**农安县人民政府关于公布实施**

**农安县城镇基准地价更新成果的通知**

各乡镇人民政府，县政府各部门，各直属企事业单位：

为进一步加强自然资源管理，完善地价管理体系，规范土地市场秩序，发挥政府的指导调控作用，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》和省自然资源厅《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)，我县开展了新一轮城镇基准地价更新工作，更新成果已通过省自然资源厅验收，现予以公布实施。现将有关事项通知如下：

1. 基准地价的实施范围。农安县城区（农安镇）以及农安县下辖的21个乡镇包括合隆镇、伏龙泉镇、哈拉海镇、华家镇、三盛玉镇、靠山镇、开安镇、巴吉垒镇、高家店镇、烧锅镇、三岗镇、新农乡、前岗乡、龙王乡、万顺乡、万金塔乡、小城子乡、永安乡、杨树林乡、青山口乡、黄鱼圈乡。
2. 基准地价的内涵。

1.评估基准日

本次基准地价更新的评估基准日为2023年1月1日。

1. 土地使用年限

本次基准地价的设定使用年期为各类用途土地的最高法定使用年限，具体为商服40年、住宅70年、工业50年、公共管理与公共服务用地50年。

3.基准地价用地类型

基准地价用地类型严格按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，基准地价的用地类型是指商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地和公共管理与公共服务用地5大类。

4.平均开发程度

本次工作将农安县基准地价的开发程度统一设定为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、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）。

5.平均容积率

确定农安县城区商业服务业用地的标准容积率为2.0，居住用地和公共管理与公共服务用地的标准容积率为2.0，工矿用地的标准容积率为0.7；各镇（乡）政府所在地商业服务业用地的标准容积率为1.5，居住用地的标准容积率为1.0，工矿用地的标准容积率为0.7。

6.基准地价表现形式

商服、居住用地基准地价的表现形式统一为级别楼面地价，工矿和公共管理与公共服务用地基准地价表现形式为级别地面地价。

7.还原利率

还原利率包括土地还原利率、房屋还原利率及综合还原利率。土地还原利率采用“安全利率加风险调整值法”确定，即还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用银行一年期定期存款年利率，风险调整值取2～3个百分点。确定本轮基准地价更新土地还原利率采用6%，在此基础上，确定房屋还原利率为8%，综合还原利率为7%。

三、明确不同用途的基准地价。商业服务业用地城区划分4个土地级别，一等、二等乡镇划分3个级别，三等、四等划分2个等级；居住用地城区划分4个土地级别，一等、二等乡镇划分3个级别，三等、四等划分2个等级；工矿用地城区划分3个土地级别，一等、二等乡镇划分3个级别，三等、四等划分2个等级；公共管理与公共服务用地划分4个土地级别。

在基准地价范围内，按照商业服务业用地、居住用地、工矿用地和公共管理与公共服务用地用途，分用途评定了各级别基准地价、土地出让平均纯收益、租金标准，评定了各级别工业用地出让最低价标准；并建立了宗地价格修正体系；各级别的基准地价、各级别的土地出让平均纯收益、各级别工业用地出让最低价标准分别见附表1和2。

四、鼓励使用地下空间。地下空间参照地上主体建筑物性质确定土地用途，没有地上建筑物，单独使用地下空间的，按规划建筑性质确定土地用途，地下空间土地使用权面积按建筑面积确定。地下第一层土地使用权价格按土地出让纯收益的20%确定，地下第二层按10%确定，地下第三层按5%确定，基准地价标准见附表3。

五、工业用地设定出让国有土地使用权最低价，不设最高价。工业用地的完整国有土地使用权出让最低价不低于工业用地出让最低价标准。

六、国有土地使用权出让底价由农安县自然资源局委托具有土地评估资格的机构进行评估，并由农安县自然资源局集体研究决定。国有土地使用权出让底价评估，依据土地市场价格水平，按照国家有关规范进行。国有土地使用权招标拍卖挂牌出让价格和土地纯收益依据土地成交价确定。

