

# 巨野县人民政府

## 关于公布巨野县城镇土地级别调整与基准地价更新成果的通知

巨政发〔2024〕3号

各镇人民政府、办事处，开发区管委会，县政府各部门：

为优化城镇土地市场化配置，确保科学高效使用土地资源，加强地价与土地市场管理，根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）、《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）和《菏泽市自然资源和规划局关于做好2023年度自然资源评价评估工作的通知》要求，县政府组织开展了巨野县城镇土地级别调整与基准地价更新工作，现已全面完成，并于2024年1月13日通过省级验收。经县政府研究同意，现将更新后的城镇土地级别与基准地价予以公布，自2024年5月1日起实施。《巨野县人民政府关于公布城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（巨政发〔2019〕10号）和《巨野县人民政府关于公布建制镇土地级别基准地价更新成果的通知》（巨政发〔2020〕11号）同时停止执行。

附件： 1. 巨野县城区各用途土地级别表

2. 巨野县城区基准地价表

3.巨野县各建制镇土地级别表

4.巨野县各建制镇基准地价表

巨野县人民政府

2024年4月26日

附件1

巨野县城区各用途土地级别表

用途	级别	边界描述	面积 (公顷)	面积比 例
商服	一级	东至前进路；南至青年路；西至甘棠路；北至城墙路。	433.75	7.96%
用地	二级	一级地以外的范围；东至蚩尤路；南至新兖铁路、五莲路、万福路；西至文昌路、昌邑路；北至古城路、凤台路、彭泽路。	917.11	16.83%

	三级	一二级地以外的范围；东至麟台路；南至发展二路、发展路；西至金山路、共富路及其延长线；北至玉山路。	1599.41	29.35%
	四级	一二三级地外、评价区以内的范围。	2499.78	45.86%
住宅用地	一级	东至前进路；南至青年路；西至会盟路；北至凤台路。	604.05	11.08%
	二级	一级地以外的范围；东至永丰路、蚩尤路；南至新兖铁路、五莲路、万福路；西至昌邑路、金山路、昌邑北路；北至文苑路、玉山路、彭泽路。	1245.31	22.85%
	三级	一二级地以外的范围；东至前进路、麟台路；南至发展二路、金港路、发展路；西至会盟路、金山路、共富路及其延长线；北至玉山路、规划柳园路、洙河路。	1476.82	27.10%
	四级	一二三级地外、评价区以内的范围。	2123.87	38.97%
工矿仓储用地	一级	东至蚩尤路；南至新兖铁路；西至会盟路、光明路；北至凤台路、彭泽路。	1131.68	20.76%
	二级	一级地以外的范围；东至麟台路；南至发展二路、发展路；西至金山路；北至玉山路。	1670.81	30.66%
	三级	一二三级地外、评价区以内的范围。	2647.56	48.58%
公共管理与公共设施用地	一级	东至前进路；南至青年路；西至会盟路；北至凤台路。	604.05	11.08%
	二级	一级地以外的范围；东至永丰路、蚩尤路；南至新兖铁路、五莲路；西至金山路、昌邑路；北至文苑路、玉山路、彭泽路。	1156.89	21.23%
	三级	一二级地以外的范围；东至前进路、麟台路；南至发展二路、发展路；西至金山路、共富路及延伸线；北	1367.04	25.08%

		至玉山路、规划柳园路、洙河路。		
	四级	一二三级地外、评价区以内的范围。	2322.07	42.61%

注：各用途各级别具体范围以各用途土地级别与基准地价图为准。

附件 2

巨野县城区基准地价表

用途	级别	基准地价	
		元/平方米	万元/亩
商服用地	一级	1860	124.00
	二级	1473	98.20
	三级	1135	75.67
	四级	743	49.53
住宅用地	一级	1665	111.00
	二级	1247	83.13
	三级	913	60.87

	四级	660	44.00
<u>工业用地</u>	一级	494	32.93
	二级	304	20.27
	三级	199	13.27
	四级		
<u>公共管理与公共 服务用地 1</u>	一级	1205	80.33
	二级	933	62.20
	三级	695	46.33
	四级	458	30.53
<u>公共管理与公共 服务用地 2</u>	一级	506	33.73
	二级	335	22.33
	三级	277	18.47
	四级	217	14.47

基准地价内涵如下：

1、估价基准日：2023年1月1日。

2、权利状况：完整的国有建设用地使用权。

3、土地使用年期：指各类用地国家法定最高使用年期，即商服用地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。

