

聊城市人民政府

聊政字〔2020〕5号

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

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》《城镇土地定级规程》《城镇土地估价规程》以及省自然资源厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》(鲁国土资字〔2018〕280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2019年12月23日通过省自然资源厅专家组验收,现将聊城市城区基准地价更新成果予以公布。

本通知自公布之日起执行,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〔2017〕7号)同时废止。

- 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
2.聊城市城区基准地价标准
3.聊城市城区其他土地用途适用基准地价参考标准

聊城市人民政府

2020年2月12日

(此件公开发布)

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%。

附件 2

聊城市城区基准地价标准

表 1 市城区基准地价标准

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	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	3720	248	4455	297	870	58	2250	150
二级	2850	190	3390	226	600	40	1500	100
三级	1860	124	2160	144	378	25.2	900	60
四级	990	66	1200	80	300	20	600	40
五级	720	48	870	58	—	—	360	24

附件 3

聊城市城区其他土地用途适用基准地价参考标准

表 2 市城区其他用途适用基准地价参考标准

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。	工矿仓储用地
	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%
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。	公共管理与公共服务用地加价 30%
交通运输用地		指用于运输通行的地面线路、站场等的土地。包括民用机场、港口、码头、地面运输管道、及各种道路用地。	
	铁路用地	指用于铁道线路、轻轨、站场的土地。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,包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	工矿仓储用地
	街巷用地	指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地。	工矿仓储用地
	机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。	工矿仓储用地
	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。	工矿仓储用地
地下空间权	商服用地 地下空间权	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价格的 50%。	
	其他用地(包含住宅用地) 地下空间权	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价格的 50%。	

注：我市城区土地级别与基准地价更新，根据国家《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)标准，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；对建设用地中其它用地类型的土地价格，考虑不同用途土地的收益能力和体现的价格差异，依照商服、住宅、工矿仓储和公共管理与公共服务用地用途的级别基准地价标准，按上表进行归类、修正确定；建制镇宗地评估时参照城区末级基准地价进行评估；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、体育用地按照公共管理与公共服务用地基准地价进行评估，公用设施用地、公园与绿地参照工矿仓储用地进行评估；物流仓储用地参照商服用地进行评估。