附件1

湛江市区2018年国有建设用地标定地价体系建设项目成果的基本内容

一、本次公布的湛江市区国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围包括赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、经济技术开发区和奋勇高新区的建成区和部分规划区范围。标定区域总土地面积约72.57平方公里。

二、本次湛江市区2018年国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商住混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地共四种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

**表1 标定地价地价内涵表**

| **用地类型** | **土地开发程度** | **容积率** | **价格类型** | **权利特征** | **使用年期** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 宗地外按现状、红线内场地平整 | 1.32～6.04 | 平均楼面地价 | 具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 | 40年 |
| 住宅用地 | 宗地外按现状、红线内场地平整 | 2.4～3.59 | 平均楼面地价 | 具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 | 70年 |
| 商住混合用地 | 宗地外按现状、红线内场地平整 | 2.32～8.86 | 平均楼面地价 | 具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 | 商服用地40年住宅用地70年 |
| 工业用地 | 宗地外按现状、红线内场地平整 | 0.33～2 | 地面地价 | 具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制 | 50年 |

注：由于一般情况下湛江市区土地出让均包含地下空间，故本次标定地价各用途地价中已包含地下空间价值。

三、本次标定地价的估价期日设定为2019年1月1日。

四、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：

**表2 标定地价土地用途分类表**

| **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、商务金融用地、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、商务金融用地、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 |

五、本次标定地价成果将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

六、湛江市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。