通化市人民政府关于公布实施新一轮城镇基准地价等土地价格的通知

通市政规〔2025〕1号

东昌区、二道江区人民政府，通化医药高新区、吉林通化陆港经济开发区管委会，市政府各委办局、各直属单位：

为强化政府对土地市场管理，进一步保持基准地价的现势性和科学性，促进土地资源合理配置，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）和《吉林省自然资源厅关于印发〈吉林省基准地价成果省级验收管理办法（试行）〉的通知》（吉自然资发〔2024〕3号）要求，我市开展了城镇基准地价等土地价格更新工作。现将新一轮城镇基准地价等土地价格予以公布，并就有关事项通知如下：

一、基准地价的定义

本次城镇基准地价更新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、仓储用地和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。

土地出让纯收益是指土地定级范围内，各级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。

土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。

楼面地价是指单位建筑面积平均分摊的土地价格。

城市地下空间是指城市规划区内地表以下的空间。

二、基准地价的内涵

（一）土地平均开发条件。城区基准地价的开发程度统一设定为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通热）及宗地红线内土地平整；乡（镇）政府所在地基准地价的开发程度统一设定为宗地红线外“四通”（通路、通上水、通电、通讯）及宗地红线内土地平整。

（二）土地平均容积率标准。城区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2.0，工矿、仓储用地容积率设置为0.8；乡（镇）政府所在地商业服务业用地容积率设置为1.5，居住用地和公共管理与公共服务用地容积率设置为1.0，工矿、仓储用地容积率设置为0.8。

（三）土地使用权年期。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。

（四）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、基准地价范围

本次公布基准地价范围依据《通化市国土空间规划》确定的城镇开发边界，结合我市实际建设情况及上一轮基准地价定级范围综合确定。具体包括东昌区城区、二道江区城区、通化医药高新区城区、吉林通化陆港经济开发区城区范围以及鸭园镇、铁厂镇、五道江镇所辖区域。

四、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分为商业服务业用地、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，价格细分到二级类。

五、土地级别

本次公布的基准地价城区商业服务业用地、居住用地、公共管理与公共服

务用地、工矿用地、仓储用地均分为5个级别，3个乡（镇）分为2个级别。

确定宗地的土地级别以城区土地级别图和乡（镇）级别图为准。

宗地跨级别的，以高级别为准。

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；乡（镇）行政区划范围内的国有建设用地使用权价格，参照该乡（镇）相应土地用途末级执行。

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）、《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建设用地使用权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。房地产开发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的，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。用地面积按规划部门批准的地下建筑物最大垂直投影面积分层独立计算。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地表同类土地用途土地出让纯收益的一定比例执行。具体执行标准为地下一层20%，地下二层10%，地下三层及以下免收土地价款，工矿、仓储用地使用地下空间的，地下部分免收土地价款（地下空间使用权租金参照本标准执行）。

九、其他事项

（一）不符合《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）的特殊用地、交通运输用地、陆地水域、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等，参照工矿用

地确定土地级别和价格。

（二）城区混合宗地按照规划批准的建筑物性质对应的土地用途确定土地价格。

（三）车库用地按照规划批准的主体建筑物性质确定土地用途和价格。

（四）本通知自公布之日起施行。《通化市人民政府关于公布实施新一轮城镇基准地价更新成果的通知》（通市政函〔2016〕137号）和《通化市人民政府关于公布实施通化市城镇公共服务项目用地基准地价的通知》（通市政函〔2020〕4号）同时废止。

（五）本次公布实施的新一轮城镇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.通化市城区基准地价标准

2.通化市城区工矿（仓储）用地最低价标准

3.通化市城区地下空间建设用地使用权基准地价

4.通化市城区基准地价图

5.通化市城区土地年租金标准

6.通化市乡（镇）基准地价标准

7.通化市乡（镇）土地年租金标准

8.通化市乡（镇）工矿、仓储用地最低价标准

9.通化市乡（镇）地下空间建设用地使用权基准地价

10.通化市乡（镇）基准地价图

通化市人民政府

2025年1月27日

附件1

通化市城区基准地价标准

1—1 通化市城区商业服务业用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		商业用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地
I	基准地价	2730	2730	2730	2730
	楼面地价	1365	1365	1365	1365
II	基准地价	2345	2345	2345	2345
	楼面地价	1173	1173	1173	1173
III	基准地价	1605	1605	1605	1605
	楼面地价	803	803	803	803
IV	基准地价	1056	1056	1056	1056
	楼面地价	528	528	528	528
V	基准地价	713	713	713	713
	楼面地价	357	357	357	357

