蛟河市人民政府文件

蛟市政规〔2025〕1号

蛟河市人民政府关于调整更新蛟河市城区及乡（镇）基准地价等土地价格的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处、吉林蛟河经济开发区管委会、市政府各委办局、各直属机构:

为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，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）要求，市政府决定公布实施更新后的蛟河市城镇基准地价等土地价格。现将有关事项通知如下:

一、基准地价价格类型

本次更新的蛟河市城镇基准地价等土地价格，包括商业服务

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等用地类型的基准地价、政府纯收益、土地年租金和工矿用地、仓储用地出让最低限价标准等土地价格。

（一）蛟河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。

（二）土地出让纯收益是指土地定级范围内，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。

（三）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。

（四）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。

（五）楼面地价是指单位建筑面积平均分摊的土地价格。

二、土地级（等）别的确定

本次公布的城镇基准地价中心城区各用途均划分为3个级别；各乡（镇）政府所在地的土地分为3个等别，其中一等乡镇

各用途均划分为2个级别，二等乡镇和三等乡镇各用途均划分为1个级别。

确定宗地的土地级别、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。

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。

三、基准地价内涵

（一）估价基准日：2023年1月1日。

（二）设定土地开发程度：中心城区基准地价的开发程度统一设定为‘六通一平’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力、土地平整）；各镇（乡）政府所在地基准地价的开发程度统一设定为‘四通一平’（通路、通电、通上水、通讯、土地平整）。

（三）基准地价用地类型：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等5大类，价格细分到二级类。各用地类型名称和内涵，遵从《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。

（四）设定土地平均容积率：中心城区商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服务用地2.0，工矿用地和仓储用地0.8。各镇（乡）政府所在地商业服务业用地1.5，居住用地、公共管

理与公共服务用地 1.0，工矿用地和仓储用地 0.7。

（五）土地使用年期：设定土地使用年期为各用途土地出让法定最高年期，商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、公共管理与公共服务用地 50 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年。

四、鼓励使用地下空间

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。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 20%、地下二层为 10%、地下三层及以下免收，工矿仓储项目使用地下空间，地下部分不增收土地出让价款。

五、其他事项

（一）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。

（二）本通知有效期自 2025 年 9 月 23 日至 2030 年 9 月 22 日止。原《蛟河市人民政府关于调整更新蛟河市城区及乡（镇）基准地价等土地价格的通知》（蛟政函〔2016〕100 号）文件同时废止。

