

# 珠海市人民政府关于公布珠海市 2024 年 集体建设用地使用权基准地价成果的通知 (风险评估稿)

各区政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

为进一步健全我市地价管理体系，规范我市集体建设用地使用权流转市场秩序，促进我市集体建设用地的合理流转，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和相关法律、法规的规定，结合我市社会经济发展状况、房地产市场状况、城市建设和城市规划变化的情况，现将 2024 年集体建设用地使用权基准地价及相关事宜通知如下：

一、本次公布的集体建设用地使用权基准地价包括金湾区和斗门区所辖行政区范围。

二、集体建设用地使用权基准地价表现形式为级别基准地价、区段基准地价。具体以级别基准地价图、区段基准地价图、土地级别（区段）范围及级别（区段）价格表予以公布。

三、集体建设用地使用权基准地价土地用途划分为集体商服、宅基地、保障性租赁住房、集体工业、集体公共管理与公共服务用地及集体公用设施用地等六类，估价期日为 2024 年 1 月 1 日。

四、本次集体商服、保障性租赁住房、集体工业、集体

公共管理与公共服务、集体公用设施用地基准地价是土地在正常市场条件下、区域平均土地开发程度和合理容积率下集体建设用地限制分割处分的出让使用权平均价格；宅基地基准地价是在土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，其中特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场。土地使用年限，集体商服用地设定为 40 年、宅基地设定为无年期限限制、保障性租赁住房用地设定为 70 年、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地及集体公用设施用地均设定为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各用途基准地价的内涵如下：

## 集体建设用地使用权基准地价各用途土地地价内涵

用途	集体商服用地	宅基地	保障性租赁住房用地	集体工业用地	集体公共管理与公共服务用地	集体公用设施用地
在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得不动产权证的集体建设用地						
估价期日	2024年1月1日					
土地开发程度	五通一平					
设定容积率	1.0	3.0	2.2	1.0	1.5	1.0
土地使用年期	40年	无年限限制	70年	50年	50年	50年
地价表现形式	级别价、区段价					
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格

用途	集体商服用地	宅基地	保障性租赁住房用地	集体工业用地	集体公共管理与公共服务用地	集体公用设施用地
在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得不动产权证的集体建设用地						
权利特征	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分且有转让流转条件限制； (2) 除不可抵押外，无地役权、居住权等项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权、居住权等项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。

注：

1、本次集体建设用地使用权基准地价中设定的土地开发程度“五通一平”，即宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地内场地平整；

2、公共管理与公共服务用地包括《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、教育用地（0804）、体育用地（0805）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807）；

3、公用设施用地包括《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的供水用地（1301）、排水用地（1302）、供电用地（1303）、供燃气用地（1304）、供热用地（1305）、通信用地（1306）、邮政用地（1307）、广播电视设施用地（1308）、环卫用地（1309）、消防用地（1310）、水工设施用地（1311）、其他公用设施用地（1312）等用地。

五、本次基准地价的图件在珠海市自然资源局网站（<http://zrzyj.zhuhai.gov.cn/>）公布和查询。

六、本通知自\*年\*月\*日起施行，有效期至\*年\*月\*日，由珠海市自然资源局负责解释。本通知施行后，《珠海市人

民政府关于公布珠海市集体建设用地使用权基准地价的通  
知》（珠府函〔2021〕146号）同时作废。

- 附件：1.珠海市集体建设用地各用途级别价格表  
2.珠海市集体建设用地各用途土地地区段价格  
3.珠海市 2024 年集体建设用地使用权基准地价图集

珠海市人民政府

年 月 日

附件 1

**表 1 珠海市集体建设用地各用途  
级别价格表**

单位：元/平方米

土地级别	集体商服用地	宅基地	保障性租赁住房用地	集体工业用地	集体公共管理与公共服务用地	集体公用设施用地
一级	2430	1440	930	480	530	290
二级	2030	1170	750	408	430	230
三级	1590	920	590	350	340	180
四级	1250	790	480	288	280	/
五级	980	680	420	/	/	/
备注	1、集体商服用地、宅基地、保障性租赁住房用地、集体公共管理与公共服务用地级别基准地价为平均楼面地价； 2、集体工业用地、集体公用设施用地级别基准地价为地面地价。					

