

东源县标定地价公示范围及内涵

一、标定地价公示范围

根据东源县土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合市内不同用途自身的空间分布，确定东源县2022年度标定地价体系建设中标定地价公示范围为东源县中心城区城市规划区范围内的建设用地控制范围，包括仙塘镇、义合镇。

二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。具体是指：

（一）商服用地：估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为40年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地：估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。

价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）商住混合用地：估价期日为2022年1月1日，商服用地土地使用年期为40年、住宅用地土地使用年期为70年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地：估价期日为2022年1月1日，土地使用年期为50年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

东源县2022年标定地价内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地
估价期日	2022年1月1日			
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整			
法定使用年期	40年	70年	商服40年；住宅70年	50年
标准宗地现状容积率范围	2.12	3.65	2~6.95	0.54~2.26
土地权利类型	出让土地使用权			
市场特征	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格			
价格表现形式	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价	地面地价