（三）本次公布的基准地价等土地价格实施中涉及的具体问题，由市自然资源局负责解释。

附件：1.蛟河市城区基准地价图

2.蛟河市城区基准地价、纯收益标准表

3.蛟河市城区土地年租金标准

4.蛟河市城区工业用地最低限价标准

5.蛟河市城区地下空间建设用地使用权基准地价

6.蛟河市乡镇等别表

7.蛟河市乡镇基准地价及纯收益标准

8.蛟河市乡镇土地年租金标准

9.蛟河市乡镇工业用地最低限价标准

10.蛟河市乡镇地下空间建设用地使用权基准地价

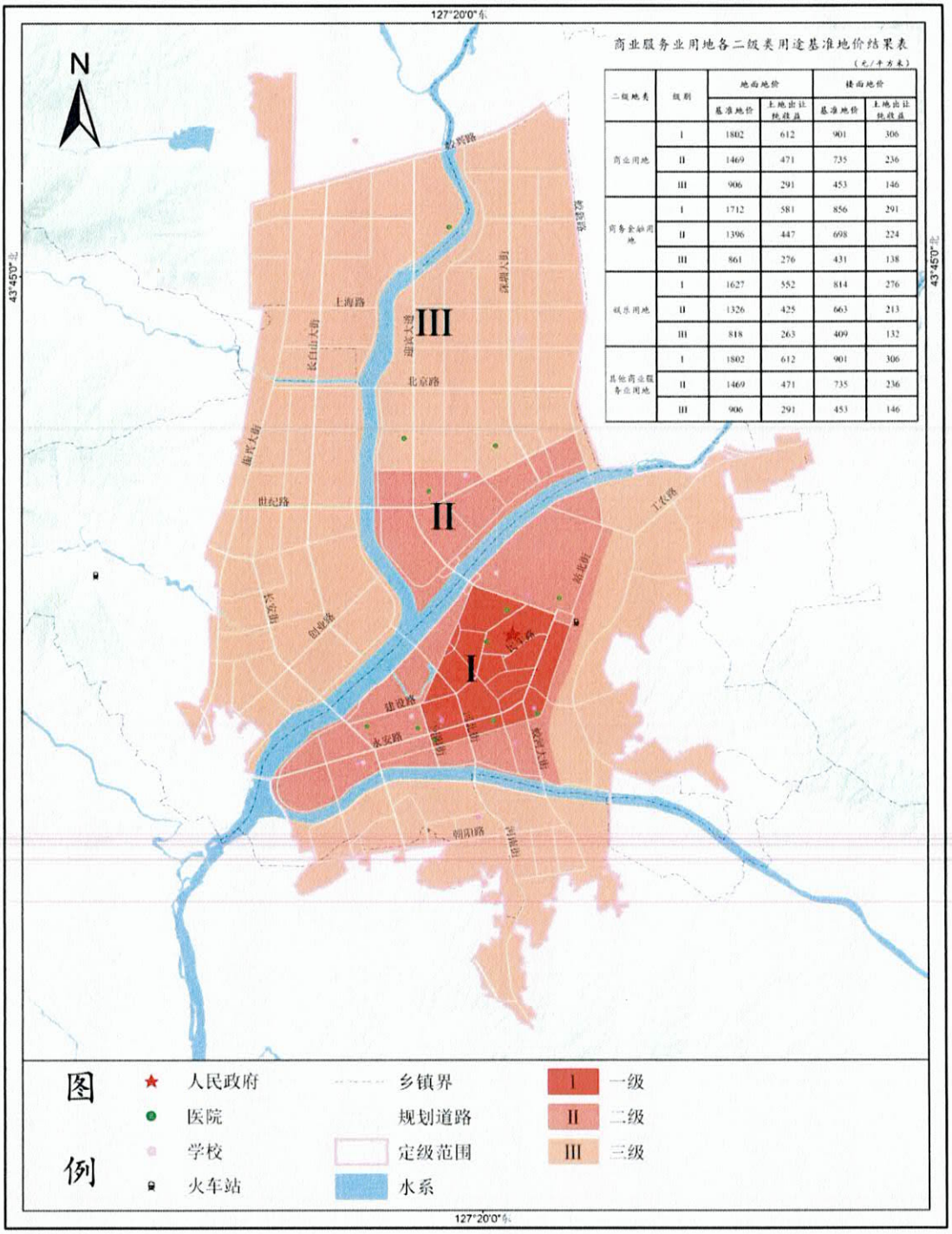
蛟河市人民政府

2025年9月25日

附件 1　蛟河市城区基准地价图

蛟河市城镇基准地价更新

商业服务业用地基准地价图



商业服务业用地各二级类用途基准地价结果表

（元/平方米）

二级地类	级别	地面地价		楼面地价	
		基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
商业用地	I	1802	612	901	306
	II	1469	471	735	236
	III	906	291	453	146
商务金融用地	I	1712	581	856	291
	II	1396	447	698	224
	III	861	276	431	138
娱乐用地	I	1627	552	814	276
	II	1326	425	663	213
	III	818	263	409	132
其他商业服务业用地	I	1802	612	901	306
	II	1469	471	735	236
	III	906	291	453	146

