附件

镇赉县城区和各乡镇新一轮基准地价标准

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 ）、《吉林省新一轮城镇基准 地价更新与平衡技术方案》 制定本标准。

一、基准地价内涵

在确定的基准地价工作范围内，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、住宅 、工业和公服等用 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 （ 商业用地40年，住宅用地70年 ，工矿（仓储）用地50年，公服 用地50年）土地权利的区域平均价格。

二、工作方法

本轮基准地价更新工作按照合法性原则、衔接性原则、综合 分析原则、邻近平衡原则等，通过对繁华程度、交通条件、基本 设施状况、环境条件多因素按照特尔斐法确定因素因子权重综合 评定，结合镇赉县发展实际情况，最终确定土地级别及基准地价。

三、土地定级及基准地价标准

（一）工作范围

1.县城区： 以估价时点更新范围土地利用现状图（土地利用 变更调查数据库）为基础，叠加城镇开发边界以及上一轮基准地

价范围。

2.各乡镇： 乡镇无变化。

（ 二 ）城区土地分等定级及基准地价标准

1.居住用地土地级别为I—Ⅳ级 ， 级别价范围为322—633元/ ㎡ 。

2.公共管理与公共服务用地土地级别为I—Ⅳ级，级别价范围为213—424元/㎡ 。

3. 商业服务业用地土地级别为I—Ⅳ级 ， 级别价范围为449— 1196元/㎡ 。

4.工矿（仓储） 用地土地级别为I—Ⅳ级 ， 级别价范围为150 —449元/㎡ 。（详见附件1 ）

（ 三 ）乡镇土地分等定级及基准地价标准

经对城镇区位、城镇集聚规模、城镇基础设施、区域经济发 展水平、区域综合服务能力 、区域土地供应潜力等因素综合评估 以及镇赉县乡镇社会经济发展相对滞缓、人口流出量大，基准地 价无上涨空间的基本情况，确定镇赉县乡镇基准地价更新结果与 上轮相同 。（详见附件2 ）其中 ， 一等乡镇： 坦途镇 、大屯镇；二等乡镇：东屏镇、莫莫格蒙古族乡、五棵树镇、四方坨子、嘎什根乡； 三等乡镇： 建平乡、黑鱼泡镇、沿江镇、哈吐气蒙古族乡。

四、基准地价应用

基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，主要应用 在地价评估 、确定土地出让底价、土地收益核算、 自然资源资产 价值核算等方面。

