附件1

江门市蓬江区标定地价的基本内容

一、本次公布的江门市蓬江区标定地价评估公示服务项目（估价期日：2021年1月1日）的公示范围为白沙街道、环市街道、潮连街道、杜阮镇、棠下镇和荷塘镇共六个镇街规划建设区范围内的由72个标定区域连接构成的空间范围，公示范围土地面积约43.81平方公里。

二、本次江门市蓬江区标定地价评估公示服务项目（估价期日：2021年1月1日）主要用地类型包括商服用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地共四种用途。其中公共服务用地根据用地类型的不同，细分为公共服务（一类）用地，包括新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地等；公共服务（二类）用地，包括公用设施用地等。

三、商服用地的标准宗地评估价格类型包括首层楼面地价、平均楼面地价和地面地价，工业用地和公共服务（二类）用地的标准宗地评估价格类型为地面地价，其余标准宗地评估价格类型包括平均楼面地价和地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

表1 标定地价内涵表

| 用地类型 | 容积率 | 价格类型 | 使用  年期 | 土地开发程度 | 权利  特征 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 0.22～4.50 | 首层楼面地价/  平均楼面地价/  地面地价 | 40年 | 现状土地开发程度 | 具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 |
| 商住混合  用地 | 1.56～4.12 | 首层楼面地价/  平均楼面地价/  地面地价 | 商服用地40年、住宅用地70年 |
| 工业用地 | 0.26～3.12 | 地面地价 | 50年 |
| 公共服务  （一类）用地 | 1.50 | 平均楼面地价/  地面地价 | 50年 |
| 公共服务  （二类）用地 | 0.17～1.00 | 地面地价 | 50年 |

注：①根据对各标准宗地的现场勘查，现状土地开发程度均为“五通一平”。“五通一

平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；

②容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围；

③本轮标定地价中公共服务（一类）用地只有一宗标准宗地，容积率按现状设

定为1.50。

四、本次标定地价的估价期日为2021年1月1日。

五、参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

**表2 标定地价评估用途表**

| 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、其他商服用地、商务金融用地 |
| 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、其他商服用地、商务金融用地、城镇住宅用地 |
| 工业用地 | | 工业用地 | 工业用地、仓储用地 |
| 公共服务用地 | 公共服务  （一类）用地 | 公共管理与公共服务用地 | 新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地 |
| 公共服务  （二类）用地 | 公用设施用地 |

六、标定地价成果将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

七、江门市蓬江区自然资源局将根据土地市场的变化情况对标定地价进行更新修订，经区政府批准后，对外公布执行。