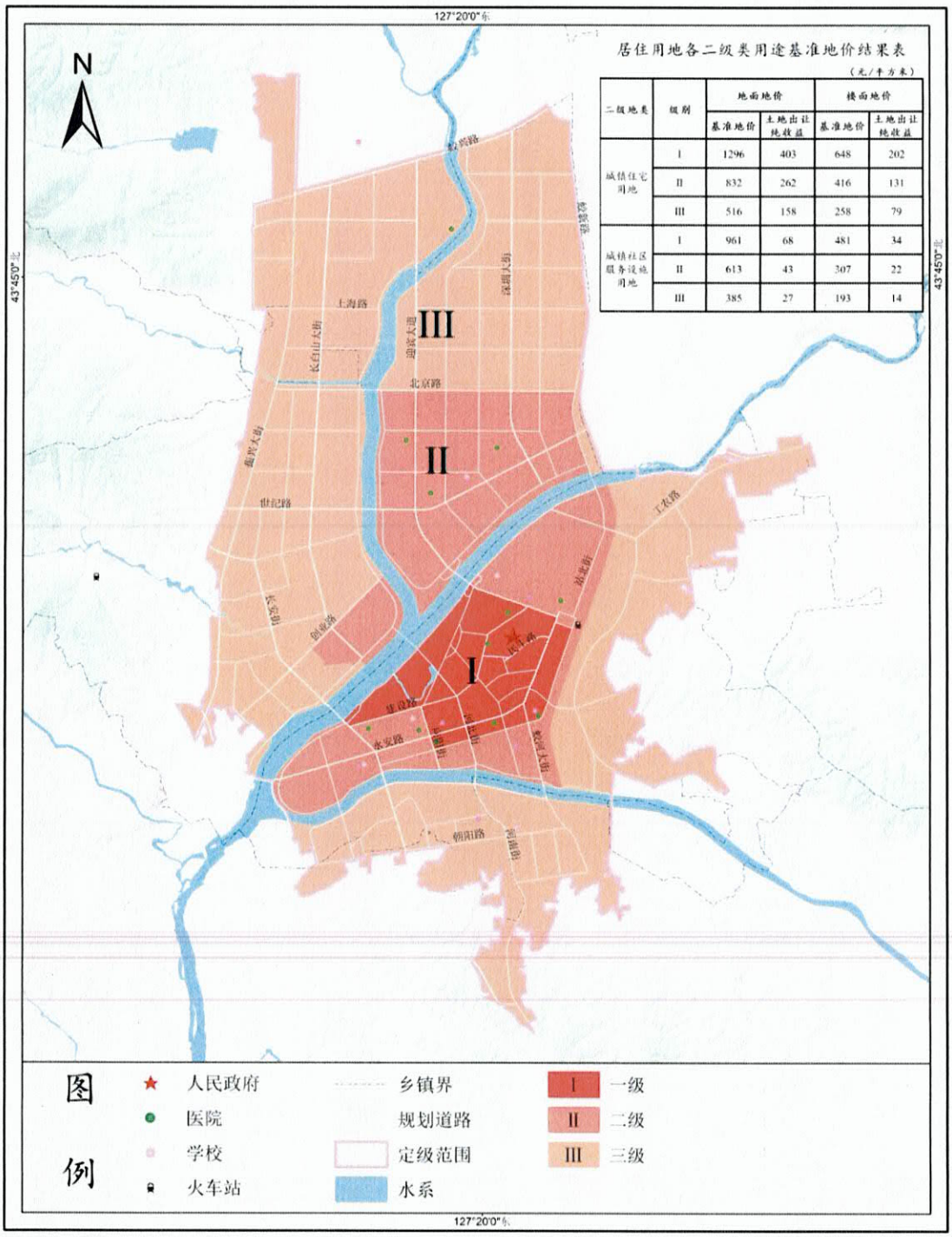
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0　0.5　1　2 千米

蛟河市自然资源局
二〇二四年四月

蛟河市城镇基准地价更新

居住用地基准地价图



居住用地各二级类用途基准地价结果表

（元/平方米）

二级地类	级别	地面地价		楼面地价	
		基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
城镇住宅用地	I	1296	403	648	202
	II	832	262	416	131
	III	516	158	258	79
城镇社区服务设施用地	I	961	68	481	34
	II	613	43	307	22
	III	385	27	193	14

