

汕尾市区 2026 年集体建设用地
基准地价更新项目成果
(征求意见稿)

汕尾市自然资源局

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年八月

目录

（一）基本成果.....	1
1.1 基准地价成果.....	1
1.1.1 基准地价内涵.....	1
1.1.2 级别基准地价.....	2
（二）附图.....	3

（一）基本成果

1.1 基准地价成果

1.1.1 基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次汕尾市区集体建设用地基准地价的评估用途主要为集体商服、农村宅基地、集体工业用地三种用地类型，具体基准地价内涵如下：

集体商服用地基准地价内涵：估价期日为 2026 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均楼面地价。

农村宅基地基准地价内涵：估价期日为 2026 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为无年限限制，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，农村宅基地使用权的区域平均地面地价。

集体工业用地基准地价内涵：估价期日为 2026 年 7 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

具体表现形式分别为：

表 1-1-1 汕尾市区集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	农村宅基地	集体工业用地
估价期日	2026 年 7 月 1 日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平
使用年期设定	40 年	无使用年期限限制	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地权利类型	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权
价格表现形式	平均楼面地价 地面地价	地面地价	地面地价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整；②农村宅基地使用权设定为无年期限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制的宅基地土地使用权的正常市场价格；③地面地价=土地总地价/土地总面积，平均楼面地价=土地总地价/总建筑面积。

1.1.2 级别基准地价

表 1-1-2 汕尾市区级别基准地价结果表

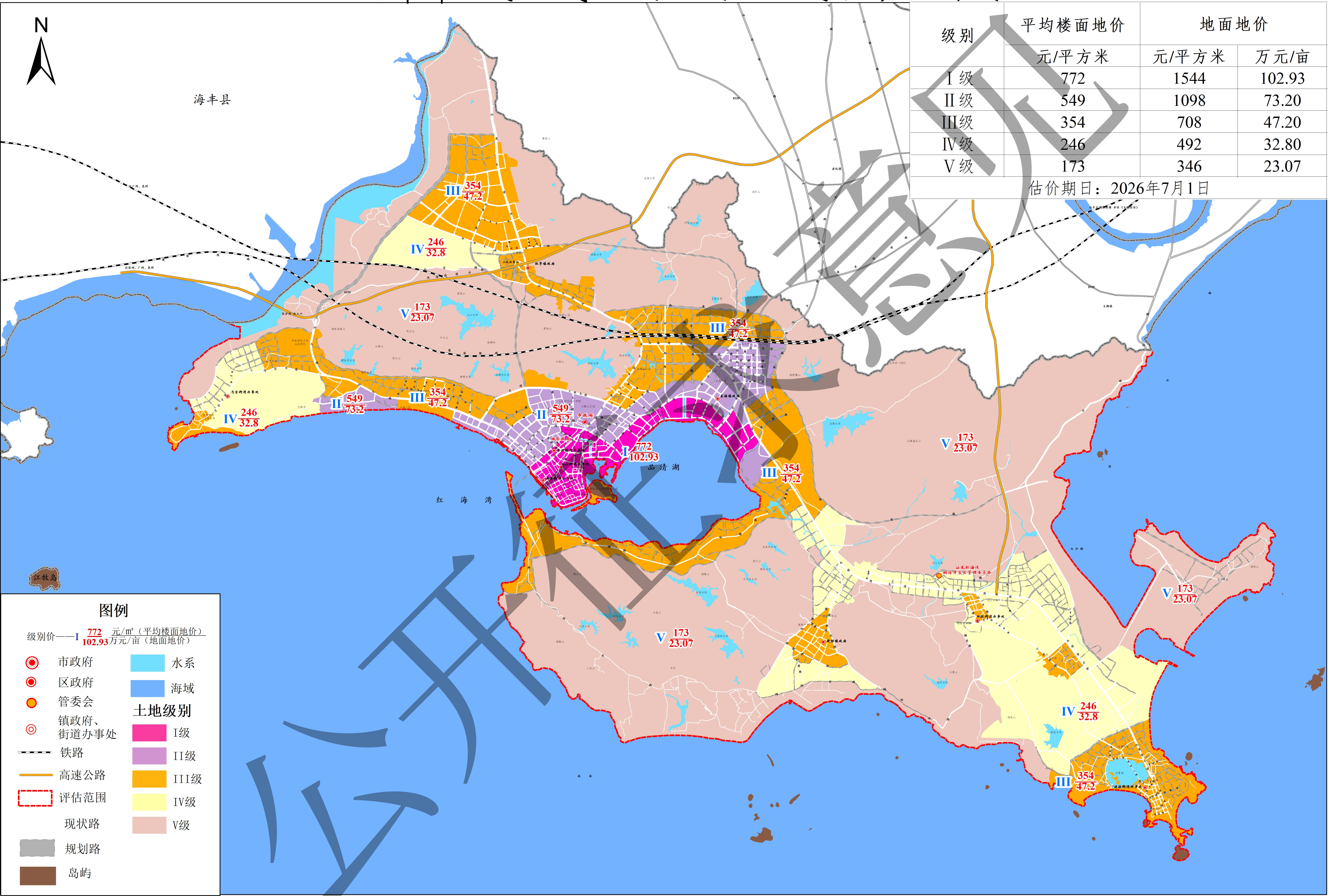
用途 级别	集体商服用地			农村宅基地		集体工业用地	
	平均楼面地价	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	772	1544	102.93	1698	113.20	540	36.00
II级	549	1098	73.20	1230	82.00	378	25.20
III级	354	708	47.20	826	55.07	300	20.00
IV级	246	492	32.80	612	40.80	242	16.13
V级	173	346	23.07	426	28.40	/	/

