

莘县人民政府文件

莘政发〔2024〕61号

莘县人民政府 关于莘县城镇土地级别与基准地价更新的 通 知

各镇人民政府（街道办事处），县政府各部门：

根据《中华人民共和国土地管理法》《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》和山东省自然资源厅《关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（鲁自然资字〔2022〕75号）要求，我县完成了新一轮城镇土地级别与基准地价更新工作，并于2024年8月23日通过聊城市自然资源和规划局验收，现将莘县城镇土地级别与基准地价更新成果予以公布。

本通知自公布之日起执行，原《莘县人民政府关于莘县城镇土地级别与基准地价更新的通知》（莘政发〔2020〕14号）同时废止。

附件：莘县城镇土地级别与基准地价更新成果

莘县人民政府

2024年11月7日

（此件公开发布）

附件

莘县城镇土地级别与基准地价更新成果

一、基准地价基准日

2023 年 1 月 1 日

二、土地级别与基准地价更新范围

(一) 城区评价范围

东至东环路—徒骇河—创新路—武阳街—东升路，南至南平街，西至本斋路—俎店渠—西华路—政府街—本斋路—武阳街—徒骇河，北至耕莘街—新华路—北外环—甘泉路—北安街—俎店渠—耕莘街，评价区总面积 55.35 平方公里。

(二) 各建制镇评价范围

各建制镇驻地的评价范围依据国土空间规划新划定的三区三线范围确定，主要涵盖各建制镇驻地已纳入城镇开发边界的集中连片的建设用地区域，各建制镇评价区面积如表 1。

表 1 莘县各建制镇评价区面积表

建制镇名称	古云镇	樱桃园镇	朝城镇	古城镇	张鲁镇	张寨镇	燕店镇
评价区面积 (hm ²)	22.41	3.65	7.41	1.95	2.09	1.73	2.00
建制镇名称	十八里铺镇	大张家镇	观城镇	妹冢镇	董杜庄镇	王奉镇	河店镇
评价区面积 (hm ²)	1.14	1.59	2.31	0.99	0.80	1.20	0.71

建制镇 名称	大王寨镇	魏庄镇	徐庄镇	王庄集镇	俎店镇	柿子园镇	
调整后评 价区面积 (hm^2)	2.58	0.74	0.74	1.65	0.90	0.90	

三、土地级别成果

(一) 城区

1. 商业服务业用地级别划分情况

一级地：东到甘泉路，南到滨河北路，西到新华路—文化路—工农路，北到大安街—新华路—伊园街，一级地面积为 5.17 平方公里。

二级地：一级地边界以外，东到槐堂路，南到武阳街—甘泉路—文明路—莘亭街—武阳街，西到阳平路，北到俎店南街，二级地面积为 11.76 平方公里。

三级地：二级地边界以外，东到望岳路，南到向阳街，西到本斋路，北到鸿图街，三级地总面积为 11.61 平方公里。

四级地为三级地边界外定级范围内的剩余部分，四级地面积为 26.81 平方公里。

2. 城镇住宅用地级别划分情况

一级地东到甘泉学校—莘县一中—振兴街—槐堂路，南到武阳街—甘泉路—文明路—莘亭路—武阳街—新华路—滨河北路，西到工农路—文化路—健康街—大安街—工农路，北到伊园街，一级地面积为 10.73 平方公里。

二级地位于一级地范围外，东到槐堂路—滨河南路—任圣东

路—望岳路—文明路—槐堂路，南到向阳街，西到新华路—文明路—滨河南街—武阳街—阳平路—翰林街—二号路—伊园街—阳平路，北到俎店南街。二级地面积为 10.77 平方公里。

三级地位于二级地范围以外，望岳路—滨河北路—东升路，南到南平街，西到工农路—向阳街—滨河南街—武阳街—本斋路，北到鸿图街，三级地面积为 13.74 平方公里。

四级地为三级地范围外定级范围内的剩余部分，四级地面积为 20.11 平方公里。

3. 工业用地级别划分情况

工业限制区：东至甘泉路，南至武阳街—莘亭路—滨河北路，西至工农路—文化街—阳平路—振兴路—工农路，北至伊园街，面积为 8.26 平方公里。

一级地：工业限制区外，东至东升路，南至俎店南街，西至莘亭路，北至耕莘街，一级地面积为 4.81 平方公里。

二级地：一级地边界以外，东到东一路—滨河北路—任圣东路，南到向阳街，西到本斋路，北到耕莘街—新华路—北安街，二级地面积为 24.89 平方公里。

三级地：二级地边界以外定级范围内的剩余部分，四级地面积为 17.39 平方公里。

4. 公共管理与公共服务用地级别划分情况

一级地东至甘泉路，南至武阳街—莘亭路—滨河北路，西至工农路，北至伊园街，一级地面积为 7.15 平方公里。

二级地位于一级地范围外，东至槐堂路，南至文明路，西至阳平路，北至规划俎店南街，二级地面积为 10.51 平方公里。

三级地位于二级地范围以外，东至东升路，南至向阳街一通运路—南平街—工农路—向阳街，西至本斋路，北至鸿图街，三级地面积为 15.08 平方公里。

四级地为三级地范围外定级范围内的剩余部分，四级地面积为 22.61 平方公里。

（二）建制镇

建制镇采用综合定级的方法确定的土地级别，各建制镇均划分为两个土地级别，各建制镇一级地基本分布于建成区和繁华程度较高，配套成熟的区域，社区和配套沿街商业较为发达，各类公服设施集聚程度高，外围二级地以工业项目集中区为主，各建制镇土地级别面积如表 2。

