

牡丹江市人民政府文件

牡政规〔2023〕3号

牡丹江市人民政府 关于调整牡丹江市区城镇国有土地基准地价 及有偿使用费标准的通知

各区人民政府，市政府各有关直属单位：

《牡丹江市区城镇国有土地基准地价及有偿使用费标准》已经市政府第17届32次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



牡丹江市区城镇国有土地基准地价 及有偿使用费标准

一、基准地价标准

表 1 牡丹江市区全额基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服用地 (40 年)	住宅用地 (70 年)	工业用地 (50 年)	公共服务用地 (50 年)	公用设施用地 (50 年)
I	3226	1647	359	1336	331
II	1924	1343	329	1108	304
III	1459	1043	299	891	276
IV	899	747	—	636	—

注：1. 城镇开发边界外，国有建设用地工业用地执行最低工业限价 288 元/平方米。
2. 基准地价是土地估价的依据，不作为市场价格和出让底价。

表 2 牡丹江市区其他乡（镇）全额基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服用地 (40 年)	住宅用地 (70 年)	工业用地 (50 年)	公共服务用地 (50 年)	公用设施用地 (50 年)
I	797	612	299	496	276

土地级别	商服用地 (40年)	住宅用地 (70年)	工业用地 (50年)	公共服务用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
Ⅱ	544	448	—	362	—
Ⅲ	364	309	—	250	—

注：1. 城镇开发边界外，国有建设用地工业用地执行最低工业限价 288 元/平方米。
2. 基准地价是土地估价的依据，不作为市场价格和出让底价。

二、租赁土地使用权标准

国有土地使用权以租赁方式供地的，经有相应资质的地价评估机构进行评估，由市自然资源部门确认其价格。

三、国有划拨土地使用权年租金标准

国有划拨土地使用权转让或者抵押和自营的生产、经营性用地的营业者及自有房屋的土地使用者，除法律有明确规定外，按其使用的土地用途和面积依照各类等级确定的土地年租金标准计算并交纳年租金。

表 3 土地年租金标准表

单位：元/平方米·年

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
Ⅰ	72.18	27.59	18.67
Ⅱ	50.82	21.32	13.31
Ⅲ	36.23	15.25	8.10
Ⅳ	23.80	10.76	5.21

土地级别	商服用地	住宅用地	工业用地
V	14.45	7.79	3.77
VI	8.70	5.02	2.81

四、地下空间用地土地使用权价格

(一) 地下空间用地面积按建设项目地下建筑面积核算，地下建筑为多层的，各层用地面积以当层建筑面积单独核算。地下第一层出让金按同地段地上一层相对用途评估地价的 20% 核定，地下第二层出让金按同地段地上一层相对用途评估地价的 15% 核定，地下第三层出让金按同地段地上一层相对用途评估地价的 10% 核定。

(二) 原批准的地下人防工程用于商服等经营性活动的，其需交纳的土地年租金标准按所在级别商服年租金标准的 30% 收取。

五、土地收益标准

依据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十条第二款，原划拨土地使用者转让土地使用权，转让后仍符合划拨用地条件的，由转让方按照转让房地产时所获收益中上缴土地收益。土地收益标准：商服用地为土地转让交易价格的 20%，工业用地为土地转让交易价格的 10%，住宅用地为土地转让交易价格的 5%，其他用地为土地转让交易价格的 5%。

国有划拨土地使用权因场地出租需要缴纳收益金的，以本轮公布的相应土地级别、用途年租金标准核定收益金。

六、划拨土地使用权补办出让手续

原国有划拨土地使用权转让或补办出让手续时，根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号），经有相应资质的地价评估机构进行评估，经批准同意后补交地价款。

划拨土地使用权权益价格，根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号），经有相应资质的地价评估机构进行评估。

