

## 附件 1

# 聊城市城区土地级别与基准地价的更新范围、 级别划分以及基准地价内涵

## 一、土地级别与基准地价更新范围

东至规划东二环路,南至规划南二环路,西至德商高速公路,北至规划北二环路,总面积 386.6 平方公里。

## 二、各用途土地级别的划分

根据土地区位条件和利用效益,商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地均划分为五个级别,工矿仓储用地划分为四个级别。

### (一)商服用地级别的划分

一级地由以下线路围成的区域:建设路—花园路—东昌路—二千路—龙山中街—龙山西路—运河西路—东昌湖东岸—东昌湖南岸—东昌湖西岸—西关街—昌润路。总面积 18.10 平方公里,占整个评价区面积 4.68%。

二级地除一级用地范围外,由以下线路围成的区域:电大路—光岳路—香江路—中华路—辽河路—燕山路—黄河路—中华路—湖南路—水城大道—凤城街—昌润路—湖南路—京九铁路。总面

积 37.97 平方公里,占整个评价区面积 9.82%。

三级地除一级和二级用地范围外,由以下线路围成的区域:济聊高速—光岳路—财干路—燕山路—牡丹江路—小湄河—长江路—庐山路—天津路—华山路—清平街—运河西路—纬四路—周公河。总面积 56.76 平方公里,占整个评价区面积 14.67%。

四级地除一级、二级和三级用地范围外,由以下线路围成的区域:北环路—东环路—松花江路—四新河—长江路—东环路—南环路—经四路—南二环路—京九铁路—城源路—凤城街—西环路—济聊高速—摄城路—圣泉街—海源路。总面积 112.99 平方公里,占整个评价区面积 29.21%。

五级地除上述级别外,定级范围内的剩余区域。总面积 161.03 平方公里,占整个评价区面积 41.63%。

## (二)住宅用地级别的划分

一级地由以下线路围成的区域:建设路—鲁化路—振兴路—徒骇河—湖南路—昌润路—聊堂路—站前路—兴华路—昌润路。总面积 26.40 平方公里,占整个评价区面积 6.82%。

二级地除一级用地范围外,由以下线路围成的区域:电大路—光岳路—香江路—中华路—滦河路—燕山路—黄河路—中华路—湖南路—华山路—南环路—周公河—京九铁路。总面积 53.70 平方公里,占整个评价区面积 13.88%。

三级地除一级和二级用地范围外,由以下线路围成的区域:京济路—济聊高速—徒骇河—黑龙江路—小湄河—黄河路—东环

路—纬一路—运河西路—春晖路—周公河—海源路—周公河—湖南路辅路—掇城路—聊堂路—海源路—济聊高速—站前路。总面积 58.09 平方公里,占整个评价区面积 15.02%。

四级地除一级、二级和三级用地范围外,由以下线路围成的区域:北环路—四新河—纬二路—经二路—南二环路—京九铁路—城源路—松桂大街—西环路—聊堂路—城源路—济聊高速—掇城路—海源路。总面积 94.99 平方公里,占整个评价区面积 24.55%。

五级地除上述级别外,定级范围内的剩余区域。总面积 153.67 平方公里,占整个评价区面积 39.72%。

### (三)工矿仓储用地级别的划分

一级地由以下线路围成的区域:振兴路—二千渠—龙山中心街—运河东路—基督教堂南—米市街—东关街—东城墙路—南城墙路—西城墙路—西关街—昌润路。总面积 15.95 平方公里,占整个评价区面积 4.12%。

二级地除一级用地范围外,由以下线路围成的区域:济聊高速—光岳路—徒骇河—中华路—长江路—光岳路—湖南路—站前路—堤口路—周公河。总面积 43.15 平方公里,占整个评价区面积 11.15%。

三级地除一级和二级用地范围外,由以下线路围成的区域:嘉和西路—邯济铁路—北环路—徒骇河—黑龙江路—东环路—湖南路—庐山路—之江路—华山路—南环路—海源路—聊堂路—西环路—济聊高速—海源路。总面积 86.34 平方公里,占整个评价区

面积 22.32%。

四级地除上述级别外,定级范围内的剩余区域。总面积 241.41 平方公里,占整个评价区面积 62.41%。

#### (四)公共管理与公共服务用地级别的划分

一级地由以下线路围成的区域:建设路—徒骇河—湖南路—昌润路—聊堂路—站前路—兴华路—昌润路。总面积 27.04 平方公里,占整个评价区面积 6.99%。

二级地除一级用地范围外,由以下线路围成的区域:电大路—光岳路—香江路—中华路—滦河路—庐山路—湖南路—华山路—南环路—周公河—京九铁路。总面积 56.97 平方公里,占整个评价区面积 14.73%。

三级地除一级和二级用地范围外,由以下线路围成的区域:京济路—济聊高速—东环路—纬一路—运河西路—纬四路—周公河—海源路—周公河—湖南路辅路—摄城路—聊堂路—海源路—济聊高速—站前路。总面积 63.37 平方公里,占整个评价区面积 16.38%。

四级地除一级、二级和三级用地范围外,由以下线路围成的区域:北环路—四新河—纬二路—经二路—评价范围边界—京九铁路—城源路—松桂大街—西环路—聊堂路—城源路—济聊高速—摄城路—海源路。总面积 85.80 平方公里,占整个评价区面积 22.18%。

五级地除上述级别外,定级范围内的剩余区域。总面积 153.67 平方公里,占整个评价区面积 39.72%。

### 三、基准地价内涵

聊城市城区基准地价是在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域土地,按商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地等用途,分别评估确定的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格。具体包括以下内容:

(一)土地权利状况:完整的国有建设用地使用权。

(二)标准容积率:商服用地为 2.0,住宅用地为 2.0,工矿仓储用地为 1.0,公共管理与公共服务用地为 1.5。

(三)基准地价设定年限:商服用地为 40 年,住宅用地为 70 年,工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地为 50 年。

(四)土地开发程度

商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地:一、二级、三级地宗地红线外“七通”(包括通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供暖)及宗地内场地平整,其他级别宗地红线外“五通”(包括通路、供水、通电、通讯、排水)及宗地内场地平整。

工矿仓储用地:一级、二级地宗地红线外“七通”(包括通路、供水、排水、通电、通讯、供气、供暖)及宗地内场地平整,其他级别宗地红线外“五通”(包括通路、供水、通电、通讯、排水)。

(五)基准日:2019 年 1 月 1 日。

(六)土地还原率:商服用地为 7.0%、住宅用地为 6.0%、工矿仓储用地为 5.5%,公共管理与公共服务用地为 6.0%。