## 附件 2

## 表 2 珠海市集体建设用地各用途土地区段 价格表

表 2-1 珠海市集体商服用地区段价格表

序号	区段 编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	JTS001	集体商服用地	一级	2450
2	JTS002	集体商服用地	一级	2410
3	JTS003	集体商服用地	二级	2190
4	JTS004	集体商服用地	二级	2110
5	JTS005	集体商服用地	二级	2030
6	JTS006	集体商服用地	二级	1950
7	JTS007	集体商服用地	二级	1870
8	JTS008	集体商服用地	三级	1788
9	JTS009	集体商服用地	三级	1744
10	JTS010	集体商服用地	三级	1700
11	JTS011	集体商服用地	三级	1656
12	JTS012	集体商服用地	三级	1612
13	JTS013	集体商服用地	三级	1568
14	JTS014	集体商服用地	三级	1524
15	JTS015	集体商服用地	三级	1480
16	JTS016	集体商服用地	三级	1436
17	JTS017	集体商服用地	三级	1392
18	JTS018	集体商服用地	四级	1376

序号	区段编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
19	JTS019	集体商服用地	四级	1348
20	JTS020	集体商服用地	四级	1320
21	JTS021	集体商服用地	四级	1292
22	JTS022	集体商服用地	四级	1264
23	JTS023	集体商服用地	四级	1236
24	JTS024	集体商服用地	四级	1208
25	JTS025	集体商服用地	四级	1180
26	JTS026	集体商服用地	四级	1152
27	JTS027	集体商服用地	四级	1124
28	JTS028	集体商服用地	五级	1068
29	JTS029	集体商服用地	五级	979
30	JTS030	集体商服用地	五级	892

表 2-2 珠海市宅基地区段价格表

序号	区段 编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	JTZ001	宅基地	一级	1550
2	JTZ002	宅基地	一级	1490
3	JTZ003	宅基地	一级	1435
4	JTZ004	宅基地	一级	1385
5	JTZ005	宅基地	一级	1342
6	JTZ006	宅基地	二级	1284
7	JTZ007	宅基地	二级	1239
8	JTZ008	宅基地	二级	1193
9	JTZ009	宅基地	二级	1147
10	JTZ010	宅基地	二级	1102
11	JTZ011	宅基地	二级	1057
12	JTZ012	宅基地	三级	1032
13	JTZ013	宅基地	三级	1007
14	JTZ014	宅基地	三级	982
15	JTZ015	宅基地	三级	957
16	JTZ016	宅基地	三级	932
17	JTZ017	宅基地	三级	907
18	JTZ018	宅基地	三级	882
19	JTZ019	宅基地	三级	857
20	JTZ020	宅基地	三级	832
21	JTZ021	宅基地	三级	807
22	JTZ022	宅基地	四级	803

序号	区段编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
23	JTZ023	宅基地	四级	799
24	JTZ024	宅基地	四级	795
25	JTZ025	宅基地	四级	791
26	JTZ026	宅基地	四级	788
27	JTZ027	宅基地	四级	784
28	JTZ028	宅基地	四级	780
29	JTZ029	宅基地	四级	777
30	JTZ030	宅基地	五级	717
31	JTZ031	宅基地	五级	680
32	JTZ032	宅基地	五级	643

表 2-3 珠海市保障性租赁住房用地区段价格表

序号	区段 编号	用途	土地级 别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	JTBZ001	保障性租赁住房用地	一级	980
2	JTBZ002	保障性租赁住房用地	一级	955
3	JTBZ003	保障性租赁住房用地	一级	930
4	JTBZ004	保障性租赁住房用地	一级	905
5	JTBZ005	保障性租赁住房用地	一级	880
6	JTBZ006	保障性租赁住房用地	二级	825
7	JTBZ007	保障性租赁住房用地	二级	795
8	JTBZ008	保障性租赁住房用地	二级	765
9	JTBZ009	保障性租赁住房用地	二级	735
10	JTBZ010	保障性租赁住房用地	二级	705
11	JTBZ011	保障性租赁住房用地	二级	675
12	JTBZ012	保障性租赁住房用地	三级	663
13	JTBZ013	保障性租赁住房用地	三级	648
14	JTBZ014	保障性租赁住房用地	三级	635
15	JTBZ015	保障性租赁住房用地	三级	620
16	JTBZ016	保障性租赁住房用地	三级	605
17	JTBZ017	保障性租赁住房用地	三级	590
18	JTBZ018	保障性租赁住房用地	三级	575
19	JTBZ019	保障性租赁住房用地	三级	560
20	JTBZ020	保障性租赁住房用地	三级	545
21	JTBZ021	保障性租赁住房用地	三级	530
22	JTBZ022	保障性租赁住房用地	四级	520

