

# 滕州市人民政府文件

滕政发〔2020〕15号

## 滕州市人民政府 关于公布城镇土地级别调整与基准地价 更新成果的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

为加强土地资源管理，规范土地市场，建立科学的地价体系，为经济社会发展提供要素保障，根据原山东省国土资源厅《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，按照《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》的规定，结合我市实际情况，更新了城镇土地级别调整与基准地价。现将滕州市城镇土地级别调整与基准地价更新成果予以公布，望认真遵照执行。

本通知自发布之日起执行,《滕州市人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》(滕政发〔2017〕25号)同时废止。

附件: 1. 滕州市城区土地级别调整与基准地价更新主要成果  
2. 滕州市建制镇土地级别调整与基准地价更新主要成果

滕州市人民政府  
2020年7月17日

## 附件 1

# 滕州市城区土地级别调整与基准地价更新主要成果

## 一、不同用途土地级别范围

用途	级别	范围
商服用地	I	东至：塔寺路、荆河；南至：安乐街；西至：津浦铁路；北至：解放中路。
	II	I 级地区域外。东至：塔寺北路、河滨东路；南至：善国南路、永昌路；西至：振兴路；北至：通盛路。
	III	I、II 级地区域外。东至：荆泉路；南至：春藤路；西至：柳屯路、振兴北路；北至：陶山路。
	IV	I、II、III 级地区域外。东至：西大庙、巩村；南至：腾飞路；西至：鲁班大道；北至：前十里堡居、黄安居、明王居；高铁新区核心区。
	V	I、II、III、IV 级地区域外。
住宅用地	I	东至：京台高速；南至：永昌路、青啤大道；西至：津浦铁路；北至：红荷大道。
	II	I 级地区域外。东至：京沪高铁；南至：春藤路；西至：振兴路；北至：马王东居。
	III	I、II 级地区域外。东至：京沪高铁、京台高速；南至：腾飞路；西至：柳屯路；北至：前十里堡居、黄安居、明王居。
	IV	I、II、III 级地区域外。
工业用地	控制区 I	东至：龙泉路；南至：青啤大道；西至：津浦铁路；北至：通盛路。
	控制区 II	控制区 I 级地区域外。东至：京沪高铁；南至：郭河；西至：津浦铁路、文昌路；北至：评价区范围线。

	控制区 III	东至：东木线；南至：评价区范围线；西至：京台高速；北至：320 省道。
	I	滕州经济开发区园区、滕州市机械工业园园区。
	II	分为西、南两个片区。西片区东至：津浦铁路；南至：学院路；西至：奚仲路。南片区东至：文昌路；南至：郭河；西至：津浦铁路；北至：青啤大道。
	III	控制区 I、控制区 II、控制区 III、I、II 级地区域外。
公共管理与公共服务用地	I	东至：龙泉路；南至：青啤大道；西至：津浦铁路；北至：通盛路。
	II	I 级地区域外。东至：京沪高铁；南至：春藤路；西至：柳屯路；北至：红荷大道。
	III	I、II 级地区域外。东至：郭河、京台高速；南至：郭河；西至：鲁班大道；北至：评价区范围线。
	IV	I、II、III 级地区域外。

注：具体级别及区片范围详见基准地价图。

## 二、基准地价及内涵

### （一）基准地价内涵

1. 土地权利状况为完整的国有土地使用权。
2. 土地用途：商服用地、住宅用地、工业用地及公共管理与公共服务用地。

公共管理与公共服务用地用途分类表		
用地类型	内涵	分类
0801 机关 团体	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	二类

用地		
0802 新闻出版 用地	高等院校、中等专业学校用地	一类
0803 教育 用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	二类
	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地	三类
0804 科研 用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地	二类
0805 医疗 卫生 用地	指室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	二类
	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	三类
0806 社会 福利 用地	中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校等用地以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	三类
0807 文化 设施 用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地，急救中心、血库等用地	二类
	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	三类
0808 体育 用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	二类
0809 公共 设施 用地	指用于城乡基础设施用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	四类
0810 公园 与绿 地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿地用地	四类

3. 容积率：设定标准容积率，商服用地 2.0；住宅用地 2.0；工业用地 1.0；公共管理与公共服务用地一类、二类、三类 1.4；公共管理与公共服务用地四类 1.0。

4. 土地使用年期：各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，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。

5. 土地平均开发程度：商服用地 I-IV 级“七通一平”，V 级“五通一平”；住宅用地 I、II、III 级“七通一平”，IV 级“五通一平”；工业用地控制区 I、II 级“七通一平”，控制区 III、控制区 IV、III 级“五通一平”；公共管理与公共服务用地 I、II 级“七通一平”，III、IV 级“五通一平”。城区外延建制镇驻地“五通一平”。

