

附件 1

2023 年广州市国有建设用地基准地价的 基本内容

一、本次公布的国有建设用地使用权基准地价（以下简称国有建设用地基准地价）包括广州市越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区所辖范围。

二、本次国有建设用地基准地价的地价内涵是各用途土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，区域平均土地开发程度、设定容积率、法定最高出让年期条件下于估价期日 2023 年 1 月 1 日的国有建设用地土地使用权的平均价格。土地使用年期商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、办公用地、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。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵见下表：

用地类型	用地定义	内 容	地价内涵
商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	首层楼面地价、平均楼面地价
商业路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（特指临街商铺）。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	首层楼面地价、平均楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为8、10、15米
办公用地	指商务金融用地以及经营性的办公场所用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	一至八级容积率为3.6，九至十一级容积率为3.0
		价格表达形式	平均楼面地价
住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	一至八级容积率为2.7，九至十二级容积率为2.1
		价格表达形式	平均楼面地价
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格表达形式	地面地价
公共管理与公共服务用地	指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫体等的用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	平均楼面地价
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格表达形式	地面地价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内“场地平整”。

三、本次国有建设用地基准地价的估价期日为2023年1月1日。

四、本次国有建设用地基准地价土地用途划分为商业用地、办公用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六种用地类型。

（一）商业用地：零售商业用地（以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地），

批发市场用地（以批发功能为主的市场用地），餐饮用地（指饭店、餐厅、酒吧等用地），娱乐用地（指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城等娱乐设施用地和绿地率小于 65% 的游乐园用地），旅馆用地（指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地），其他商服用地（指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地）。

（二）办公用地：商务金融用地（指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地），总部经济用地（指用于总部企业发展的用地）。

（三）住宅用地：城镇住宅用地（指用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地），低密度住宅用地（指别墅、排屋等低密度住宅（原则上容积率小于 1.0））。

（四）工业用地：工业用地（指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用

地), 仓储用地(指用于物资储备、中转的场所用地, 包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等), 新型产业用地(M0)(指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求, 用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地)。

(五) 公共管理与公共服务用地: 机关团体用地(指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地), 新闻出版用地(指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地), 教育用地(指用于各类教育用地, 包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地, 聋、哑、盲人学校及工读学校用地, 以及为学校配建的独立地段的学生生活用地), 科研用地(指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地), 文化设施用地(指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地; 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地), 体育用地(指体育馆和体育训练基地等用地, 包括室内外体育运动用地, 如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地, 溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 以及水上运动的陆域部分等用地, 以及为体育运动专设的训练基地用地,

不包括学校等机构专用的体育设施用地), 医疗卫生用地(指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地; 卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地; 对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地; 急救中心、血库等用地), 社会福利用地(指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地)。

(六) 公用设施用地: 公用设施用地(指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地), 公园与绿地(指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地)。

其他未列入上述范围的用地, 其用地类型的基准地价可参照《附件 6 2023 年广州市国有建设用地其他用地价格参照修正系数表》确定。

五、国有建设用地基准地价采用级别基准地价、网格点基准地价和商业路线价予以表示, 并将土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布。

六、在商业路线价区段上的临街商业用地, 在标准深度内的部分, 其商业地价在网格点价格的基础上按每平方米建筑面积进行商业路线价加价。

七、广州市规划和自然资源局将根据土地市场的变化情况对基准地价进行更新修订，经广州市人民政府批准后，对外发布执行。