注：集体商服用地、农村宅基地设定容积率为 2.0；集体工业用地设定容积率为 1.0；

（二）附图

序号	图件名称
1	汕尾市区集体商服用地级别与基准地价图
2	汕尾市区农村宅基地级别与基准地价图
3	汕尾市区集体工业用地级别与基准地价图

汕尾市市区集体商服用地用地级别基准地价图



级别	平均楼面地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
I 级	772	1544	102.93
II 级	549	1098	73.20
III 级	354	708	47.20
IV 级	246	492	32.80
V 级	173	346	23.07

估价期日：2026年7月1日

图例

级别价——I 772 元/m² (平均楼面地价)
102.93 万元/亩 (地面地价)

市政府

区政府

管委会

镇政府、街道办事处

铁路

高速公路

评估范围

现状路

规划路

岛屿

水系

海域

土地级别

I级

II级

III级

IV级

V级

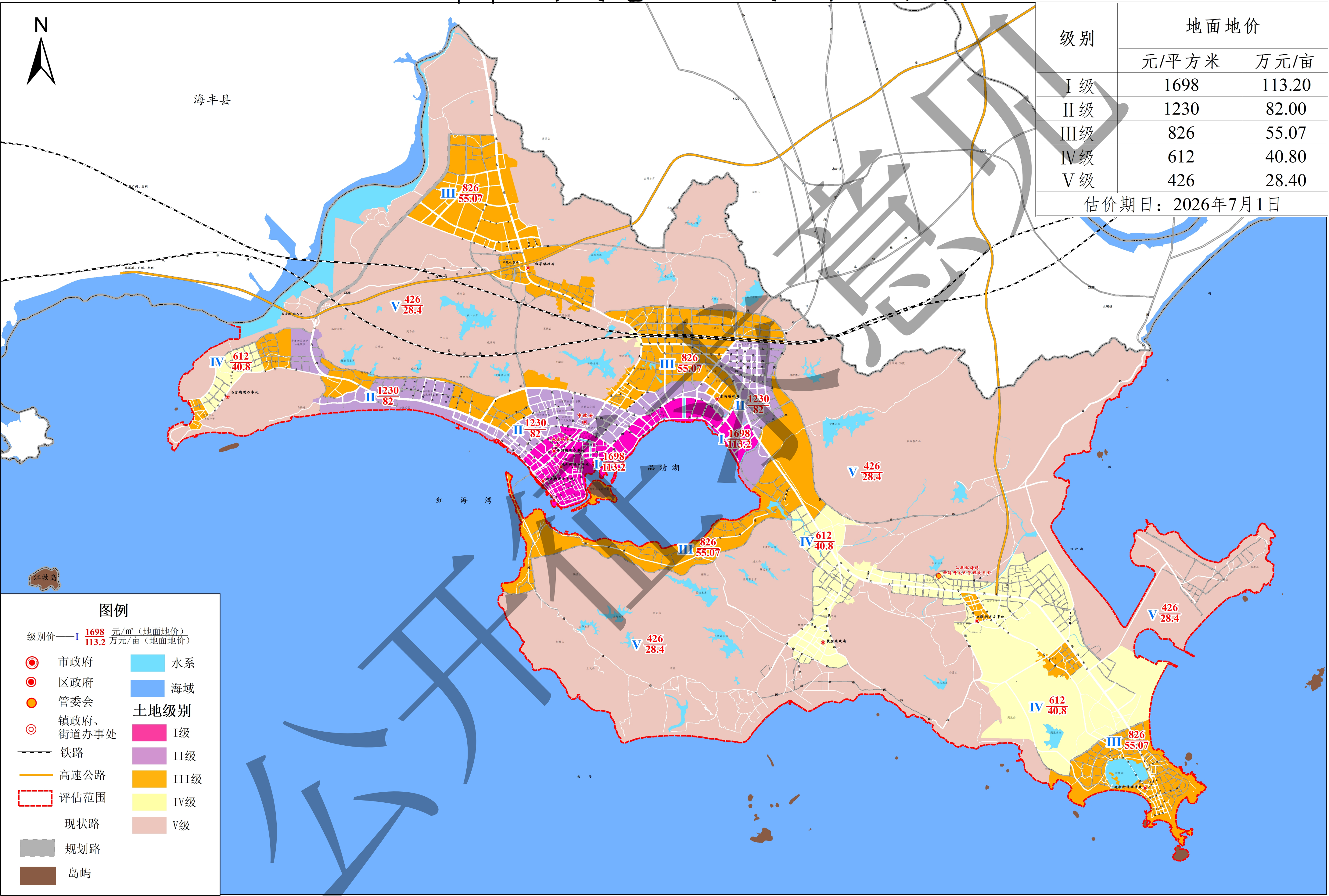
2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：汕尾市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

制图时间：2026年8月

汕尾市市区农村宅基地级别基准地价图



级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
I 级	1698	113.20
II 级	1230	82.00
III 级	826	55.07
IV 级	612	40.80
V 级	426	28.40
估价期日：2026年7月1日		

图例

级别价——I $\frac{1698}{113.2}$ 元/m² (地面地价)
 II $\frac{1230}{82}$ 元/m² (地面地价)
 III $\frac{826}{55.07}$ 元/m² (地面地价)
 IV $\frac{612}{40.8}$ 元/m² (地面地价)
 V $\frac{426}{28.4}$ 元/m² (地面地价)

