

和平县 2026 年标定地价
更新项目成果
(征求意见稿)

和平县自然资源局

二〇二六年三月

目 录

1、基本成果	1
1.1 公示范围	1
1.2 地价定义	2
1.2.1 土地用途	2
1.2.2 标准宗地地价内涵	2
1.3 标定地价结果信息	4
2、成果分析	6
2.1 整体地价水平状况	6
2.2 标定区域分布与各用途地价水平	7
3、附图	8

1、基本成果

1.1 公示范围

根据和平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，确定和平县县中心规划建设区范围，公示范围总面积约为 12.69 平方公里，其中商服用途公示范围约 0.23 平方公里，商住混合用途公示范围约 8.43 平方公里，工业用途公示范围约 3.9 平方公里，公共管理与公共服务用途公示范围约 0.13 平方公里。各用途公示范围具体如图 1-1-1。

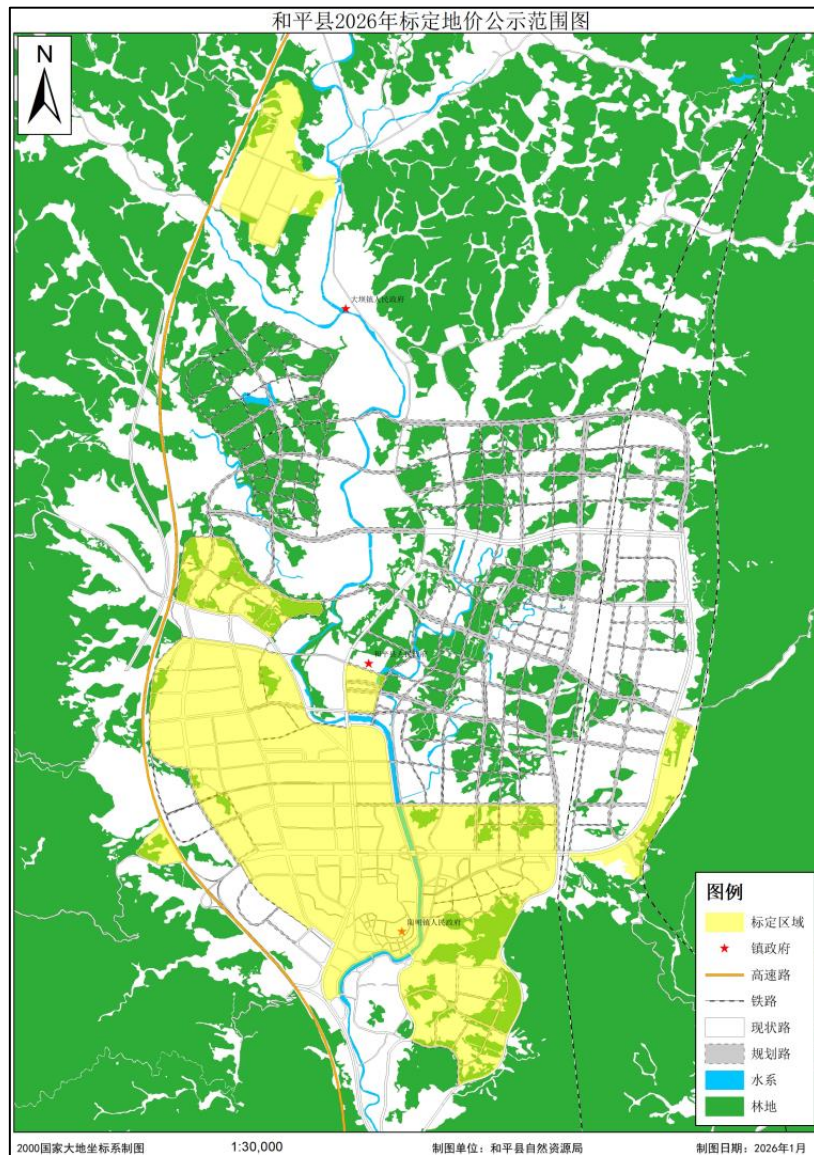


图 1-1-1 和平县标定地价公示范围图

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

和平县 2026 年标定地价更新项目成果中土地用途包括：商服用地、商住混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

