

附件 2:

广东省城市国有土地分等及基准地价说明

一、广东省城市国有土地分等及基准地价是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省地价管理规定》，在各地制定的基准地价和 1999 年广东省物价局、广东省国土厅联合公布的《广东省城市国有土地分等及基准地价标准》（粤价（1999）57 号）的基础上，根据全省目前土地市场的实际情况调整制定的。

二、本次调整制定的土地等级及基准地价涉及的范围是全省 21 个地级以上市区及规划区（市区不包括 2002 年以后撤市设区的市区）。具体范围以各市的评估范围为准。不同市同一级别的地价并不完全可比。

三、本次制定的基准地价是城市不同级别、“五通一平”土地开发程度下，平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。用途按商业、住宅、工业区分，各用途土地使用年限为法定最高年限。

四、地价构成含土地取得费、土地开发费、利息、利润、政府规定的有关税费及土地所有权收益。

五、此次城市国有土地共分五等，一等为最高等，依次为较低，五等为最低等，反映各城市间综合地价水平的地域差异。

六、此次全省地级以上市的基准地价按各地实际情况分为不同级别，一级为最高级，依次为较低级；各用途不同的级别，反映各城市内各用途土地的区位条件和利用效益差异。

七、此基准地价可作为省、市政府制定地价政策的依据，各市进行宗地地价评估时，应按照国家制订的《城镇土地估价规程》，采用经省国土资源厅验收的基准地价进行。

八、各城市土地分等及基准地价是随社会经济发展变化的，各地应根据变化情况及时调整，报省国土资源厅和省价格主管部门备案。