

聊城市人民政府

聊政字〔2024〕16号

聊城市人民政府 关于调整聊城市城区土地级别与基准地价的 通 知

各县(市、区)人民政府,市属开发区管委会,市政府有关部门、直属机构:

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》以及《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,我市完成了新一轮市城区土地级别与基准地价更新工作,并于2024年7月12日通过省自然资源厅专家组验收。现将聊城市城区土地级别与基准地价调整有关事项通知如下。

本通知自印发之日起施行。原《聊城市人民政府关于聊城市

城区土地级别与基准地价更新的通知》(聊政字〔2020〕5号)同时
废止。

- 附件:1.聊城市城区土地级别与基准地价调整情况
2.聊城市城区基准地价
3.聊城市城区其他土地用途基准地价

聊城市人民政府

2024年12月23日

(此件公开发布)

聊城市城区土地级别与基准地价调整情况

一、土地级别与基准地价调整范围

东至徒骇河、四新河,南至南苑环路,西至济郑高铁,北至济郑高铁、规划北二环,总面积 306.69 平方公里。

二、土地级别划定

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)商服用地级别的划定。

以下区域的土地属于一级地:建设西路—花园南路—东昌东路—二千南路—龙山中街—龙山西路—小运河—东昌湖—西关街—昌润路。一级地总面积 18.10 平方公里,占整个评价区面积 5.90%。

以下区域的土地(除一级地外)属于二级地:济聊高速—昌润北路—电大路—光岳北路—香江东路—徒骇河—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—昌润南路—湖南路—京九铁路。二级地总面积 38.35 平方公里,占整个评价区面积 12.50%。

以下区域的土地(除一级地、二级地外)属于三级地:济聊高速—光岳北路—财干东路—徒骇河—燕山路—牡丹江路—小湄

河—长江路—庐山路—之江街—华山路—清平街—运河西路—纬四路—周公河。三级地总面积 56.39 平方公里,占整个评价区面积 18.39%。

以下区域的土地(除一级地、二级地、三级地外)属于四级地:北环路—东环路—松花江路—四新河—325 省道—南环路—经四路—南苑环路—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。四级地总面积 115.83 平方公里,占整个评价区面积 37.77%。

定级范围内剩余区域的土地(除上述级别外)属于五级地。五级地总面积 78.02 平方公里,占整个评价区面积 25.44%。

(二)住宅用地级别的划定。

以下区域的土地属于一级地:建设路—鲁化路—振兴东路—滨河西路—湖南西路—昌润南路—聊堂路—站前北路—兴华西路—昌润北路。一级地总面积 26.40 平方公里,占整个评价区面积 8.61%。

以下区域的土地(除一级地外)属于二级地:济聊高速—昌润北路—电大路—光岳北路—香江东路—徒骇河—中华路—滦河路—燕山路—黄河路—中华路—湖南东路—华山路—南环路—周公河—京九铁路。二级地总面积 54.07 平方公里,占整个评价区面积 17.63%。

以下区域的土地(除一级地、二级地外)属于三级地:京济路—济聊高速—滨河西路—黑龙江路—小湄河—黄河路—东环路—纬

一路—运河西路—纬四路—周公河—南环路南规划道路—海源路—周公河—凤城街—西环路—聊堂路—海源路—济聊高速—周公河—站前北路。三级地总面积 71.06 平方公里,占整个评价区面积 23.17%。

以下区域的土地(除一级地、二级地、三级地外)属于四级地:北环路—四新河—纬二路—经二路—评价范围边界(南苑环路)—京九铁路—城源路—南环路—西环路—松桂大街—济郑高铁—济聊高速—撮城路—海源路。四级地总面积 90.58 平方公里,占整个评价区面积 29.53%。

定级范围内剩余区域的土地(除上述级别外)属于五级地。五级地总面积 64.58 平方公里,占整个评价区面积 21.06%。

(三)工矿仓储用地级别的划定。

以下区域的土地属于一级地:振兴路—位山二千渠—龙山西街—小运河—米市街—楼东大街—东城墙路—南城墙路—西城墙路—西关街—昌润路。一级地总面积 15.95 平方公里,占整个评价区面积 5.20%。

