

附件 1:

连南瑶族自治县城镇公共服务项目用地基准 地价编制项目评估范围及地价内涵

一、评估范围

按照连南瑶族自治县经济发展和土地管理工作的需要，本次工作范围是根据现行公布实施的基准地价评估范围进行调整，确定本轮公共服务项目用地基准地价编制的工作范围包括全县 7 个镇的全部土地，即三江镇（县城所在地）、寨岗镇、大麦山镇、香坪镇、大坪镇、涡水镇和三排镇，土地面积为 1241.41 平方公里。本次评估底图采用 2000 国家大地坐标系。具体范围详见下表：

表1 连南瑶族自治县公共服务项目用地基准地价评估范围表

评估范围	范围描述	面积（平方公里）
连南瑶族自治县	本轮连南瑶族自治县公共服务项目用地基准地价编制项目的工作范围包括全县 7 个镇的全部土地，即三江镇（县城所在地）、寨岗镇、大麦山镇、香坪镇、大坪镇、涡水镇和三排镇。	1241.41

二、地价内涵

1、公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地等。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2018 年 11 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.5 的国有建设用地出让使用权平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的用地，对应地类为公用设施用地。即土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通水、排水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2018 年 11 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积

率为 1.0 的国有建设用地出让使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表2 连南瑶族自治县公共服务项目用地基准地价内涵表

用地类型	内容	地价内涵
公共服务项目用地 (类别一)	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2018 年 11 月 1 日
公共服务项目用地 (类别二)	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2018 年 11 月 1 日

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、成果体系

本次连南瑶族自治县城镇公共服务项目用地基准地价成果体系为级别基准地价。最终应用成果为级别基准地价。