**石泉县中心城区城镇标定地价体系建设项目**

**成果基本内容**

一、标定地价公示范围

本次石泉县城镇标定地价体系建设公示范围主要为石泉县中心城区，其中商服用地公示范围为121.87公顷，住宅用地公示范围为290.23公顷，工业用地公示范围为129.04公顷。

1. 标定地价内涵

标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。根据标定地价的有关界定，明确本次石泉县中心城区标定地价体系建设工作的价格内涵为：

1、估价期日：2021年 1 月 1 日。

2、土地用途：标定地价土地用途为国有建设用地，包括商服用地、住宅用地和工业用地等3类用途。

3、容积率：按照标准宗地的出让容积率或实际容积率，已建成的按实际容积率，未建成的按出让容积率，工业用地不考虑其容积率。

4、使用年限：标准宗地价格评估的土地使用年期为各用途土地的法定最高使用年限，商服用地为40年，住宅用地为70年，工业用地为50 年。

5、土地开发程度：根据标准宗地的实际开发程度。

6、权利类型：标准宗地价格为国有土地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。

7、地价表现形式：评估标准宗地的合法现状开发利用条件下的土地价格，工业用地标定地价以地面单价形式表示，商服用地和住宅用地以地面单价和楼面单价形式表示。

石泉县中心城区国有建设用地标定地价内涵表

| 用 途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2021年1月1日 |
| 容积率 | 现状容积率 |
| 开发程度 | 现状开发程度 |
| 法定最高出让年期 | 40 | 70 | 50 |
| 价格表现形式 | 地面地价、楼面地价 | 地面地价、楼面地价 | 地面地价 |
| 价格类型 | 市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格 |

1. 标定区域、标准宗地划分结果

本次石泉县共划定了26个标定区域，其中商服用地标定区域8个住宅用地标定区域15个，工业用地标定区域3个。按照规程标准，每个标定区域内仅设置1宗标准宗地。