佛山市高明区国土城建和水务局文件

明建发〔2016〕30号

关于公布实施高明区2015年国有建设用地基准地价的通知

各镇人民政府、街道办事处、管理委员会、区有关单位：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《广东省国土资源厅关于进一步规范地价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2013〕123号）、《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2015〕90号）的有关规定，由高明区国土城建和水务局（国土）组织实施的高明区2015年国有建设用地基准地价更新成果已通过验收并进行了听证。现经区政府核准同意予以公布，有关事项通知如下：

一、本次公布的国有建设用地基准地价更新的工作范围为高明区全域范围内的所有国有建设用地。

二、本次公布的国有建设用地基准地价更新成果主要通过网格点基准地价图、区片基准地价图、级别基准地价图及商服路线价图的形式予以公布。

三、本次基准地价成果以网格点基准地价为基本表现形式，在公布的网格点基准地价图中，地价数据表示该数据左下方正方形网格的平均市场价格。

四、基准地价土地用途划分为商服、住宅、工业三类。在实际使用基准地价中未明确标注的基准地价类型，依据土地的实际用途按以下方式确定其基准地价：

表 1 高明区 2015 年各用途国有用地类别适用基准地价类型表

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
商服用地	批发零售用地	商服	1.10	商场、商店、超市、各类批发（零售）市场用地。
	住宿餐饮用地	商服	0.90	宾馆、酒店、饭店、度假村、酒吧用地。
	商务金融用地	住宅	0.90	指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商务公寓等商服性用房、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地。

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
	文化产业用地	商服	0.70	广播影视、动漫、音像、传媒、视觉艺术、表演艺术、工艺与设计、雕塑、环境艺术、广告装潢、服装设计、软件和计算机服务等方面的创意产业用地。
	商服性旅游用地	商服	0.60	商服性旅游观光景点、休闲娱乐设施用地。
	加油、加气站用地	商服	1.40	指主要用于加油、加气站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地。
	其他商服用地	商服	0.80	其他服务性行业用地。
住宅用地	普通住宅用地	住宅	1.00	指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、公寓等用地。
	别墅、低密度住宅用地	住宅	2.00	别墅、联排别墅、低密度花园洋房或相当于别墅的成规模的低密度住宅用地。
公共管理	公共设施用地	工业	0.90	公共设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
与公共服务用地				供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。不含负责营运上述项目单位营业办公用地。
	风景名胜设施用地	住宅	0.50	风景名胜设施用地指风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其它用地按现状归入相应地类。
	机关团体用地	住宅	0.50	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	住宅	0.60	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	科教用地	住宅	0.50	科教用地指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地。
	文体娱乐用地	住宅	0.50	文体娱乐用地指用于各类文化、体育、娱乐及公共广场等的用地。

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
	医卫慈善用地	住宅	0.70	医卫慈善用地指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助等的用地
工业用地	工业用地	工业	1.00	工业用地指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地
	物流仓储用地	工业	1.10	指企业及其物资储备、中转的场所用地
地下空间用地	地下负一层商服用地	商服	0.30	指地下负一层商服设施用地
	地下负二层及以下商服用地	商服	0.20	指地下负二层商服设施用地
	地下负一层商服用地附属停车场用地	商服	0.20	指商服设施用地附属的地下负一层停车场用地
	地下负二层及以下商服用地附属停车场用地	商服	0.15	指商服设施用地附属的地下负二层停车场用地
	地下负一层办公用地	住宅	0.25	指地下负一层办公设施用地

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
	地下负二层及以下办公用地	住宅	0.20	指地下负二层办公设施用地
	地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.20	指住宅、办公附属的地下负一层停车场用地
	地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.10	指住宅、办公附属的地下负二层及以下停车场用地
交通运输用地	铁路用地	工业	0.70	铁路用地指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
	公路用地	工业	0.70	公路用地指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木及直接为其服务的附属用地
	汽车站、停车场及其他附属用地	工业	1.00	汽车站、停车场及其他附属用地

用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	备注
	港口码头用地	工业	1.00	港口码头用地指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。
	管道运输用地	工业	1.00	管道运输用地指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。
	街巷用地	工业	0.70	街巷用地指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地。
特殊用地	监狱场所用地	工业	0.60	监狱、看守所、戒毒所等及附属设施用地。
	宗教用地	住宅	0.70	庙宇、寺院、道观、教堂等及附属设施用地。
	殡葬用地	住宅	1.00	陵园、墓地、殡葬场、殡仪馆及附属设施用地。
说明	凡其它不在其范围内的各类特殊用地须按程序评估加以确定。			

备注：（1）以上“加油、加气站用地”、“商服性旅游用地”、“地下空间用地”、“物流仓储用地”和“汽车站、停车场及其附属用地”等，不属于国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）中的二级类用地，是根据省内区的实际情况设立的特殊用地类型；

(2) 同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个，不得重复修正；

(3) 上述范围以外的用地，由区国土部门根据实际情况确定用地类别及相应的用地类型修正系数；

(4) 根据该区域的实际情况，修正系数可以上下浮动20%，一般情况下，按宗地所处对应用地地价级别确定其修正系数；高级别中修正系数可以向下调整，低级别中修正系数可以向上调整。（普通住宅用地、别墅、低密度住宅用地、工业用地、地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地取表格中修正值即可。）

(5) 其他用地类型的剩余使用年期修正系数根据该类土地的法定最高使用年期，以及所参照基准地价类型的土地还原率（其中商服、住宅和工业用地的土地还原率分别为7.24%、6.14%和5.25%）计算，公式如下：

$$Y = \left[1-\left(\frac{1}{1+R}\right)^{N}\right] / \left[1-\left(\frac{1}{1+R}\right)^{M}\right]$$

式中：R—对应参照用途的土地还原率　　M—土地使用权法定最高出让年期

N—其他用地类型土地剩余使用年期　Y—出让年期修正系数

五、本次国有建设用地基准地价采用的是以土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度的合理容积率下于评估时点2015年6月30日的熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

其中各用途国有建设用地基准地价的内涵如下：

表2 高明区2015年各用途国有建设用地基准地价内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
商服用地	2015年6月30日	五通一平	2.0	40年	平均楼面地价
商服路线价	2015年6月30日	五通一平	2.0	40年	平均楼面地价
住宅用地	2015年6月30日	五通一平	2.0	70年	平均楼面地价
工业用地	2015年6月30日	五通一平	1.0	50年	地面地价

备注：（1）各用途用地的价格在成果实际应用过程中若需要在地面地价和楼面地价间进行换算，采用对应的设定容积率进行转换；

（2）"五通一平"指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整；

（3）各用途国有建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

六、本次国有建设用地基准地价为各用途法定使用年期下的价格水平，若使用年期低于法定使用年期（商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年），则需要进行使用年期修正。

七、本次基准地价可为政府宏观调控土地价格水平、制定地价政策和土地税费征收等提供依据并为土地使用权出让、转让、出租、抵押、作价入股等宗地价格评估提供参考。

八、本次国有建设用地基准地价更新成果将在佛山市高明区国土城建和水务局（国土）政务网站对外公布。

九、实施过程中的具体问题由佛山市高明区国土城建和水务局（国土）负责解释和协调解决。

十、本次基准地价从 2016 年 6 月 1 日起执行。原《关于公布 2011 年佛山市高明区城镇土地基准地价的通知》（明建发〔2013〕3 号）同时废止。

佛山市高明区国土城建和水务局

2016 年 5 月 26 日

高明区国土城建和水务局办公室　　2016 年 5 月 25 日印发