《龙川县2025年度国有建设用地基准地价更新项目成果》解读

2026年9月22日，龙川县人民政府印发了《龙川县2025年度国有建设用地基准地价更新项目成果》的通告，自印发之日起实施。现就有关内容解读如下：

一、基准地价更新的背景

根据《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）的要求，基准地价原则上每3年全面更新一次，土地级别因素、土地质量空间分布或不动产市场价格水平发生重大变化时，基准地价应当及时更新。基准地价更新是政府部门一项常规性工作。自2020年以来，龙川县已先后实施了2次基准地价，基准地价定级更新工作已逐渐纳入制度化、规范化轨道。

二、基准地价概念

基准地价是在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

三、基准地价作用

第一，更好反映土地市场状况，对实现土地资产价值、优化土地资源配置、促进土地节约集约利用和土地市场的健康发展具有重要意义。

第二，落实国家关于要素市场化改革的要求，对纳入扩大有偿使用范围的国有土地进行价格评估，精准扶持和引导相关产业发展壮大。

四、基准地价公布的依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（二）《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）；

（三）《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925号）；

（四）《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）。

五、本次基准地价成果更新内容

（一）评估范围及地价内涵

1.调整估价期日：2022年1月1日调整为2025年12月31日。

2.调整级别范围：本次龙川县国有建设用地基准地价更新的工作范围为龙川县行政辖区内全域范围，评估总面积约3082.87平方公里。

3.各用途地价内涵表：

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价期日	2025 年 12 月 31 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、平均楼面地价、地面地价	平均楼面地价、地面地价	地面地价	平均楼面地价、地面地价	地面地价
	商业路线价、级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

（二）成果主要内容

价格形式主要分商业路线价和级别基准地价两种。

1.商业路线价：

共设立61条商业路线价区段,商业路线价区间为2373-8028元/平方米，价格类型为平均楼面地价，设定容积率为2.0，标准宽度为5米，标准深度小于或等于20米。

2.级别基准地价：

商服用地、住宅用地划分6个级别，工业用地、公共管理与公共服务用地划分5个级别，公用设施用地划分4个级别。

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	平均楼面地价	地面地价		平均楼面地价	地面地价		地面地价		平均楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	1212	2424	161.60	939	1878	125.20	354	23.60	350	700	46.67	348	23.20
Ⅱ级	890	1780	118.67	725	1450	96.67	255	17.00	255	510	34.00	258	17.20

III级	648	1296	86.40	600	1200	80.00	195	13.00	174	348	23.20	192	12.80
IV级	480	960	64.00	432	864	57.60	150	10.00	129	258	17.20	141	9.40
V级	342	684	45.60	306	612	40.80	120	8.00	110	220	14.67	/	/
VI级	222	444	29.60	201	402	26.80	/	/	/	/	/	/	/

（三）级别基准地价范围描述

确定了各级别基准地价范围和概要描述，包括商服用地范围描述、住宅用地范围描述、工业用地范围描述、公共管理与公共服务用地范围描述、公用设施用地范围描述等。

（四）各用途基准地价修正体系

确定了龙川县商服用地基准地价修正体系，包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及二级用地类型修正等。

确定了龙川县商业路线价修正体系，包括楼层修正、年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

确定了龙川县住宅用地修正体系，包括区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

结合龙川县工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及二级用地类型修正等。

确定了龙川县公用设施用地修正体系，包括区域因素修

正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

六、特色亮点

全域全覆盖评估：评估范围覆盖龙川县全部行政辖区约3082.87平方公里，覆盖城镇、乡镇各类建设用地，适配全县土地管理需要。

用地类别更加完备：紧跟新版用地用海分类，新增公共管理与公共服务用地、公用设施用地两类独立基准地价，区分地面地价、楼面地价；商服配套商业路线价，针对临街商业宗地专门定价，明确临街深度、宽度修正规则，贴合县城沿街商业实际情况。

地价内涵统一规范：统一估价期日2025-12-31，全部采用五通一平熟地标准，明确各用途法定最高年期、设定容积率，统一价格口径。

修正体系系统完整：构建全套修正规则，涵盖区域因素、容积率、楼层、年期、期日、临路、个别因素、开发程度、二级用地类型修正；区分不同还原率，工业用地落实政策不做容积率修正；配套二级用地类型修正表，对餐饮、旅馆、物流仓储、公园绿地、地下停车场等细分用途明确修正系数，评估可操作性强。

成果实用性强：明确不同级别土地范围描述，配套开发程度修正参考费用，为土地出让、评估、税费核算、处置各类细分用地提供清晰的技术依据，兼顾公益、产业、商业、居住多类项目需求。