1095	3	3	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
27	441400H070100801	梅江区	梅江区金山办会梅松路三坑口	商住混合用地	国有出让	838	住宅83.24%;商服16.76%	5.07	五通一平	住宅:70年;商服:40年	7102	1400	商服首层:2577;住宅:1163	3	3	—	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
28	441400H070100901	梅江区	梅江区东山梅松路	商住混合用地	国有出让	17334	住宅89.29%; 商服10.71%	2.47	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	3330	1349	商服首层: 4098;住宅: 1218	2	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
29	441400H070101001	梅江区	梅江区金山办东街茶一队	商住混合用地	国有出让	6519	住宅91.43%; 商服8.57%	3.50	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	3865	1105	商服首层: 1898;住宅: 1030	4	—	—	—	—
30	441400H070101101	梅江区	梅江区东郊乡东街东山大道	商住混合用地	国有出让	4754	住宅74.29%; 商服25.71%	2.12	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	3536	1668	商服首层: 3082;住宅: 1335	4	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
31	441400H070101201	梅江区	梅江区金山办东山大道	商住混合用地	国有出让	1202	住宅90.49%; 商服9.51%	2.29	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	3389	1482	商服首层: 3557;住宅: 1264	3	—	—	—	—
32	441400H070101301	梅江区	梅江区西郊办寨中村	商住混合用地	国有出让	151872	住宅90%;商服10%	3.00	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4156	1386	商服首层: 2410;住宅: 1272	4	—	—	—	—
33	441400H070101401	梅江区	梅州市梅江区梅州三路94号	商住混合用地	国有出让	1020	住宅74.26%; 商服25.74%	2.17	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	3516	1622	商服首层: 2951;住宅: 1161	4	—	—	—	—
34	441400H070101501	梅江区	梅江区西郊办西郊村	商住混合用地	国有出让	4530	住宅90.91%; 商服9.09%	3.05	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4103	1346	商服首层: 2697;住宅: 1189	4	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
35	441400H070101601	梅江区	梅江区西郊办广梅路	商住混合用地	国有出让	5616	住宅89.55%; 商服10.45%	4.78	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7320	1531	商服首层: 3454;住宅: 1306	3	—	—	—	—
36	441400H070101701	梅江区	梅州市梅江区西郊办金苑小区	商住混合用地	国有出让	8067	住宅89.62%; 商服10.38%	2.84	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4875	1717	商服首层: 3582;住宅: 1483	3	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
37	441400H070101801	梅江区	梅州市梅江区城西办城西大道	商住混合用地	国有出让	1506	住宅87.92%; 商服12.08%	4.55	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7384	1623	商服首层: 3460;住宅: 1371	3	—	—	—	—
38	441400H070101901	梅江区	梅州市梅江区西郊办城西西路22号	商住混合用地	国有出让	987	住宅72.96%; 商服27.04%	3.57	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	6324	1770	商服首层: 3090;住宅: 1266	3	—	—	—	—
39	441400H070102101	梅江区	梅江区金山办金山图书馆对面	商住混合用地	国有出让	5250	住宅92.67%; 商服7.33%	2.34	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4185	1788	商服首层: 3929;住宅: 1531	2	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
40	441400H070102201	梅江区	梅州市梅江区金山办湾咀塘	商住混合用地	国有出让	8195	住宅62.91%; 商服37.09%	5.15	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9952	1931	商服首层: 5980;住宅: 1872	2	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
41	441400H070102301	梅江区	梅江区金山办湾嘴塘	商住混合用地	国有出让	6138	住宅70.64%; 商服29.36%	2.39	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	3422	1429	商服首层: 3552;住宅: 1220	3	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
42	441400H070102501	梅江区	梅州市梅江区金山办东山大道富乐花园	商住混合用地	国有出让	8196	住宅95.13%; 商服4.87%	3.44	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4075	1186	商服首层: 2081;住宅: 927	5	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
43	441400H070102601	梅江区	梅江区金山办龙丰村学子大道侧	商住混合用地	国有出让	32848	住宅92.1%; 商服7.9%	2.77	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	5576	2017	商服首层: 3746;住宅: 1983	4	—	—	—	—
44	441400H070102701	梅江区	梅江区江南路19号	商住混合用地	国有出让	838	住宅87.75%; 商服12.25%	5.76	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	13032	2262	商服首层: 4196;住宅: 1992	1	—	—	—	—
45	441400H070102801	梅江区	梅州市江南路69号	商住混合用地	国有出让	1238	住宅94.35%; 商服5.65%	4.19	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	10932	2611	商服首层: 4516;住宅: 2497	2	—	—	—	—
46	441400H070103001	梅江区	梅州市梅江区江南梅新路	商住混合用地	国有出让	496	住宅83.06%; 商服16.94%	5.53	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	12049	2178	商服首层: 4672;住宅: 1754	2	—	—	—	—
47	441400H070103101	梅江区	梅州市梅江区梅江河堤嘉应大桥侧	商住混合用地	国有出让	5630	住宅94.25%; 商服5.75%	4.49	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	10910	2432	商服首层: 4356;住宅: 2280	2	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
48	441400H070103301	梅江区	梅州市梅江区江南嘉应东路8号	商住混合用地	国有出让	2526	住宅88.14%; 商服11.86%	4.23	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9553	2261	商服首层: 4466;住宅: 1964	1	—	—	—	—