1—2 通化市城区居住用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地
I	基准地价	1565	1565
	楼面地价	783	783
II	基准地价	1175	1175
	楼面地价	588	588
III	基准地价	860	860
	楼面地价	430	430
IV	基准地价	686	686
	楼面地价	343	343
V	基准地价	434	434
	楼面地价	217	217

1—3 通化市城区工矿（仓储）用地基准地价表

单位：元/平方米

一级类		工矿用地		仓储用地	
二级类		工业用地	采矿用地	物流仓储用地	储备库用地
I	基准地价	503	503	503	503
II	基准地价	398	398	398	398
III	基准地价	341	341	341	341
IV	基准地价	284	284	284	284
V	基准地价	252	252	252	252

1—4 通化市城区公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		机关团体用地	文化用地	体育用地	科研用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地
I	基准地价	1271	1271	1271	1271	1271	1271	1271
	楼面地价	636	636	636	636	636	636	636
II	基准地价	952	952	952	952	952	952	952
	楼面地价	476	476	476	476	476	476	476
III	基准地价	692	692	692	692	692	692	692
	楼面地价	346	346	346	346	346	346	346
IV	基准地价	549	549	549	549	549	549	549
	楼面地价	275	275	275	275	275	275	275
V	基准地价	351	351	351	351	351	351	351
	楼面地价	176	176	176	176	176	176	176

1—5 通化市城区商业服务业用地土地纯收益价格表

单位：元/平方米

二级类		商业用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地
I	土地纯收益	1091	1091	1091	1091
	楼面土地纯收益	546	546	546	546
II	土地纯收益	938	938	938	938
	楼面土地纯收益	469	469	469	469
III	土地纯收益	643	643	643	643
	楼面土地纯收益	322	322	322	322
IV	土地纯收益	423	423	423	423
	楼面土地纯收益	212	212	212	212
V	土地纯收益	285	285	285	285
	楼面土地纯收益	143	143	143	143

1—6 通化市城区居住用地土地纯收益价格表

单位：元/平方米

二级类		城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地
I	土地纯收益	626	626
	楼面土地纯收益	313	313
II	土地纯收益	470	470
	楼面土地纯收益	235	235
III	土地纯收益	344	344
	楼面土地纯收益	172	172
IV	土地纯收益	275	275
	楼面土地纯收益	138	138
V	土地纯收益	174	174
	楼面土地纯收益	87	87

1—7 通化市城区工矿（仓储）用地土地纯收益价格表

单位：元/平方米

一级类		工矿用地		仓储用地	
二级类		工业用地	采矿用地	物流仓储用地	储备库用地
I	土地纯收益	201	201	201	201
II	土地纯收益	159	159	159	159
III	土地纯收益	136	136	136	136
IV	土地纯收益	114	114	114	114
V	土地纯收益	101	101	101	101

1—8 通化市城区公共管理和公共服务用地土地纯收益价格表

单位：元/平方米

二级类		机关团体用地	文化用地	体育用地	科研用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地
I	土地纯收益	116	116	116	116	116	116	116
	楼面土地纯收益	58	58	58	58	58	58	58
II	土地纯收益	87	87	87	87	87	87	87
	楼面土地纯收益	44	44	44	44	44	44	44
III	土地纯收益	63	63	63	63	63	63	63
	楼面土地纯收益	32	32	32	32	32	32	32
IV	土地纯收益	50	50	50	50	50	50	50
	楼面土地纯收益	25	25	25	25	25	25	25
V	土地纯收益	32	32	32	32	32	32	32
	楼面土地纯收益	16	16	16	16	16	16	16

