

紫金县 2024 年标定地价  
更新项目成果  
(公开征求意见稿)

紫金县自然资源局  
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司  
二〇二四年八月



# 目 录

<b>1、基本成果 .....</b>	<b>1</b>
1.1 公示范围 .....	1
1.2 地价定义 .....	1
1.2.1 土地用途 .....	1
1.2.2 标准宗地地价内涵 .....	2
1.3 标定地价结果信息 .....	4
<b>2、附图 .....</b>	<b>9</b>

## 1、基本成果

### 1.1 公示范围

根据紫金县市场发育程度和管理服务需求，结合区域内不同用途自身的空间分布，确定紫金县 2024 年标定地价更新项目中标定地价公示范围为：紫金县近期城镇规划建设区范围，公示范围的总面积约 32.78 平方公里。各用途公示范围具体如图 1-1-1。

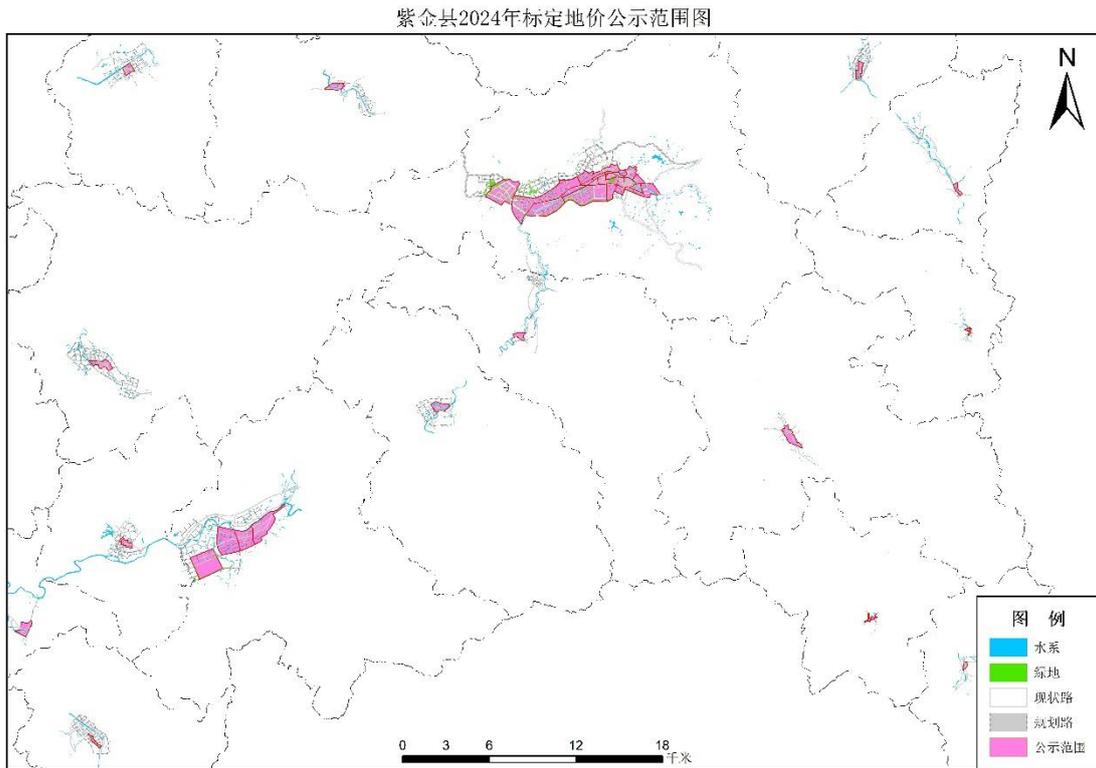


图 1-1-1 紫金县标定地价公示范围图

### 1.2 地价定义

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

#### 1.2.1 土地用途

紫金县 2024 年标定地价体系建设项目土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地和工业用地。

表 1-2-1 标定地价评估用途

标定地价评估用途	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、其它商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
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、其它商服用地； 城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地

注：因紫金县无符合标定地价规程要求的公共服务用地性质的标准宗地，故本次暂不划分公共服务用地标定区域。

### 1.2.2 标准宗地地价内涵

**商服用地：**估价期日为 2024 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、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，标准宗地的楼面地价、地面地价和商业首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**住宅用地：**估价期日为 2024 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红线外按现状条件，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和公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。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 2024 年 1 月 1 日，土地使用年期商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、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，标准宗地的楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价和住宅楼面地价。价格单位为元

/平方米，币种为人民币。

**工业用地:** 估价期日为 2024 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、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，标准宗地的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2-2 紫金县 2024 年标定地价更新标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2024 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	70 年	商服 40 年 住宅 70 年	50 年
容积率	现状容积率			
标准宗地现状 容积率范围	2.80~4.18	1.79~4.58	2.66~14.61	1.64~3.00
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	楼面地价 地面地价 商业首层楼面地价	楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价 商业首层楼面地价 住宅楼面地价	地面地价