49	441400H070103401	梅江区	梅州市梅江区江南办三板桥路	商住混合用地	国有出让	11643	住宅95.7%; 商服4.3%	6.31	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	14253	2257	商服首层: 3640;住宅: 2185	2	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
50	441400H070103501	梅江区	梅江区江南梅龙路	商住混合用地	国有出让	7990	住宅84.03%; 商服15.97%	5.65	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	13405	2374	商服首层: 4177;住宅: 2324	2	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
51	441400H070103601	梅江区	梅江区江南彬芳大道	商住混合用地	国有出让	2670	住宅91.76%; 商服8.24%	3.32	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7068	2129	商服首层: 4465;住宅: 1926	1	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
52	441400H070103701	梅江区	梅江区江南龙坪嘉应东路	商住混合用地	国有出让	5022	住宅96.57%; 商服3.43%	3.41	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7700	2257	商服首层: 5911;住宅: 2187	1	—	—	—	—
53	441400H070103801	梅江区	梅州市梅江区江南办梅龙东路	商住混合用地	国有出让	45684	住宅95.48%; 商服4.52%	3.20	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9100	2839	商服首层: 7827;住宅: 2634	1	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
54	441400H070104001	梅江区	梅江区江南梅江三路	商住混合用地	国有出让	1237	住宅75.16%; 商服24.84%	2.53	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	6153	2429	商服首层: 4854;住宅: 2047	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
55	441400H070104101	梅江区	梅州市梅江区江南团结路	商住混合用地	国有出让	559	住宅95.24%; 商服4.76%	2.98	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	6997	2350	商服首层: 4830;住宅: 2226	2	1	—	—	—
56	441400H070104201	梅江区	梅江区江南龙坪	商住混合用地	国有出让	5527	住宅99.42%; 商服0.58%	5.35	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	12462	2329	商服首层: 5993;住宅: 2342	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
57	441400H070104302	梅江区	梅江区江南东片红光安置区	商住混合用地	国有出让	28061	住宅95.32%; 商服4.68%	3.60	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	8236	2286	商服首层: 5426;住宅: 2074	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
58	441400H070104401	梅江区	梅江区江南新中路	商住混合用地	国有出让	17105	住宅80.71%; 商服19.29%	3.50	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	11015	3150	商服首层: 5569;住宅: 2993	2	1	—	—	—
59	441400H070104501	梅江区	梅江区江南客都新村C区	商住混合用地	国有出让	3853	住宅86.62%; 商服13.38%	6.42	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	14538	2265	商服首层: 4410;住宅: 1934	3	1	—	—	—
60	441400H070104601	梅江区	梅州市梅江区江南中心坝定民路	商住混合用地	国有出让	974	住宅74.01%; 商服25.99%	4.66	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	10762	2308	商服首层: 3382;住宅: 1921	3	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
61	441400H070104701	梅江区	梅江区江南丽都中路	商住混合用地	国有出让	6496	住宅89.19%; 商服10.81%	4.19	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9261	2208	商服首层: 4428;住宅: 1959	3	1	—	—	—
62	441400H070104801	梅江区	梅江区三角大坳梅江四路	商住混合用地	国有出让	2549	住宅66.25%; 商服33.75%	5.63	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	13235	2350	商服首层: 4451;住宅: 1970	3	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
63	441400H070104901	梅江区	梅江区三角大坳恒泰花园	商住混合用地	国有出让	3363	住宅72.87%; 商服27.13%	6.91	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	16430	2378	商服首层: 4390;住宅: 2250	3	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
64	441400H070105001	梅江区	梅州市梅江区江南办梅水路	商住混合用地	国有出让	19902	住宅86.69%; 商服13.31%	3.53	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	12601	3570	商服首层: 5313;住宅: 3520	3	1	—	—	—
65	441400H070105101	梅江区	梅州市梅江区三角镇三乡丽都东路	商住混合用地	国有出让	9025	住宅86.9%; 商服13.1%	4.03	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	12891	3201	商服首层: 6371;住宅: 3181	3	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
66	441400H070105201	梅江区	梅江区江南办梅水路以东、梅水路以西	商住混合用地	国有出让	25995	住宅94.7%; 商服5.3%	3.54	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	12554	3543	商服首层: 5028;住宅: 3460	3	1	—	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
67	441400H070105301	梅江区	梅江区江南新中丽都西路	商住混合用地	国有出让	11645	住宅95.03%; 商服4.97%	4.65	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9986	2149	商服首层: 4573;住宅: 2028	4	2	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
68	441400H070105401	梅江区	梅江区江南新中村	商住混合用地	国有出让	7054	住宅82.87%; 商服17.13%	3.35	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	8015	2394	商服首层: 5387;住宅: 1916	4	2	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
