

附件 1

广州市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）的公示范围为广州市越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区等十一区的规划建设区范围，标定区域总土地面积约 780.13 平方公里。

二、本次广州市 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商业用地、办公用地、住宅用地、混合用地（商办混合用地、商住混合用地、商办住混合用地）、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地共七种用途分类。涉及商业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，涉及工业用途（新型产业用地（M0）除外）及公用设施用途的标准宗地价格类型为地面地价，其余的标准宗地价格类型为平均楼面地价，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广州市 2022 年城镇国有建设用地标定地价地价内涵表

用地类型	容积率	价格类型	使用年期	土地开发程度	权利特征	估价日期	
商业用地	0.43~10.52	首层楼面地价/ 平均楼面地价	40 年	按现状 设定土 地开发 程度	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	2022 年 1 月 1 日	
住宅用地	0.34~9.94		住宅用地 70 年，配套商业用地 40 年				
混合用地	商办混合用地		0.98~20.94				商业用地 40 年，办公用地 50 年
	商住混合用地		0.50~13.54				商业用地 40 年，住宅用地 70 年
	商办住混合用地		1.59~16.18				商业用地 40 年，办公用地 50 年，住宅用地 70 年

用地类型	容积率	价格类型	使用年期	土地开发程度	权利特征	估价期日
办公用地	2.00~5.00	平均楼面地价	50年			
公共管理与公共服务用地	0.98~2.50					
工业用地	0.03~5.00	地面地价				
公用设施用地	0.30~1.00					

备注：1.现状土地开发程度为“五通一平”或“六通一平”。其中，“五通一平”：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”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路，宗地红线内场地平整。

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

3.参考《广州市城乡规划技术规定》相关规定，本次广州市2022年城镇国有建设用地标定地价中把商业比例不大于3.3%的商住混合用地归为住宅用地。

三、本次标定地价的估价期日为2022年1月1日。

四、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广州市2022年城镇国有建设用地标定地价用途对照表

标定地价评估用途		一级类	二级类
商业用地		商业服务业用地	商业用地、其他商业服务业用地
办公用地		商业服务业用地	商务金融用地
住宅用地 ¹		居住用地、商业服务业用地	城镇住宅用地、商业用地、其他商业服务业用地
混合用地	商办混合用地	商业服务业用地	商业用地、商务金融用地、其他商业服务业用地
	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
	商办住混合用地	商业服务业用地、居住用地	商业用地、商务金融用地、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

¹根据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）中《广州市城乡规划技术规定附表》关于“区域统筹级公共服务设施规划设置标准”的规定，普通社区的商业服务设施按不大于住宅建筑面积的3.3%进行设置。广州市标定地价都是包括了适当的配套设施。另外考虑主要用途的主导性，对于商住混合用地商业比例不大于3.3%的部分，划分为住宅用地，因此住宅用地会分为两类，一类为不含商业的住宅用地，一类为含商业比例不大于3.3%的住宅用地。

标定地价评估用途	一级类	二级类
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、科研用地、医疗卫生用地、 社会福利用地
公用设施用地	公用设施用地	供燃气用地、供热用地

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、广州市规划和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。