

公主岭市城镇基准地价等土地价格更新实施标准（征求意见稿）

为了保证我市土地级别与基准地价体系适应城市建设和土地市场发展的需要，依据吉林省自然资源厅《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），公主岭市自然资源局对现有城镇基准地价更新工作进行了全面部署，现已完成基准地价的测算：

市政府决定公布实施公主岭市城区及建制镇基准地价、土地出让纯收益。现将有关事项公示如下：

一、各类土地价格的内涵

1、基准地价指公主岭市土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商用、住宅、工业、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定，以2023年1月1日为估价基准日，法定最高年期平均容积率条件下土地使用权区域平均价格。本次公布的基准地价包括土地取得费、开发费和土地出让纯收益，不包括城市基础设施配套费。

2、土地出让纯收益指土地定级范围内，级（等）别分用途国有土地使用权法定最高出让年期的政府平均增值收益。包括新增建设用地有偿使用费。

3、土地使用年期：各用途法定最高出让年限，即商业用地40年、居住用地70年、工矿仓储用地50年、公共管理及公共服务用地为50年。

4、土地开发程度：

公主岭市城区土地开发程度：设定商服、住宅用地土地平均开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）和宗地内土地平整；工业用地土地平均开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地内土地平整。

公主岭各建制镇开发程度：土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、和宗地内土地平整）。

5、设定容积率：公主岭市城区设定的商业、住宅平均容积率 2.0，工矿仓储用地平均容积率 1.0；公共管理与公共服务用地（0801—0808）容积率为 1.2，公共管理与公共服务用地（0809—0810）容积率为 1.0，一二等镇设定的商业、住宅平均容积率 2.0，工业用地为平均容积率 1.0；公共管理与公共服务用地（0801—0808）容积率为 1.2，公共管理与公共服务用地（0809—0810）容积率为 1.0；三至四等为设定的商业、住宅 1.5，工矿仓储用地平均容积率 0.7，公共管理与公共服务用地（0801—0808）容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地（0809—0810）容积率为 0.7。

二、此次公布的基准地价范围包括公主岭市城区、吉林长春国家农业高新技术产业示范区(含在城区内)、吉林公主岭经济开发区(含在范家屯镇)、公主岭市大岭经济开发区、各建制镇政府所在地规划区范围内的国有土地。公主岭市城区土地定级范围内按商业分为四个级别，住宅、工矿仓储分别划分了三个级别，公共管理与公共服务用地划分为三个级别。各建制镇划分为四等，一等镇按商业、住宅、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地划分三个级别；二等镇划分为二个级别；三、四等镇划分为一个级别，其中范家屯为一等镇；大岭镇为二等镇；怀德和响水为三等镇，秦家屯镇、杨城子镇、

南崴子街为三等镇；十屋镇、黑林子镇、朝阳坡镇、双龙镇、桑树台镇、双城堡镇、玻璃城子镇、八屋镇、刘房子街、大榆树镇、甘家子镇、毛城子镇、龙山乡、永发乡、陶家镇为四等镇。其他区域的国有土地参照临近同用途的土地级别确定。

三、明确不同用途的基准地价。

1、商品批发、零售、住宿餐饮、商务金融、经营性娱乐、其他商服等建设用地参照商业用地确定基准地价；

2、城镇住宅、公寓、居住小区内的车库及非经营性附属设施等建设用地参照住宅用地确定基准地价。

3、工矿仓储用地包括为工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地、采矿用地、仓储用地等。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；

基准地价具体应用问题由公主岭市自然资源局负责解释。

附表：

- 1、公主岭市城区基准地价表
- 2、公主岭市城区基准地价纯收益表
- 3、公主岭市乡镇基准地价表
- 4、公主岭市乡镇基准地价纯收益表
- 3、公主岭市城区及乡镇开发费标准表