69	441400H070105501	梅江区	梅江区三角镇寨背岭	商住混合用地	国有出让	23489	住宅91.63%; 商服8.37%	2.74	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7004	2559	商服首层: 3639;住宅: 2449	4	2	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
70	441400H070105601	梅江区	梅江区三角镇官前村	商住混合用地	国有出让	48394	住宅90.9%; 商服9.1%	2.96	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	6783	2292	商服首层: 4069;住宅: 2114	5	4	—	—	—
71	441400H070105701	梅江区	梅江区江南丽都中路	商住混合用地	国有出让	3152	住宅88.45%; 商服11.55%	3.83	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	8247	2151	商服首层: 4055;住宅: 1902	4	2	—	—	—
72	441400H070105801	梅江区	梅江区三角镇三角寨背岭园缘路	商住混合用地	国有出让	495	住宅77.68%; 商服22.32%	8.36	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	16027	1917	商服首层: 3338;住宅: 1509	4	2	—	—	—
73	441400H070105901	梅江区	梅江区三角镇	商住混合用地	国有出让	5812	住宅57.13%; 商服42.87%	2.03	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	3955	1945	商服首层: 4228;住宅: 1449	4	2	—	—	—
74	441400H070106001	梅江区	梅州市梅江区三角镇206国道以东进城大道以北	商住混合用地	国有出让	117958	住宅97.52%; 商服2.48%	2.47	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	5181	2095	商服首层: 3801;住宅: 2052	4	3	—	—	—
75	441400H070106101	梅江区	梅江区三角镇大坳丽都新村	商住混合用地	国有出让	3526	住宅80.92%; 商服19.08%	6.14	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	14825	2413	商服首层: 4849;住宅: 2391	3	2	—	—	—
76	441400H070106201	梅江区	梅江区三角梅园新村MA08栋	商住混合用地	国有出让	3088	住宅86.45%; 商服13.55%	6.31	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	15192	2408	商服首层: 4480;住宅: 2083	3	2	—	—	—
77	441400H070106301	梅江区	梅江区三角镇中环路以北	商住混合用地	国有出让	38600	住宅98.89%; 商服1.11%	2.37	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	7425	3137	商服首层: 4236;住宅: 3124	3	2	—	—	—
78	441400H070106401	梅江区	梅州市梅江区三角镇坳明村	商住混合用地	国有出让	3715	住宅86.45%; 商服13.55%	3.59	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7681	2142	商服首层: 4158;住宅: 1827	3	2	—	—	—
79	441400H070106502	梅江区	梅江区三角镇三乡	商住混合用地	国有出让	17439	住宅92.76%; 商服7.24%	3.67	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	8462	2306	商服首层: 4764;住宅: 2093	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
80	441400H070106601	梅江区	梅江区三角镇三乡村中东一、二村	商住混合用地	国有出让	5075	住宅78.45%; 商服21.55%	4.88	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	12261	2512	商服首层: 4849;住宅: 2208	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
81	441400H070106701	梅江区	梅江区三角镇三乡村	商住混合用地	国有出让	23953	住宅93.13%; 商服6.87%	2.10	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	5153	2456	商服首层: 5311;住宅: 2247	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
82	441400H070106801	梅江区	梅江区三角镇三乡村	商住混合用地	国有出让	6500	住宅90.24%; 商服9.76%	3.94	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	9951	2526	商服首层: 6293;住宅: 2257	2	1	—	—	—
83	441400H070106901	梅江区	梅江区三角镇坊明村彬芳大道侧	商住混合用地	国有出让	59264	住宅96.08%; 商服3.92%	4.22	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	14000	3316	商服首层: 5832;住宅: 3229	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
84	441400H070107001	梅江区	梅州市江南办梅水路	商住混合用地	国有出让	46000	住宅89.64%; 商服9.49%; 低密度住宅 0.87%	3.94	六通一平	住宅:70年; 商服:40年; 低密度住宅: 70年	11102	2821	商服首层: 4822;住宅: 2728;低密度住宅: 3311	2	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
85	441400H070107101	梅江区	梅州市梅江区三角镇坊明村御景东南	商住混合用地	国有出让	19326	住宅84.43%; 商服15.57%	4.53	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	15233	3364	商服首层: 5169;住宅: 3263	2	1	—	—	—
86	441400H070107201	梅江区	梅江区三角镇坊明村	商住混合用地	国有出让	835	住宅82.64%; 商服17.36%	3.62	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	8928	2468	商服首层: 4682;住宅: 1992	3	1	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
87	441400H070107301	梅江区	梅州市梅江区三角镇东升村	商住混合用地	国有出让	26892	住宅52.02%; 商服47.98%	3.64	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	9765	2681	商服首层: 2608;住宅: 2735	4	3	—	—	—
88	441400H070107401	梅江区	梅州市梅江区金山办芹洋村学子大道东	商住混合用地	国有出让	130888	住宅86.6%; 商服13.4%	2.24	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	4766	2129	商服首层: 3314;住宅: 1946	5	3	—	—	—
89	441400H070107501	梅江区	梅州市梅江区金山办芹洋村	商住混合用地	国有出让	67460	住宅86.09%; 商服13.91%	2.99	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	7681	2566	商服首层: 4594;住宅: 2239	4	2	—	—	—
90	441400H070107601	梅江区	梅江区金山办芹洋半岛	商住混合用地	国有出让	86311	住宅92.07%; 商服7.93%	2.28	六通一平	住宅:70年; 商服:40年	5507	2420	商服首层: 3940;住宅: 2313	4	2	—	—	—
91	441400H070107701	梅江区	梅江区金山办芹洋村、福长村	商住混合用地	国有出让	101179	住宅90%; 商服10%	2.00	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	4139	2070	商服首层: 3294;住宅: 1934	4	2	—	—	—

