

附件1

东源县城镇基准地价评估范围及内涵

一、评估范围

本次东源县2022年城镇土地定级与基准地价更新的评估范围为东源县县城规划范围（仙塘镇、义合镇），以及其他建制镇（灯塔镇、骆湖镇、船塘镇、顺天镇、上莞镇、曾田镇、柳城镇、蓝口镇（含东源县硅产业聚集区（蓝口、柳城））、黄田镇、叶潭镇、黄村镇、康禾镇、锡场镇、新港镇、双江镇、涧头镇、新回龙镇、半江镇、漳溪畲族乡）镇区规划范围，评估总面积约309.72平方公里。

二、基准地价内涵

城镇基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地使用权的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

（一）商业路线价内涵：估价期日为2022年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为12米条件下，商服用地国有出让土地使用权的区段平均首层楼面地价。

（二）商服用地基准地价内涵：估价期日2022年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有出让土地使用权的区域平均楼面地价和单位面积地价。

（三）住宅用地基准地价内涵：估价期日为2022年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有出让土地使用权的平均楼面地价和单位面积地价。

（四）工业用地基准地价内涵：估价期日为2022年6月30日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有出让土地使用权的单位面积地价。

（五）公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2022年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、

通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有出让土地使用权的平均楼面地价和单位面积地价。

（六）公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2022年6月30日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地国有出让土地使用权的单位面积地价。

根据东源县土地房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，选用路线价、级别价作为基准地价的基本表现形式。商业路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用平均楼面地价和单位面积地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用单位面积地价表现形式。

具体表现形式分别为：

东源县基准地价内涵表

项目 \ 土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价日期	2022 年 6 月 30 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价
	商业路线价、 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整。

国有建设用地基准地价评估类型划分

国有建设用地基准地价 评估类型划分	土地利用现状用途分类	用地用海分类
商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地	09 商业服务业用地
住宅用地	城镇住宅用地	07 居住用地
工业用地	工业用地、采矿用地、仓储用地	10 工矿用地、11 仓储用地
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	13 公用设施用地、14 绿地与开敞空间用地

注：《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》简称：《用地用海分类》。