

## 附件 2：基准地价内涵及设定条件

基准地价是指在某一时点上，城镇各土地级别或均质区域内，在设定容积率水平下和设定土地开发程度下的各种用途、法定最高出让年限完整的土地使用权平均价格。

### 1、估价期限设定：

基准地价的估价日期为 2023 年 1 月 1 日。

### 2、土地使用年限设定：

基准地价的使用年期为各类用地使用权出让的法定最高年限，即商业用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年，保障性安居工程项目用地为 70 年。

### 3、土地开发程度设定：

根据抚顺县实际土地利用状况和城市规划对各类用地要求及不同的土地开发状况，设定土地开发程度标准为：

商业用地一、二、三级设定为“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖，宗地红线内场地平整；四级设定为“四通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水，宗地红线内场地平整。

住宅用地一、二、三级设定为“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖，宗地红线内场地平整；四级设定为“四通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水，宗地红线内场地平整。

工业用地一、二、三级设定为“五通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红线内场地平整。四级设定为“四通一平”即宗地红线外通供水、通路、通电、通讯、宗地红线内场地平整。

公共管理与公共服务用地（0801-0808）一、二、三级设定为“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖，宗地红线内场地平整；四级设定为“四通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水，宗地红线内场地平整。

公共管理与公共服务用地（0809-0810）一、二、三级设定为“五通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红

线内场地平整；四级设定为“四通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水，宗地红线内场地平整。

保障性安居工程项目用地一、二、三级设定为“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖，宗地红线内场地平整；四级设定为“四通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水，宗地红线内场地平整。

#### 4、容积率设定：

商业用地容积率为 1.4；

住宅用地容积率为 1.4；

工业用地容积率为 1.0；

公共管理与公共服务用地（0801-0808）为 1.4；

公共管理与公共服务用地（0809-0810）为 1.0；

保障性安居工程项目用地为 1.4。

5、土地还原利率设定：工业用地、公共管理与公共服务用地（0809-0810）设定为 6.5%；住宅用地、公共管理与公共服务用地（0801-0808）、保障性安居工程项目用地设定为 7%；商业用地设定为 7.5。