4、标准容积率：商服用地容积率为 1.6，住宅用地容积率为 1.7，工矿仓储用地容积率为 1.0，公共管理与公共服务用地 1 容积率 1.2，公共管理与公共服务用地 2 容积率 1.0。

5、土地开发程度：商服、住宅和公共管理与公共服务用地一、二级地土地开发程度设定为“六通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气及场地平整）；三级地土地开发程度设定为“五通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路及场地平整）；四级地土地开发程度设定为“四通一平”（包括通讯、通电、通路、通上水及场地平整）。

工矿仓储用地，一级地为“六通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气及场地平整）；二级地为“五通一平”（包括通上水、通下水、通讯、通电、通路及场地平整）；三级地为“四通一平”（包括通讯、通电、通路、通上水及场地平整）。

6、土地还原利率：商服用地 5.77%，住宅用地 5.54%，工矿仓储用地 5.34%，公服用地 1 为 5.54%，公服用地 2 为 5.34%。

7、用地类型：本次基准地价更新用地类型分类主要依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中的分类标准。商服用地指用于商业、服务业的用地，包括零售商业用地（0501）、批发市场用地（0502）、餐饮用地（0503）、旅馆用地（0504）、商务金融用地（0505）、娱乐用地（0506）、其他商服用地（0507）等；住宅用地指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施用地，主要指城镇住宅用地（0701）；工矿仓储用地指用于工业生产、物资存放场所的用地，包括工业用地（0601）、采矿用地（0602）和仓储用地（0604）；公共管理与公共服务用地按《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中分类标准，公共管理与公共服务用地 1 包含机关团体用地（0801）、新闻出版用地（0802）、教育用地（0803）、科研用地（0804）、医疗卫生用地（0805）、社会福利用地（0806）、文化设施用地（0807）、体育用地（0808）；公共管理与公共服务用地 2 包含公用设施用地（0809）、公园与绿地（0810）。

巨野县各建制镇土地级别表

评价区 名称	土地 级别	土地级别边界	级别面积 (公顷)	级别比例
龙堭镇	一级	东至中心小学西侧路，南至 327 国道，西至龙润大道，北至龙华路、兴龙街。	93.66	15.64%
	二级	东至 327 国道，南至新兖铁路，西至姚庄新村西边界，北至靳庄新村、兴龙街、唐庄村农村道路。	259.01	43.26%
	三级	一、二级地以外、评价区范围以内。	246.08	41.10%
大义镇	一级	东至聊商路，南至青龙路，西至镇中路，北至吴楼路。	42.75	14.57%
	二级	东至工业路，南至建设路，西至规划滨河路，北至齐庙南路。	108.76	37.06%
	三级	一、二级地以外、评价区范围以内。	141.98	48.37%
大谢集镇	一级	东至邮政西边界，南至南环路，西至和平路，北至红影路。	81.30	21.14%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	303.33	78.86%
万丰镇	一级	东至和谐路，镇政府、宏福恒温库东边界，南至府前街、中心街，西至聊商路及向西 80 米延伸线，北至粮所小区南边界、聊商路。	54.21	27.08%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	145.98	72.92%

田桥镇	一级	东至河，南至河，西至尚善路、尚德路，北至北环路。	69.20	43.37%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	90.37	56.63%
章缝镇	一级	东至健康路、卫生院东侧道路，南至府前街、章谢路，西至聊商路，北至聊商路，中心路。	66.11	27.62%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	173.28	72.38%
独山镇	一级	东至巨金路向东 60 米平行线、青年路，南至中心小学南边界、青龙路向南 100 米平行线，西至三八路、巨金路向西 60 米平行线，北至康明路、光明路、振兴路。	60.45	36.99%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	102.97	63.01%
核桃园镇	一级	东至嘉金路，南至鲁山西路、沂山路，西至中心小学西侧道路、金山二路、金山三路，北至青龙路向北 50 米平行线、府前路。	43.44	28.11%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	111.12	71.89%
太平镇	一级	东至卫生院东侧道路，南至郭官屯水沟，西至西环路，北至平和街。	32.43	23.62%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	104.87	76.38%
陶庙镇	一级	东至夏陶东路、陶庙村东边界，南至陶庙路、陶楼新村，西至友谊河，夏陶路，北至北园路。	67.72	33.44%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	134.82	66.56%
田庄镇	一级	东至供电所东边界，南至交管所南边界、镇中学南路，西至路，北至路。	33.05	33.24%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	66.37	66.76%