附件2

通化市城区工矿（仓储）用地最低价标准

单位：元/平方米

级别	通化市城区				
	一级	二级	三级	四级	五级
最低价标准	352	279	239	204	204

附件3

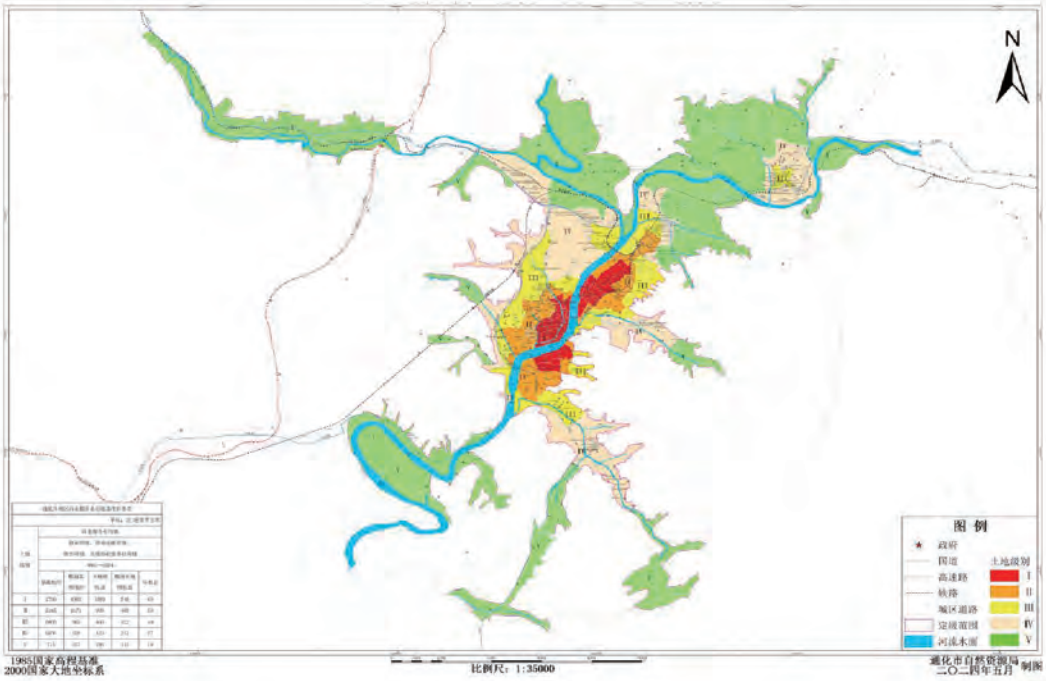
通化市城区地下空间基准地价表

单位：元/平方米

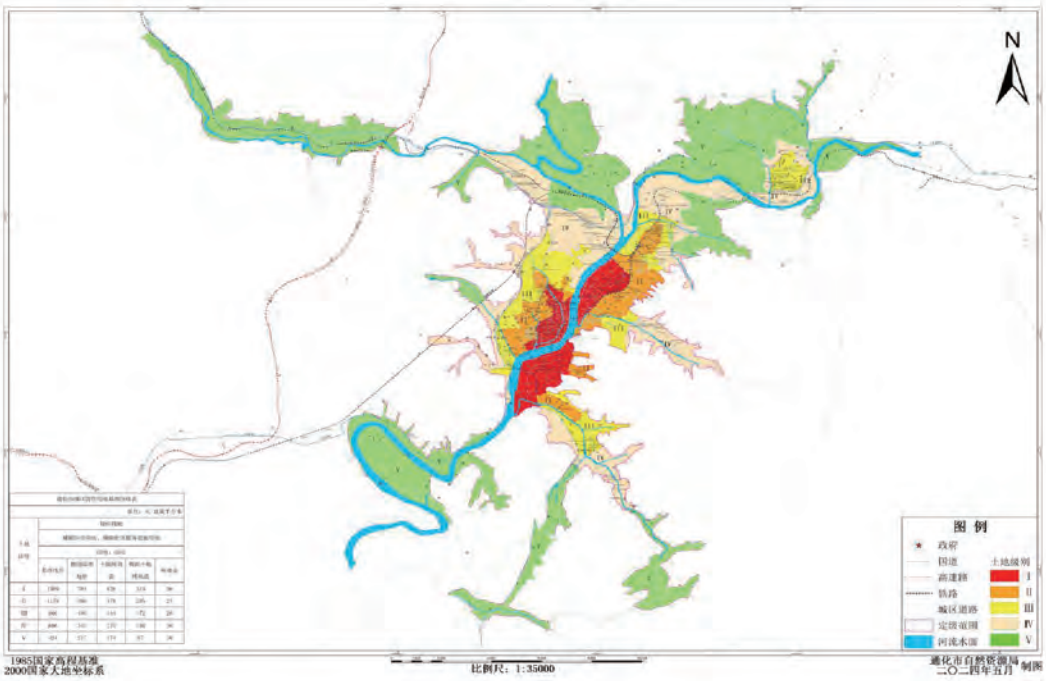
级别		商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地	
		商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地		城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地		机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地	
		地下一层	地下二层	地下一层	地下二层	地下一层	地下二层
		20%	10%	20%	10%	20%	10%
通化市城区	I	218	109	125	63	23	12
	II	188	94	94	47	17	9
	III	129	64	69	34	13	6
	IV	85	42	55	28	10	5
	V	57	29	35	17	6	3