原存量国有划拨土地使用权已办理租赁的再补办出让手续时依此办理。

七、临时占地费

临时使用建成区范围内国有建设用地用于生产、经营的，执行原国有划拨土地使用权年租金标准。

八、容积率修正

容积率为建筑用地中总建筑面积与总用地面积之比。

商服用地、住宅用地、公共服务用地、工业用地、公用设施用地按照表4、表5、表6进行容积率修正。

租赁用地增加建筑面积导致容积率增加，按照表4、表5、表6进行容积率修正。

表 4 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.5	2.0	3.0	4.0	5.0
修正系数	1.00	1.20	1.60	1.92	2.13
容积率	6.0	7.0	8.0	9.0	≥10.0
修正系数	2.24	2.43	2.56	2.64	2.67

表 5 住宅用地、公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.5	2.0	3.0	4.0	5.0
修正系数	1.00	1.33	1.70	2.04	2.26
容积率	6.0	7.0	8.0	9.0	≥10.0
修正系数	2.38	2.58	2.72	2.81	2.83

表 6 工业用地、公用设施用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	2.0	3.0	4.0
修正系数	1.00	1.10	1.18	1.23

九、基准地价施行时间

本基准地价自发布之日起三十日后施行，牡丹江市区国有土地使用权价格核定均按此基准地价执行。牡丹江市人民政府2017年12月29日发布的《牡丹江市人民政府关于调整牡丹江市区城镇国有土地基准地价及有偿使用费标准的通知》（牡政规〔2017〕9号）同时废止。

- 附件：1. 牡丹江市区城镇国有土地基准地价内涵
2. 基准地价及土地年租金级别范围表
3. 牡丹江市区基准地价测算用途及适用范围

附件 1

牡丹江市区城镇国有土地基准地价内涵

在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，在区域平均开发利用条件下，不同级别的国有建设用地，以 2021 年 7 月 1 日为基准日，按照商服、住宅、工业、公共服务、公用设施用地等用途分别评估，由政府公布实施的法定最高使用期限的国有土地完整土地使用权的区域平均价格。

一、牡丹江市区商服、住宅、公共服务用地基准地价内涵表

内 涵		法定最高 使用年限	平均容 积率	土地开发程度	基准日			
级别用途								
I	商服	40 年	1.5	“七通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、供气和宗地内场地平整。	2021 年 7 月 1 日			
	住宅	70 年	1.5					
	公共服务	50 年	1.5					
II	商服	40 年	1.5	“七通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、供气和宗地内场地平整。		2021 年 7 月 1 日		
	住宅	70 年	1.5					
	公共服务	50 年	1.5					
III	商服	40 年	1.5	“六通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和宗地内场地平整。			2021 年 7 月 1 日	
	住宅	70 年	1.5					
	公共服务	50 年	1.5					
IV	商服	40 年	1.5	“五通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整。				2021 年 7 月 1 日
	住宅	70 年	1.5					
	公共服务	50 年	1.5					

二、牡丹江市区其他乡（镇）商服、住宅、公共服务用地基准地价内涵表

内 涵		法定最高 使用年限	平均容 积率	土地开发程度	基准日
级别用途					
I	商服	40 年	1.0	“五通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整。	2021 年 7 月 1 日
	住宅	70 年	1.0		
	公共服务	50 年	1.0		
II	商服	40 年	1.0	“五通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整。	
	住宅	70 年	1.0		
	公共服务	50 年	1.0		
III	商服	40 年	1.0	“四通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水和宗地内场地平整。	
	住宅	70 年	1.0		
	公共服务	50 年	1.0		

三、牡丹江市区工业、公用设施用地基准地价内涵表

内 涵		法定最高 使用年限	平均容 积率	土地开发程度	基准日
级别用途					
I	工业	50 年	1.0	“七通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、供气和宗地内场地平整。	2021 年 7 月 1 日
	公用设施	50 年	1.0		
II	工业	50 年	1.0	“五通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内场地平整。	
	公用设施	50 年	1.0		
III	工业	50 年	1.0	“四通一平”指宗地外通路、通电、通讯、通上水和宗地内场地平整。	
	公用设施	50 年	1.0		

