附件1

永吉县集体经营性建设用地基准地价

内涵说明

根据吉林省自然资源厅《关于进一步明确集体建设用地基准地价内涵的通知》要求，为进一步推进城乡统一建设用地市场建立，实现城乡要素平等交换，确定集体建设用地基准地价内涵。

1.估价期日：2020年1月1日。

2.土地权利状况：土地权利为集体经营性建设用地使用权价格。

3.关于基准地价用地类型：集体经营性建设用地分为集体商服用地和集体工业用地。

4.土地使用年期：依据《吉林省国土资源厅关于印发〈吉林省国有农用地基准地价制定工作的指导意见〉和〈吉林省集体建设用地基准地价制定工作的指导意见〉的通知》（吉国土资用发〔2018〕26号），土地使用年期参照同用途国有土地使用权出让最高年限确定，即商服用地40年，工业用地50年。

5.土地平均开发程度设定：本次设定永吉县城区及吉林（中国-新加坡）食品区城区基准地价范围内集体经营性建设用地土地开发程度依据现行城镇基准地价内涵设定，即城区“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整）；各镇（乡）行政区域内集体经营性建设用地开发程度统一定为“三通一平”（通路、通电、通讯、土地平整）。

6.容积率：对永吉县集体经营性建设用地及地上房屋进行调查，统计调查数据的众数及平均数，根据实际情况，结合规划资料，综合确定，永吉县城区及吉林（中国-新加坡）食品区集体建设用地容积率设定为商服用地2.0，工业用地0.7；各建制镇和乡商服用地1.5，工业用地0.7。

7.土地还原率：受政策因素、现行制度差异等影响，集体经营性建设用地价格评估的土地还原率应比同区域国有建设用地还原率略高。本次土地还原率为6.5%。

8.基准地价表现形式：本次集体经营性建设用地基准地价的价格表现形式为地面地价。