### 1.3 标定地价结果信息

紫金县 2024 年标定地价更新项目中共划分/设定 43 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 1-3-1。

表 1-3-1 紫金县 2024 年标定地价成果表

序号	标准宗地编码	街镇	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	开发程度	设定容积率	商服比例	住宅比例	设定使用年限 (年)	标定地价(元/平方米)			
											综合价		商住混合用地拆分价格	
											单位面积 积地价	平均楼 面地价	商服首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价
1	441621G06 0100101	紫城镇	润和电器科技(河源)有限公司	工业用地	14800.81	五通 一平	1.64	---	---	50	120	---	---	---
2	441621G06 0100201	蓝塘镇	河源德润钢铁有限公司	工业用地	687386.35	五通 一平	3	---	---	50	130	---	---	---
3	441621H07 0100901	紫城镇	凯旋居	商住混合 用地	10000	六通 一平	7.09	8.82%	91.18%	商服 40; 住宅 70	4552	642	2402	512
4	441621H07 0101001	紫城镇	江湾明珠	商住混合 用地	27716.7	六通 一平	7.2	2.84%	97.16%	商服 40; 住宅 70	4788	665	2901	608
5	441621H07 0101101	紫城镇	华夏豪庭	商住混合 用地	5431	六通 一平	9.86	13.19%	86.81%	商服 40; 住宅 70	8214	833	4402	603
6	441621H07 0101201	紫城镇	丽景嘉园	商住混合 用地	14033.35	六通 一平	6.56	5.51%	94.49%	商服 40; 住宅 70	5302	809	4499	680
7	441621H07 0101301	紫城镇	香江豪庭	商住混合 用地	4000	六通 一平	6.41	4.56%	95.44%	商服 40; 住宅 70	5691	888	5702	688

紫金县 2024 年标定地价更新项目成果（公开征求意见稿）

序号	标准宗地编码	街镇	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	开发程度	设定容积率	商服比例	住宅比例	设定使用年限 (年)	标定地价(元/平方米)			
											综合价		商住混合用地拆分价格	
											单位面积 积地价	平均楼 面地价	商服首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价
8	441621H07 0101401	紫城镇	新紫金大厦	商住混合 用地	743	六通 一平	5.14	19.45%	80.55%	商服 40; 住宅 70	8228	1600	6023	683
9	441621H07 0101501	紫城镇	怡景华园	商住混合 用地	6314	六通 一平	3.12	10.57%	89.43%	商服 40; 住宅 70	2995	961	4001	664
10	441621H07 0101601	紫城镇	鑫峰阁	商住混合 用地	1443.4	六通 一平	8.01	3.34%	96.66%	商服 40; 住宅 70	4625	578	3003	500
11	441621H07 0101701	紫城镇	恒福花园	商住混合 用地	7633.2	六通 一平	8.51	2.00%	98.00%	商服 40; 住宅 70	5707	671	2695	634
12	441621H07 0101801	紫城镇	威鼎华庭	商住混合 用地	3819	六通 一平	9.04	5.07%	94.93%	商服 40; 住宅 70	6728	745	4019	605
13	441621H07 0101901	紫城镇	紫龙花园	商住混合 用地	3876	六通 一平	7.15	10.25%	89.75%	商服 40; 住宅 70	6210	869	3429	612
14	441621H07 0102001	紫城镇	合威中央花 园	商住混合 用地	6113.2	六通 一平	11.23	3.05%	96.95%	商服 40; 住宅 70	7967	710	4493	599
15	441621H07 0102101	紫城镇	永安花园	商住混合 用地	3255	六通 一平	3.69	40.52%	59.48%	商服 40; 住宅 70	5691	1544	5282	839
16	441621H07 0102201	紫城镇	福源广场	商住混合 用地	978.5	六通 一平	14.61	18.37%	81.63%	商服 40; 住宅 70	11448	784	3806	611
17	441621H07 0102301	紫城镇	碧桂园翠湖 湾	商住混合 用地	100689.55	六通 一平	3	20.00%	80.00%	商服 40; 住宅 70	2238	746	2791	742
18	441621H07 0102401	紫城镇	紫金碧桂园	商住混合 用地	139507.34	六通 一平	2.66	3.44%	96.56%	商服 40; 住宅 70	2244	845	3514	753