附件 2

基准地价及土地年租金级别范围表

一、牡丹江市区商服用地基准地价土地级别范围表

土地级别	级 别 范 围
I	牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—东新安街—东七条路—沿江街—东四条路—火车站—西三条路—西南市街—牡丹江北岸江堤构成的区域。
II	牡丹江市区：东新安街—富江路—沿铁路线向西—米厂路—东新荣街—化建—胡同一庆明路—大庆街—北安路—东地明街—西地明街—兴平路—西海林街—铁路线—西十一条路—海浪路—牡丹江北岸江堤除一级地构成的区域。 江南新城区：牡丹江南岸江堤—海浪河路—七河街—牡丹江南岸江堤构成的区域。
III	牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—光华街—富江路—北安河—庆北一路—东地明街—庆明路延伸—北安路—麻花街—曙光街—银龙西路—体育街—北山公园南侧—北山街—通乡街—兴中路—西十一条路—滨绥线—黄花小区西侧道路—新安街—牡图线—沿堤街—牡丹江北岸江堤除一、二级地构成的区域。 江南新城区：牡丹江南岸江堤—兴隆街—海浪河路—牡丹江南岸江堤除二级地构成的区域。
IV	牡丹江市区：市区城镇开发边界范围内除一至三级地之外的国有建设用地。 江南新城区：市区城镇开发边界范围内除二、三级地之外的国有建设用地。

注：具体级别范围以牡丹江市区商服用地基准地价土地级别图为准。

二、牡丹江市区住宅、公共服务用地基准地价土地级别范围表

土地级别	级 别 范 围
I	<p>牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—东新安街—东七条路—沿江街—东四条路—火车站—西三条路—西南市街—牡丹江北岸江堤构成的区域。</p> <p>江南新城区：牡丹江南岸江堤—海浪河路—兴隆街—牡丹江南岸江堤构成的区域。</p>
II	<p>牡丹江市区：东新安街—富江路—沿铁路线向西—米厂路—东新荣街—化建—胡同一庆明路—大庆街—北安路—东地明街—西地明街—兴平路—西海林街—铁路线—西十一条路—海浪路—牡丹江北岸江堤除一级地构成的区域。</p> <p>江南新城区：牡丹江南岸江堤—莲花湖路—牡丹江大街—市区城镇开发边界—牡丹江南岸江堤除一级地构成的区域。</p>
III	<p>牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—光华街—富江路—北安河—庆北一路—东地明街—庆明路延伸—北安路—麻花街—曙光街—银龙西路—体育街—北山公园南侧—北山街—通乡街—兴中路—西十一条路—滨绥线—黄花小区西侧道路—新安街—牡图线—沿堤街—牡丹江北岸江堤除一、二级地构成的区域。</p> <p>江南新城区：牡丹江南岸江堤—市区城镇开发边界—牡丹江大街—江南七道街—莺歌岭街—小东沟—江南七道街—海浪河路—市区城镇开发边界—牡丹江南岸江堤除一、二级地构成的区域。</p>
IV	<p>牡丹江市区、江南新城区：市区城镇开发边界范围内除一至三级地之外的国有建设用地。</p>

注：具体级别范围以牡丹江市区住宅、公共服务用地基准地价土地级别图为准。

三、牡丹江市区其他乡（镇）商服、住宅、公共服务用地基准地价土地级别范围表

土地级别	级 别 范 围
I	铁岭镇：胜利街—文化路—铁岭街—光荣路构成的区域。
II	<p>铁岭镇：牡丹江东岸江堤—鹤大线—鹤大高速—八面通街—镇南大街—铁南一路—铁路线—牡丹江东岸江堤除一级地构成的区域。</p> <p>温春镇：G201以西、联发超市以东市场街临街一宗地；G201以东、黑龙江农业经济职业学院以西学府家园前道路临街一宗地。</p> <p>桦林镇：东至汇金家园小区以东道路、南至桦林大街、西至牡丹江捷能热力有限公司、北至牡丹江。</p> <p>五林镇：北至五林站、南至鹤大线、西至众维汽车养护中心、东至五林镇人民政府、十字街两侧临街一宗地。</p> <p>磨刀石镇：粮库路至中心小学、铁路北、金星街南、中心街两侧。</p>
III	<p>铁岭镇：市区城镇开发边界范围内除一、二级地以外的国有建设用地。</p> <p>温春镇、桦林镇、五林镇、磨刀石镇：市区城镇开发边界范围内除二级地以外的国有建设用地。</p> <p>兴隆镇、三道关镇、海南乡：市区城镇基准地价范围外、城镇开发边界范围内的国有建设用地。</p>

