南江县城区基准地价及地价定义

一、南江县城区基准地价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别用途** | | I**级** | II**级** | III**级** | IV**级** | V**级** |
| **商服用地** | **元/平方米** | 3155 | 2140 | 1555 | 1050 | 617 |
| **万元/亩** | 210.33 | 142.67 | 103.67 | 70.00 | 41.13 |
| **住宅用地** | **元/平方米** | 1850 | 1515 | 1040 | 550 | -- |
| **万元/亩** | 123.33 | 101.00 | 69.33 | 36.67 | -- |
| **公共管理与公共服务用地** | **元/平方米** | 1080 | 765 | 480 | -- | -- |
| **万元/亩** | 72.00 | 51.00 | 32.00 | -- | -- |
| **工业用地** | **元/平方米** | 300 | 275 | -- | -- | -- |
| **万元/亩** | 20.00 | 18.33 | -- | -- | -- |

二、基准地价内涵

1. 估价期日：2021年1月1日；

2.土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；公共管理与公共服务用地50年；

3.容积率：商服用地1.8、住宅用地2.5、工业用地1.0、公共管理与公共服务用地1.2;

4.开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）、宗地内“场平”；

5. 权利状况：出让土地，无他项权利限制下的国有土地使用权价格。

**备注：**1.本次工业限制区范围内无工业样点，其工业用地基准地价参照业I级地价水平执行。

2.南江县地处盆周山区低山丘陵区，整个县城位于南江河两岸狭长地带，四面环山，并且城市地质条件差，城市建设用地紧张。由于特殊的地形地貌条件的影响，具体宗地后期的地质灾害治理和房屋开发依据宗地内实际地形状况而定，政府很难在土地供应前就将土地整理成平地，参照巴中市类似地形地貌的城市，将净地定义为宗地内已完成土地征收或收回补偿。根据南江县政府土地管理的需要，本次确定南江县城区基准地价宗地内“场平”，是指宗地内已完成土地征收或收回补偿。

3.根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号），扩大国有建设用地有偿使用范围中提及公共服务项目用地包括能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目。以上项目一一对应《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017)中土地分类，除保障性安居工程项目用地属城镇住宅用 地外，其余项目用地对应土地用途均属公共管理与公共服务用地（一级类），对应二级类用途分别为公用设施用地、社会福利用地、教育用地、文化设施用地、体育用地。因此，本次公共管理与公共设施用地包括公用设施用地、社会福利用地、教育用地、文化设施用地、体育用地等，不包括机关团体用地。