以下区域的土地(除一级地外)属于二级地:济聊高速—光岳北路—徒骇河—中华路—长江路—光岳南路—湖南路—站前南路—堤口路—周公河。二级地总面积 43.16 平方公里,占整个评价区面积 14.07%。

以下区域的土地(除一级地、二级地外)属于三级地:嘉和西路—京九铁路—北环路—站前北路—隆源街—昌润北路—北环

路—东环路—南环路—海源路—聊堂路—西环路—西环路绕城线。三级地总面积 115.77 平方公里,占整个评价区面积 37.75%。

定级范围内剩余区域的土地(除上述级别外)属于四级地。四级地总面积 131.81 平方公里,占整个评价区面积 42.98%。

(四)公共管理与公共服务用地级别的划定。

以下区域的土地属于一级地:建设路—滨河西路—湖南西路—昌润路—聊堂路—站前北路—兴华西路—昌润北路。一级地总面积 27.04 平方公里,占整个评价区面积 8.82%。

以下区域的土地(除一级地外)属于二级地:济聊高速—昌润北路—电大路—光岳北路—香江东路—徒骇河—中华路—滦河路—庐山路—湖南东路—华山路—南环路、周公河—京九铁路。二级地总面积 57.35 平方公里,占整个评价区面积 18.70%。

以下区域的土地(除一级地、二级地外)属于三级地:京济路—济聊高速—东环路—纬一路—运河西路—纬四路—周公河—南环路南规划道路—海源路—周公河—凤城街—西环路—聊堂路—海源路—济聊高速—周公河—站前北路。三级地总面积 76.33 平方公里,占整个评价区面积 24.89%。

以下区域的土地(除一级地、二级地、三级地外)属于四级地:北环路—四新河—纬二路—经二路—评价范围边界(南苑环路)—京九铁路—城源路—松桂大街—济郑高铁—济聊高速—撮城路—海源路。四级地总面积 78.37 平方公里,占整个评价区面积 25.55%。

定级范围内剩余区域的土地(除上述级别外)属于五级地。五

级地总面积 67.60 平方公里,占整个评价区面积 22.04%。

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,按商服用地、住宅用地、工矿仓储用地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,工矿仓储用地为 50 年,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的一级地、二级地、三级地宗地红线外“七通”(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”(通路、供水、通电、通讯、排水)及宗地内场地平整;工矿仓储用地的一级地、二级地宗地红线外“七通”(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”(通路、供水、通电、通讯、排水)及宗地内场地平整。

(五)基准日:2023 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%。

附件 2

聊城市城区基准地价

级别	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理 与公共服务用地
	元/平方米	元/平方米	元/平方米	元/平方米
一级地	3720	4900	870	2250
二级地	2850	4100	600	1500
三级地	1860	2800	390	900
四级地	990	1560	330	630
五级地	750	1200	—	375

附件 3

聊城市城区其他土地用途基准地价

一级类	二级类	含 义	参照标准
特殊用地		指用于军事设施、涉外、宗教、殡葬等的土地。	
	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地。	工矿仓储用地
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	公共管理与公共服务用地减价 30%
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	公共管理与公共服务用地减价 20%
交通运输用地		指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路及轨道交用地。	
	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	工矿仓储用地
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地,包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道,及其交叉口等。	
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地,包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地。不包括交通指挥中心、交通队用地。	
	机场用地	指用于民用机场、军民用合用机场的用地。	
管道运输用地	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。		
地下空间权	商服用地	地下一层使用权价格参照地上基准地价的 30%； 地下二层及以下参照地下一层使用权价格的 50%。	
	其他用地(包含住宅用地)	地下一层使用权价格参照地上同类用途基准地价的 20%； 地下二层及以下参照地下一层使用权价格的 50%。	

注：聊城市城区土地级别与基准地价根据《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)标准调整，按一级类用地中的商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地等划分土地用途，评估确定基准地价；对其它用地类型的基准地价，依照商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地用途的基准地价，按上表进行归类、修正确定；建制镇基准地价参照市城区相同土地用途的最低基准地价；公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地的基准地价按照公共管理与公共服务用地的基准地价，公用设施用地、公园与绿地的基准地价参照工矿仓储用地的基准地价。