

## 附件 7

# 2023 年广州市集体建设用地基准地价的

## 基本内容

一、本次公布的集体建设用地基准地价包括广州市越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区所辖范围。

二、本次集体建设用地基准地价的地价采用的是各用途土地在平稳正常情况、公开竞争市场或特定市场条件下，区域平均土地开发程度、设定容积率、一定使用年期条件下于估价期日 2023 年 1 月 1 日的集体建设用地土地使用权的平均价格。土地使用年期集体商服用地为 40 年、宅基地为无年期限限制、集体租赁住房用地为 70 年、集体工业用地用地为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵如下：

用途	集体商服用地	集体住宅用地		集体工业用地
		宅基地	集体租赁住房用地	
	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地			
估价期日	2023 年 1 月 1 日			
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	2.0	2.33	一至七级容积率为 2.7，八至十一级容积率为 2.1	1.0
土地使用年期	40 年	无年期限限制	70 年	50 年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	首层楼面地价/ 平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价

用途	集体商服用地	集体住宅用地		集体工业用地
		宅基地	集体租赁住房用地	
在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有权和集体土地使用证的集体建设用地				
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1)土地限制分割处分； (2)无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1)土地限制分割处分且有转让流转条件限制； (2)除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制。	(1)土地限制分割处分； (2)无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1)土地限制分割处分； (2)无抵押、地役权等他项权利的限制。
备注	(1)土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整； (2)各类型集体建设用地使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格； (3)根据《关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号）及征询相关农村规划报建部门，宅基地设定容积率是按照目前广州市农村自建房报建最大建筑面积280平方米、最大用地面积120平方米、最大建筑基底面积80平方米的要求进行设定。			

三、本次集体建设用地基准地价的估价期日为2023年1月1日。

四、集体建设用地基准地价土地用途划分为集体商服用地、集体住宅用地（宅基地和集体租赁住房用地）、集体工业用地三类用地类型。

五、集体办公用地基准地价标准按照所在区域集体商服用地基准地价的35%确定，修正后为平均楼面地价。

六、集体建设用地基准地价采用土地级别图和土地区片图予以表示并公布。

七、广州市规划和自然资源局将根据土地市场的变化情况对集体建设用地基准地价进行更新修订，经广州市人民政府批准后，对外发布执行。