附件： 1. 镇赉县城区基准地价表

2. 镇赉县各乡镇基准地价表

一、 镇赉县城区基准地价表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地级别 | 一级地类编码 | | 07 | | 08 | | | | | | | 09 | | | | 10 | | 11 | |
| 一级地类名称 | | 居住用地 | | 公共管理与公共服务用地 | | | | | | | 商业服务业用地 | | | | 工矿用地 | | 仓储用地 | |
| 二级地类编码 | | 0701 | 0702 | 0801 | 0802 | 0803 | 0804 | 0805 | 0806 | 0807 | 0901 | 0902 | 0903 | 0904 | 1001 | 1002 | 1101 | 1102 |
| 二级地类名称 | | 城镇住 宅  用地 | 城镇社区  服务设施  用地 | 机关团 体  用地 | 科研用 地 | 文化用 地 | 教育用 地 | 体育用 地 | 医疗卫 生  用地 | 社会福 利  用地 | 商业用 地 | 商务金 融  用地 | 娱乐用 地 | 其他商业  服务业用  地 | 工业用 地 | 采矿用 地 | 物流仓 储  用地 | 储备库用 地 |
| I | 地面地价 | 地价 | 633 | 633 | 424 | 417 | 417 | 417 | 417 | 424 | 417 | 1196 | 1196 | 1196 | 1196 | 449 | 449 | 449 | 449 |
| 土地出让 纯收益 | 254 | 254 | 43 | 42 | 42 | 42 | 42 | 43 | 42 | 623 | 623 | 623 | 623 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| 楼面地价 | | 452 | 452 |  |  |  |  |  |  |  | 748 | 748 | 748 | 748 |  |  |  |  |
| 年租金 | | 15.5 | 15.5 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 41.4 | 41.4 | 41.4 | 41.4 | 11.7 | 11.7 | 11.7 | 11.7 |
| 地下空间地 价 | 地下一层 | 51 | 51 | 9 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 8 | 125 | 125 | 125 | 125 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| 地下二层 | 25 | 25 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 62 | 62 | 62 | 62 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 地下三层 | 13 | 13 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 31 | 31 | 31 | 31 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| II | 地面地价 | 地价 | 529 | 529 | 354 | 349 | 349 | 349 | 349 | 354 | 349 | 886 | 886 | 886 | 886 | 357 | 357 | 357 | 357 |
| 土地出让 纯收益 | 208 | 208 | 36 | 35 | 35 | 35 | 35 | 36 | 35 | 440 | 440 | 440 | 440 | 138 | 138 | 138 | 138 |
| 楼面地价 | | 378 | 378 |  |  |  |  |  |  |  | 554 | 554 | 554 | 554 |  |  |  |  |
| 年租金 | | 12.7 | 12.7 | 2.3 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.2 | 2.3 | 2.2 | 29.2 | 29.2 | 29.2 | 29.2 | 8.8 | 8.8 | 8.8 | 8.8 |
| 地下空间地 价 | 地下一层 | 42 | 42 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 88 | 88 | 88 | 88 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 地下二层 | 21 | 21 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 44 | 44 | 44 | 44 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| 地下三层 | 10 | 10 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 22 | 22 | 22 | 22 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| III | 地面地价 | 地价 | 426 | 426 | 285 | 285 | 281 | 285 | 281 | 285 | 281 | 667 | 667 | 667 | 667 | 270 | 270 | 270 | 270 |
| 土地出让 纯收益 | 171 | 171 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 312 | 312 | 312 | 312 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| 楼面地价 | | 304 | 304 |  |  |  |  |  |  |  | 417 | 417 | 417 | 417 |  |  |  |  |
| 年租金 | | 10.4 | 10.4 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 1.8 | 20.7 | 20.7 | 20.7 | 20.7 | 6.6 | 6.6 | 6.6 | 6.6 |
| 地下空间地 价 | 地下一层 | 34 | 34 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 62 | 62 | 62 | 62 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| 地下二层 | 17 | 17 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 31 | 31 | 31 | 31 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 地下三层 | 9 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 16 | 16 | 16 | 16 | 5 | 5 | 5 | 5 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| IV | 地面地价 | 地价 | 322 | 322 | 216 | 216 | 213 | 216 | 213 | 216 | 213 | 449 | 449 | 449 | 449 | 150 | 150 | 150 | 150 |
| 土地出让 纯收益 | 125 | 125 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 256 | 256 | 256 | 256 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| 楼面地价 | | 230 | 230 |  |  |  |  |  |  |  | 281 | 281 | 281 | 281 |  |  |  |  |
| 年租金 | | 7.6 | 7.6 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 17.0 | 17.0 | 17.0 | 17.0 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4.5 |
| 地下空间地 价 | 地下一层 | 25 | 25 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 51 | 51 | 51 | 51 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| 地下二层 | 13 | 13 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 26 | 26 | 26 | 26 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 地下三层 | 6 | 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 13 | 13 | 13 | 13 | 4 | 4 | 4 | 4 |