其中“七通一平”包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖以及场地平整，“五通一平”包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整。

6. 基准日：2019 年 1 月 1 日。

7. 土地还原率：商服用地 6.5%，住宅用地 5.85%，工业用地 5.1%，公共管理与公共服务用地 5.1%。

(二) 各用途土地级别(区片)及基准地价见表 1-5:

表 1 城区商服用地土地级别基准地价表

土地级别	基准地价		楼面地价
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>
I	3500	233.33	1750
II	2586	172.4	1293
III	2186	145.73	1093
IV	1886	125.73	943
V	1586	105.73	793

表 2 城区住宅用地土地区片基准地价表

土地级别	土地区片	基准地价		楼面地价
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>
I	I-1	4100	273.33	2050
	I-2	3900	260	1950
	I-3	3600	240	1800
II	II-1	2900	193.33	1450
	II-2	2800	186.67	1400
	II-3	2700	180	1350

	II-4	2700	180	1350
III	III-1	2500	166.67	1250
	III-2	2300	153.33	1150
IV	IV-1	1800	120	900
	IV-2	1600	106.67	800
	IV-3	1500	100	750

表 3 城区工业用地土地区片基准地价表

土地级别	土地区片	基准地价	
		元/m <sup>2</sup>	万元/亩
控制区 I 级	控制区 I 级	620	41.33
控制区 II 级	控制区 II 级	520	34.67
控制区 III 级	控制区 III 级	465	31
I	I-1	450	30
	I-2	420	28
II	II-1	390	26
	II-2	390	26
III	III-1	360	24
	III-2	360	24

表 4 城区公共管理与公共服务用地土地级别基准地价表

土地级别	公服一类		公服二类		公服三类		公服四类	
	元/ m <sup>2</sup>	万元/亩						
I	160 1	107	137 2	91	102 9	69	620	41
II	126 4	84	934	62	701	47	445	30
III	959	64	672	45	504	34	345	23
IV	749	50	571	38	428	29	300	20

表 5 城区外延建制镇驻地土地级别基准地价表

城区外延建制镇	用途	级别	基准地价		楼面地价
			元/ m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>
洪绪镇	商服用地	一级	1280	85.33	640
	住宅用地	一级	1120	74.67	560
	工业用地	一级	360	24	-
	公服一类	一	699	46.6	-

		级			
	公服二类	一级	459	30.6	-
	公服三类	一级	367	24.47	-
	公服四类	一级	360	24	-

## 滕州市建制镇土地级别调整与基准地价更新主要成果

### 一、建制镇驻地基准地价内涵

1. 土地权利状况：完整的国有土地使用权。
2. 土地用途：商服用地、住宅用地、工业用地及公共管理与公共服务用地。
3. 容积率：设定标准容积率，商服用地 1.2，住宅用地 1.1，工业、公共管理与公共服务用地 1.0。
4. 土地使用年期：各类用地法定最高年期，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业、公共管理与公共服务用地 50 年。
5. 土地平均开发程度：“五通一平”（通路、供电、通讯、供水、排水及场地平整）。
6. 基准日：2019 年 1 月 1 日。
7. 土地还原率：商服用地 5.44%，住宅用地 4.99%，工业用地 4.59%，公共管理与公共服务用地 4.59%。

## 二、基准地价

表 6 建制镇驻地土地级别基准地价表

建制镇驻地	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服务用地			
								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、文化设施用地、体育用地		社会福利用地、公共设施用地、公园与绿地	
		元 / m <sup>2</sup>	万元 / 亩	元 / m <sup>2</sup>	万元 / 亩	元 / m <sup>2</sup>	万元 / 亩	元 / m <sup>2</sup>	万元 / 亩	元 / m <sup>2</sup>	万元 / 亩
木石、西岗	I	826	55.07	716	47.73	420	28	504	33.6	420	28
	II	533	35.53	519	34.6	360	24	429	28.6	360	24
级索、大坞、滨湖、官桥、姜屯、鲍沟、张汪、龙阳、柴胡店、东郭、羊庄、界河	I	544	36.27	463	30.87	305	20.33	366	24.4	305	20.33
	II	402	26.8	362	24.13	265	17.67	292	19.47	265	17.67
木石镇鲁南高科技化工园						450	30	540	36	450	30
大坞镇生物医药产业园						280	18.67	336	22.4	280	18.67