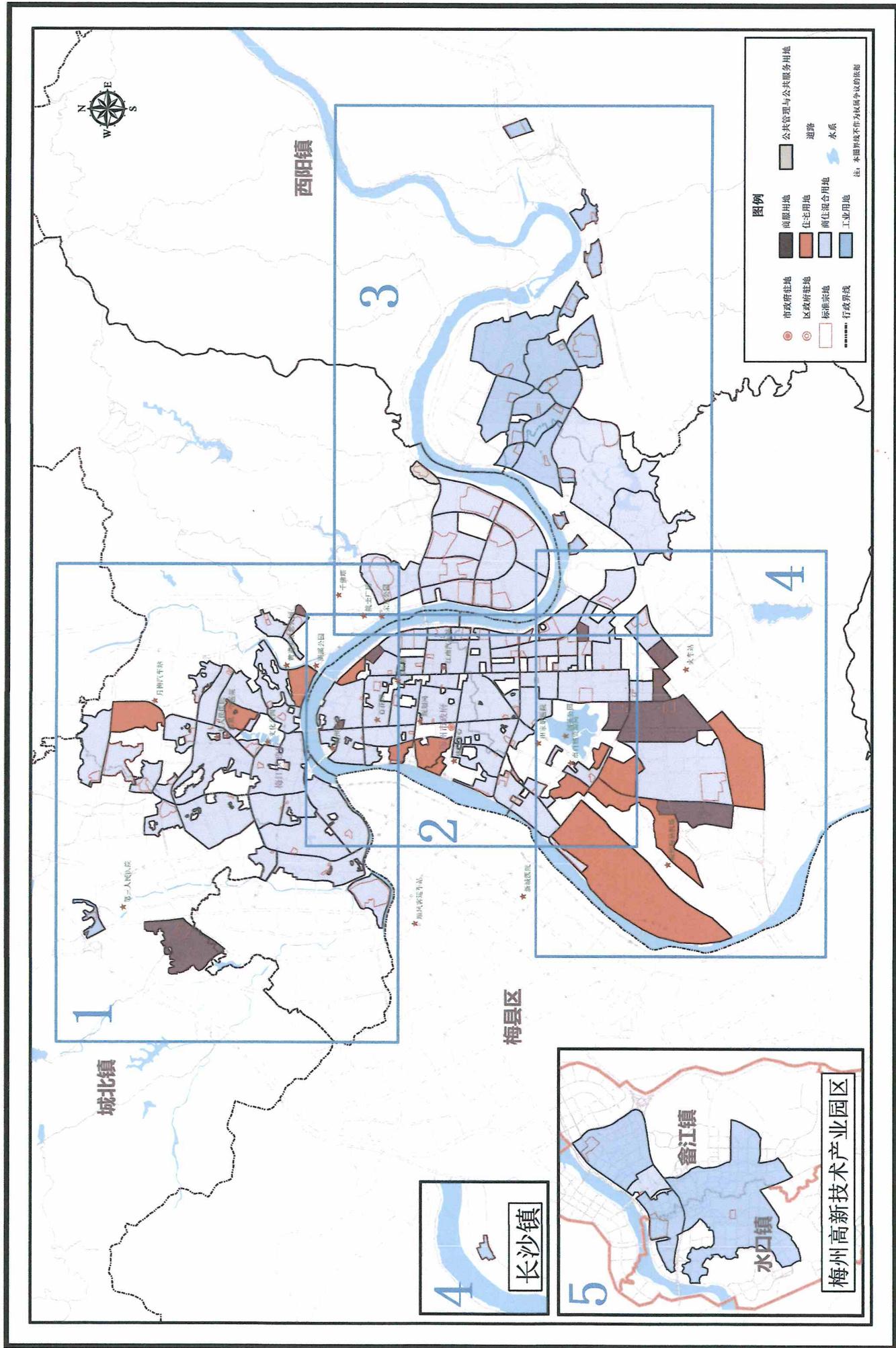
序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
92	441400H070107801	梅江区	梅江区金山办芹洋半岛(规划50米道路)南侧	商住混合用地	国有出让	156921	住宅80%;商服20%	3.00	六通一平	住宅:70年;商服:40年	6674	2225	商服首层:3134;住宅:1998	4	2	—	—	—
93	441400H070107901	梅江区	梅州市梅江区金山办芹洋半岛	商住混合用地	国有出让	79987	住宅91.38%;商服8.62%	3.01	六通一平	住宅:70年;商服:40年	7380	2450	商服首层:4254;住宅:2367	4	2	—	—	—
94	441400H070108001	梅江区	梅州市梅江区金山办芹洋半岛	商住混合用地	国有出让	53437	住宅88.76%;商服11.24%	3.17	六通一平	住宅:70年;商服:40年	7156	2259	商服首层:4293;住宅:2216	4	2	—	—	—
95	441400H070108101	梅江区	梅江区金山办福长村	商住混合用地	国有出让	64371	住宅91.43%;商服8.57%	3.50	六通一平	住宅:70年;商服:40年	7699	2200	商服首层:4051;住宅:2026	4	2	—	—	—
96	441400H070108201	梅江区	梅州市梅江区金山街道办事处芹洋半岛	商住混合用地	国有出让	161403	住宅96.01%;商服3.99%	5.35	六通一平	住宅:70年;商服:40年	12089	2260	商服首层:4036;住宅:2201	4	2	—	—	—
97	441400H070108301	梅江区	梅江区三角镇东升村(江南新城东升片区)	商住混合用地	国有出让	71527	住宅99.95%;商服0.05%	3.31	六通一平	住宅:70年;商服:40年	6854	2070	商服首层:3644;住宅:2069	4	3	—	—	—
98	441400H070108401	梅江区	梅州市梅江区三角镇客天下旅游产业园E3期(爱巢)	商住混合用地	国有出让	8065	住宅97.88%;商服2.12%	6.60	六通一平	住宅:70年;商服:40年	11852	1797	商服首层:3554;住宅:1759	4	2	—	—	—
99	441400H070108601	梅江区	梅江区三角镇(站前东路东侧)	商住混合用地	国有出让	40154	住宅97.81%;商服2.19%	4.09	六通一平	住宅:70年;商服:40年	8983	2194	商服首层:5327;住宅:2138	4	3	—	—	—
100	441400L080300101	梅江区	梅江区江南客都新村	公共管理与公共服务用地(教育用地)	国有出让	10624	教育用地:100%	0.95	五通一平	教育用地:50年	1242	1313	—	—	—	2	—	—
101	441400L080500201	梅江区	梅江区金山办福长村	公共管理与公共服务用地(医疗卫生用地)	国有出让	21096	医疗卫生用地:100%	1.50	五通一平	医疗卫生用地:50年	1162	775	—	—	—	5	—	—