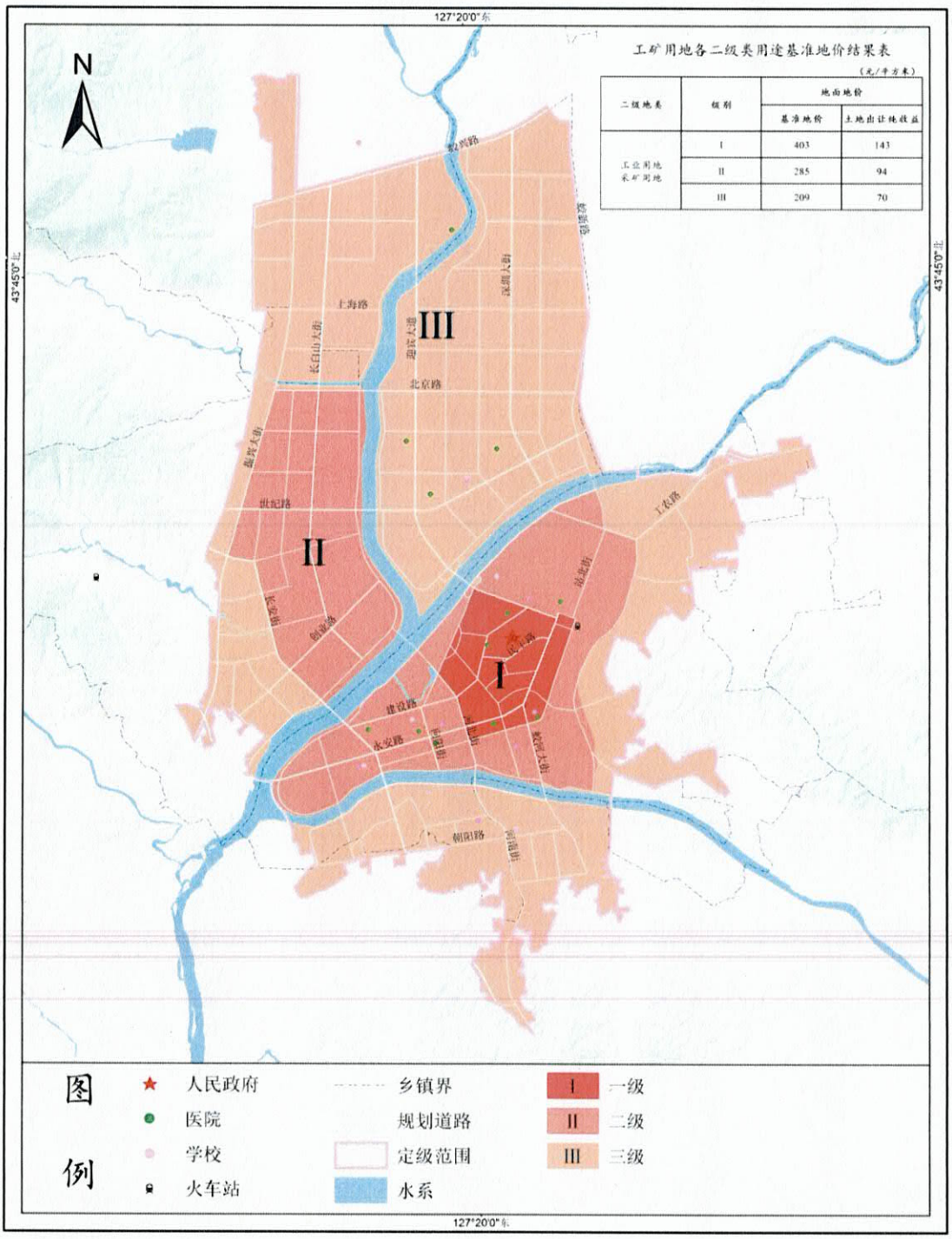
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 0.5 1 2 千米

