

梅州城区（不含梅县区）城镇国有建设用地 标定地价更新项目基本内容

一、本次公布的梅州城区（不含梅县区）城镇国有建设用
地标定地价更新项目（以下简称“标定地价”）的公示范围为
梅江区城市建设区范围，辖 3 个街道（金山、江南、西郊）、4
个镇（长沙、三角、城北、西阳），以及梅州高新技术产业园
区辖区范围的规划建设区范围内的由 124 个标定区域组合构
成的空间范围，公示范围土地面积共 43.41 平方公里。

二、本次标定地价主要用地类型包括商服用地、住宅用地、
商住混合用地、工业用地、公共服务项目用地共五种用途。涉
及商服用途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，涉及工业用途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		土地开发程度	地上现状容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商服用地		标准宗地红线外按现状基础设施开发条件设定、红线内按现状平整条件设定	0.76-3.94	首层楼面地价/ 平均楼面地价/ 地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利, 不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	40 年
住宅用地			1.28-5.21	平均楼面地价/ 地面地价		70 年
混合用地	商住混合用地		1.17-8.36	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			0.33-2.29	地面地价		50 年
公共服务项目用地			0.95-1.5	平均楼面地价/ 地面地价		50 年

三、本次标定地价的估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

四、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、商务金融用地、其他商服用地
住宅用地		住宅用地	城镇住宅用地
混合用地	商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、商务金融用地、其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地		工矿仓储用地	工业用地
公共服务项目用地		公共管理与公共服务用地	教育用地、医疗卫生用地

五、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

六、梅州市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, 经市政府批准后, 对外公布实施。