注：具体级别范围以牡丹江市区其他乡（镇）商服、住宅、公共服务用地基准地价土地级别图为准。

四、牡丹江市区及其他乡（镇）工业、公用设施用地基准地价土地级别范围表

土地级别	级 别 范 围
I	<p>牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—东新安街—东七条路—沿江街—东四条路—火车站—西三条路—西南市街—牡丹江北岸江堤构成的区域。</p> <p>江南新城區：牡丹江南岸江堤—玄武湖路—牡丹江大街—市区城镇开发边界—牡丹江南岸江堤构成的区域。</p>
II	<p>牡丹江市区：牡丹江北岸江堤—光华街—富江路—北安河—庆北一路—东地明街—庆明路延伸—北安路—麻花街—曙光街—银龙西路—体育街—北山公园南侧—北山街—通乡街—兴中路—西十一条路—滨绥线—黄花小区西侧道路—新安街—牡图线—沿堤街—牡丹江北岸江堤除一级地构成的区域。</p> <p>江南新城區：牡丹江南岸江堤—市区城镇开发边界—牡丹江大街—绥芬河路—江南三道街—海浪河路—市区城镇开发边界—牡丹江南岸江堤除一级地构成的区域。</p>
III	<p>牡丹江市区、江南新城區：市区城镇开发边界范围内除一、二级地之外的国有建设用地。</p> <p>铁岭镇、温春镇、桦林镇、五林镇、磨刀石镇： 市区城镇开发边界范围内的国有建设用地。</p> <p>兴隆镇、海南乡、三道关镇：市区城镇基准地价范围外、城镇开发边界范围内除一、二级地之外的国有建设用地。</p>

注：具体级别范围以牡丹江市区及其他乡（镇）工业、公用设施用地基准地价土地级别图为准。

五、牡丹江市区及其他乡（镇）土地年租金级别范围表

土地级别	级 别 范 围
I	<p>牡丹江市区：A 西安区：火车站沿图佳铁路线—虹云桥—光华街—西一条路—南市街—江滨小区—江北岸江堤向东。B 东安区：沿江北岸江堤—东一条路东侧 40 米—光华街南侧 40 米—东三条路—图佳铁路线—火车站。</p>
II	<p>牡丹江市区：A 西安区：江边—江堤—立新村 16 号、17 号菜地西北侧地边—南湖公园南侧—西三条路—虹云桥。B 东安区：感应器厂东南侧江堤—沿江街—东四条路—东光立交桥。C 爱民区：东光立交桥—北安路—东新荣街—东三条路—东海林街—北太平路—东祥伦街—中华路—北山体育场—北山公园南侧—民安路—西地明街—新华路—东晓云街—西圣林街转盘路口—向阳街—西海林街—新华路—虹云桥。</p> <p>江南新城：牡丹江南岸江堤—海浪河路—牡丹江大街—镜泊湖路—江南三道街—空地—六峰湖路—兴隆街—牡丹江南岸江堤。</p>
III	<p>牡丹江市区：A 西安区：南湖公园—果品厂道南—海滨路—西五条路—西新安街—西七条路—百货站仓库—供销中专—教育局预制构件厂—华轻储运公司—农业机械厂—西牡丹街—西十条路—本区与爱民区边界。B 爱民区：铁路机务段油库—西海林街—综合批发市场—西新荣街—兴平路—西地明街—本区内二级地边界—北山体育场—东地明街—转盘路口—北安路—康佳街—庆明路—东新荣街—米厂路—本区与阳明区边界。C 阳明区：米厂路—光华路—铁路专用线—本区与东安区边界。D 东安区：沿绥满铁路线向东南方向—江堤—东五条路—沿江南街—东四条路。</p> <p>江南新城：牡丹江南岸江堤—莲花湖路—江南三道街—镜泊湖路—牡丹江大街—海浪河路—市区城镇开发边界—牡丹江南岸江堤除二级地构成的区域。</p>