蛟河市自然资源局
二〇二四年四月

蛟河市城镇基准地价更新

工矿用地基准地价图



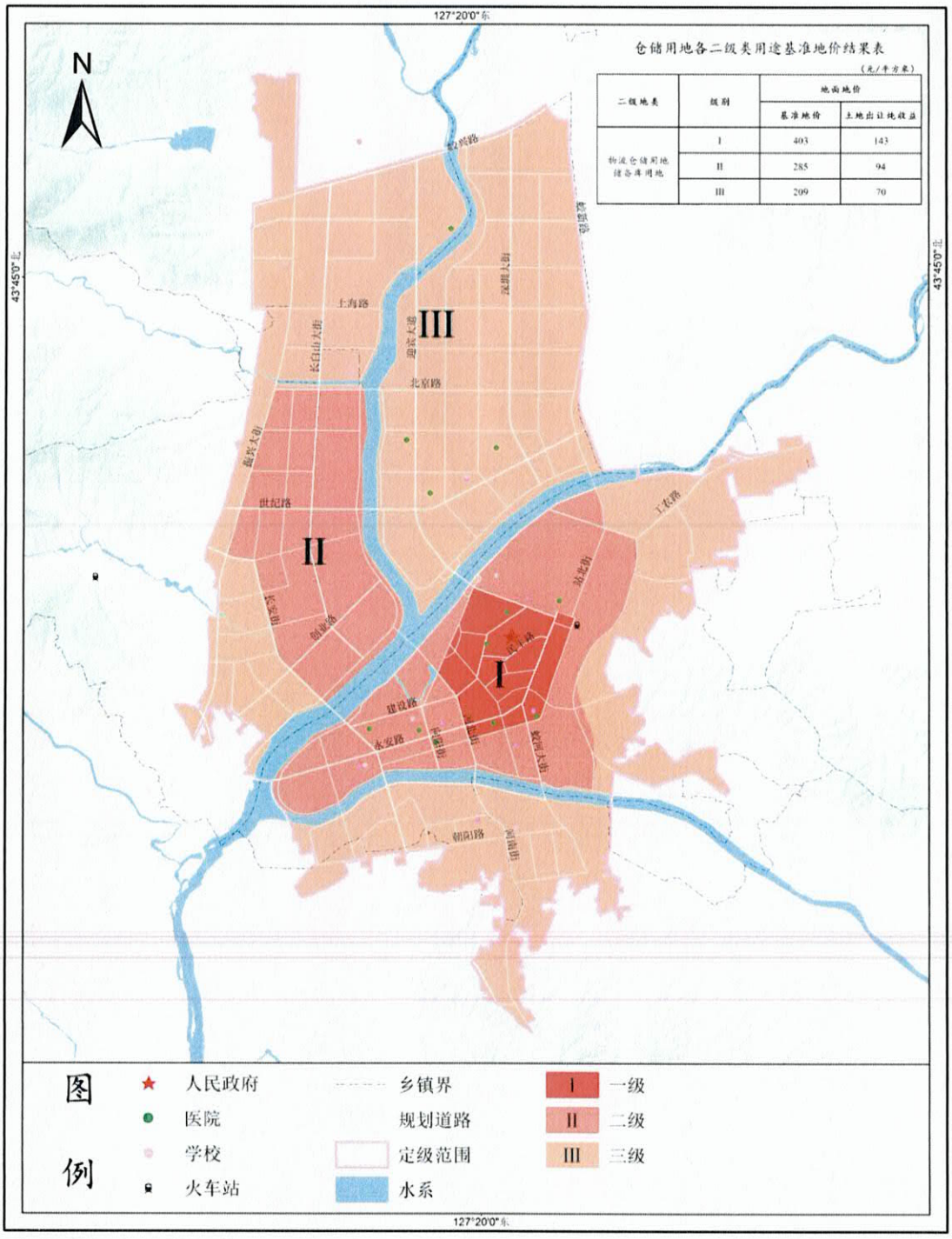
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 0.5 1 2 千米

