

索引号:	11220200795219742W/2024-06849	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:	2024 年 09 月 27 日
标题:	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		
发文字号:	吉市政规〔2024〕1 号	发布日期:	2024 年 09 月 27 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

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：

为进一步保持基准地价的现势性，建立健全政府公示地价体系，切实加强我市土地资产管理，促进土地资源合理配置，充分发挥自然资源要素保障作用，按照《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）及有关文件要求，市政府决定公布实施更新后的吉林市城镇基准地价等土地价格。现将有关事项通知如下：

一、吉林市城镇基准地价的定义

吉林市城镇基准地价是指在确定的工作范围内，对平均开发利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地等用途，以 2023 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。

土地出让纯收益指土地定级范围内，各级（等）别分用途国有建设用地使用权法定最高出让年期的政府平均纯收益。

国有建设用地使用权年租金价格是指最高年期的基准地价或土地出让纯收益贴现到一定年期的地租标准。

工矿、仓储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矿、仓储用地出让最低价控制标准。工矿、仓储用地基准地价测算结果不得低于《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。

商业服务业用地区段路线价是指为了体现商业服务业用地优地优用、优地优价，对分布在商业服务业用地较为集中的街路两侧，依据用地效益按区段划分的土地价格。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。

楼面地价是指单位建筑面积平均分摊的土地价格。

二、吉林市城镇基准地价的内涵

土地平均开发条件：市城区基准地价的开发程度统一定为“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热气、土地平整）；各乡（镇）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）。

容积率标准：市城区商业服务业用地容积率设置为 2.5，居住用地和公共管理与公共服务用地容积率设置为 2.0，工矿、仓储用地容积率设置为 1.0；各乡（镇）政府所在地商业服务业用地容积率设置为 2.0，居住用地和公共管理与公共服务用地容积率设置为 1.5，工矿、仓储用地容积率设置为 0.7。

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，商业服务业用地为 40 年，居住用地为 70 年，工矿、仓储用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年。

土地还原利率：确定土地还原利率为 6.0%，房屋还原利率为 8.0%，综合还原利率为 7.0%。

三、吉林市城镇基准地价的覆盖范围

本次公布基准地价的定级范围是依据吉林市最新城镇开发边界，结合吉林市实际建设情况及上一轮基准地价定级范围综合确定。具体包括船营区、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等市城区范围以及 13 个乡（镇）所辖区域。商业服务业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 11 条街路的部分路段。

四、吉林市城镇基准地价土地级（等）别

本次公布的基准地价市城区商业服务业用地分 6 个级别，居住用地、公共管理与公共服务用地分 7 个级别，工矿、仓储用地分 5 个级别，13 个乡（镇）分为 3 个等别。

确定宗地的土地级别、商业服务业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。

宗地跨级别的，以高级别为准。商业服务业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建设用地使用权价格，参照相应土地用途末级执行。

五、土地用途的确定

按照《自然资源部关于〈印发国土空间调查、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，本次公布的基准地价各用地类型指商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地 5 大类，价格细分到二级类。

交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地等用地，参照工矿、仓储用地确定土地价格。

市城区混合宗地按照主体建筑物性质相对应的土地用途来确定土地价格，其中在商业服务业路线区段的商业服务业用地仍执行路线价。

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

六、工矿、仓储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）文件规定的工矿、仓储用地项目，可以执行工矿、仓储用地出让最低价标准。

七、国有建设用地使用权年租金的应用

国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种方式。国有建设用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，土地使用权人应依法缴纳国有建设用地使用权年租金。商品住房用地不适用国有土地租赁。

八、地下空间土地使用权土地价格的确定

单独设立地下空间土地使用权，用地面积按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，地下空间土地使用权基准地价按所在级别同类土地用途土地出让纯收益的一定比例执行。具体执行比例为：地下一层为5%、地下二层为3%、地下三层及以下免收，工矿、仓储用地利用地下空间部分的，不增收土地出让价款。

九、其他事项

本通知自2024年9月25日起施行，有效期至2029年9月24日。原《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）、《吉林市人民政府关于公布吉林市城镇公共服务项目用地基准地价等土地价格的通知》（吉市政发〔2018〕11号）同时废止。

附件：1. 吉林市城区商业服务业用地基准地价表

2. 吉林市城区居住用地基准地价表

3. 吉林市城区工矿（仓储）用地基准地价表

4. 吉林市城区工矿（仓储）用地最低价标准

5. 吉林市城区公共管理与公共服务用地基准地价表

6. 吉林市城区商业服务业用地基准地价图

7. 吉林市城区居住用地基准地价图

8. 吉林市城区工矿（仓储）用地基准地价图

9. 吉林市城区公共管理与公共服务用地基准地价图

10. 吉林市城区商业服务业用地路线价表

11. 吉林市城区地下空间基准地价表

12. 吉林市城区商业服务业用地土地出让纯收益

13. 吉林市城区居住用地土地出让纯收益

14. 吉林市城区工矿（仓储）用地土地出让纯收益

15. 吉林市城区公共管理与公共服务用地土地出让纯收益

16. 吉林市城区商业服务业用地年租金标准（以基准地价为基数）

17. 吉林市城区商业服务业用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

18. 吉林市城区商业服务业用地路线价年租金标准（以基准地价为基数）

19. 吉林市城区商业服务业用地路线价年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

20. 吉林市城区居住用地年租金标准（以基准地价为基数）

21. 吉林市城区居住用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

22. 吉林市城区工矿（仓储）用地年租金标准（以基准地价为基数）

23. 吉林市城区工矿（仓储）用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

24. 吉林市城区公共管理与公共服务用地年租金标准（以基准地价为基数）

25. 吉林市城区公共管理与公共服务用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

26. 吉林市乡（镇）商业服务业用地基准地价表

27. 吉林市乡（镇）居住用地基准地价表

28. 吉林市乡（镇）工矿（仓储）用地基准地表

29. 吉林市乡（镇）公共管理与公共服务用地基准地价表

30. 吉林市乡（镇）基准地价图

31. 吉林市乡（镇）商业服务业用地土地出让纯收益

32. 吉林市乡（镇）居住用地土地出让纯收益

- 33. 吉林市乡（镇）工矿（仓储）用地土地出让纯收益
- 34. 吉林市乡（镇）公共管理与公共服务用地土地出让纯收益
- 35. 吉林市乡（镇）商业服务业用地年租金标准（以基准地价为基数）
- 36. 吉林市乡（镇）商业服务业用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）
- 37. 吉林市乡（镇）居住用地年租金标准（以基准地价为基数）
- 38. 吉林市乡（镇）居住用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）
- 39. 吉林市乡（镇）工矿（仓储）用地年租金标准（以基准地价为基数）
- 40. 吉林市乡（镇）工矿（仓储）用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）
- 41. 吉林市乡（镇）公共管理与公共服务用地年租金标准（以基准地价为基数）
- 42. 吉林市乡（镇）公共管理与公共服务用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

吉林市人民政府

2024 年 9 月 18 日