●

市政府

●

区政府

●

管委会

●

镇政府、街道办事处

—

铁路

—

高速公路

—

评估范围

—

现状路

—

规划路

—

岛屿

—

水系

—

海域

—

土地级别

—

I级

—

II级

—

III级

—

IV级

—

V级

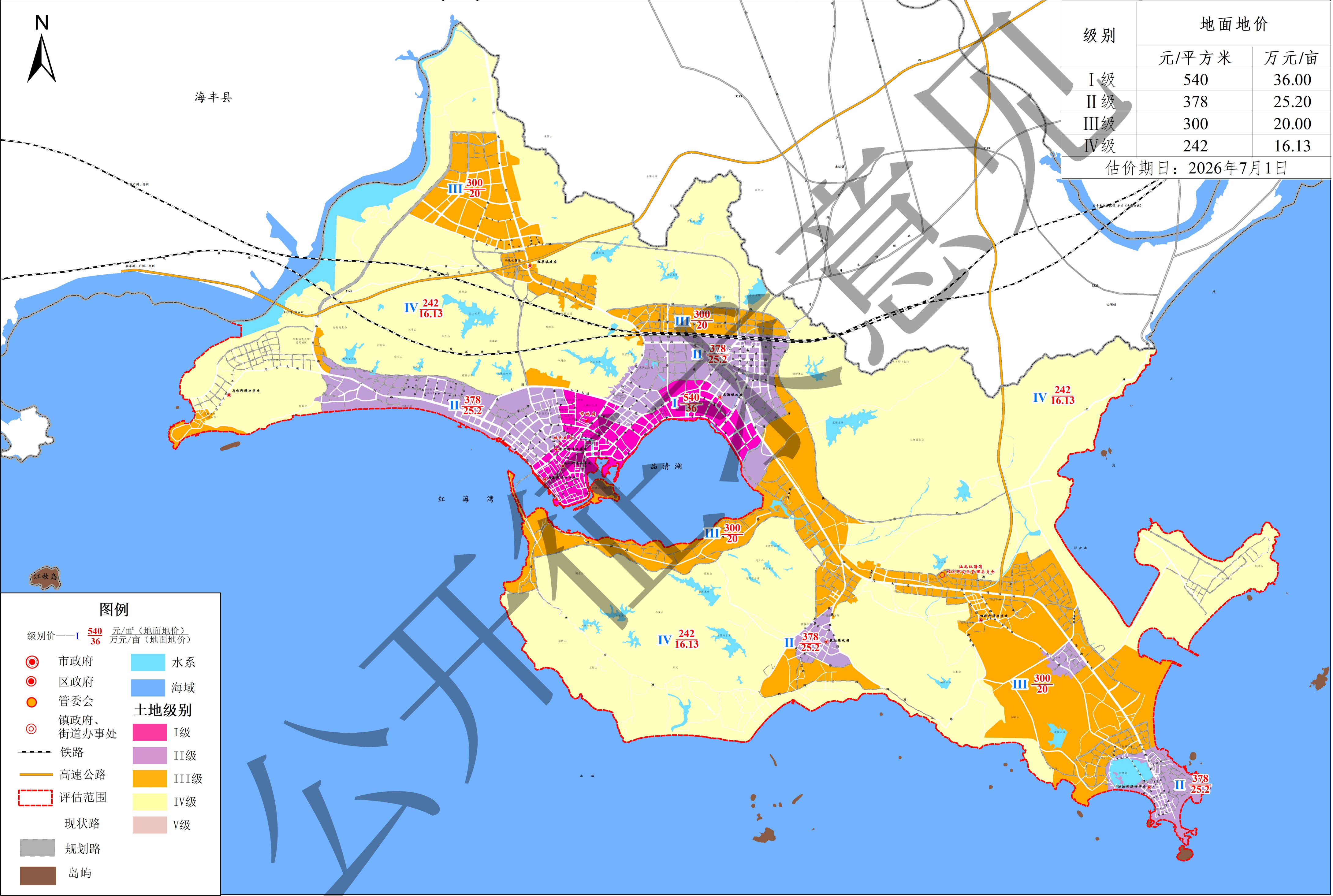
2000国家大地坐标系

0 1.5 3 6 9 12 千米

制图单位：汕尾市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

制图时间：2026年8月

汕尾市市区集体工业用地级别基准地价图



级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
I 级	540	36.00
II 级	378	25.20
III 级	300	20.00
IV 级	242	16.13
估价期日：2026年7月1日		

图例

级别价——I $\frac{540}{36}$ 元/m² (地面地价)
 II $\frac{378}{25.2}$ 万元/亩 (地面地价)

● 市政府
● 区政府
● 管委会
● 镇政府、街道办事处
—— 铁路
—— 高速公路
—— 评估范围
—— 现状路
—— 规划路
■ 岛屿

水系
海域

土地级别

■ I级
■ II级
■ III级
■ IV级
■ V级