附件4

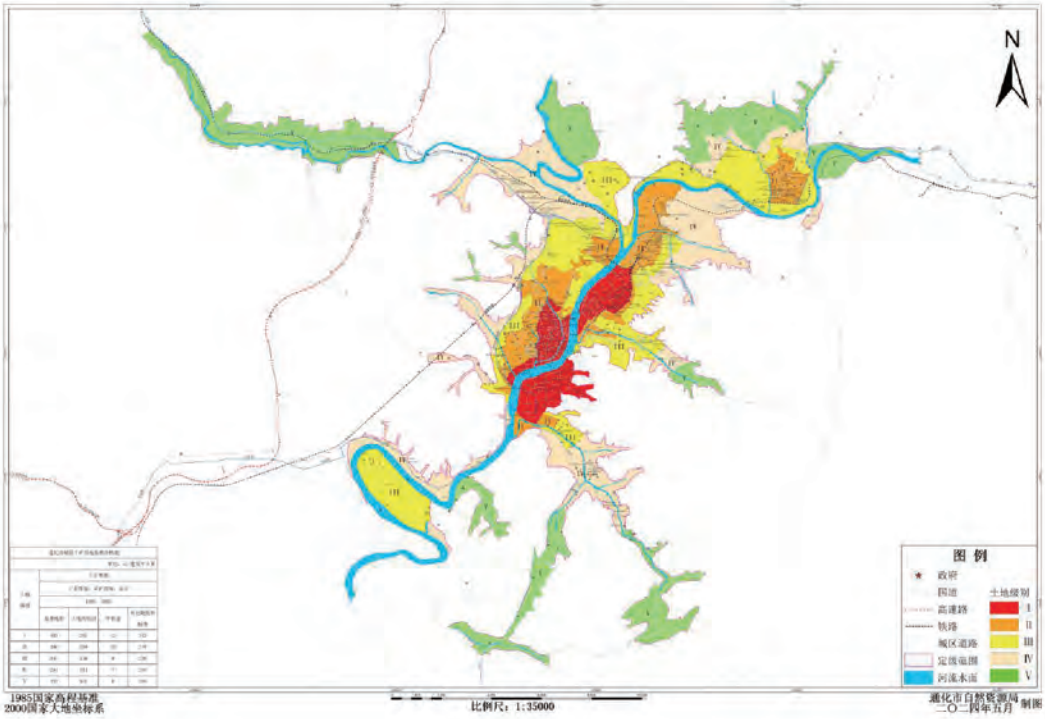
通化市城区商业服务业用地基准地价图



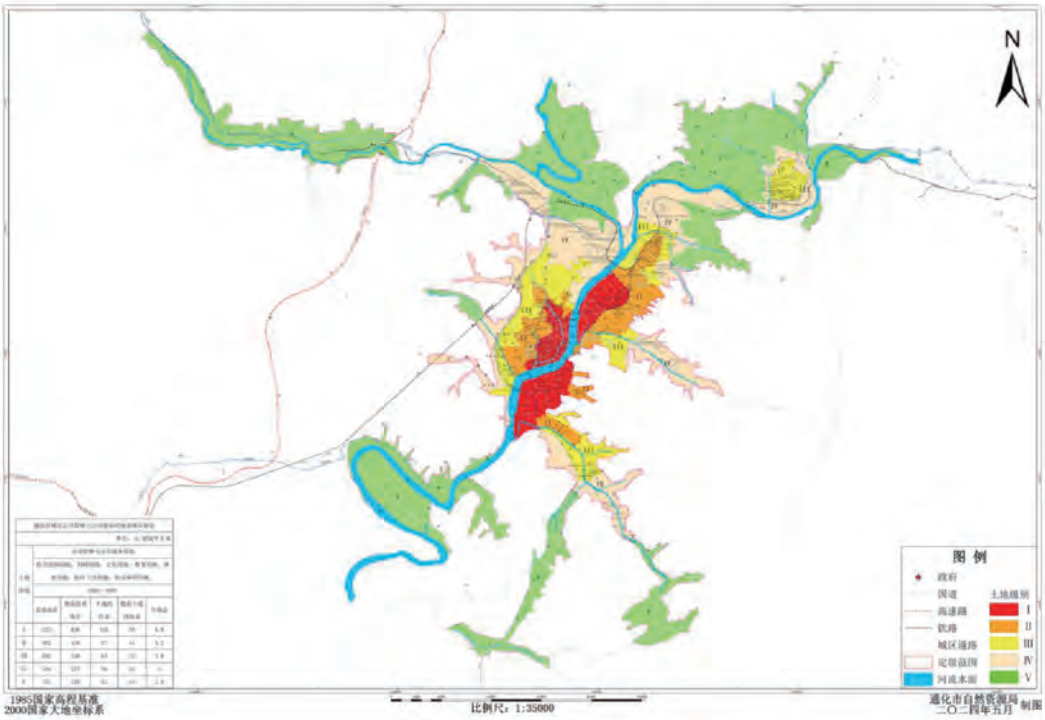
通化市城区居住用地基准地价图



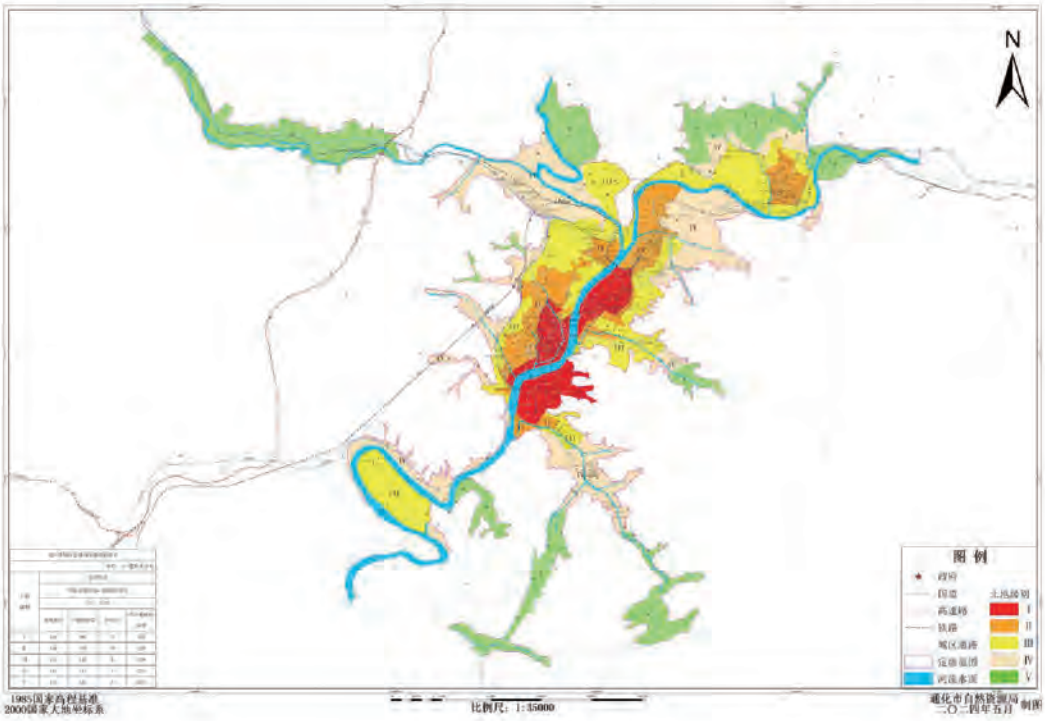
通化市城区工矿用地基准地价图



通化市城区公共管理与公共服务用地基准地价图



通化市城区仓储用地基准地价图



附件5

通化市城区土地年租金标准

5—1 通化市城区商业服务业用地年租金标准
（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	171	333	485	629	764	892	1013	1127	1234	1335
II	147	286	417	540	657	766	870	968	1060	1147
III	101	196	285	370	449	525	595	662	726	785
IV	66	43	62	81	98	115	130	145	159	172
V	45	29	43	55	67	78	89	99	108	117

5—2 通化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）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	68	133	194	251	305	357	405	450	493	534
II	59	114	167	216	263	307	348	387	424	459
III	40	78	114	148	180	210	239	265	291	315
IV	27	43	62	81	98	115	130	145	159	172
V	18	29	43	55	67	78	89	99	108	117

5—3 通化市城区居住用地年租金标准
（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	90	175	255	331	402	470	533	593	650	703
II	68	131	192	248	302	353	400	445	488	528
III	50	96	140	182	221	258	293	326	357	386
IV	39	77	112	145	176	206	234	260	285	308
V	25	49	71	92	112	130	148	164	180	195

