附件1

标定地价的基本内容

一、本次公布的城镇国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围为《梅州市城市总体规划（2015-2030）》确定的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。

二、本次梅州城区（不含梅县区）城镇国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、混合用地（商住混合用地）、公共服务项目用地、工业用地共五种用途。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：

| **用地类型** | | **土地开发程度** | **容积率** | **价格类型** | **权利特征** | **使用年期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | | 设定开发程度为宗地红线外五通（包括通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平” | 1.50～3.94 | 平均楼面地价 | 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 |
| 住宅用地 | | 1.27～5.21 | 平均楼面地价 | 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 | 70年 |
| 混合用地 | 商住混合用地 | 1.53～12.64 | 平均楼面地价 | 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 | 商服用地40年，住宅用地70年 |
| 公共服务项目用地 | | 0.81～1.50 | 平均楼面地价 | 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 | 50年 |
| 工业用地 | | 0.08～2.29 | 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 | 50年 |

三、本次标定地价的估价期日设定为2019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：

| **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 |
| 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、批发市场用地、餐饮用地、其他商服用地、城镇住宅用地 |
| 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 |
| 工业用地 | | 工矿仓储用地 | 工业用地、仓储用地 |

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，对外公布执行。