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
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
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地

1.2.2 标准宗地地价内涵

商服用地：估价期日为 2026 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。

商住混合用地：估价期日为 2026 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 2026 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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共管理与公共服务用地：估价期日为 2026 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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2-2 和平县 2026 年标定地价更新标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
估价期日	2026 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	50 年	50 年
容积率	现状容积率			
标准宗地现状 容积率范围	1.16~5.35	2.34~5.97	1	0.8
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 商业首层楼面地 价 住宅楼面地价	地面地价	地面地价 楼面地价

1.3 标定地价结果信息

和平县 2026 年标定地价划分/设定的 22 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 和平县 2026 年标定地价成果表

标准宗地编码	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	2026 年标定地价			
						综合价		商住混合用地拆分价格	
						地面地价	楼面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
441624G060100101	广东中和电力科技有限公司	工业用地	15805.63	五通一平	1	133	—	—	—
441624G060100201	和平县产城融合发展投资有限公司	工业用地	49043.08	五通一平	1	180	—	—	—
441624G060100301	河源环威新材料科技有限公司	工业用地	9208	五通一平	1	260	—	—	—
441624G060100401	广东天越冷链物流有限公司	工业用地	28041.8	五通一平	1	260	—	—	—
441624H070100101	和平县福和经济技术开发有限公司	商住混合用地	33439.1	五通一平	2.8	1975	705	1423	688
441624H070100201	兴隆湾花园	商住混合用地	20952	五通一平	2.34	2005	857	1632	804
441624H070100301	和平华府	商住混合用地	21543.3	五通一平	3.83	3286	858	1910	705
441624H070100401	苏州名府	商住混合用地	13838	五通一平	3.1	2554	824	1817	769
441624H070100501	万和城	商住混合用地	46919	五通一平	4.24	3613	852	1910	712
441624H070100601	东方国际	商住混合用地	39168	五通一平	4.05	3444	850	1952	746

标准宗地编码	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	2026 年标定地价			
						综合价		商住混合用地拆分价格	
						地面地价	楼面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
441624H070100701	宝信豪庭	商住混合用地	19503.7	五通一平	4.97	4234	852	2784	783
441624H070100801	东江雅苑	商住混合用地	12386.5	五通一平	5.97	4349	728	2052	723
441624H070100901	华城花园	商住混合用地	16977.2	五通一平	5.85	4605	787	2601	709
441624H070101001	御龙居	商住混合用地	15436	五通一平	5.75	4043	703	1489	632
441624H070101101	和平碧桂园	商住混合用地	109939.8008	五通一平	2.46	2108	857	1910	834
441624H070101201	新城花园	商住混合用地	20000	五通一平	3.78	3147	832	2357	784
441624H070101301	学府花园	商住混合用地	15816	五通一平	4.89	4016	821	2372	734
441624H070101401	翠景湾	商住混合用地	17641.02	五通一平	5.89	4018	682	2002	653
441624H070101501	南方家园	商住混合用地	3594	五通一平	5.75	3709	645	1447	435
441624L080500101	和康医院	公共管理与公共服务用地	14200	五通一平	0.8	340	425	—	—
441624S050100101	世纪广场（酒店）	商服用地	9476.8	五通一平	5.35	6602	1234	2715	—
441624S050100201	国际商贸城	商服用地	56447.57	五通一平	1.16	1220	1052	2314	—

2、成果分析

2.1 整体地价水平状况

和平县 2026 年标定地价划分/设定的 22 个标定区域/标准宗地中，商服用地（含商住混合用地的商服部分）首层楼面地价为 2040 元/平方米；商住混合用地楼面地价为 790 元/平方米；工业用地地面地价为 208 元/平方米；公共管理与公共服务用地仅有一宗标准宗地，地价为 425 元/平方米。