5—4 通化市城区居住用地年租金标准
（以土地出让纯收益为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	36	70	102	132	161	188	213	237	260	281
II	27	53	77	99	121	141	160	178	195	211
III	20	38	56	73	88	103	117	130	143	155
IV	16	31	45	58	71	83	94	104	114	124
V	10	19	28	37	45	52	59	66	72	78

5—5 通化市城区工矿（仓储）用地年租金标准
（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	30	59	85	111	134	157	178	198	217	235
II	24	46	67	87	106	124	141	157	172	186
III	20	40	58	75	91	106	121	134	147	159
IV	17	33	48	62	76	89	101	112	123	133
V	15	29	43	55	67	79	89	99	109	118

5—6 通化市城区工矿（仓储）用地年租金标准
（以土地出让纯收益为基数）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	12	23	34	44	54	63	71	79	87	94
II	10	18	27	35	42	50	56	63	69	74
III	8	16	23	30	36	42	48	54	59	64
IV	7	13	19	25	30	36	40	45	49	53
V	6	12	17	22	27	32	36	40	44	47

5—7 通化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）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	76	148	216	279	340	397	450	501	548	594
II	57	111	161	209	254	297	337	375	411	445
III	41	80	117	152	185	216	245	273	299	323
IV	33	64	93	121	147	171	194	216	237	256
V	21	41	60	77	94	110	124	138	151	164

5—8 通化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）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	6.9	13.5	19.7	25.5	31	36.2	41.1	45.7	50.1	54.2
II	5.2	10.1	14.8	19.1	23.3	27.1	30.8	34.3	37.5	40.6
III	3.8	7.3	10.7	13.8	16.8	19.7	22.3	24.8	27.2	29.4
IV	3	5.8	8.5	11	13.4	15.6	17.7	19.7	21.6	23.3
V	1.9	3.7	5.4	7	8.6	10	11.3	12.6	13.8	14.9

附件6

通化市乡（镇）基准地价标准

6—1 通化市乡（镇）商业服务业用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		商业用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地
I	基准地价	713	713	713	713
	楼面地价	475	475	475	475
II	基准地价	588	588	588	588
	楼面地价	392	392	392	392

6—2 通化市乡（镇）居住用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地
I	基准地价	297	297
	楼面地价	297	297
II	基准地价	265	265
	楼面地价	265	265

6—3 通化市乡（镇）工矿用地和仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

一级类		工矿用地		仓储用地	
二级类		工业用地	采矿用地	物流仓储用地	储备库用地
I	基准地价	262	262	262	262
II	基准地价	204	204	204	204

6—4 通化市乡（镇）公共管理与公共服务用地基准地价表

单位：元/平方米

二级类		机关团体用地	文化	体育用地	科研用地	教育用地	医疗卫生用地	社会福利用地
I	基准地价	279	279	279	279	279	279	279
	楼面地价	279	279	279	279	279	279	279
II	基准地价	249	249	249	249	249	249	249
	楼面地价	249	249	249	249	249	249	249

6—5 通化市乡（镇）出让纯收益标准

单位：元/平方米

区域	级别	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地		城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地		工业用地、采矿用地、盐田	物流仓储用地、储备库用地	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、	
		土地纯收益	楼面土地纯收益	土地纯收益	楼面土地纯收益	土地纯收益	土地纯收益	土地纯收益	楼面土地纯收益
乡镇	I	285	190	119	119	105	105	25	25
	II	235	157	106	106	82	82	23	23

附件7

通化市乡（镇）土地年租金标准

7—1 通化市乡（镇）商业服务业用地年租金标准
（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	45	87	127	164	200	233	265	294	322	349
II	37	72	104	135	165	192	218	243	266	288

7—2 通化市乡（镇）商业服务业用地年租金标准
（以土地出让纯收益为基数）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	18	35	51	66	80	93	106	118	129	139
II	15	29	42	54	66	77	87	97	106	115

7—3 通化市乡（镇）居住用地年租金标准（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	17	33	48	63	76	89	101	113	123	133
II	15	30	43	56	68	80	90	100	110	119

7—4 通化市乡（镇）居住用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	7	13	19	25	31	36	41	45	49	53
II	6	12	17	22	27	32	36	40	44	48

7—5 通化市乡（镇）工矿（仓储）用地年租金标准（以基准地价为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	16	30	44	58	70	82	93	103	113	122
II	12	24	35	45	55	64	72	80	88	95

7—6 通化市乡（镇）工矿（仓储）用地年租金标准（以土地出让纯收益为基数）

单位：元/平方米

年限 / 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	6.3	12.2	17.8	23.1	28.1	32.8	37.2	41.4	45.3	49
II	4.9	9.5	13.9	18	21.9	25.6	29	32.3	35.4	38.3