土地级别	级 别 范 围
IV	<p>牡丹江市区：A 西安区：第一水厂—西郊变电所—石棉制品厂—铁路向北至本区与爱民区边界。B 爱民区：西十一条路向北—铁路—烟机小区—心血管医院—水电安装维修总公司—西海林街—西林街—文化路—牡丹江师范学院西侧围墙—西地明街—兴平路—医学院附属医院住院部—医学院—北山路—北山公园—市商业职工中专—纺织路—北安路北端—电子仪器厂—东地明街—东明街—仪器厂南侧沟渠—沿北安河向东与阳明区四级地界线。C 阳明区：北安河—铁路—建筑公司—贮木加工厂—白酒厂—光华街—阳明街—机械设备厂—晨昌木工机械厂。</p> <p>铁岭镇：铁岭街—铁岭街与文化路交叉口—铁路—富裕路—铁岭街。</p> <p>温春镇：鹤大公路以西；温春大街以南；温春中路以东、春水路以北。</p>
V	<p>牡丹江市区：市区范围内除一至四级地以外的国有土地。</p> <p>桦林镇：桦林大街（东西走向）两侧临街—宗地范围内国有土地，东至铁路立交桥，西至火车道与原 201 国道交叉口。</p> <p>铁岭镇：铁岭医院—护路街—珠海华丰集团牡丹江分公司—市拘留所—文化路—市建筑联营公司第九工程处—安心路—胜利街—镇建城区东端—铁路大街—市第八中学—铁岭医院。</p> <p>温春镇：温春大街以南、春中路以西、奋斗街以北、建水路以东。</p>
VI	<p>牡丹江市区：市区范围内独立工矿用地。</p> <p>桦林镇：桦林镇规划建设用地区范围内除五级地以外的国有土地。</p> <p>铁岭镇：铁岭镇规划建设用地区范围内除四、五级地以外的国有土地。</p> <p>温春镇：温春镇规划建设用地区范围内除四、五级地以外的国有土地。</p> <p>磨刀石镇：磨刀石镇规划建设用地区范围内的国有土地。</p> <p>五林镇：五林镇规划建设用地区范围内的国有土地。</p> <p>海南乡：海南乡规划建设用地区范围内的国有土地。</p> <p>三道关镇：三道关镇规划建设用地区范围内的国有土地。</p> <p>兴隆镇：兴隆镇规划建设用地区范围内的国有土地。</p>

注：具体级别范围以牡丹江市区及其他乡（镇）土地年租金级别图为准。

附件 3

牡丹江市区基准地价测算用途及适用范围

依据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号），确定商服、住宅、工业、公共服务和公用设施基准地价适用范围：

牡丹江市区基准地价测算用途及适用范围

序号	土地用途	含 义
1	商服用地	1. 商业服务业用地中的商业用地、商务金融用地、娱乐康体用地、其他商业服务业用地。
		2. 特殊用地中的殡葬用地（经营性）。
2	住宅用地	居住用地中的城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地。
3	工业用地	1. 工矿用地中的工业用地、采矿用地。
		2. 仓储用地中的物流仓储用地、储备库用地。
4	公共服务用地	1. 公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、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。
		2. 特殊用地中的使领馆用地、宗教用地、文物古迹用地、监教场所用地、殡葬用地（非经营性）、其他特殊用地。
5	公用设施用地	1. 公用设施用地中的供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地。
		2. 绿地与开敞空间用地中的公园绿地、防护绿地、广场用地。
		3. 交通运输用地中的铁路用地、公路用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地，城市轨道交通用地、城镇道路用地、交通场站用地、其他交通设施用地。

注：特殊用地中的军事设施用地应根据其实际用途，分别参照相应的基准地价标准。

抄送：市委各直属单位，军分区，师院，医学院。
市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

牡丹江市人民政府办公室

2023年8月21日印发