麒麟镇	一级	东至实验幼儿园东边界，南至金果购物南边界、鑫佳乐购物广场南路，西至居民点，北至洙水河。	31.34	26.24%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	88.11	73.76%
柳林镇	一级	东至经四路，南至居民点，西至人民路，北至纬四路。	51.29	27.33%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	136.39	72.67%
董官屯镇	一级	东至华达路，南至青龙路，西至广源路、中心社区和镇北社区西边界，北至镇中路。	99.55	33.98%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	193.40	66.02%
营里镇	一级	东至营泰路，镇中学东边界，南至南环路，西至营鑫路，北至营昌街、营润街。	53.66	33.26%
	二级	一级地以外、评价区范围以内。	107.67	66.74%

注：各级别具体范围以各建制镇土地级别与基准地价图为准。

巨野县各建制镇基准地价表

名称	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
龙堙镇	一级	766	51.07	685	45.67	262	17.47	510	34.00
	二级	615	41.00	552	36.80	220	14.67	421	28.07
	三级	484	32.27	448	29.87	193	12.87	356	23.73
大义镇	一级	612	40.80	546	36.40	235	15.67	418	27.87
	二级	526	35.07	452	30.13	208	13.87	365	24.33
	三级	448	29.87	396	26.40	190	12.67	310	20.67
大谢集 镇	一级	593	39.53	511	34.07	218	14.53	410	27.33
	二级	460	30.67	390	26.00	188	12.53	305	20.33
万丰镇	一级	590	39.33	506	33.73	215	14.33	405	27.00

	二级	452	30.13	395	26.33	185	12.33	306	20.40
田桥镇	一级	588	39.20	520	34.67	215	14.33	412	27.47
	二级	456	30.40	405	27.00	185	12.33	312	20.80
章缝镇	一级	583	38.87	510	34.00	210	14.00	406	27.07
	二级	450	30.00	400	26.67	182	12.13	310	20.67
独山镇	一级	578	38.53	500	33.33	208	13.87	401	26.73
	二级	440	29.33	395	26.33	181	12.07	302	20.13
核桃园镇	一级	572	38.13	496	33.07	205	13.67	395	26.33
	二级	435	29.00	393	26.20	176	11.73	298	19.87
太平镇	一级	570	38.00	502	33.47	205	13.67	390	26.00
	二级	435	29.00	400	26.67	178	11.87	300	20.00
陶庙镇	一级	565	37.67	498	33.20	204	13.60	385	25.67
	二级	432	28.80	390	26.00	180	12.00	295	19.67
田庄镇	一级	568	37.87	495	33.00	212	14.13	388	25.87
	二级	430	28.67	386	25.73	185	12.33	293	19.53
麒麟镇	一级	560	37.33	495	33.00	215	14.33	390	26.00

	二级	428	28.53	390	26.00	188	12.53	296	19.73
柳林镇	一级	566	37.73	504	33.60	210	14.00	390	26.00
	二级	425	28.33	380	25.33	182	12.13	298	19.87
董官屯镇	一级	555	37.00	490	32.67	214	14.27	385	25.67
	二级	426	28.40	375	25.00	185	12.33	290	19.33
营里镇	一级	548	36.53	485	32.33	200	13.33	382	25.47
	二级	420	28.00	368	24.53	172	11.47	285	19.00

基准地价内涵如下：

1、土地权利状况为完整的国有建设用地使用权。

2、标准容积率：商服用地为 1.2，住宅用地为 1.2，工矿仓储用地为 1.0，公共管理与公共服务用地为 1.2。

3、土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商服用地 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。

4、平均开发程度设定：一级地为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地内场地平整），二、三级地为“四通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水，宗地内场地平整）。

5、基准日为：2023 年 1 月 1 日。

6、土地还原利率：商服用地 5.77%，住宅用地 5.54%，工矿仓储用地 5.34%，公共管理与公共服务用地为 5.54%。

7、用地类型：商服用地指用于商业、服务业的用地，包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地等；住宅用地指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施用地，主要指城镇住宅用地；工矿仓储用地指用于工业生产、物资存放场所的用地，包括工业用地、采矿用地和仓储用地；公共管理与公共服务用地指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。