连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价评估范围及地价内涵

一、评估范围

本轮连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新的评估范围包括连山壮族瑶族自治县七个建制镇（吉田镇、太保镇、禾洞镇、永和镇、福堂镇、小三江镇、上帅镇），总面积1218.84平方公里（按照第三次全国国土调查的行政区划范围计算，未剔除包括限制开发山地在内的土地面积和河流）。

二、地价内涵

本次基准地价的地价内涵是土地在估价期日2023年9月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，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），代表国有建设用地各级别在土地使用年期商服用地40年，住宅用地70年，工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地均为50年条件下的出让土地使用权平均价格，币种为人民币。

1. 连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新项目土地价格内涵表

| **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 | 1.0 |
| 地价表现形式 | 平均楼面地价 |
| 商服路线价 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 1.0 |
| 地价表现形式 | 平均楼面地价 |
| 标准宽度、标准深度 | 标准宽度为5米，标准深度为12米 |
| 住宅用地 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 2.0 |
| 地价表现形式 | 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 |
| 地价表现形式 | 地面地价 |
| 公共管理与公共  服务用地 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 2.0 |
| 地价表现形式 | 平均楼面地价 |
| 公用设施用地 | 土地开发程度 | 五通一平 |
| 设定容积率 | 1.0 |
| 地价表现形式 | 地面地价 |

注：1.商服路线价的标准铺面的标准宽度为5米，标准深度为12米；2.“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整;3.公共管理与公共服务用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、社会福利用地、体育用地等用途；公用设施用地包含公用设施用地、公园与绿地。

三、成果体系

本次连山壮族瑶族自治县2023年城镇国有建设用地基准地价更新成果体系包括**级别基准地价**和**商服路线价两**种价格形式。

最终应用为**级别基准地价**和**商服路线价**。