

郟政发〔2020〕3号

郟城县人民政府 关于公布县城区及乡镇驻地土地级别与 基准地价更新成果的通知

各乡镇人民政府、郟城街道办事处，县政府各部门，科级以上事业单位，省、市直驻郟各单位，郟城经济开发区管委会，马陵山景区管委会，新村银杏产业开发区管委会：

为进一步推进土地使用制度改革，规范土地市场，加强土地资产管理，促进经济社会发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城镇土地定级规程》（GB/T 18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等规定，郟城县组织开展了城镇土地级别调整与基准地价更新工作，该成果已经通过山东省自然资源厅及临沂市自然资源和规划局专家组验收。经县政府研究，现将我县新一轮土地级别调整和基准地价

更新成果予以公布。

一、基准地价更新成果

（一）基准地价内涵

（1）评估基准日：2019年1月1日。

（2）开发程度基准地价设定的土地开发程度为各级别土地开发现状平均程度，本次基准地价中的土地开发程度界定为：一级到三级为“七通一平”（即：通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气及土地平整）；四级地、五级地为“五通一平”（即：通路、通电、供水、排水、通讯及土地平整）。各建制镇及乡政府驻地各级别开发程度界定为“五通一平”（即：通路、通电、通讯、供水、排水及土地平整）。

（3）容积率：城区商服用地 1.6，住宅用地 1.6，工矿仓储、公共管理与公共服务设施用地 1.0。各建制镇及乡政府驻地商服用地为 1.5；住宅用地标准容积率为 1.4；工矿仓储、公共管理与公共服务设施用地标准容积率为 1.0。

（4）土地使用年期：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

（5）土地还原率：商服用地土地还原利率为 6.63%，住宅用地还原利率为 5.83%，工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地还原利率为 5.19%。

（6）土地权利状况为完整的国有土地使用权。

（二）更新后的城区土地级别范围

城区土地级别划分采用分类定级，土地用途分为商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四类，具体级别范围、级别面积、比例，见表 1。

表 1 郯城县城区土地级别分布表

单位：公顷、%

土地用途	级别	范围	面积	比例
商服用地	一级	北至郯子公园，沿郯东路向北至古城路，东至富民路，南至建设路南侧，西至郯西路西侧	255.65	5.23%
	二级	北至北外环路、东至文明路、南至皇亭路、西至供电局附近	573.77	11.73%
	三级	北至田园路，东至滨河路，南至园林路，西至工业路	1922.31	39.31%
	四级	北至郯胜路以南 200 米，东至规划路，南至田园路，西至规划路	1370.84	28.03%
		北至北环路 100 米、东至工业路-清泉路-朝阳街-滨河路、南至龙江路、西至白马河		
五级	四级地外围边界至评价区边界区域	767.6	15.70%	
住宅用地	一级	北至郯子公园，沿郯东路向北至古城路，东至富民路，南至建设路南侧，西至郯西路西侧	255.65	5.23%
	二级	区片一：北至北外环路、东至文明路、南至皇亭路、西至供电局附近	890.73	18.21%
		区片二：北至规划路（粟林路）、西至黑龙潭路、南至人民路、东至评价区域边界滨河路		
	三级	北至田园路，东至滨河路，南至园林路，西至工业路	1605.35	32.83%
	四级	北至郯胜路以南 200 米，东至规划路，南至田园路，西至规划路	1370.84	28.03%
北至北环路 100 米、东至工业路-清泉路-朝阳街-滨河路、南至龙江路、西至白马河				
五级	四级地外围边界至评价区边界区域	767.6	15.70%	
工矿仓储用地	一级	北至郯子公园，沿郯东路至教育局附近，东至教师进修学校东侧（富民路），南至建设路两侧，西至郯西路西侧，李墨河东侧	202.00	4.13%
	二级	北至北外环路，沿郯东路至新车站附近，东至文明路，南至皇亭路，西沿人民路到供电局	561.33	11.48%
	三级	北至北环外路以北 400 米，东至滨河路，南至园林路，西至工业路	1149.29	23.50%
	四级	北至北外环路以北 800 米-规划路（粟林路），东至东城新区（北至北外环路东延部分，南至朝阳路东延部分），南至龙江路，西至白马河	1608.85	32.90%