紫金县 2024 年标定地价更新项目成果（公开征求意见稿）

序号	标准宗地编码	街镇	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	开发程度	设定容积率	商服比例	住宅比例	设定使用年限 (年)	标定地价(元/平方米)			
											综合价		商住混合用地拆分价格	
											单位面积 积地价	平均楼 面地价	商服首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价
19	441621H07 0102501	紫城镇	紫金花园	商住混合 用地	7914.8	六通 一平	5.96	2.29%	97.71%	商服 40; 住宅 70	3758	631	3015	603
20	441621H07 0102601	紫城镇	华丽豪庭	商住混合 用地	14295	六通 一平	5.71	0.22%	99.78%	商服 40; 住宅 70	3484	611	2416	607
21	441621H07 0102701	紫城镇	永安新城	商住混合 用地	74294.97	六通 一平	4.5	3.73%	96.27%	商服 40; 住宅 70	2894	643	2611	571
22	441621H07 0102801	蓝塘镇	麒麟华府	商住混合 用地	13323.1	六通 一平	3.82	4.12%	95.88%	商服 40; 住宅 70	2070	542	1816	490
23	441621H07 0102901	蓝塘镇	松柏雍和园	商住混合 用地	11069.82	六通 一平	4.76	6.72%	93.28%	商服 40; 住宅 70	3088	649	2713	525
24	441621H07 0103001	蓝塘镇	凤凰华庭	商住混合 用地	4044	六通 一平	4.28	17.47%	82.53%	商服 40; 住宅 70	2375	555	2306	509
25	441621H07 0103101	柏埔镇	长丰家园	商住混合 用地	3925.1	五通 一平	3.22	1.04%	98.96%	商服 40; 住宅 70	1444	448	805	445
26	441621H07 0103201	义容镇	合庭居花园	商住混合 用地	6460	五通 一平	4.81	9.73%	90.27%	商服 40; 住宅 70	2395	498	1010	449
27	441621S050 100101	紫城镇	宝成商业广 场	商服用地	6086.6	五通 一平	2.8	---	---	40	4333	1547	4700	---
28	441621S050 100201	紫城镇	港盛新天地	商服用地	6424.14	五通 一平	4.18	---	---	40	5413	1296	3908	---
29	441621Z070 101801	龙窝镇	龙窝镇龙兴 路 17 号	住宅用地	98	五通 一平	3.29	---	---	70	1784	543	---	---

紫金县 2024 年标定地价更新项目成果（公开征求意见稿）

序号	标准宗地编码	街镇	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	开发程度	设定容积率	商服比例	住宅比例	设定使用年限 (年)	标定地价(元/平方米)			
											综合价		商住混合用地拆分价格	
											单位面积 地价	平均楼 面地价	商服首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价
30	441621Z070 102001	凤安镇	凤安镇交明 路1号	住宅用地	86.45	五通 一平	4.42	---	---	70	2153	488	---	---
31	441621Z070 102101	上义镇	上义镇新圩	住宅用地	90.4	五通 一平	1.8	---	---	70	868	482	---	---
32	441621Z070 102201	瓦溪镇	瓦溪镇瓦溪 村上围岗腰 窝塘	住宅用地	173	五通 一平	3.85	---	---	70	1932	501	---	---
33	441621Z070 102301	九和镇	九和镇新和 街	住宅用地	169	五通 一平	3.55	---	---	70	1748	492	---	---
34	441621Z070 102401	好义镇	好义镇老圩 坳	住宅用地	120	五通 一平	3	---	---	70	1439	480	---	---
35	441621Z070 102601	中坝镇	中坝镇新街 东	住宅用地	78.7	五通 一平	2.5	---	---	70	1052	420	---	---
36	441621Z070 102701	敬梓镇	敬梓镇敬梓 圩	住宅用地	75.79	五通 一平	3.85	---	---	70	1620	421	---	---
37	441621Z070 102801	黄塘镇	黄塘镇圩尾 湖肚段	住宅用地	103	五通 一平	3.01	---	---	70	1296	431	---	---
38	441621Z070 102901	水墩镇	水墩镇水墩 圩	住宅用地	98	五通 一平	2.39	---	---	70	964	403	---	---
39	441621Z070 103001	南岭镇	南岭镇圩镇	住宅用地	95	五通 一平	1.79	---	---	70	719	401	---	---

紫金县 2024 年标定地价更新项目成果（公开征求意见稿）

序号	标准宗地编码	街镇	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (平方米)	开发程度	设定容积率	商服比例	住宅比例	设定使用年限 (年)	标定地价(元/平方米)			
											综合价		商住混合用地拆分价格	
											单位面积 积地价	平均楼 面地价	商服首层 楼面地价	住宅平均 楼面地价
40	441621Z070 103101	苏区镇	苏区镇建设路	住宅用地	86	五通 一平	3.37	---	---	70	1356	402	---	---
41	441621Z070 103201	紫城镇	林田小区	住宅用地	1236.85	六通 一平	3.42	---	---	70	2064	604	---	---
42	441621Z070 103301	紫城镇	幸福世纪花园	住宅用地	16131.31	六通 一平	4.58	---	---	70	3228	705	---	---
43	441621Z070 103401	紫城镇	松涛居	住宅用地	20353.1	六通 一平	4.09	---	---	70	2242	549	---	---

## 2、附图

序号	图件名称
1	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（紫城镇）
2	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（蓝塘镇）
3	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（龙窝镇）
4	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（义容镇）
5	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（柏埔镇）
6	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（凤安镇）
7	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（上义镇）
8	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（瓦溪镇）
9	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（九和镇）
10	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（好义镇）
11	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（中坝镇）
12	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（敬梓镇）
13	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（黄塘镇）
14	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（水墩镇）
15	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（南岭镇）
16	紫金县 2024 年标准宗地与标定区域布设图（苏区镇）