

梅州市梅县区 2024-2025 年 城镇国有建设用地标定地价更新成果 政策解读

一、相关背景

标定地价是政府为管理需要确定的，符合一定条件的标准宗地土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据，也是政府调控土地市场的重要手段。为进一步强化土地资源管理，完善城乡地价体系，按照有关文件要求，经区政府指示，我局于 2025 年 11 月全面启动梅州市梅县区 2024-2025 年城镇国有建设用地标定地价更新工作。

二、制定依据

根据《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）要求，各地要严格按照自然资源部和省厅的有关工作要求，推动落实标定地价成果年度更新。按照有关规定，遵循相关规程，结合梅县区实际情况，开展梅州市梅县区 2024-2025 年城镇国有建设用地标定地价更新工作。

三、主要内容

（一）公示范围

在梅县区 2023 年标定地价公示范围的基础上，根据区域市场发育程度、政府监管需求、不同用途空间分布特点，结合《梅州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》等资料情况，综合确定

梅县区 2024 年、2025 年标定地价更新公示范围。本次梅县区标定地价更新的公示范围为 106 宗标定区域构成的空间范围，公示范围总面积约 78.73 平方公里，较 2023 年增加 16.3 平方公里，主要分布在梅县区新城街道、程江镇、梅州高新技术产业开发区梅县（扶大）园区、南口镇、白渡镇、城东镇及其他镇近期规划建设区范围。

（二）标定区域/标准宗地

标定区域/标准宗地划分情况：梅县区 2024 年度、2025 年度均划分 106 个标定区域/标准宗地，其中，商服用途 1 个、商住混合用途 64 个、住宅用途 23 个、工业用途 14 个、公共管理与公共服务用途 4 个。

标准宗地维护情况：梅县区 2024 年、2025 年标定地价标准宗地较上轮（2023 年）进行部分更新调整，大部分标准宗地维护更新，保持相对稳定。本次共更新 5 个标准宗地，新增 21 个宗地。

（三）标定地价整体水平

梅县区 2024 年度标定地价整体水平为：商服用地平均地价为 3302 元/平方米（首层楼面地价），商住混合用地平均地价为 1624 元/平方米（平均楼面地价），住宅用地平均地价为 1230 元/平方米（平均楼面地价），工业用地平均地价为 3285 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地平均地价为 486 元/平方米（平均楼面地价）。

梅县区 2025 年度标定地价整体水平为：商服用地平均地价为 3197 元/平方米（首层楼面地价），商住混合用地平均地价为

1556 元/平方米（平均楼面地价），住宅用地平均地价为 1197 元/平方米（平均楼面地价），工业用地平均地价为 328 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地平均地价为 496 元/平方米（平均楼面地价）。

四、应用方向

（一）建立以标定地价为核心的土地市场价格体系，将地价评估工作前置，形成可预期可查询、真实反映市场水平的土地的市场价格。

（二）提供更加客观精准的地价数据，引导土地市场的标杆。

（三）公示地价的一种，与基准地价同样用作客观市场地价的测算基础（出让、补出让、协议出让地价核算依据）。

（四）配合出台相应文件，可直接适用于课税、土地资产核查、二级土地市场监管、房地产研究及调控等土地资产管理诸多方面。

（五）有利于政府和地价管理单位审核评估报告，可对标定区域的宗地评估提供价格依据。