七、中外法人、自然人和其他组织执行统一的土地出让价格和租金标准。

八、各用途土地级别图由农安县自然资源局负责编制。宗地级别的确定以宗地级别图为准。各乡镇规划区以外的土地级别参照本乡镇最低级别确定。

九、本次公布的城镇基准地价自2025年1月1日起实施，《农安县人民政府关于公布实施农安县基准地价等土地价格的通知》（农府明电[2016]43号）同时废止。

**附表：**

1.城区土地基准地价表

2.城区土地纯收益、年租金表

3.一等乡镇基准地价表

4.二等乡镇基准地价表

5.三等乡镇基准地价表

6.四等乡镇基准地价表

7.一等乡镇土地纯收益、年租金表

8.二等乡镇土地纯收益、年租金表

9.三等乡镇土地纯收益、年租金表

10.四等乡镇土地纯收益、年租金表

11.城区工矿用地和仓储用地最低限价表

12.乡镇工矿用地和仓储用地最低限价表

13.农安县城镇基准地价地下空间价格表

|  |
| --- |
| **附表1.城区土地基准地价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III | Ⅳ | 容积率 |
| 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 2155 | 1078 | 1441 | 721 | 1233 | 617 | 1048 | 524 | 2 |
| 商务金融用地 | 2155 | 1078 | 1441 | 721 | 1233 | 617 | 1048 | 524 | 2 |
| 娱乐用地 | 2155 | 1078 | 1441 | 721 | 1233 | 617 | 1048 | 524 | 2 |
| 其他商业服务业用地 | 2155 | 1078 | 1441 | 721 | 1233 | 617 | 1048 | 524 | 2 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 1165 | 583 | 1018 | 509 | 885 | 443 | 771 | 386 | 2 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 407 |  | 257 |  | 186 |  |  |  | 0.7 |
| 采矿用地 | 407 |  | 257 |  | 186 |  |  |  | 0.7 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 407 |  | 257 |  | 186 |  |  |  | 0.7 |
| 储备库用地 | 407 |  | 257 |  | 186 |  |  |  | 0.7 |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 644 | 322 | 562 | 281 | 491 | 246 | 438 | 219 | 2 |
| 新闻出版用地 | 670 | 335 | 584 | 292 | 514 | 257 | 460 | 230 | 2 |
| 教育用地 | 644 | 322 | 562 | 281 | 491 | 246 | 438 | 219 | 2 |
| 科研用地 | 644 | 322 | 562 | 281 | 491 | 246 | 438 | 219 | 2 |
| 医疗卫生用地 | 670 | 335 | 584 | 292 | 514 | 257 | 460 | 230 | 2 |
| 社会福利用地 | 624 | 312 | 540 | 270 | 468 | 234 | 419 | 210 | 2 |
| 文化设施用地 | 635 | 318 | 556 | 278 | 481 | 241 | 428 | 214 | 2 |
| 体育用地 | 635 | 318 | 556 | 278 | 481 | 241 | 428 | 214 | 2 |
| 公用设施用地 | 449 | 225 | 350 | 175 | 276 | 138 | 210 | 105 | 2 |
| 公园绿地 | 449 | 225 | 350 | 175 | 276 | 138 | 210 | 105 | 2 |

|  |
| --- |
| **附表2.城区土地纯收益、年租金表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III | Ⅳ |
| 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 921 | 135 | 58 | 612 | 91 | 38 | 484 | 77 | 30 | 339 | 66 | 21 |
| 商务金融用地 | 921 | 135 | 58 | 612 | 91 | 38 | 484 | 77 | 30 | 339 | 66 | 21 |
| 娱乐用地 | 921 | 135 | 58 | 612 | 91 | 38 | 484 | 77 | 30 | 339 | 66 | 21 |
| 其他商业服务业用地 | 921 | 135 | 58 | 612 | 91 | 38 | 484 | 77 | 30 | 339 | 66 | 21 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 384 | 68 | 22 | 320 | 59 | 18 | 299 | 50 | 17 | 248 | 44 | 14 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 148 | 24 | 9 | 101 | 16 | 6 | 69 | 11 | 4 |  |  |  |
| 采矿用地 | 148 | 24 | 9 | 101 | 16 | 6 | 69 | 11 | 4 |  |  |  |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 148 | 24 | 9 | 101 | 16 | 6 | 69 | 11 | 4 |  |  |  |
| 储备库用地 | 148 | 24 | 9 | 101 | 16 | 6 | 69 | 11 | 4 |  |  |  |

|  |
| --- |
| **附表3.一等乡镇基准地价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III | 容积率 |
| 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 1184 | 789 | 918 | 612 | 701 | 467 | 1.5 |
| 商务金融用地 | 1184 | 789 | 918 | 612 | 701 | 467 | 1.5 |
| 娱乐用地 | 1184 | 789 | 918 | 612 | 701 | 467 | 1.5 |
| 其他商业服务业用地 | 1184 | 789 | 918 | 612 | 701 | 467 | 1.5 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 753 | 502 | 612 | 408 | 485 | 323 | 1 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 218 |  | 178 |  | 130 |  | 0.7 |
| 采矿用地 | 218 |  | 178 |  | 130 |  | 0.7 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 218 |  | 178 |  | 130 |  | 0.7 |
| 储备库用地 | 218 |  | 178 |  | 130 |  | 0.7 |
| 备注：一等乡镇：合隆镇 |

