

附件 1

汕头市中心城区国有建设用地标定地价的基本内容

一、本次公布的汕头市中心城区 2022 年度国有建设用地标定地价更新项目（简称：2022 年度标定地价更新项目，下同）公示范围为汕头市中心城区（包括金平区、龙湖区、濠江区）行政辖区范围内的由 138 个国有建设用地标定区域连接构成的空间范围，合计面积为 86.23 平方公里。

二、本次 2022 年度标定地价更新项目主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地和公共管理与公共服务用地共五种用途，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

用地类型	估价期日	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	2022 年 1 月 1 日	现状土地开发程度	1.51-6.48	平均楼面地价/ 地面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	40 年
住宅用地			1.28-6.60	平均楼面地价、 首层楼面地价/ 地面地价		住宅用地 70 年， 配套商服用地 40 年
商住混合用地			2.61-5.39	平均楼面地、 首层楼面地价/ 地面地价		商服用地 40 年， 住宅用地 70 年
工业用地			0.53-4.0	地面地价		50 年
公共管理与公共服务用地			2.0-2.5	平均楼面地价/ 地面地价		50 年

备注：1.现状土地开发程度为“五通一平”或“六通一平”。其中，“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“六通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气，宗地红线内场地平整；

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围，本次标定地价项目从成果应用的实际出发，选取了部分有明确规划条件但未建成的标准宗地，这部分标准宗地的容积率为规划容积率，待项目建成后在以后的更新中进一步更新为现状容积率；

3.根据《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令第182号）中《附录三：汕头市建设用地适建用途表》的有关内容，居住用地指住宅和相应服务设施的用地，其中一、二类住宅用地“住宅建筑面积不宜低于总建筑面积的90%”，服务设施用地范围为“住区主要公共设施和服务设施用地，包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地”因此，本次汕头市中心城区2022年度国有建设用地标定地价更新项目中把纯住宅建筑面积的比例低于90%的住宅用地归为混合用地，同时住宅用地包括纯住宅用地（住宅占比100%）及纯商业建筑面积的占总建筑面积比例低于10%的商住用地

三、本次标定地价的估价日期为2022年1月1日。

四、参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），结合《汕头市新型产业用地（M0）管理暂行办法》的相关规定，将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

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、旅馆用地、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、旅馆用地、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、物流仓储用地、新型产业用地（M0）
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	科研用地、医疗卫生用地

五、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

六、汕头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。