7—7 通化市乡（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）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	17	32	47	61	75	87	99	110	120	130
II	15	29	42	55	67	78	88	98	107	116

7—8 通化市乡（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）

单位：元/平方米

年限 级别	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
I	1.5	2.9	4.2	5.5	6.7	7.8	8.9	9.8	10.8	11.7
II	1.4	2.7	3.9	5.1	6.1	7.2	8.1	9.1	9.9	10.7

附件8

通化市乡（镇）工矿（仓储）用地最低价标准

单位：元/平方米

土地级别	最低价标准
Ⅰ	204
Ⅱ	204

附件9

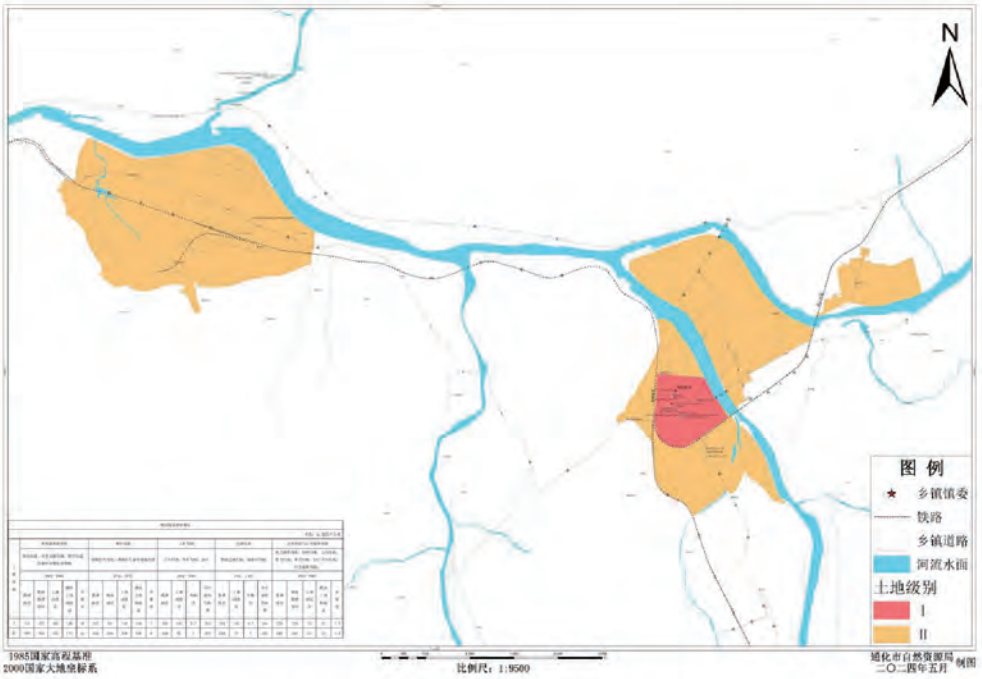
通化市乡（镇）地下空间基准地价表

单位：元/平方米

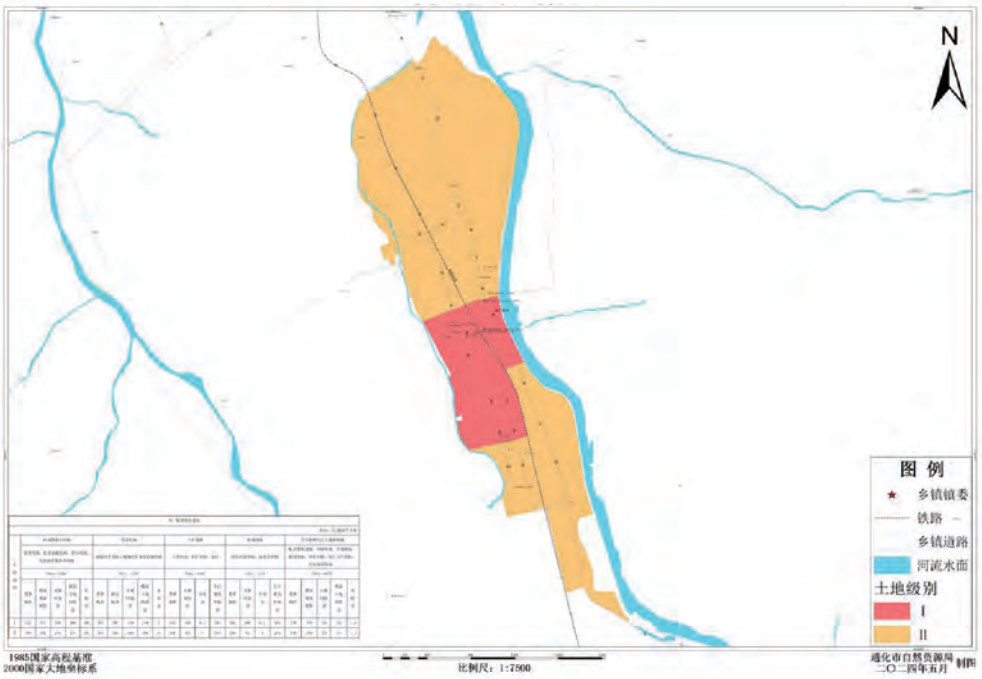
级别		商服用地		居住用地		公共管理与公共服务用地	
		商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地		城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地		机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地	
		地下一层	地下二层	地下一层	地下二层	地下一层	地下二层
		20%	10%	20%	10%	20%	10%
乡镇	Ⅰ	57	29	24	12	5	3
	Ⅱ	47	24	21	11	5	2