序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
102	441400S050100201	梅江区	梅江区金山办龙丰村	商服用地	国有出让	9045	商服:100%	2.50	五通一平	商服:40年	3149	1260	商服首层:3682	5	—	—	—	—
103	441400S050100301	梅江区	梅江区江南办梅江大道与法政路交叉	商服用地	国有出让	6778	商服:100%	1.56	五通一平	商服:40年	5653	3623	商服首层:7222	1	—	—	—	—
104	441400S050100401	梅江区	梅州市梅江区江南办梅水路	商服用地	国有出让	29828	商服:100%	2.36	六通一平	商服:40年	8852	3744	商服首层:8104	1	—	—	—	—
105	441400S050100501	梅江区	梅江区三角镇坵明村御景东方南	商服用地	国有出让	29746	商服:100%	3.04	六通一平	商服:40年	10118	3332	商服首层:9403	2	—	—	—	—
106	441400S050100601	梅江区	梅江区三角镇中环路以北	商服用地	国有出让	27874	商服:67.73%;公寓:32.27%	1.41	六通一平	商服:40年	3202	2268	商服首层:4093	3	—	—	—	—
107	441400S050100701	梅江区	梅州市梅江区三角镇三角村	商服用地	国有出让	32578	商服:100%	2.00	五通一平	商服:40年	3442	1721	商服首层:4642	5	—	—	—	—
108	441400S050101001	梅江区	梅江区三角镇坵明、泮坑村	商服用地	国有出让	19794	商服:63.06%;公寓:36.94%	3.94	六通一平	商服:40年	7207	1830	商服首层:5317	4	—	—	—	—
109	441400S050200101	梅江区	梅州市梅江区城北镇黄留村	商服用地	国有出让	32367	商服:100%	0.76	五通一平	商服:40年	747	978	商服首层:2435	5	—	—	—	—
110	441400S050700801	梅江区	梅州市梅江区三角镇龙上村	商服用地	国有出让	24570	公寓:100%	3.00	五通一平	商服:40年	5409	1803	—	4	—	—	—	—
111	441400S050700901	梅江区	梅州市梅江区三角镇客都大道	商服用地	国有出让	31010	商服:100%	2.65	六通一平	商服:40年	5914	2235	商服首层:5473	3	—	—	—	—
112	441400Z070100101	梅江区	梅江区金山办东郊月梅村	住宅用地	国有出让	7522	住宅:100%	2.61	六通一平	住宅:70年	3820	1463	住宅:1431	—	3	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
113	441400Z070100201	梅江区	梅州市梅江区江南白马客都新村B区	住宅用地	国有出让	2213	住宅:100%	5.21	六通一平	住宅:70年	10446	2006	—	—	1	—	—	—
114	441400Z070100301	梅江区	梅州市三角镇美景花园A12栋	住宅用地	国有出让	340	低密度住宅:100%	1.27	五通一平	低密度住宅:70年	5714	4495	—	—	2	—	—	—
115	441400Z070100401	梅江区	梅州市梅江区江南龙坪	住宅用地	国有出让	7021	住宅:100%	3.12	六通一平	住宅:70年	6973	2233	—	—	1	—	—	—

