附件1

**梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价成果更新项目基本内容**

（征求意见稿）

一、本次公布的梅州城区（不含梅县区）2023年城镇国有建设用地标定地价成果更新项目（以下简称“标定地价”）的公示范围为梅江区辖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范围内由133个标定区域连接构成的空间范围，公示范围面积约为42.03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、工业用地和公共管理与公共服务用地共五种用途。涉及商服用途的标准宗地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价格类型为地面地价，其余用途的标准宗地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** | **估价期日** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整 | 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、地役权等他项权利的限制 | 40年 | 2023年1月1日 |
| 住宅用地 | 0.76~5.41 | 平均楼面地价/地面地价 | 70年 |
| 商住混合用地 | 1.53~8.36 | 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 | 0.08~2.29 | 地面地价 | 50年 |
| 公共管理与公共服务用地 | 0.95~1.50 | 平均楼面地价/地面地价 | 50年 |

三、参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，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 标定地价评估用途分类表**

| **标定地价评估用途** | **一级类** | **二级类** |
| --- | --- | --- |
| 商服用地 | 商业服务业用地 | 商业用地、批发市场用地、其他商业服务业用地 |
| 住宅用地 | 居住用地 | 城镇住宅用地 |
| 混合用地 | 商住混合用地 | 商业服务业用地、居住用地 | 商业用地、其他商业服务业用地、城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工矿用地、仓储用地 | 工业用地、物流仓储用地 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公共管理与公共服务用地 | 教育用地、医疗卫生用地 |

四、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

五、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。