附件10

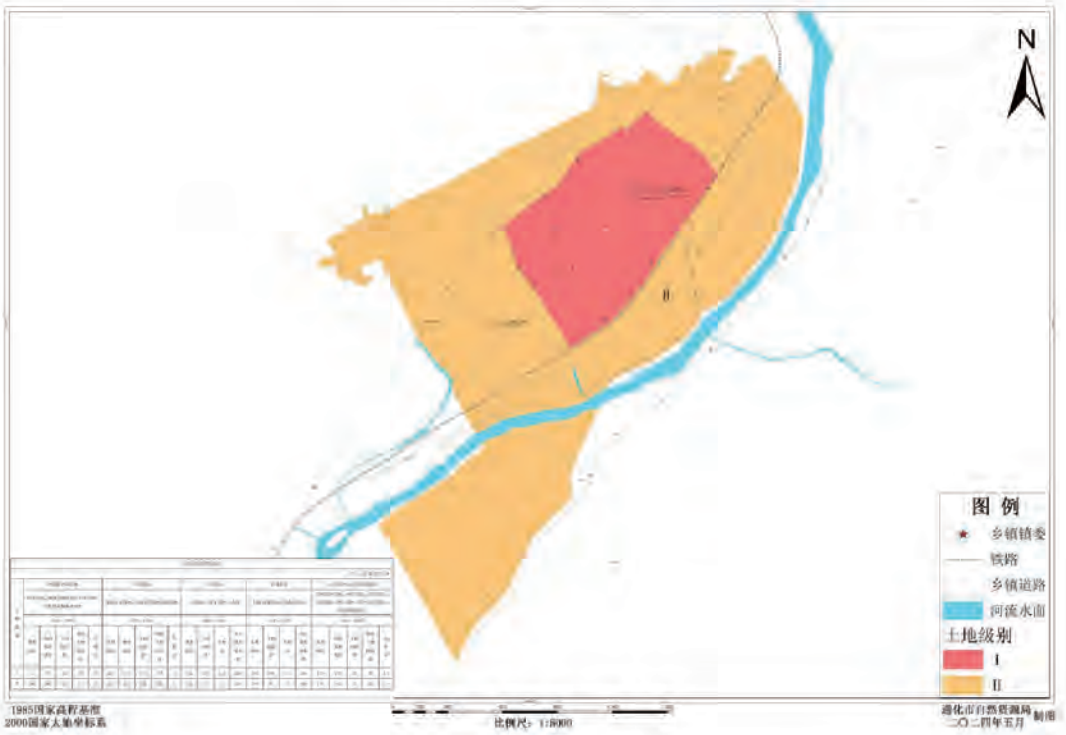
鸭园镇基准地价图



铁厂镇基准地价图



五道江镇基准地价图



通化市人民政府关于聘任第七届通化市住房公积金管理委员会委员的通知

通市政函〔2025〕1号

各县（市、区）人民政府，通化医药高新区、吉林通化陆港经济开发区管委会，市政府各委办局、各直属单位，驻通中省直各部门、单位：

根据《住房公积金管理条例》（国务院令第350号）和《通化市住房公积金管理委员会章程》有关规定，按照民主推荐程序，经市政府研究，决定聘任尚忠诚等27名同志为第七届通化市住房公积金管理委员会委员。现将委员名单通知如下：