表 2-1-1 和平县标定地价总体地价水平状况表

单位：元/平方米

土地用途		总体地价水平
商服用地	平均价格	2040
	地价区间	1423~2715
	价格类型	首层楼面地价
商住混合用地	平均价格	790
	地价区间	645~858
	价格类型	楼面地价
工业用地	平均价格	208
	地价区间	133~260
	价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	平均价格	425
	地价区间	425
	价格类型	楼面地价

注：①地价水平中商服用地为首层楼面地价，商住混合用地、公共管理与公共服务用地为楼面价，工业用地为地面价；②上述商服用地包含商住混合用地的商服部分，住宅用地包含商住混合用地的住宅部分。

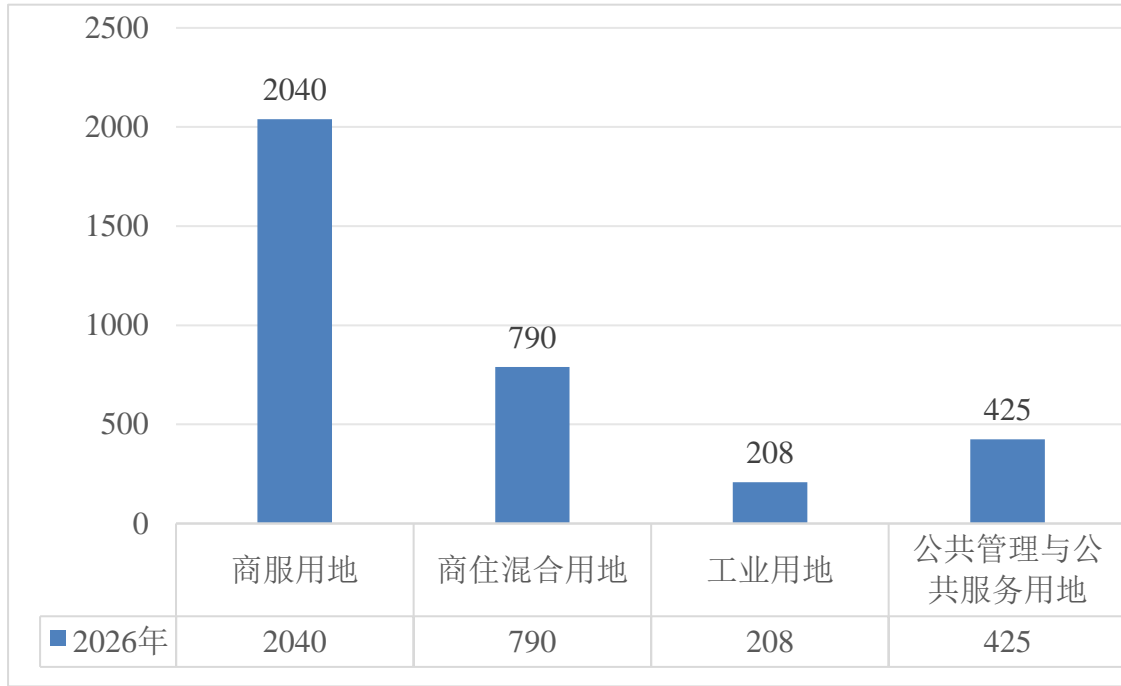


图 2-1-1 和平县标定地价总体地价水平

注：①商服用地为首层楼面地价，商住混合用地、公共管理与公共服务用地为楼面价，工业用地为地面价；②上述商服用地包含商住混合用地的商服部分，住宅用地包含商住混合用地的住宅部分。

2.2 标定区域分布与各用途地价水平

在和平县 22 个标定区域/标准宗地中，商服用途 2 个，商住混合用途 15 个，工业用途 4 个，公共管理与公共服务用地 1 个。

在和平县 22 个标定区域/标准宗地中，商服用地（含商住混合用地的商服部分）首层楼面地价为 2040 元/平方米；商住混合用地楼面地价为 790 元/平方米；工业用地地面地价为 208 元/平方米；公共管理与公共服务用地仅有一宗标准宗地，地价为 425 元/平方米。

3、附图

序号	图件名称
1	和平县 2026 年标准宗地与标定区域布设图

和平县2026年标定地价公示范围图