表一 220184 公主岭市城区基准地价结果表

序号	一级地类编码	一级地类名称	二级地类编码	二级地类名称	土地级别地面地价			
					I	II	III	IV
1	05	商服用地	0501	零售商业用地	2450	2290	1576	1369
2	05	商服用地	0502	批发市场用地	2328	2176	1497	1301
3	05	商服用地	0503	餐饮用地	2450	2290	1576	1369
4	05	商服用地	0504	旅馆用地	2205	2061	1418	1232
5	05	商服用地	0505	商务金融用地	2083	1947	1340	1164
6	05	商服用地	0506	娱乐用地	2205	2061	1418	1232
7	05	商服用地	0507	其他商服用地	2450	2290	1576	1369
8	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	2511	2007	1838	——
9	06	工矿仓储用地	0601	工业用地	651	420	380	——
10	06	工矿仓储用地	0602	采矿用地	651	420	380	——
11	06	工矿仓储用地	0604	仓储用地	651	420	380	——
12	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	1149	905	614	——
13	08	公共管理与公共服务用地	0802	新闻出版用地	1531	1206	806	——
14	08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地	1425	1122	750	——
15	08	公共管理与公共服务用地	0804	科研用地	1425	1122	750	——
16	08	公共管理与公共服务用地	0805	医疗卫生用地	1531	1206	806	——
17	08	公共管理与公共服务用地	0806	社会福利用地	1256	989	662	——

18	08	公共管理与公共服务用地	0807	文化设施用地	1425	1122	750	——
19	08	公共管理与公共服务用地	0808	体育用地	1425	1122	750	——
20	08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地	651	420	380	——
21	08	公共管理与公共服务用地	0810	公园与绿地	586	378	342	——

表二 220184 公主岭市城区基准地价纯收益结果表

序号	一级地类编码	一级地类名称	二级地类编码	二级地类名称	土地级别地面地价			
					I	II	III	IV
1	05	商服用地	0501	零售商业用地	1106	883	574	497
2	05	商服用地	0502	批发市场用地	1051	839	545	472
3	05	商服用地	0503	餐饮用地	1106	883	574	497
4	05	商服用地	0504	旅馆用地	995	795	517	447
5	05	商服用地	0505	商务金融用地	940	751	488	422
6	05	商服用地	0506	娱乐用地	995	795	517	447
7	05	商服用地	0507	其他商服用地	1106	883	574	497
8	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	691	562	515	——
9	06	工矿仓储用地	0601	工业用地	209	144	96	——
10	06	工矿仓储用地	0602	采矿用地	209	144	96	——
11	06	工矿仓储用地	0604	仓储用地	209	144	96	——
12	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	88	70	65	——
13	08	公共管理与公共服务用地	0802	新闻出版用地	117	94	86	——
14	08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地	109	87	80	——
15	08	公共管理与公共服务用地	0804	科研用地	109	87	80	——
16	08	公共管理与公共服务用地	0805	医疗卫生用地	117	94	86	——
17	08	公共管理与公共服务用地	0806	社会福利用地	96	77	70	——

18	08	公共管理与公共服务用地	0807	文化设施用地	109	87	80	——
19	08	公共管理与公共服务用地	0808	体育用地	109	87	80	——
20	08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地	59	38	35	——
21	08	公共管理与公共服务用地	0810	公园与绿地	53	34	31	——

表三 220184 公主岭乡镇基准地价结果表

序号	一级地类编码	一级地类名称	二级地类编码	二级地类名称	一等镇：范家屯镇			二等镇：大岭镇		三等镇：响水镇、 怀德镇		四等镇：秦家屯镇、杨城子镇、南崴子街、十屋镇、黑林子镇、朝阳坡镇、双龙镇、桑树台镇、双城堡镇、玻璃城子镇、八屋镇、大榆树镇、二十家子镇、毛城子镇、龙山乡、永发镇、陶家镇
					土地级别地面地价			土地级别地面地价		土地级别地面地价		土地级别地面地价
					I	II	III	I	II	I	II	I
1	05	商服用地	0501	零售商业用地	2347	1774	1611	1652	1122	1244	844	787
2	05	商服用地	0502	批发市场用地	2230	1685	1530	1569	1066	1182	802	748
3	05	商服用地	0503	餐饮用地	2347	1774	1611	1652	1122	1244	844	787
4	05	商服用地	0504	旅馆用地	2112	1597	1450	1487	1010	1120	760	708
5	05	商服用地	0505	商务金融用地	1995	1508	1369	1404	954	1057	717	669
6	05	商服用地	0506	娱乐用地	2112	1597	1450	1487	1010	1120	760	708
7	05	商服用地	0507	其他商服用地	2347	1774	1611	1652	1122	1244	844	787
8	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	1660	1460	1230	691	1440	691	1043	870
9	06	工矿仓储用地	0601	工业用地	521	400	380	375	354	366	345	332
10	06	工矿仓储用地	0602	采矿用地	521	400	380	375	354	366	345	332
11	06	工矿仓储用地	0604	仓储用地	521	400	380	375	354	366	345	332
12	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	798	702	599	475	409	458	394	356
13	08	公共管理与公共服务用地	0802	新闻出版用地	1064	936	789	633	546	610	527	474
14	08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地	990	871	733	588	507	567	489	441
15	08	公共管理与公共服务用地	0804	科研用地	990	871	733	588	507	567	489	441