表 2 莘县各建制镇土地级别面积表

评价区名称	土地级别	级别面积 (公顷)	面积比例 (%)
张鲁镇	一级	35	16.2
	二级	182	83.8
朝城镇	一级	223	30.3
	二级	514	69.7
观城镇	一级	30	11.9
	二级	223	88.1
古城镇	一级	68	34.8
	二级	127	65.2

评价区名称	土地级别	级别面积 (公顷)	面积比例 (%)
大张家镇	一级	25	14.9
	二级	145	85.1
古云镇	一级	305	13.6
	二级	1937	86.4
十八里铺镇	一级	31	27.6
	二级	83	72.4
燕店镇	一级	72	39.1
	二级	127	60.9
董杜庄镇	一级	20	24.8
	二级	60	75.2
王奉镇	一级	17	14.1
	二级	103	85.9
樱桃园镇	一级	102	22.2
	二级	263	77.8
河店镇	一级	16	17.7
	二级	75	82.3
妹冢镇	一级	24	24.1
	二级	75	75.9
魏庄镇	一级	19	17.8
	二级	89	82.2
张寨镇	一级	57	24.6
	二级	174	75.4
大王寨镇	一级	24	6.4
	二级	347	93.6
徐庄镇	一级	10	9.1
	二级	102	90.9

评价区名称	土地级别	级别面积 (公顷)	面积比例 (%)
王庄集镇	一级	31	19.0
	二级	133	81.0
柿子园镇	一级	21	19.8
	二级	84	80.2
俎店镇	一级	20	15.5
	二级	107	84.5

四、基准地价更新结果

(一) 城区

1. 基准地价内涵

(1) 土地用途划分以下四类：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

(2) 开发程度：**商业服务业用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地**：一、二级地土地开发程度设定为“七通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖，场地内土地平整）；三、四级地“五通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、场地内土地平整）。

工业用地：限制区为“七通一平”（包括通路、通上水、通下水、通讯、通电、通气、通暖，宗地内场地平整），一、二、三级地“五通一平”（包括通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整）。

(3) 使用年期：商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70

年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

(4) 标准容积率：商业服务业用地、城镇住宅用地为 1.5，公共管理与公共服务用地 1.3，工业用地 1.0。

(5) 权利类型：出让国有建设用地使用权价格。

2. 基准地价表

见表 3 莘县城区基准地价表。

表 3 莘县城区基准地价表

土地 级别	商业服务业用地		城镇住宅用地		工业用地		公共管理与公共服 务用地	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	2475	165.0	2400	160.0	330	22.0	1350	90.0
二级	2130	142.0	2100	140.0	285	19.0	1200	80.0
三级	1350	90.0	1275	85.0	255	17.0	750	50.0
四级	900	60.0	870	58.0			510	34.0

莘县城区工业限制区基准地价 450 元/m² (30 万元/亩)。

(二) 建制镇

1. 基准地价内涵

(1) 土地用途划分以下四类：商业服务业用地、城镇住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

(2) 开发程度：一、二级地土地开发程度均设定为“四通一平”（包括通路、供电、供水、通讯及场地内土地平整）。

(3) 使用年期：商业服务业用地 40 年、城镇住宅用地 70

年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

（4）标准容积率：商业服务业用地为 1.2、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地、工业用地均为 1.0。

（5）权利类型：出让国有建设用地使用权价格。

2. 基准地价表

见表 4 莘县建制镇基准地价表。

表 4 莘县建制镇基准地价表

等 别	评价区	商业服务业用地				城镇住宅用地				工业用地				公共管理与公共服务用地			
		一级地		二级地		一级地		二级地		一级地		二级地		一级地		二级地	
		元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩
一 等	古云镇、樱桃园镇	570	38.0	510	34.0	540	36.0	480	32.0	270	18.0	240	16.0	378	25.2	336	22.4
	朝城镇、古城镇、 张鲁镇	540	36.0	480	32.0	525	35.0	450	30.0	255	17.0	225	15.0	368	24.5	315	21.0
二 等	张寨镇、燕店镇、 十八里铺镇、大张 家镇、观城镇、妹 冢镇	510	34.0	450	30.0	480	32.0	420	28.0	240	16.0	210	14.0	336	22.4	294	19.6
三 等	董杜庄镇、王奉镇、 河店镇、大王寨镇、 魏庄镇、徐庄镇、 王庄集镇、俎店镇、 柿子园镇	480	32.0	420	28.0	450	30.0	390	26.0	225	15.0	195	13.0	315	21.0	273	18.2

张寨开发区工业用地 210 元/m2（14 万元/亩）。

抄送：县委有关部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委机关，县人民法院，县检察院，县人武部。

莘县人民政府办公室

2024 年 11 月 7 日印发