|  |
| --- |
| **附表4.二等乡镇基准地价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III | 容积率 |
| 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 793 | 529 | 617 | 411 | 535 | 357 | 1.5 |
| 商务金融用地 | 793 | 529 | 617 | 411 | 535 | 357 | 1.5 |
| 娱乐用地 | 793 | 529 | 617 | 411 | 535 | 357 | 1.5 |
| 其他商业服务业用地 | 793 | 529 | 617 | 411 | 535 | 357 | 1.5 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 604 | 403 | 532 | 355 | 421 | 281 | 1 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 195 |  | 172 |  | 132 |  | 0.7 |
| 采矿用地 | 195 |  | 172 |  | 132 |  | 0.7 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 195 |  | 172 |  | 132 |  | 0.7 |
| 储备库用地 | 195 |  | 172 |  | 132 |  | 0.7 |
| 备注：二等乡镇：伏龙泉镇、哈拉海镇、烧锅镇、开安镇、华家镇 |

|  |
| --- |
| **附表5.三等乡镇基准地价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | 容积率 |
| 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 634 | 423 | 478 | 319 | 1.5 |
| 商务金融用地 | 634 | 423 | 478 | 319 | 1.5 |
| 娱乐用地 | 634 | 423 | 478 | 319 | 1.5 |
| 其他商业服务业用地 | 634 | 423 | 478 | 319 | 1.5 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 501 | 334 | 353 | 235 | 1 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 182 |  | 131 |  | 0.7 |
| 采矿用地 | 182 |  | 131 |  | 0.7 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 182 |  | 131 |  | 0.7 |
| 储备库用地 | 182 |  | 131 |  | 0.7 |
| 备注：三等乡镇：巴吉垒镇、三盛玉镇、靠山镇、高家店镇、前岗乡 |

|  |
| --- |
| **附表6.四等乡镇基准地价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | 容积率 |
| 基准地价 | 楼面地价 | 基准地价 | 楼面地价 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 533 | 355 | 385 | 257 | 1.5 |
| 商务金融用地 | 533 | 355 | 385 | 257 | 1.5 |
| 娱乐用地 | 533 | 355 | 385 | 257 | 1.5 |
| 其他商业服务业用地 | 533 | 355 | 385 | 257 | 1.5 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 385 | 257 | 305 | 203 | 1 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 172 |  | 130 |  | 0.7 |
| 采矿用地 | 172 |  | 130 |  | 0.7 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 172 |  | 130 |  | 0.7 |
| 储备库用地 | 172 |  | 130 |  | 0.7 |
| 四等乡镇：万顺乡、永安乡、三岗镇、龙王乡、新农乡、万金塔乡 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **附表7.一等乡镇土地纯收益、年租金表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III |
| 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 319 | 75 | 20 | 226 | 57 | 14 | 172 | 43 | 11 |
| 商务金融用地 | 319 | 75 | 20 | 226 | 57 | 14 | 172 | 43 | 11 |
| 娱乐用地 | 319 | 75 | 20 | 226 | 57 | 14 | 172 | 43 | 11 |
| 其他商业服务业用地 | 319 | 75 | 20 | 226 | 57 | 14 | 172 | 43 | 11 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 182 | 55 | 10 | 128 | 35 | 7 | 107 | 27 | 5 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 66 | 13 | 4 | 52 | 11 | 3 | 47 | 8 | 3 |
| 采矿用地 | 66 | 13 | 4 | 52 | 11 | 3 | 47 | 8 | 3 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 66 | 13 | 4 | 52 | 11 | 3 | 47 | 8 | 3 |
| 储备库用地 | 66 | 13 | 4 | 52 | 11 | 3 | 47 | 8 | 3 |
| 备注：一等乡镇：合隆镇 |

**附表8.二等乡镇土地纯收益、年租金表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III |
| 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 234 | 49 | 14 | 177 | 39 | 11 | 130 | 34 | 9 |
| 商务金融用地 | 234 | 49 | 14 | 177 | 39 | 11 | 130 | 34 | 9 |
| 娱乐用地 | 234 | 49 | 14 | 177 | 39 | 11 | 130 | 34 | 9 |
| 其他商业服务业用地 | 234 | 49 | 14 | 177 | 39 | 11 | 130 | 34 | 9 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 165 | 35 | 10 | 115 | 30 | 7 | 97 | 25 | 5 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 64 | 12 | 3 | 47 | 11 | 3 | 44 | 8 | 2 |
| 采矿用地 | 64 | 12 | 3 | 47 | 11 | 3 | 44 | 8 | 2 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 64 | 12 | 3 | 47 | 11 | 3 | 44 | 8 | 2 |
| 储备库用地 | 64 | 12 | 3 | 47 | 11 | 3 | 44 | 8 | 2 |
| 备注：二等乡镇：伏龙泉镇、哈拉海镇、烧锅镇、开安镇、华家镇 |

