

桦甸市城镇基准地价 更新说明

桦甸市自然资源局

2024 年 3 月

桦甸市城镇基准地价更新说明

为贯彻落实《吉林省自然资源厅关于做好城镇基准地价更新工作的通知》（吉自然资函〔2023〕1号）精神，保证新一轮桦甸市城镇基准地价得到切实应用，发挥城镇基准地价现势性、指导性作用，特作如下说明：

一、桦甸市城镇基准地价更新与平衡的说明

桦甸市本轮基准地价更新与平衡是根据省自然资源厅的要求，在桦甸市2016年公布实施的基准地价基础上，通过近几年土地市场运行变化情况样点调查，依据《吉林省自然资源厅关于印发<城镇基准地价更新与平衡技术要点><标定地价更新技术要点><吉林省公示地价系列数据库建设指导意见（试行）>的通知》（吉自然资发〔2023〕5号）精神，以城镇土地开发利用现状资料为基础，采用多因素综合评价法对城镇不同用途的土地级别进行评定，重新划分或部分调整了市城区和乡（镇）的土地级（等）别。市城区为综合定级，乡（镇）为综合分等。在土地定级分等成果的基础上，充分利用土地市场交易资料、土地收益资料，结合各部门专家论证，应用土地信息系统技术，选用科学的评估方法，建立更新后的城镇基准地价体系。

二、桦甸市城镇基准地价定义及内涵

（一）桦甸市城镇基准地价是指在桦甸市国土空间规划确定的城镇开发边界范围内，对平均开发利用条件下不同级

别或不同均质地域的土地，按照商业、住宅、工业和公服等用途，以 2024 年 1 月 1 日为估价基准日，分别评估确定法定最高年期平均容积率条件下的区域平均价格。

平均开发条件：城区基准地价的开发程度统一定为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通热气、土地平整）；各镇（乡）政府所在地基准地价的开发程度统一定为“四通一平”（通路、通上水、通电、通讯、土地平整）。

平均利用条件：城区商业标准容积率设置为 2.0；住宅标准容积率设置为 1.5；工业容积率设置为 1.0。

各镇（乡）政府所在地商服用地的标准容积率为 1.5，住宅用地的标准容积率为 1.0，工业用地的标准容积率为 0.7。结合桦甸市土地市场的实际情况，本轮基准地价确定各镇（乡）政府所在地商服用地的平均容积率为 1.2，住宅用地的容积率为 1.5，工业用地的标准容积率为 0.7。

公服用地 0801-0808 容积率参照住宅用地容积率，公服用地 0809-0810 参照工业用地容积率。

土地利用年期：设定土地使用权年期为各用途土地出让法定最高年期，商业用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年，公服用地为 50 年。

还原利率：结合吉林省实际情况，确定土地还原率为 6.0%；房屋还原利率为 8.0%；综合还原利率为 7%。

（二）土地出让纯收益是指国家作为土地所有者将一定年期的国有土地使用权出让给受让人，并向受让人收取的政府土地纯收益。即在国有土地上已完成或部分完成基础设施配套开发而未进行宗地内拆迁平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格（包括新增建设用地有偿使用费）。

（三）土地使用权年租金价格是指最高年期的土地出让纯收益贴现到一年期的地租标准。

（四）工业用地最低价标准是指国家根据城市等别和区域土地利用政策确定的工业用地出让最低价控制标准。工业用地基准地价更新中，测算结果不得低于《国土资源部关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）标准。

三、基准地价土地级（等）别的确定

本轮基准地价更新维持上轮市城区和乡（镇）的土地级（等），即市城区商业服务业、居住用地、公共管理与公共服务用地、工矿（仓储）用地四个级别，9个乡（镇）分为三个等别。

商服用地以道路为级别界线的，高级别向低级别延伸一个宗地。

四、土地用途的确定

本轮基准地价更新包含商业服务业用地、居住用地、工矿（仓储）用地、公共管理与公共服务用地。基准地价类型

严格按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南的通知》(自然资发〔2023〕234号)规定,规范各用地类型名称和内涵。

凡是不符合《划拨用地目录》的特殊用地、交通用地、水域及水利设施用地等用地参照工业用地确定土地价格。车库用地按照规划部门批准的主体建筑物性质确定土地用途和土地价格。

五、关于工业用地出让最低价的应用

对于符合《国土资源部关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号)和《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定的工业用地项目,可以执行工业用地出让最低价标准。

六、关于国有土地使用权年租金的应用

国有土地使用权租赁是国有土地使用权有偿使用的一种形式,是土地一级市场行为。国有土地使用权年租金价格是确定土地使用权人缴纳土地租金的依据。其适用范围主要是指原以划拨方式取得的国有土地使用权,现已不符合《划拨用地目录》规定应当依法有偿使用的土地。土地使用权人应依法缴纳国有土地使用权年租金。