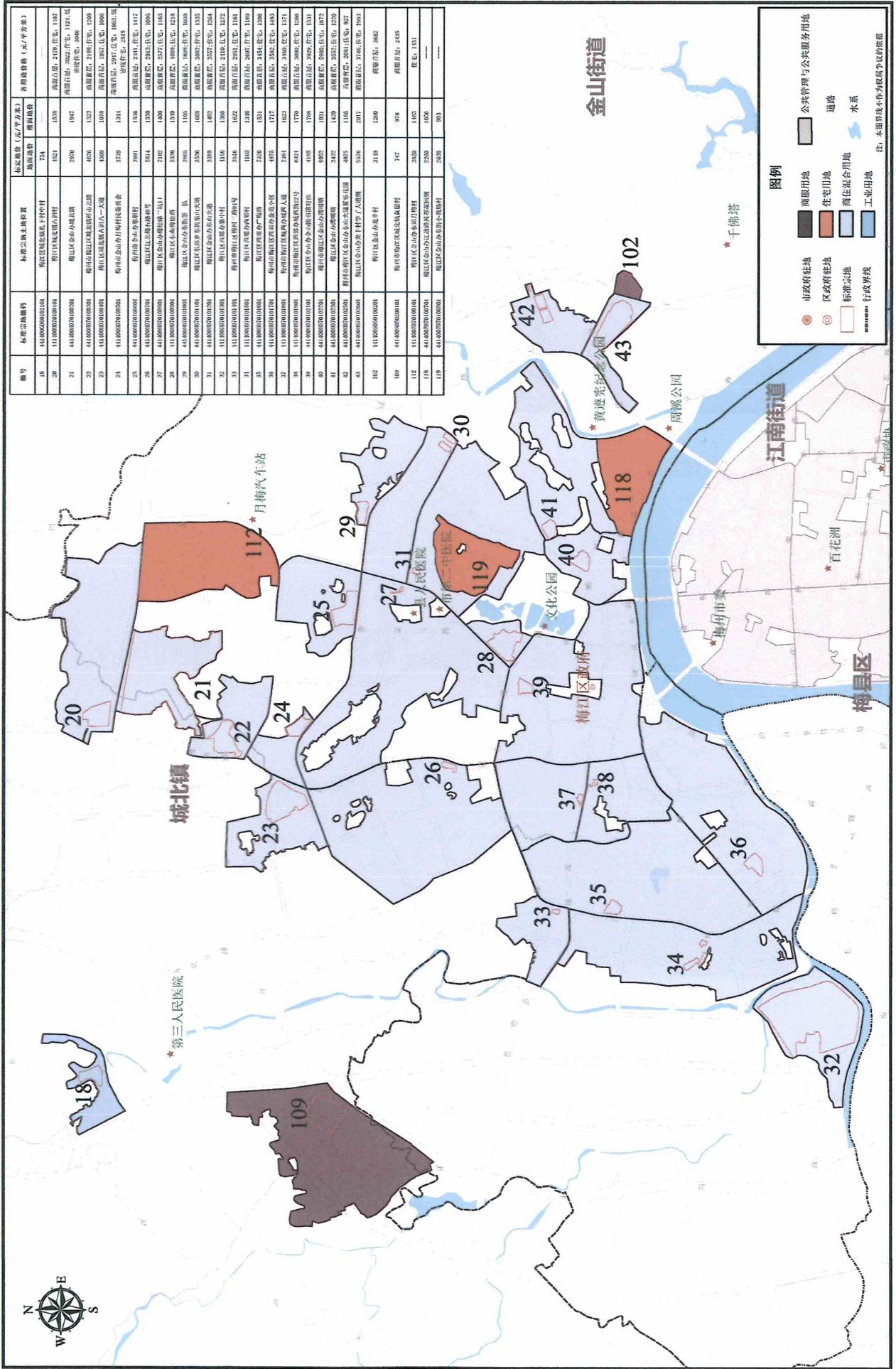
序号	标准宗地编码	行政区	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格(元/平方米)	所在基准地价级别				备注
											地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	公共管理与公共服务用地	
116	441400Z070100501	梅江区	梅江区江南办白马三巷	住宅用地	国有出让	165	住宅:100%	1.99	五通一平	住宅:70年	2299	1155	—	—	1	—	—	—
117	441400Z070100601	梅江区	梅江区三角镇寮背岭一巷	住宅用地	国有出让	78	住宅:100%	2.67	五通一平	住宅:70年	2473	926	—	—	2	—	—	—
118	441400Z070100701	梅江区	梅江区金山办江边路兴都花园侧	住宅用地	国有出让	208	住宅:100%	2.14	五通一平	住宅:70年	2260	1056	—	—	3	—	—	—
119	441400Z070100801	梅江区	梅江区金山办东街小教场村	住宅用地	国有出让	67	住宅:100%	2.90	五通一平	住宅:70年	2620	903	—	—	3	—	—	—
120	441400Z070100901	梅江区	梅州市梅江区江南梅新路	住宅用地	国有出让	572	住宅:100%	5.41	五通一平	住宅:70年	9905	1832	住宅:1704	—	—	—	—	标定地价包含地上首层车库价值
121	441400Z070101001	梅江区	梅州市梅江区三角镇官前七队12号	住宅用地	国有出让	100	住宅:100%	4.31	五通一平	住宅:70年	3877	900	—	—	4	—	—	—
122	441400Z070101101	梅江区	梅州市梅江区三角镇光明路24号	住宅用地	国有出让	72	住宅:100%	1.81	五通一平	住宅:70年	1688	934	—	—	4	—	—	—
123	441400Z070101201	梅江区	梅州市梅江区三角镇三角六队	住宅用地	国有出让	102	住宅:100%	0.76	五通一平	住宅:70年	717	937	—	—	3	—	—	—
124	441400Z070101301	梅江区	梅江区三角镇上坪村	住宅用地	国有出让	10788	住宅:100%	3.50	五通一平	住宅:70年	6951	1986	—	—	3	—	—	—
125	441400G060102601	高新区	梅州市产业园区转移工业园区畲江园	工业用地	国有出让	108738	工业:100%	1.20	五通一平	工业:50年	254	—	—	—	—	6	—	标准宗地位于梅州高新技术产业园区
126	441400G060102701	高新区	广州(梅州)产业园区转移工业园	工业用地	国有出让	230695	工业:100%	1.50	五通一平	工业:50年	252	—	—	—	—	6	—	标准宗地位于梅州高新技术产业园区
127	441400G060102801	高新区	广州(梅州)产业园区转移工业园	工业用地	国有出让	33381	工业:100%	1.20	五通一平	工业:50年	251	—	—	—	—	6	—	标准宗地位于梅州高新技术产业园区
128	441400H070108501	高新区	梅州市梅江区广州(梅州)产业园区转移工业园	商住混合用地	国有出让	5483	住宅76.38%; 商服23.62%	3.04	五通一平	住宅:70年; 商服:40年	1997	656	商服首层:997;住宅:551	5	5	—	—	标准宗地位于梅州高新技术产业园区