土地用途	级别	范围	面积	比例
	五级	四级地外围边界至评价区边界区域	1368.70	27.99%
公服(I、II、III类)用地	一级	北至郟子公园,沿郟东路至教育局附近,东至教师进修学校东侧(富民路),南至建设路两侧,西至郟西路西侧,李墨干渠东侧	202.00	4.13%
	二级	北至北外环路,沿郟东路至新车站附近,东至文明路,南至皇亭路,西沿人民路到供电局	561.33	11.48%
	三级	北至北环外路以北400米,东至滨河路,南至园林路,西至工业路	1149.29	23.50%
	四级	北至北外环路以北800米-规划路(栗林路),东至东城新区(北至北外环路东延部分,南至朝阳路东延部分),南至龙江路,西至白马河	1608.85	32.90%
	五级	四级地外围边界至评价区边界区域	1368.70	27.99%

各建制镇及乡政府驻地土地级别划分采用综合定级,评价范围为各建制镇及乡政府驻地建成区及部分规划区。

(三) 更新后的城区及乡镇驻地基准地价结果

城区及乡镇驻地基准地价结果见附件

二、基准地价的应用

(一) 基准地价是一定内涵条件的区域土地使用权平均价格,本土地级别和基准地价成果主要用于指导土地市场交易、核算土地资产量、征收土地税费,合理引导投资方向和土地利用方式。

(二) 基准地价是国有土地使用权出让、转让、出租、抵押以及企业改制、清产核资中土地评估的重要依据。涉及土地出让、转让、抵押、租赁、作价出资等行为的,以本土地定级和基准地价为基础结合市场等因素评定宗地价格。各单位要严格按照基准地价使用条件执行使用,不得哄抬或压低土地价格,

扰乱土地市场正常秩序。

（三）县城區及乡镇驻地土地级别与基准地价自公布之日起执行，原《郯城县人民政府关于公布县城區及乡镇驻地土地级别与基准地价更新成果的通知》（郯政发〔2016〕62号）同时废止。

郯城县人民政府

2020年6月15日

附件：

表 2 郟城县城区级别基准地价成果表

用途	土地级别	基准地价		楼面地价
		元/平方米	万元/亩	元/平方米
商服	一级地	1810.00	120.67	1131.00
	二级地	1420.00	94.67	888.00
	三级地	1100.00	73.33	688.00
	四级地	810.00	54.00	506.00
	五级地	560.00	37.33	350.00
住宅	一级地	1510.00	100.67	944.00
	二级地	1230.00	82.00	769.00
	三级地	980.00	65.33	613.00
	四级地	744.00	49.60	465.00
	五级地	555.00	37.00	347.00
工矿仓储	一级地	440.00	29.33	-
	二级地	370.00	24.67	-
	三级地	290.00	19.33	-
	四级地	235.00	15.67	-
	五级地	190.00	12.67	-
公服 I 类	一级地	660.00	44.00	-
	二级地	555.00	37.00	-
	三级地	435.00	29.00	-
	四级地	353.00	23.53	-
	五级地	285.00	19.00	-
公服 II 类	一级地	572.00	38.13	-
	二级地	481.00	32.07	-
	三级地	377.00	25.13	-
	四级地	306.00	20.40	-
	五级地	247.00	16.47	-
公服 III 类	一级地	440.00	29.33	-
	二级地	370.00	24.67	-
	三级地	290.00	19.33	-
	四级地	235.00	15.67	-
	五级地	190.00	12.67	-

注：公服用地 1：81 机关团体用地、A31 高等院校用地、A32 中等专业学校用地、A33 中小学用地、A35 科研用地、A51 医院用地、A59 其它医疗卫生用地、A21 图书展览用地、A22 文化活动用地、A41 体育场馆用地、A42 体育训练用地、88 风景名胜设施用地、A6 社会福利用地、A8 外事用地、A9 宗教用地。