序号	区段编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
23	JTBZ023	保障性租赁住房用地	四级	508
24	JTBZ024	保障性租赁住房用地	四级	496
25	JTBZ025	保障性租赁住房用地	四级	484
26	JTBZ026	保障性租赁住房用地	四级	472
27	JTBZ027	保障性租赁住房用地	四级	462
28	JTBZ028	保障性租赁住房用地	四级	452
29	JTBZ029	保障性租赁住房用地	四级	442
30	JTBZ030	保障性租赁住房用地	五级	430
31	JTBZ031	保障性租赁住房用地	五级	420
32	JTBZ032	保障性租赁住房用地	五级	410

表 2-4 珠海市集体工业用地区段价格表

序号	区段 编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	JTG001	集体工业用地	一级	490
2	JTG002	集体工业用地	一级	470
3	JTG003	集体工业用地	二级	438
4	JTG004	集体工业用地	二级	426
5	JTG005	集体工业用地	二级	414
6	JTG006	集体工业用地	二级	402
7	JTG007	集体工业用地	二级	390
8	JTG008	集体工业用地	二级	378
9	JTG009	集体工业用地	三级	370
10	JTG010	集体工业用地	三级	360
11	JTG011	集体工业用地	三级	350
12	JTG012	集体工业用地	三级	340
13	JTG013	集体工业用地	三级	330
14	JTG014	集体工业用地	四级	318
15	JTG015	集体工业用地	四级	309
16	JTG016	集体工业用地	四级	300
17	JTG017	集体工业用地	四级	288
18	JTG018	集体工业用地	四级	278
19	JTG019	集体工业用地	四级	266
20	JTG020	集体工业用地	四级	257

表 2-5 珠海市集体公共管理与公共服务用地区段价格表

序号	区段编号	用途	土地级别	区段价格 (元/ m <sup>2</sup> )
1	JTF001	集体公共管理与公共服务用地	一级	542
2	JTF002	集体公共管理与公共服务用地	一级	517
3	JTF003	集体公共管理与公共服务用地	二级	470
4	JTF004	集体公共管理与公共服务用地	二级	450
5	JTF005	集体公共管理与公共服务用地	二级	430
6	JTF006	集体公共管理与公共服务用地	二级	410
7	JTF007	集体公共管理与公共服务用地	二级	390
8	JTF008	集体公共管理与公共服务用地	三级	380
9	JTF009	集体公共管理与公共服务用地	三级	370
10	JTF010	集体公共管理与公共服务用地	三级	360
11	JTF011	集体公共管理与公共服务用地	三级	350
12	JTF012	集体公共管理与公共服务用地	三级	340
13	JTF013	集体公共管理与公共服务用地	三级	330
14	JTF014	集体公共管理与公共服务用地	三级	320
15	JTF015	集体公共管理与公共服务用地	三级	310
16	JTF016	集体公共管理与公共服务用地	三级	300
17	JTF017	集体公共管理与公共服务用地	四级	295
18	JTF018	集体公共管理与公共服务用地	四级	290
19	JTF019	集体公共管理与公共服务用地	四级	285
20	JTF020	集体公共管理与公共服务用地	四级	280

序号	区段编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
21	JTF021	集体公共管理与公共服务用地	四级	275
22	JTF022	集体公共管理与公共服务用地	四级	270
23	JTF023	集体公共管理与公共服务用地	四级	265

表 2-6 珠海市集体公用设施用地地区段价格表

序号	区段 编号	用途	土地级别	区段价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	JTW001	集体公用设施用地	一级	306
2	JTW002	集体公用设施用地	一级	274
3	JTW003	集体公用设施用地	二级	257
4	JTW004	集体公用设施用地	二级	251
5	JTW005	集体公用设施用地	二级	245
6	JTW006	集体公用设施用地	二级	239
7	JTW007	集体公用设施用地	二级	233
8	JTW008	集体公用设施用地	二级	227
9	JTW009	集体公用设施用地	二级	221
10	JTW010	集体公用设施用地	二级	215
11	JTW011	集体公用设施用地	二级	208
12	JTW012	集体公用设施用地	二级	200
13	JTW013	集体公用设施用地	三级	192
14	JTW014	集体公用设施用地	三级	186
15	JTW015	集体公用设施用地	三级	180
16	JTW016	集体公用设施用地	三级	174
17	JTW017	集体公用设施用地	三级	168