注: 1.各标准宗地的土地位置均来源于证载土地位置。
2.五通一平指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路,宗地红线内“场地平整”。
3.标准宗地所在基准地价级别来源于梅州市自然资源局公布的《梅州城区(不含梅县区)2018年城镇建设用地区域更新成果》(估价日期为2018年5月1日)各用途对应的级别。
4.梅州城区(不含梅县区)2023年城镇国有建设用地区域更新项目成果应严格按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)进行使用。

梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（总图）

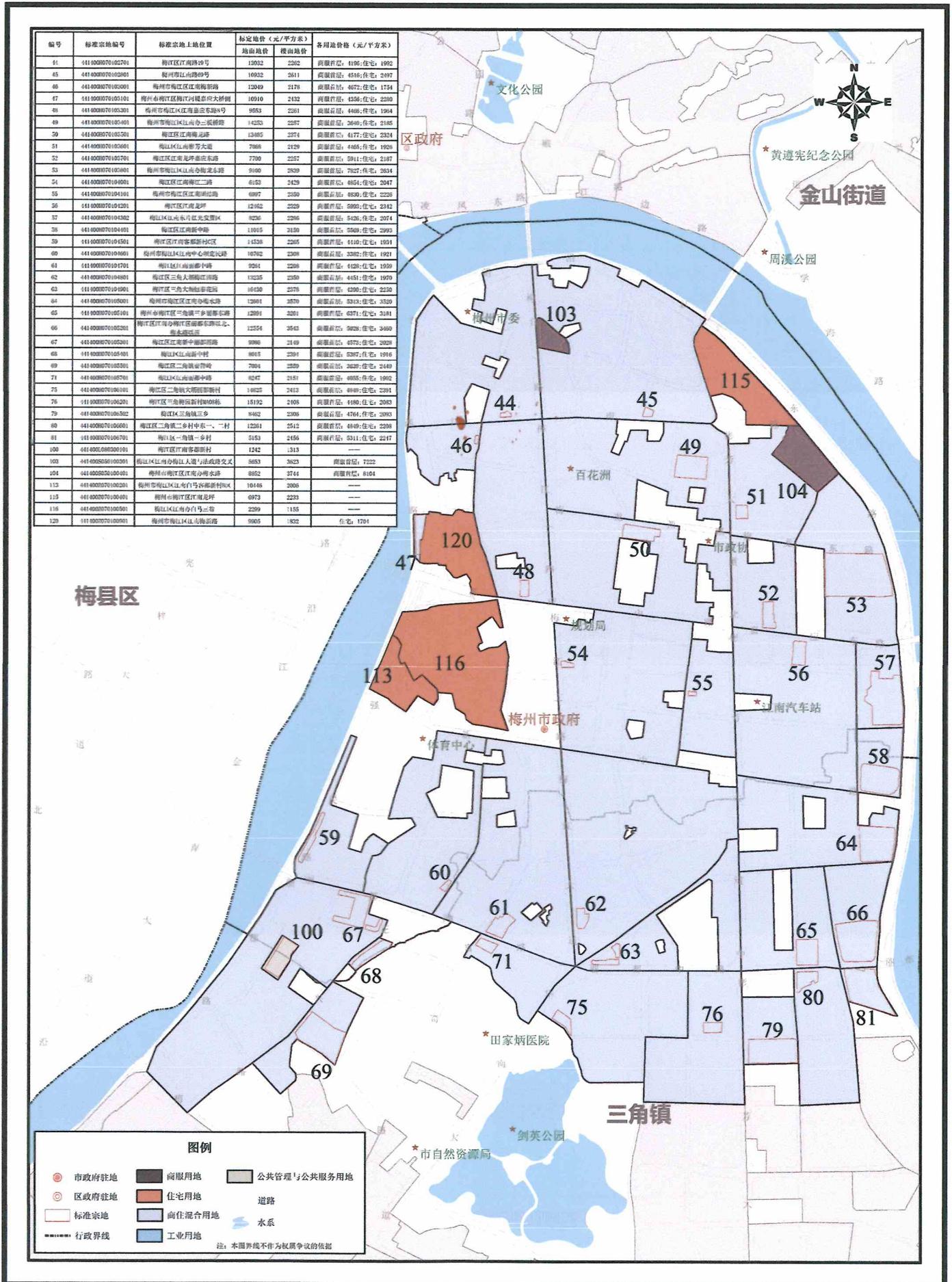


梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（图幅1）

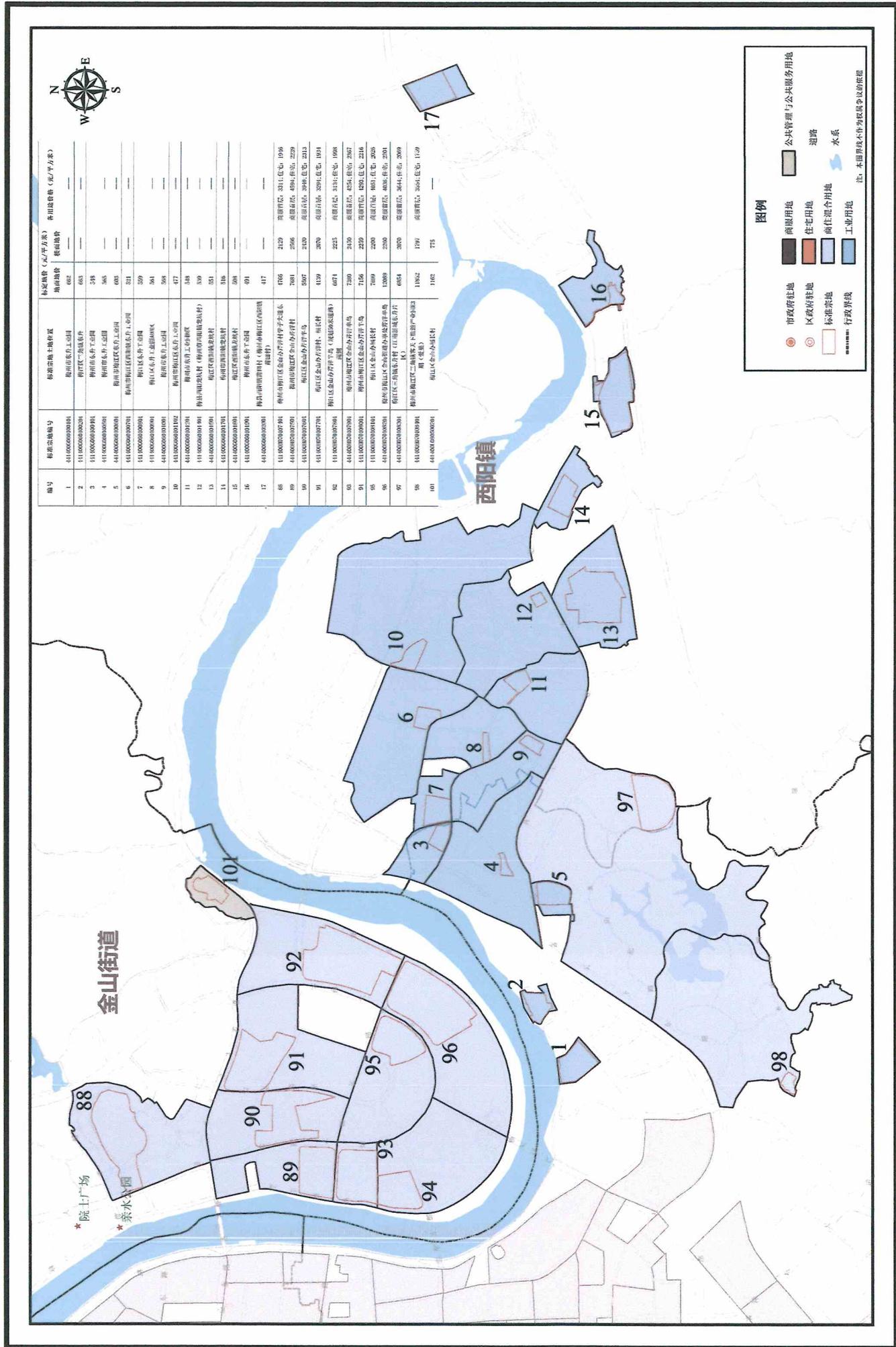


制图单位: 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
 制图时间: 二〇二四年九月
 市图号: 粤MS (2024) 012号

梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（图幅2）



梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（图幅3）

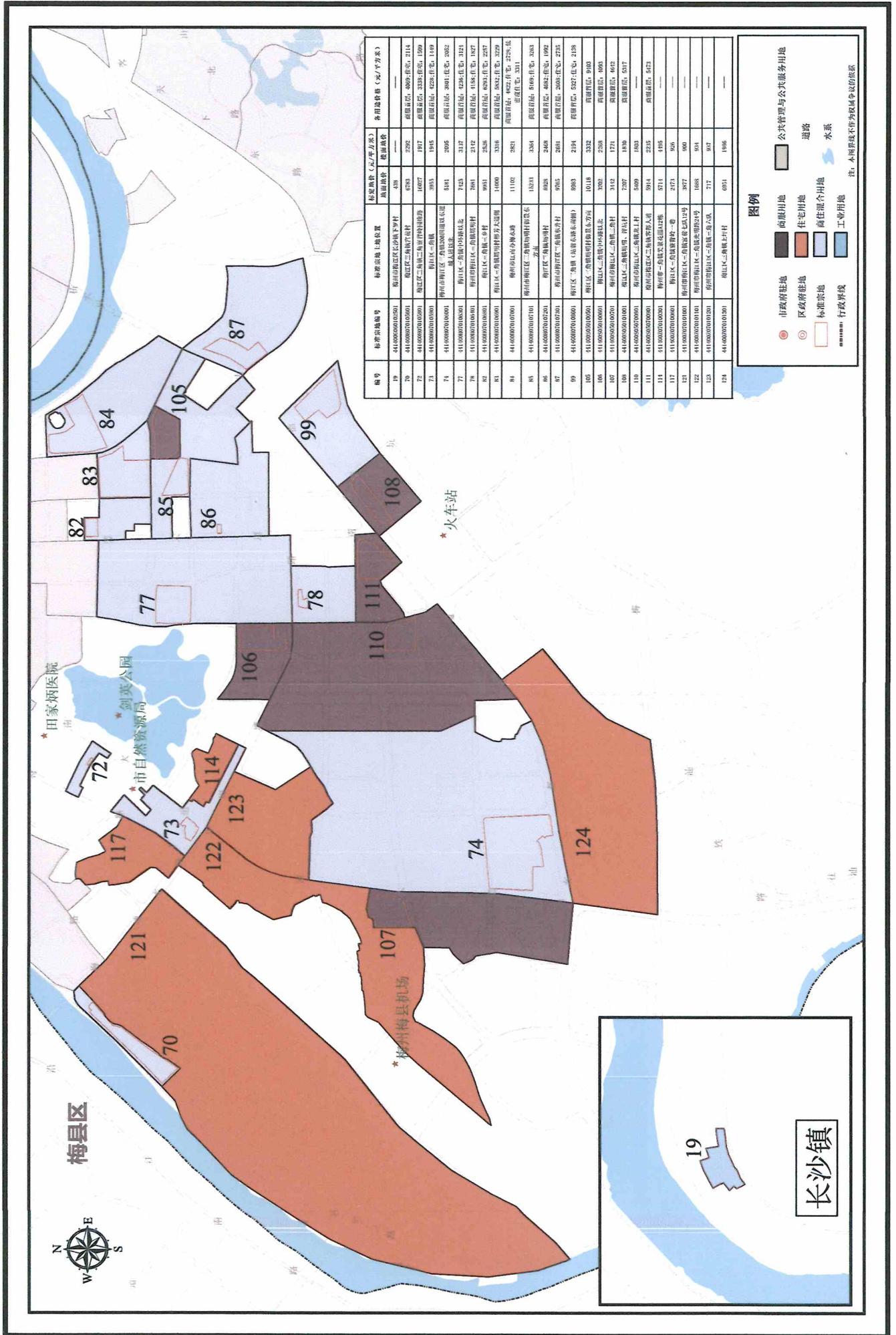


制图单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
制图时间：二〇二四年九月

比例尺：1:2000
0 500 1000 2000 米

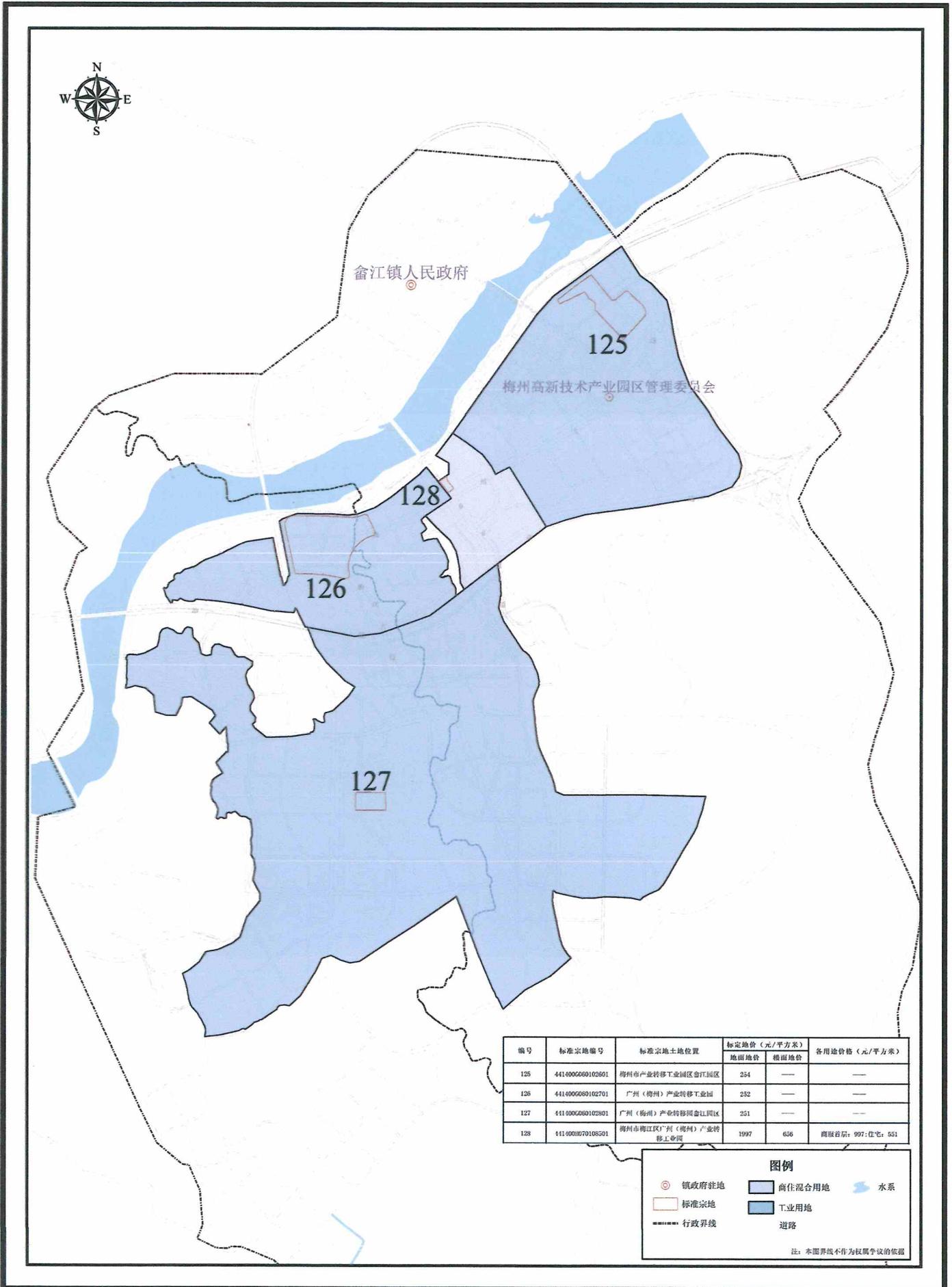
审图号：粤MS(2024)012号

梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（图幅4）



制图单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
 制图时间：二〇二四年九月
 审图号：粤S(2024)012号
 比例尺：1:1000

梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图册（图幅5）



公开方式：主动公开

抄送：市委各部门、市人大常委会办公室、市政协办公室、
市纪委办公室、梅州军分区、市法院、市检察院。