

# 佛山市自然资源局南海分局

主动公开

佛自然资南通〔2019〕30号

## 佛山市自然资源局南海分局关于公布佛山市南海区2019年国有建设用地区片市场评估价的通知

各镇人民政府、街道办事处、区直局以上单位：

为进一步规范我区城市更新工作，发挥地价杠杆对城市更新的推动作用，释放市场活力，根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）和《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）等有关法律法规及政策文件的规定，由我局组织实施的佛山市南海区2019年国有建设用地区片市场评估价成果已进行了听证并通过验收，现经南海区人民政府批准，委托我局对建设用地区片市场评估价进行公布。现将有关事项公布如下：

一、本次公布的建设用地区片市场评估价的工作范围为南海区全域范围内的所有建设用地。

二、本次公布的建设用地区片市场评估价成果主要通过国有建设用地区片市场评估价评估成果应用指南、国有商服用地区片市场评估价图、国有住宅用地区片市场评估价图、国有工业用地片区市场评估价图的形式予以公布。

三、本次公布的建设用地区片市场评估价成果仅应用于《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）中明确以区片市场评估价作为计收依据的出让金计收。自区片市场评估价成果实施日起，符合该通知要求以协议出让方式办理业务的，均需采用区片市场评估价计收土地出让金。区片市场评估价土地用途划分为国有商服、国有住宅、国有工业三类，其他土地用途的区片市场评估价参考国有建设用地区片市场评估价评估成果应用指南中地价修正体系的用地类型修正确定。

四、采用区片市场评估价计收土地出让金的，以协议出让合同签订时间为计收时点。

五、本次国有建设用地区片市场评估价的内涵如下：

表2 南海区2019年区片市场评估价内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
商服用地	2019年1月1日	五通一平	3.0	40年	平均楼面地价

住宅用地	2019年1月1日	五通一平	2.5	70年	平均楼面地价
工业用地	2019年1月1日	五通一平	1.0	50年	地面地价
备注	(1) 商服用地、住宅用地的价格表现形式为平均楼面地价，在成果实际应用过程中可通过容积率修正转换成地面地价； (2) “五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整。				

六、本次区片市场评估价为政府制定相应的“三旧”改造政策提供参考，并作为城市更新协议出让项目的地价计收依据，既减少人为干预协议出让价格，防止国有资产流失，又确保了城市更新地价计收的公正性、公开性和可行性。

七、本次区片市场评估价成果在佛山市自然资源局南海分局政务网站对外公布。

八、本次区片市场评估价公布之日起施行。

九、实施过程中的具体问题由佛山市自然资源局南海分局负责解释和协调解决。



