# 附件1：

# 连平县土地定级及基准地价范围及内涵

**一、基准地价范围**

本次连平县城镇基准地价更新的工作范围包括连平县行政管辖范围内的13个镇区的国有建设用地。分别为县城区元善镇、忠信镇、隆街镇、三角镇、陂头镇、上坪镇、大湖镇、油溪镇、溪山镇、绣缎镇、田源镇、高莞镇以及内莞镇。

**二、基准地价内涵**

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体如下：

**连平县基准地价内涵表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **土地用途****项目** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** |
| 价格构成 | 包含征收安置补偿费、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地所有者权益等。 |
| 评估基准日 | 2018年12月31日 |
| 开发程度 | 五通一平 | 三通一平 |
| 法定使用年期 | 40 年 | 40年 | 70 年 | 50年 |
| 地价表现形式 | 级别价 | 路线价 | 级别价 | 级别价 |
| 设定容积率 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 |
| 权属性质 | 国有土地使用权 |
| 价格表达形式 | 楼面价 | 楼面价 | 楼面价 | 地面价 |

注：①地面价=土地总价/土地总面积，楼面价=土地总价/总建筑面积。②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地应选用楼面价，工业用地应选用地面价。③“五通一平”即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整。④路线价设定的标准深度为8米，标准宽度为4米。