|  |
| --- |
| **附表9.三等乡镇土地纯收益、年租金表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II |
| 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 182 | 39 | 11 | 115 | 29 | 7 |
| 商务金融用地 | 182 | 39 | 11 | 115 | 29 | 7 |
| 娱乐用地 | 182 | 39 | 11 | 115 | 29 | 7 |
| 其他商业服务业用地 | 182 | 39 | 11 | 115 | 29 | 7 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 111 | 29 | 6 | 77 | 21 | 5 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 46 | 11 | 3 | 41 | 8 | 2 |
| 采矿用地 | 46 | 11 | 3 | 41 | 8 | 2 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 46 | 11 | 3 | 41 | 8 | 2 |
| 储备库用地 | 46 | 11 | 3 | 41 | 8 | 2 |
| 备注：三等乡镇：巴吉垒镇、三盛玉镇、靠山镇、高家店镇、前岗乡 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| **附表10.四等乡镇土地纯收益、年租金表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II |
| 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 | 土地出让纯收益 | 基准地价折算年租金 | 土地出让纯收益折算年租金 |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 142 | 33 | 9 | 94 | 25 | 6 |
| 商务金融用地 | 142 | 33 | 9 | 94 | 25 | 6 |
| 娱乐用地 | 142 | 33 | 9 | 94 | 25 | 6 |
| 其他商业服务业用地 | 142 | 33 | 9 | 94 | 25 | 6 |
| 居住用地 | 城镇住宅用地 | 98 | 23 | 5 | 69 | 18 | 4 |
| 工矿用地 | 工业用地 | 39 | 10 | 2 | 37 | 8 | 2 |
| 采矿用地 | 39 | 10 | 2 | 37 | 8 | 2 |
| 仓储用地 | 物流仓储用地 | 39 | 10 | 2 | 37 | 8 | 2 |
| 储备库用地 | 39 | 10 | 2 | 37 | 8 | 2 |
| 四等乡镇：万顺乡、永安乡、三岗镇、龙王乡、新农乡、万金塔乡 |

|  |
| --- |
| **附表11.城区工矿用地和仓储用地最低限价表** |
| 用地类型 | Ⅰ | II | III |
| 工矿用地 | 285 | 180 | 130 |
| 仓储用地 | 285 | 180 | 130 |
| **附表12.乡镇工矿用地和仓储用地最低限价表** |
| 乡镇等别 | Ⅰ | II | III |
| 一等乡镇 | 153 | 125 | 120 |
| 二等乡镇 | 137 | 120 | 120 |
| 三等乡镇 | 127 | 120 |  |
| 四等乡镇 | 120 | 120 |  |

**表13.农安县城镇基准地价地下空间价格表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 土地级别 | 商业 | 住宅 | 工业 |
| 地下一层 | 地下二层 | 地下三层 | 地下一层 | 地下二层 | 地下三层 | 地下一层 | 地下二层 | 地下三层 |
| 农安县城区 | Ⅰ | 187  | 140  | 47  | 89  | 67  | 22  | 30  | 23  | 8  |
| Ⅱ | 130  | 98  | 33  | 74  | 56  | 19  | 20  | 15  | 5  |
| Ⅲ | 104  | 78  | 26  | 71  | 53  | 18  | 14  | 11  | 4  |
| Ⅳ | 70  | 53  | 18  | 54  | 40  | 13  | --- | --- | --- |
| 乡镇 | 一 等 | Ⅰ | 64  | 48  | 16  | 36  | 27  | 9  | 14  | 11  | 4  |
| Ⅱ | 45  | 34  | 11  | 26  | 19  | 6  | 11  | 9  | 3  |
| Ⅲ | 34  | 26  | 9  | 21  | 16  | 5  | 11  | 8  | 3  |
| 二 等 | Ⅰ | 47  | 35  | 12  | 33  | 25  | 8  | 14  | 11  | 4  |
| Ⅱ | 35  | 27  | 9  | 23  | 17  | 6  | 11  | 8  | 3  |
| Ⅲ | 26  | 20  | 7  | 19  | 15  | 5  | 10  | 7  | 2  |
| 三 等 | Ⅰ | 36  | 27  | 9  | 23  | 17  | 6  | 9  | 7  | 2  |
| Ⅱ | 23  | 17  | 6  | 16  | 12  | 4  | 8  | 6  | 2  |
| 四 等 | Ⅰ | 28  | 21  | 7  | 21  | 16  | 5  | 8  | 6  | 2  |
| Ⅱ | 19  | 14  | 5  | 14  | 10  | 3  | 7  | 6  | 2  |