蛟河市自然资源局
二〇二四年四月

蛟河市城镇基准地价更新

仓储用地基准地价图



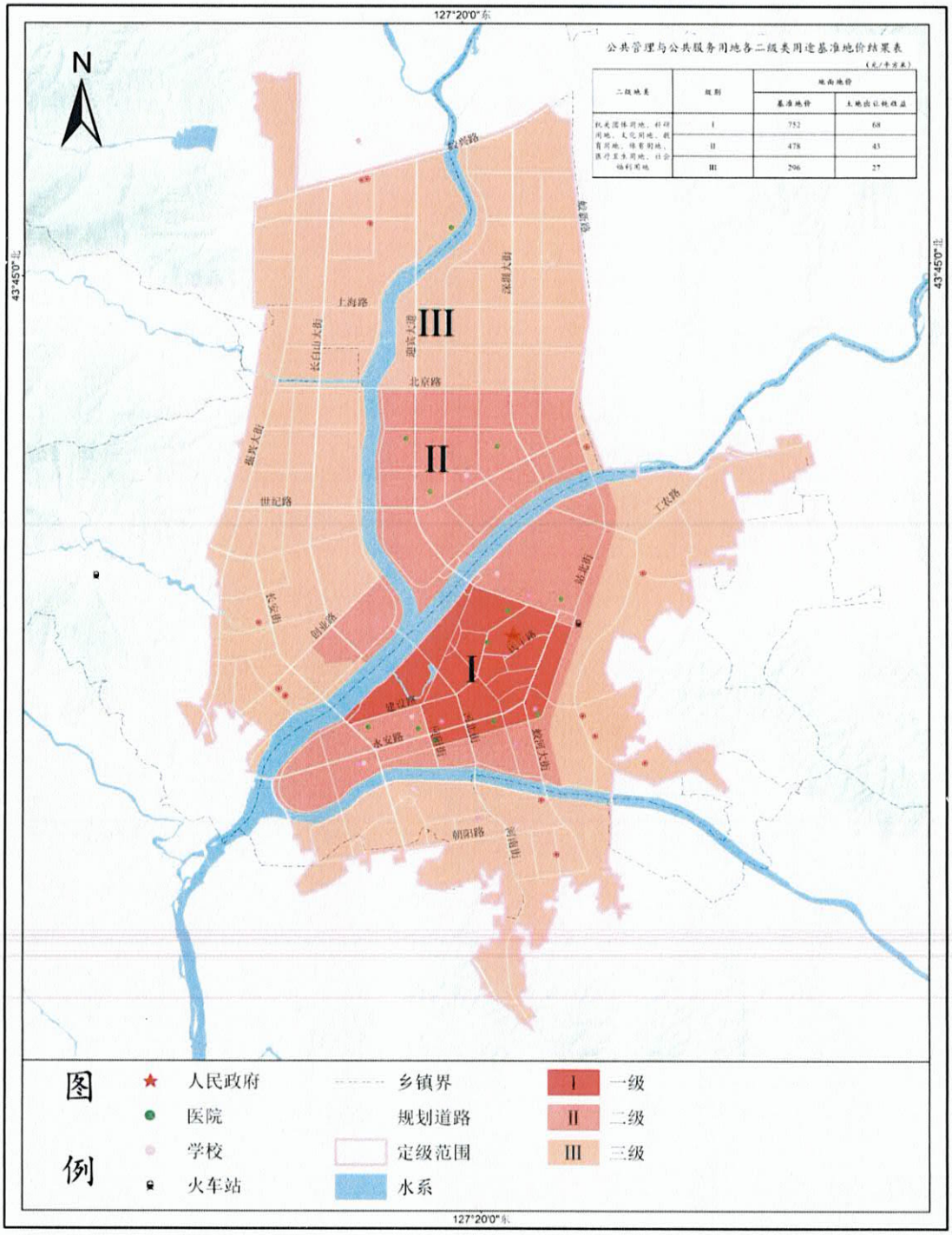
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

0 0.5 1 2 千米

蛟河市自然资源局
二〇二四年四月

蛟河市城镇基准地价更新

公共管理与公共服务用地基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

蛟河市自然资源局
二〇二四年四月

附件 2　蛟河市城区基准地价、纯收益标准表

表 1　商业服务业用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别	地面地价		楼面地价	
		基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
商业用地	I	1802	612	901	306
	II	1469	471	735	236
	III	906	291	453	146
商务金融用地	I	1712	581	856	291
	II	1396	447	698	224
	III	861	276	431	138
娱乐用地	I	1627	552	814	276
	II	1326	425	663	213
	III	818	263	409	132
其他商业服务业用地	I	1802	612	901	306
	II	1469	471	735	236
	III	906	291	453	146

表 2　居住用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别	地面地价		楼面地价	
		基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
城镇住宅用地	I	1296	403	648	202
	II	832	262	416	131
	III	516	158	258	79
城镇社区服务设施用地	I	961	68	481	34
	II	613	43	307	22
	III	385	27	193	14

表 3 工矿用地和仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别	基准地价	土地出让纯收益
工业用地 采矿用地 物流仓储用地 储备库用地	I	403	143
	II	285	94
	III	209	70

表 4 公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别	基准地价	土地出让纯收益
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	I	752	68
	II	478	43
	III	296	27

附件 3　蛟河市城区土地年租金标准

表 5　基准地价折算年租金表

单位：元/平方米

用途		一级	二级	三级
商业服务业用地	商业用地	113.0	92.1	56.8
	商务金融用地	107.3	87.5	54.0
	娱乐用地	102.0	83.1	51.3
	其他商业服务业用地	113.0	92.1	56.8
居住用地	城镇住宅用地	74.6	47.9	29.7
	城镇社区服务设施用地	55.3	35.3	22.2
工矿用地	工业用地	24.1	17.1	12.5
	采矿用地	24.1	17.1	12.5
仓储用地	物流仓储用地	24.1	17.1	12.5
	储备库用地	24.1	17.1	12.5
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	45.0	28.6	17.7
	科研用地	45.0	28.6	17.7
	文化用地	45.0	28.6	17.7
	教育用地	45.0	28.6	17.7
	体育用地	45.0	28.6	17.7
	医疗卫生用地	45.0	28.6	17.7
	社会福利用地	45.0	28.6	17.7