公服用地 2：指 82 新闻出版用地

公服用地 3：A34 特殊教育用地、A52 卫生防疫用地、A53 特殊医疗用地、A7 文物古迹用地

表3 郟城县各建制镇及乡政府驻地基准地价成果表

名称	级别	商服		住宅		工矿仓储	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
马头	1	600.00	40.00	475.00	31.67	215.00	14.33
	2	555.00	37.00	360.00	24.00	188.00	12.53
	3	410.00	27.33	261.00	17.40	166.00	11.07
李庄	1	610.00	40.67	470.00	31.33	185.00	12.33
	2	505.00	33.67	303.00	20.20	162.00	10.80
高峰头	1	495.00	33.00	371.00	24.73	166.00	11.07
	2	395.00	26.33	273.00	18.20	150.00	10.00
重坊	1	505.00	33.67	375.00	25.00	166.00	11.07
	2	410.00	27.33	280.00	18.67	150.00	10.00
杨集	1	505.00	33.67	380.00	25.33	166.00	11.07
	2	400.00	26.67	280.00	18.67	150.00	10.00
红花	1	510.00	34.00	380.00	25.33	166.00	11.07
	2	390.00	26.00	280.00	18.67	148.00	9.87
庙山	1	490.00	32.67	375.00	25.00	166.00	11.07
	2	405.00	27.00	270.00	18.00	145.00	9.67
花园	1	415.00	27.67	355.00	23.67	161.00	10.73
	2	340.00	22.67	254.00	16.93	145.00	9.67
港上	1	403.00	26.87	350.00	23.33	155.00	10.33
	2	335.00	22.33	254.00	16.93	145.00	9.67
胜利	1	410.00	27.33	350.00	23.33	155.00	10.33
	2	335.00	22.33	254.00	16.93	145.00	9.67
新村	1	410.00	27.33	350.00	23.33	161.00	10.73
	2	338.00	22.53	254.00	16.93	150.00	10.00
泉源	1	403.00	26.87	350.00	23.33	155.00	10.33
	2	335.00	22.33	254.00	16.93	145.00	9.67
归昌	1	403.00	26.87	350.00	23.33	155.00	10.33
	2	335.00	22.33	251.00	16.73	145.00	9.67

表 4 续 郟城县各建制镇及乡政府驻地基准地价成果表

名称	级别	公服用地 1		公服用地 2		公服用地 3	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
马头	1	323.00	21.53	280.00	18.67	215.00	14.33
	2	282.00	18.80	244.00	16.27	188.00	12.53
	3	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
李庄	1	278.00	18.53	241.00	16.07	185.00	12.33
	2	243.00	16.20	211.00	14.07	162.00	10.80
高峰头	1	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
	2	225.00	15.00	195.00	13.00	150.00	10.00
重坊	1	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
	2	225.00	15.00	195.00	13.00	150.00	10.00
杨集	1	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
	2	225.00	15.00	195.00	13.00	150.00	10.00
红花	1	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
	2	222.00	14.80	192.00	12.80	148.00	9.87
庙山	1	249.00	16.60	216.00	14.40	166.00	11.07
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67
花园	1	242.00	16.13	209.00	13.93	161.00	10.73
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67
港上	1	233.00	15.53	202.00	13.47	155.00	10.33
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67
胜利	1	233.00	15.53	202.00	13.47	155.00	10.33
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67
新村	1	242.00	16.13	209.00	13.93	161.00	10.73
	2	225.00	15.00	195.00	13.00	150.00	10.00
泉源	1	233.00	15.53	202.00	13.47	155.00	10.33
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67
归昌	1	233.00	15.53	202.00	13.47	155.00	10.33
	2	218.00	14.53	189.00	12.60	145.00	9.67

公服用地 1: 81 机关团体用地、A31 高等院校用地、A32 中等专业学校用地、A33 中小学用地、A35 科研用地、A51 医院用地、A59 其它医疗卫生用地、A21 图书展览用地、A22 文化活动用地、A41 体育场馆用地、A42 体育训练用地、88 风景名胜设施用地、A6 社会福利用地、A8 外事用地、A9 宗教用地。

公服用地 2: 指 82 新闻出版用地

公服用地 3: A34 特殊教育用地、A52 卫生防疫用地、A53 特殊医疗用地、A7 文物古迹用地