七、关于地下空间土地使用权土地价格的确定

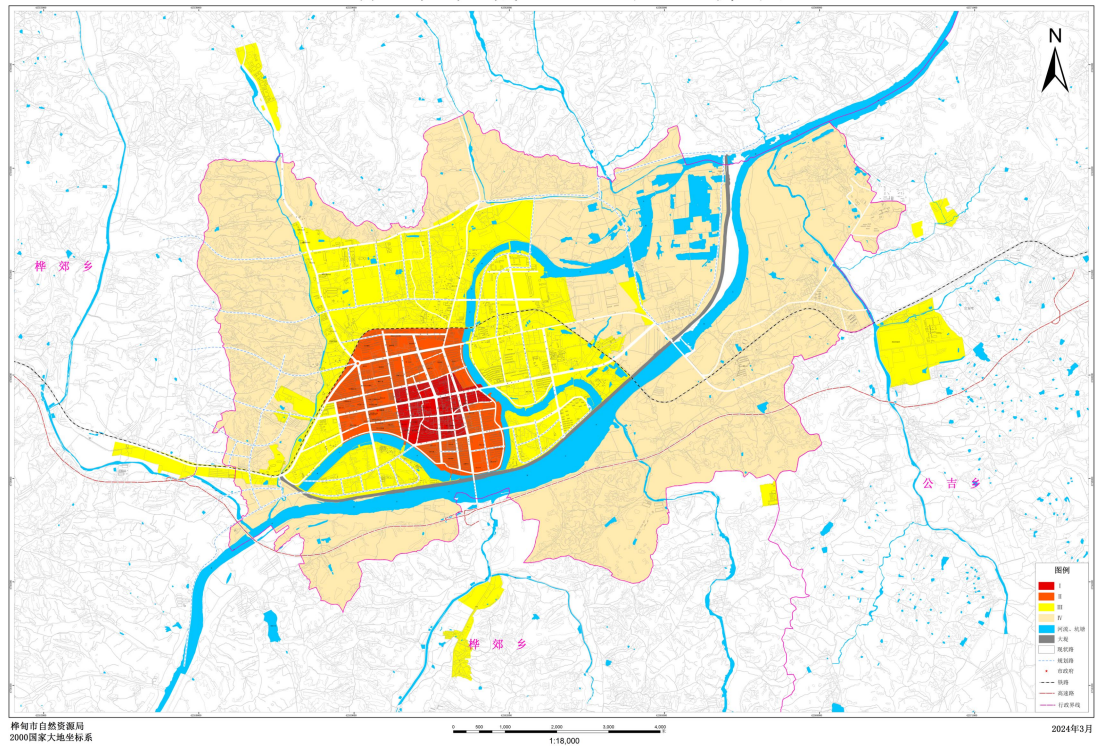
根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，单独设立地下空间土地使用权，用地面积按规划部门批准的地下建筑物的最大垂直投影面积计算。根据桦甸市土地市场现状，参考其他城市的一些做法，结合桦甸市政府对地下空间建设用地征缴价款的相关规定。

结建地下空间参照地上主体建筑物性质确定土地用途；单建地下空间，按规划建筑性质确定土地用途。

地下第一层土地使用权价格按地上土地纯收益的 20% 确定，第二层按 10% 确定，第三层及第三层以下按 5% 确定。

八、城镇基准地价级别

桦甸市城区基准地价图



九、城镇基准地价初步结果

桦甸市城区基准地价成果

单位：元/平方米

级别	本轮商服	本轮楼面	本轮纯收益
一	1763	882	582
二	1133	567	394
三	794	397	262
四	500	250	165
级别	本轮住宅	本轮楼面	本轮纯收益
一	1039	693	312
二	670	447	202
三	461	307	147
四	320	213	107
级别	本轮工业		本轮纯收益
一	389		131
二	280		98
三	231		73
四	171		55

桦甸市基准地价土地用途二级分类用地修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
商业服务业用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	1.0
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0.95
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	0.9
	其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地,包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	0.9
居住用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	1.0
工矿用地、仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地,不包括采矿用地	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、尾矿堆放用地	1.0
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外,城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	1.0

桦甸市乡镇本轮基准地价成果

单位：元/平方米

乡镇名称	用途	镇（乡）等别	本轮基准 地价	本轮楼面	本轮纯收 益
红石砬子镇 八道河子镇 夹皮沟镇	商服	一等	623	519	209
	住宅		343	228	118
	工业		169	—	63
常山镇 二道甸子镇 金沙镇	商服	二等	440	337	144
	住宅		238	159	83
	工业		151	—	50
公吉乡 横道河子乡 桦郊乡	商服	三等	312	260	107
	住宅		210	140	66
	工业		148	—	46

公共服务与公共管理用地地价按照能收回成本的思路，采用成本法、比例系数法进行测算。

一类公服（0801-0808）参照住宅用地；

二类公服（0809-0810）参照工业用地。

桦甸市城区公共服务与公共管理用地基准地价成果

单位：元/平方米

用途	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	社会 福利 用地	文化 设施 用地	体育 用地	公用设 施用地	公园与 绿地
一	623	675	592	623	623	571	592	592	350	350
二	402	436	382	402	402	369	382	382	252	252
三	277	300	263	277	277	254	263	263	208	208
四	192	208	182	192	192	176	182	182	154	154

桦甸市乡镇公共服务与公共管理用地基准地价成果

单位：元/平方米

用途	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	社会福利用地	文化设施用地	体育用地	公用设施用地	公园与绿地
一	206	223	196	206	206	189	196	196	152	152
二	167	167	167	167	167	167	167	167	148	148
三	158	158	158	158	158	158	158	158	145	145