16	08	公共管理与公共服务用地	0805	医疗卫生用地	1064	936	789	633	546	610	527	474
17	08	公共管理与公共服务用地	0806	社会福利用地	873	768	647	519	448	501	432	389
18	08	公共管理与公共服务用地	0807	文化设施用地	990	871	733	588	507	567	489	441
19	08	公共管理与公共服务用地	0808	体育用地	990	871	733	588	507	567	489	441
20	08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地	521	400	380	375	354	366	345	332
21	08	公共管理与公共服务用地	0810	公园与绿地	469	360	342	338	319	329	311	299

表四 220184 公主岭乡镇基准地价纯收益结果表

序号	一级地类编码	一级地类名称	二级地类编码	二级地类名称	一等镇：范家屯镇			二等镇：大岭镇		三等镇：响水镇、 怀德镇		四等镇：秦家屯镇、杨城子镇、南崴子街、十屋镇、黑林子镇、朝阳坡镇、双龙镇、桑树台镇、双城堡镇、玻璃城子镇、八屋镇、大榆树镇、二十家子镇、毛城子镇、龙山乡、永发镇、陶家镇	
					土地级别地面地价			土地级别地面地价		土地级别地面地价		土地级别地面地价	
					I	II	III	I	II	I	II	I	
1	05	商服用地	0501	零售商业用地	1098	876	658	690	449	520	338	259	
2	05	商服用地	0502	批发市场用地	1043	832	625	656	427	494	321	246	
3	05	商服用地	0503	餐饮用地	1098	876	658	690	449	520	338	259	
4	05	商服用地	0504	旅馆用地	988	788	592	621	404	468	304	233	
5	05	商服用地	0505	商务金融用地	933	745	559	587	382	442	287	220	
6	05	商服用地	0506	娱乐用地	988	788	592	621	404	468	304	233	
7	05	商服用地	0507	其他商服用地	1098	876	658	690	449	520	338	259	
8	07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	633	569	493	576	480	417	348	160	
9	06	工矿仓储用地	0601	工业用地	168	136	96	76	71	76	71	69	
10	06	工矿仓储用地	0602	采矿用地	168	136	96	76	71	76	71	69	
11	06	工矿仓储用地	0604	仓储用地	168	136	96	76	71	76	71	69	
12	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	86	77	59	43	37	42	36	32	
13	08	公共管理与公共服务用地	0802	新闻出版用地	114	103	78	58	50	55	48	43	
14	08	公共管理与公共服务用地	0803	教育用地	106	95	72	53	46	52	44	40	
15	08	公共管理与公共服务用地	0804	科研用地	106	95	72	53	46	52	44	40	

16	08	公共管理与公共服务用地	0805	医疗卫生用地	114	103	78	58	50	55	48	43
17	08	公共管理与公共服务用地	0806	社会福利用地	94	84	64	47	41	46	39	35
18	08	公共管理与公共服务用地	0807	文化设施用地	106	95	72	53	46	52	44	40
19	08	公共管理与公共服务用地	0808	体育用地	106	95	72	53	46	52	44	40
20	08	公共管理与公共服务用地	0809	公用设施用地	47	36	35	34	32	33	31	30
21	08	公共管理与公共服务用地	0810	公园与绿地	43	33	31	31	29	30	28	27

表五 公主岭市城区及乡镇土地开发费用表

类别	项目	通路	供电	供水	排水	供热	通讯	供气	场地平整	合计
城区	宗地外	30	15	10	15	20	10	30		130
	宗地内	5	5	5	5	15	5	20	5	65
类别	项目	通路	供电	供水	排水	供热	通讯	供气	场地平整	合计
乡镇	宗地外	20	10	10	10	15	10	15		90
	宗地内	5	5	5	5	10	5	15	5	55