附件1

韶关市区（浈江区、武江区）2018年

国有建设用地使用权基准地价

更新范围及内涵

一、评估范围

本次基准地价评估工作范围为韶关市区（浈江区、武江区）及五个建制镇（犁市镇、龙归镇、重阳镇、花坪镇、江湾镇）的建成区范围土地，其中城区面积为255.67平方公里，五个建制镇的面积为43.08平方公里，共计298.75平方公里。

二、韶关市区城区及乡镇基准地价地价内涵

（一）商服用地。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0，建筑密度为40%；地价表现形式为首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0，城区标准宽度为4米，标准深度为15米的标准铺面（乡镇为标准宽度4米，标准深度为10米），地价表现形式为首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地。土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.5，建筑密度为32%；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）工业用地。土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，建筑密度为40%；地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）公共服务项目用地。

1.公共服务项目用地（类别一）。土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.5，建筑密度为35%；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.公共服务项目用地（类别二）。土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“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），估价期日为2018年3月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，建筑密度为40%；地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表1-1 韶关市城区及乡镇土地价格内涵表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | | 内 容 | 地价内涵 |
| 商服用地 | | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 2.0 |
| 建筑密度 | 40% |
| 价格类型 | 首层楼面地价 |
| 商服路线价 | | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 2.0 |
| 价格类型 | 首层楼面地价 |
| 标准宽度、标准深度 | 城区：标准宽度为4米，标准深度为15米  乡镇：标准宽度为4米，标准深度为10米 |
| 住宅用地 | | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 2.5 |
| 建筑密度 | 32% |
| 价格类型 | 平均楼面地价 |
| 工业用地 | | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 1.0 |
| 建筑密度 | 40% |
| 价格类型 | 地面地价 |
| 公共服务项目用地 | 类别一 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 1.5 |
| 建筑密度 | 35% |
| 价格类型 | 平均楼面地价 |
| 类别二 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 1.0 |
| 建筑密度 | 40% |
| 价格类型 | 地面地价 |

**注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。**