表 6　纯收益折算年租金表

单位：元/平方米

用途		一级	二级	三级
商业服务业用地	商业用地	38.4	29.5	18.2
	商务金融用地	36.4	28.0	17.3
	娱乐用地	34.6	26.6	16.5
	其他商业服务业用地	38.4	29.5	18.2
居住用地	城镇住宅用地	23.2	15.1	9.1
	城镇社区服务设施用地	3.9	2.5	1.6
工矿用地	工业用地	8.6	5.6	4.2
	采矿用地	8.6	5.6	4.2
仓储用地	物流仓储用地	8.6	5.6	4.2
	储备库用地	8.6	5.6	4.2
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	4.1	2.6	1.6
	科研用地	4.1	2.6	1.6
	文化用地	4.1	2.6	1.6
	教育用地	4.1	2.6	1.6
	体育用地	4.1	2.6	1.6
	医疗卫生用地	4.1	2.6	1.6
	社会福利用地	4.1	2.6	1.6

附件 4　蛟河市城区工矿用地、仓储用地最低限价标准

表 7　蛟河市城区工矿用地、仓储用地最低限价表

单位：元/平方米

级别	I	II	III
工矿用地和仓储用地出让最低价标准	283	200	147

附件 5　蛟河市城区地下空间建设用地使用权基准地价

表 8　商业服务业用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别	地下一层	地下二层
商业用地	I	122.4	61.2
	II	94.2	47.1
	III	58.2	29.1
商务金融用地	I	116.2	58.1
	II	89.4	44.7
	III	55.2	27.6
娱乐用地	I	110.4	55.2
	II	85.0	42.5
	III	52.6	26.3
其他商业服务业用地	I	122.4	61.2
	II	94.2	47.1
	III	58.2	29.1

表 9　居住用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别	地下一层	地下二层
城镇住宅用地	I	80.6	40.3
	II	52.4	26.2
	III	31.6	15.8
城镇社区服务设施用地	I	13.6	6.8
	II	8.6	4.3
	III	5.4	2.7

表 10　公共管理与公共服务用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别	地下一层	地下二层
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	I	13.6	6.8
	II	8.6	4.3
	III	5.4	2.7

附件 6　蛟河市乡镇等别表

表 11　蛟河市乡镇等别表

等别	镇（乡）名称	个数
一等	天岗镇、新站镇	2
二等	白石山镇、漂河镇	2
三等	庆岭镇、松江镇、乌林乡、前进乡、天北镇、黄松甸镇	6

附件 7　蛟河市乡镇基准地价及纯收益标准

表 12　蛟河市乡镇商业服务业用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别		地面地价		楼面地价	
			基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
商业用地	一等镇	I	798	245	532	163
		II	640	201	427	134
	二等镇	I	552	164	368	109
	三等镇	I	443	139	295	93
商务金融用地	一等镇	I	758	233	505	155
		II	608	191	405	127
	二等镇	I	524	156	349	104
	三等镇	I	421	132	281	88
娱乐用地	一等镇	I	720	221	480	147
		II	578	181	385	121
	二等镇	I	498	148	332	99
	三等镇	I	400	125	267	83
其他商业服务业用地	一等镇	I	798	245	532	163
		II	640	201	427	134
	二等镇	I	552	164	368	109
	三等镇	I	443	139	295	93

表 13　蛟河市乡镇居住用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别		地面地价		楼面地价	
			基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
城镇住宅用地	一等镇	I	360	115	360	115
		II	269	86	269	86
	二等镇	I	268	83	268	83
	三等镇	I	228	69	228	69
城镇社区服务设施用地	一等镇	I	238	22	238	22
		II	207	19	207	19
	二等镇	I	212	19	212	19
	三等镇	I	180	16	180	16

表 14　蛟河市乡镇工矿用地和仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别		基准地价	土地出让纯收益
工业用地 采矿用地 物流仓储用地 储备库用地	一等乡镇	I	205	68
		II	197	65
	二等乡镇	I	185	53
	三等乡镇	I	178	50

