附件1

江门市新会区标定地价的基本内容

一、本次公示的江门市新会区2023年国有建设用地标定地价体系建设项目（以下简称2023年标定地价项目）的公示范围为会城街道、大鳌镇、大泽镇、古井镇、罗坑镇、睦洲镇、三江镇、沙堆镇、双水镇、司前镇和崖门镇共十一个镇（街道）范围内由83个标定区域连接构成的空间范围，公示范围土地面积共106.58平方公里。

二、本次2023年标定地价项目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、公共管理与公共服务用地、公用设施用地共六种用途分类。

三、商服用地的标准宗地价格表现形式包括平均楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价和旅馆（公寓）楼面地价，商住混合用地的标准宗地价格表现形式为平均楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价、住宅楼面地价和低密度住宅楼面地价，工业用地和公用设施用地的标准宗地价格表现形式为地面地价，其余标准宗地价格表现形式为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

| **宗地****用途****项目** | **商服用地** | **住宅用地** | **商住混合用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2023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 | 50年 | 50年 |
| 容积率 | 现状容积率（未建成用地按规划容积率） |
| 标准宗地现状容积率范围 | 3.5~4.5 | 1.77~3 | 1.41~3.8 | 0.01~3.5 | 0.47~2.5 | 0.03~0.49 |
| 价值类型 | 市场特征平稳正常情况和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 | 平均楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价、旅馆（公寓）楼面地价 | 平均楼面地价、地面地价 | 平均楼面地价、地面地价、商业首层楼面地价、住宅楼面地价、低密度住宅楼面地价 | 地面地价 | 平均楼面地价、地面地价 | 地面地价 |

注：①根据对各标准宗地的现场查勘，现状开发程度为“五通一平”或“六通一平”。“五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“六通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

②容积率为该用途各标准宗地根据现状开发状态或规划条件所设定的容积率。

四、本次标定地价的估价期日为2023年1月1日。

五、参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号），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 | 商业服务业用地 | 商业用地、商务金融用地、娱乐康体用地、其他商业服务业用地等 |
| 住宅用地 | 居住用地 | 城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地等 |
| 商住混合用地 | 商业服务业用地、居住用地 | 商业用地、商务金融用地、娱乐康体用地、其他商业服务业用地、城镇住宅用地等 |
| 工业用地 | 工矿用地、仓储用地 | 工业用地、物流仓储用地等 |
| 公共服务用地 | 公共管理与公共服务用地 | 公共管理与公共服务用地 | 文化用地、科研用地、教育用地等 |
| 公用设施用地 | 公用设施用地 | 供水用地、供电用地、排水用地等 |

六、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

七、江门市新会区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，经区政府批准后，对外公布执行。