

索引号:	11220200795219742W/2016-14504	分类:	规划和自然资源;通知
发文机关:	吉林市人民政府	成文日期:	2016年10月13日
标题:	关于公布实施吉林市城镇基准地价等土地价格的通知		
发文字号:	吉市政发〔2016〕8号	发布日期:	2016年10月13日

吉林市人民政府

关于公布实施吉林市城镇基准地价等土地价格的通知

吉市政发〔2016〕8号

各区人民政府，各开发区管委会，市政府各委办局，各直属机构：

根据省国土资源厅、省财政厅、省统计局、省物价局《关于公布实施全省新一轮城镇基准地价更新与平衡结果的通知》（吉国土资发〔2016〕110号）精神，我市更新后的城镇基准地价等土地价格经省政府批准从2016年10月1日起实施，市政府决定予以公布。现将有关问题通知如下：

一、地价的定义及内涵。基准地价是指在吉林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，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，以2015年10月8日为估价基准日，法定最高年限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、土地开发费和土地出让纯收益（不包含城市基础设施配套费）。出让最高年限为商服40年、住宅70年、工业50年。

土地出让纯收益是指国家作为土地所有者将一定年限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限的土地使用权价格（包括新增建设用地有偿使用费）。

土地年租金价格是指土地出让最高年限的基准地价或土地出让纯收益贴现到一年限的地租标准。

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。

商服用地区段路线价主要是为了体现商服用地优地优用、优地优价的原则。路线价主要分布在商服用地较为集中的街路两侧，依据用地效益按区段划分，基准地价、土地出让纯收益和年租金执行同一区段相应标准。

二、本次公布的吉林市城区及乡（镇）基准地价和土地出让纯收益等土地价格，是在2010年公布实施地价基础上，以近期土地市场资料为依据，采用分类定级和综合分等方法确定的商服、住宅、工业等用途的土地价格。

三、本次公布的基准地价范围为吉林市土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内的土地。包括船营区、昌邑区、龙潭区、丰满区、吉林高新技术产业开发区、吉林经济技术开发区、船营经济开发区、龙潭经济开发区、丰满经济开发区、石井沟街道、丰满街道、靠山街道、双吉街道以及不包括在市城区范围内的 13 个乡镇所辖区域。商服用地区段路线价街路有：河南街、珲春街、重庆街、长沙路、光华路、天津街、解放中路、上海路、遵义路、湘潭街、厦门街等 11 条街路的部分路段。

四、土地级（等）别的确定。本次公布的基准地价市城区商服、住宅用地分为六个级别，工业用地分为五个级别，13 个乡镇分为三个等别。

确定宗地的土地级别、商服用地路线区段和等别应以市城区土地级别图和乡（镇）等别图为准。

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。商服用地同一宗地临两条或两条以上区段路线价时，执行最高价区段路线价。

市城区土地级别图范围以外的国有土地使用权价格，参照相应土地用途末级执行。

五、土地用途的确定。本次公布的基准地价维持原商服、住宅、工业三种基本用途不变。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），商服用地包括批发零售用地、住宿餐饮娱乐用地、商务金融用地、其他商服用地等；住宅用地指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地；工业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》的公共管理与公共服务用地、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。

六、基准地价等土地价格的应用。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。

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。住宅开发用地不适用国有土地租赁。

地下空间基准地价的确定。根据《中华人民共和国物权法》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。为鼓励开发利用地下空间，地下空间基准地价按所在级

(等)别同类土地用途土地出让纯收益的一定比例执行。工业用地利用地下空间的,不再增收土地出让价款。

七、原《吉林市人民政府关于调整更新吉林市城区基准地价等土地价格的通知》(吉市政发〔2010〕1号)文件同时废止。

八、本次公布的基准地价等土地价格实施中涉及的具体问题,由市国土资源局负责解释。

附件: 1. 吉林市城区基准地价相关表格

1-1 吉林市城区基准地价表

1-2 吉林市城区土地出让纯收益表

1-3 吉林市城区年租金标准(以土地纯收益为基数)

1-4 吉林市城区年租金标准(以基准地价为基数)

1-5 吉林市城区商服用地路线价表

1-6 吉林市城区商服用地路线价年租金标准(以基准地价为基数)

1-7 吉林市城区商服用地路线价年租金标准(以土地纯收益为基数)

1-8 吉林市城区地下空间基准地价表

1-9 吉林市城区工业用地最低价标准

2. 吉林市乡(镇)基准地价相关表格

2-1 吉林市乡(镇)基准地价表

2-2 吉林市乡(镇)土地出让纯收益表

2-3 吉林市一等乡(镇)年租金标准(以土地纯收益为基数)

2-4 吉林市一等乡(镇)年租金标准(以基准地价为基数)

2-5 吉林市二等乡(镇)年租金标准(以土地纯收益为基数)

2-6 吉林市二等乡(镇)年租金标准(以基准地价为基数)

2-7 吉林市三等乡(镇)年租金标准(以土地纯收益为基数)

2-8 吉林市三等乡（镇）年租金标准（以基准地价为基数）

3. 吉林市城区和乡（镇）基准地价图

3-1 吉林市城区商服用地基准地价图

3-2 吉林市城区住宅用地基准地价图

3-3 吉林市城区工业用地基准地价图

3-4 吉林市乡（镇）基准地价图

吉林市人民政府

2016年10月13日