注：

1.工业用地土地出让最低价标准从一至四级分别为314、250、190、105；

二 、 镇赉县各乡镇基准地价表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 乡镇级别 | 土地级别 | 一级地类编码 | | 07 | | 08 | | | | | | | 09 | | | | 10 | | 11 | |
| 一级地类名称 | | 居住用地 | | 公共管理与公共服务用地 | | | | | | | 商业服务业用地 | | | | 工矿用地 | | 仓储用地 | |
| 二级地类编码 | | 0701 | 0702 | 0801 | 0802 | 0803 | 0804 | 0805 | 0806 | 0807 | 0901 | 0902 | 0903 | 0904 | 1001 | 1002 | 1101 | 1102 |
| 二级地类名称 | | 城镇住宅 用地 | 城镇社区服 务设施用地 | 机关团体 用地 | 科研用地 | 文化用地 | 教育用地 | 体育用地 | 医疗卫生 用地 | 社会福利 用地 | 商业用地 | 商务金融 用地 | 娱乐用地 | 其他商业服 务业用地 | 工业用地 | 采矿用地 | 物流仓储 用地 | 储备库用地 |
| 一等乡镇：  坦途镇 大屯镇 | **I** | **地面地价** | **地价** | 276 | 276 | 246 | 246 | 243 | 246 | 243 | 248 | 243 | 624 | 624 | 624 | 624 | 259 | 259 | 259 | 259 |
| **土地出让** **纯收益** | 110 | 110 | 25 | 25 | 24 | 25 | 24 | 25 | 24 | 348 | 348 | 348 | 348 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| **楼面地价** | | 276 | 276 |  |  |  |  |  |  |  | 418 | 418 | 418 | 418 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 6.7 | 6.7 | 1.6 | 1.6 | 1.5 | 1.6 | 1.5 | 1.6 | 1.5 | 23.1 | 23.1 | 23.1 | 23.1 | 6.6 | 6.6 | 6.6 | 6.6 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **地面地价** | **地价** | 224 | 224 | 182 | 179 | 179 | 182 | 179 | 182 | 179 | 477 | 477 | 477 | 477 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| **土地出让** **纯收益** | 90 | 90 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 275 | 275 | 275 | 275 | 72 | 72 | 72 | 72 |
| **楼面地价** | | 224 | 224 |  |  |  |  |  |  |  | 318 | 318 | 318 | 318 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 5.5 | 5.5 | 1.2 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 18.3 | 18.3 | 18.3 | 18.3 | 4.6 | 4.6 | 4.6 | 4.6 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **III** | **地面地价** | **地价** | 161 | 161 | 126 | 124 | 124 | 124 | 122 | 126 | 122 | 299 | 299 | 299 | 299 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| **土地出让** **纯收益** | 64 | 64 | 14 | 13 | 12 | 12 | 12 | 13 | 12 | 183 | 183 | 183 | 183 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| **楼面地价** | | 161 | 161 |  |  |  |  |  |  |  | 199 | 199 | 199 | 199 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 3.9 | 3.9 | 0.9 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 12.2 | 12.2 | 12.2 | 12.2 | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二等乡镇：  东屏镇 莫莫格蒙古族乡 五棵树镇 四方坨子 嘎什根乡 | **I** | **地面地价** | **地价** | 236 | 236 | 193 | 193 | 191 | 193 | 191 | 196 | 191 | 500 | 500 | 500 | 500 | 213 | 213 | 213 | 213 |
| **土地出让** **纯收益** | 100 | 100 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 21 | 20 | 293 | 293 | 293 | 293 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| **楼面地价** | | 236 | 236 |  |  |  |  |  |  |  | 333 | 333 | 333 | 333 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 6.1 | 6.1 | 1.3 | 1.3 | 1.3 | 1.3 | 1.3 | 1.3 | 1.3 | 19.5 | 19.5 | 19.5 | 19.5 | 5.4 | 5.4 | 5.4 | 5.4 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **地面地价** | **地价** | 155 | 155 | 127 | 127 | 126 | 127 | 126 | 129 | 126 | 282 | 282 | 282 | 282 | 92 | 92 | 92 | 92 |
| **土地出让** **纯收益** | 62 | 62 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 13 | 13 | 238 | 238 | 238 | 238 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| **楼面地价** | | 155 | 155 |  |  |  |  |  |  |  | 188 | 188 | 188 | 188 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 3.8 | 3.8 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.8 | 0.8 | 15.8 | 15.8 | 15.8 | 15.8 | 4.3 | 4.3 | 4.3 | 4.3 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 三等乡镇：  建平乡 黑鱼泡镇 沿江镇 哈吐气蒙古族乡 | **I** | **地面地价** | **地价** | 201 | 201 | 185 | 185 | 183 | 185 | 183 | 187 | 183 | 351 | 351 | 351 | 351 | 144 | 144 | 144 | 144 |
| **土地出让** **纯收益** | 79 | 79 | 19 | 19 | 18 | 19 | 18 | 19 | 18 | 183 | 183 | 183 | 183 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| **楼面地价** | | 201 | 201 |  |  |  |  |  |  |  | 234 | 234 | 234 | 234 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 4.8 | 4.8 | 1.2 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.1 | 12.2 | 12.2 | 12.2 | 12.2 | 3.7 | 3.7 | 3.7 | 3.7 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **II** | **地面地价** | **地价** | 127 | 127 | 116 | 116 | 115 | 116 | 115 | 118 | 115 | 242 | 242 | 242 | 242 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| **土地出让** **纯收益** | 49 | 49 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 147 | 147 | 147 | 147 | 58 | 58 | 58 | 58 |
| **楼面地价** | | 127 | 127 |  |  |  |  |  |  |  | 161 | 161 | 161 | 161 |  |  |  |  |
| **年租金** | | 3.0 | 3.0 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 9.8 | 9.8 | 9.8 | 9.8 | 3.7 | 3.7 | 3.7 | 3.7 |
| **地下空间** **地价** | **地下一层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下二层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **地下三层** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：

1.一等乡镇工业最低限价由一级至三级分别为 182、129、72；二等乡镇工业最低限价由一级至二级分别为 150、69；三等乡镇工业最低限价由一级至二级分别为 101、69。