附件1

河源市市区2022年度标定地价更新范围

及内涵

一、标定地价公示范围。河源市市区2022年度标定地价更新公示范围为河源市行政区范围内近期城镇规划建设区范围，包括源城区、江东新区、河源国家高新区城镇规划建设范围三个管理区域的土地，公示范围总面积约153.91平方公里。

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。具体如下：

（一）商服用地标定地价内涵：正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地外按现状、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日2022年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用年限为40年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地标定地价内涵：正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地外按现状、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日2022年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用年限为70年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）商住混合用地标定地价内涵：正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地外按现状、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日2022年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用年限为商服用途40年的首层楼面地价，住宅用途70年的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地标定地价内涵：正常情况、公开竞争市场，土地开发程度为宗地外按现状、红线内按场地平整设定，现状容积率，现状利用条件下于估价期日2022年1月1日的熟地价格，无他项权利，土地使用年限为50年的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

河源市市区2022年度标定地价更新标准宗地内涵表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 容积率 | 现状容积率 | | | |
| 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 | | | |
| 权利特征 | 国有出让建设用地 | | | |
| 价格表现形式 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 平均楼面地价、单位面积地价、商服首层楼面地价、住宅平均楼面地价 | 单位面积地价 |

参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

河源市中心城区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 |
| 住宅用地 | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| 商住混合用地 | 商服用地、  住宅用地 | 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；城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工矿仓储用地 | 工业用地、仓储用地 |