表 15　蛟河市乡镇公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

二级地类	级别		基准地价	土地出让纯收益
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	一等乡镇	I	238	22
		II	207	19
	二等乡镇	I	212	19
	三等乡镇	I	180	16

附件 8　蛟河市乡镇土地年租金标准

表 16 蛟河市乡镇基准地价折算年租金标准

单位：元/平方米

用途		一等乡镇		二等乡镇	三等乡镇
		I	II	I	I
商业服务业用地	商业用地	50.0	40.1	34.6	27.8
	商务金融用地	47.5	38.1	32.9	26.4
	娱乐用地	45.1	36.2	31.2	25.1
	其他商业服务业用地	50.0	40.1	34.6	27.8
居住用地	城镇住宅用地	20.7	15.5	15.4	13.1
	城镇社区服务设施用地	13.7	11.9	12.2	10.4
工矿用地	工业用地	12.3	11.8	11.1	10.7
	采矿用地	12.3	11.8	11.1	10.7
仓储用地	物流仓储用地	12.3	11.8	11.1	10.7
	储备库用地	12.3	11.8	11.1	10.7
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	科研用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	文化用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	教育用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	体育用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	医疗卫生用地	14.2	12.4	12.7	10.8
	社会福利用地	14.2	12.4	12.7	10.8

表 17 蛟河市乡镇纯收益折算年租金标准

单位：元/平方米

用途		一等乡镇		二等乡镇	三等乡镇
		I	II	I	I
商业服务业用地	商业用地	15.4	12.6	10.3	8.7
	商务金融用地	14.6	12.0	9.8	8.3
	娱乐用地	13.9	11.3	9.3	7.8
	其他商业服务业用地	15.4	12.6	10.3	8.7
居住用地	城镇住宅用地	6.6	5.0	4.8	4.0
	城镇社区服务设施用地	1.3	1.1	1.1	0.9
工矿用地	工业用地	4.1	3.9	3.2	3.0
	采矿用地	4.1	3.9	3.2	3.0
仓储用地	物流仓储用地	4.1	3.9	3.2	3.0
	储备库用地	4.1	3.9	3.2	3.0
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	科研用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	文化用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	教育用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	体育用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	医疗卫生用地	1.3	1.1	1.1	1.0
	社会福利用地	1.3	1.1	1.1	1.0

附件 9　蛟河市乡镇工矿用地、仓储用地最低限价标准

表 18　蛟河市乡镇工矿用地、仓储用地最低限价

单位：元/平方米

级别	一等乡镇		二等乡镇	三等乡镇
	I	II	I	I
工矿用地和仓储用地最低价标准	144	144	144	144

附件 10　蛟河市乡镇地下空间建设用地使用权

表 19　商业服务业用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别		地下一层	地下二层
商业用地	一等乡镇	I	24.5	12.3
		II	20.1	10.1
	二等乡镇	I	16.4	8.2
	三等乡镇	I	13.9	7.0
商务金融用地	一等乡镇	I	23.3	11.7
		II	19.1	9.6
	二等乡镇	I	15.6	7.8
	三等乡镇	I	13.2	6.6
娱乐用地	一等乡镇	I	22.1	11.1
		II	18.1	9.1
	二等乡镇	I	14.8	7.4
	三等乡镇	I	12.5	6.3
其他商业服务业用地	一等乡镇	I	24.5	12.3
		II	20.1	10.1
	二等乡镇	I	16.4	8.2
	三等乡镇	I	13.9	7.0

表 20　居住用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别		地下一层	地下二层
城镇住宅用地	一等乡镇	I	11.5	5.8
		II	8.6	4.3
	二等乡镇	I	8.3	4.2
	三等乡镇	I	6.9	3.5
城镇社区服务设施用地	一等乡镇	I	2.2	1.1
		II	1.9	1.0
	二等乡镇	I	1.9	1.0
	三等乡镇	I	1.6	0.8

表 21　公共管理与公共服务用地地下空间建设用地使用权基准地价

单位：元/平方米

二级地类	级别		地下一层	地下二层
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	一等乡镇	I	2.2	1.1
		II	1.9	1.0
	二等乡镇	I	1.9	1.0
	三等乡镇	I	1.6	0.8