

金政字〔2024〕8号

# 金乡县人民政府

## 关于公布金乡县城区土地级别与基准地价 更新成果的通知

各镇政府，各街道办事处，各管委会，县政府各部门，各企事业单位：

为进一步加强土地资源和土地资产的科学管理，建立健全地价管理体系，规范土地市场，合理配置土地资源，促进城市土地合理开发和利用，根据我县经济发展和城市建设情况，县政府组织开展了城区土地级别与基准地价更新工作，更新成果已通过市级验收，现将更新后的县城区土地级别与基准地价公布如下：

### 一、土地级别与基准地价更新的范围和面积

东至金丰大道，西至汶金线，南至凯盛大道、莱河、金城路、隋韩楼村、寻楼村、小李楼以北区域，北至北李村、金溪路、大

沙河、老万福河、中华路、诚信大道以南区域。总面积 61.52 平方公里。

## 二、各用途级别分布情况与面积

表 1 金乡县城区商服用地各级别边界说明表

级别	范围
一级	东至金济河东侧；南至滨河大道一环路；西至新华路、园区路；北至诚信大道、惠民路。
二级	东至山阳路；南至凯盛大道；西至金曼克大道、金兴路；北至锦绣路、中华路、诚信大道。
三级	东至奥体大道；南至凯盛大道、莱河；西至金沙路；北至北环路、老万福河南侧、中华路、诚信大道。
四级	一、二、三级外至评价范围的区域。

表 2 金乡县城区住宅用地各级别边界说明表

级别	范围
一级	东至山阳路沿文峰西路至莱河；南至滨河大道一环路；西至新华路；北至惠民路。
二级	东至莱河、太康路；南至凯盛大道；西至金曼克大道、金兴路；北至诚信大道。
三级	东至奥体大道、高平路；南至凯盛大道；西至金沙路；北至金溪路、老万福河、中华路。
四级	一、二、三级外至评价范围的区域。

表 3 金乡县城区工矿仓储用地各级别边界说明表

级别	范围
一级	东至金济河河道西侧；南至金城路；西至新华路；北至崇文大道。
二级	东至青年路；南至金马河；西至大沙河；北至万福河、诚信大道。
三级	一、二级外至评价范围的区域。

表 4 金乡县城区公共管理与公共服务用地各级别边界说明表

级别	范围
一级	东至青年路、莱河；南至金马河；西至新华路；北至崇文大道。
二级	东至健康路、常青路；南至凯盛大道；西至金济路、金曼克大道；北至诚信大道、惠民路。
三级	东至奥体大道；南至凯盛大道、莱河、金诚路；西至金沙路；北至金溪路、中华路、诚信大道。
四级	一、二、三级外至评价范围的区域。

表 5 金乡县城城区土地级别面积汇总表

用地类型 土地级别	商业用地		住宅用地		工矿仓储用地		公共管理与 公共服务用地	
	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例
	(hm <sup>2</sup> )	(%)	(hm <sup>2</sup> )	(%)	(hm <sup>2</sup> )	(%)	(hm <sup>2</sup> )	(%)
一级	802.31	13.04%	1146.20	18.63%	522.04	8.49%	860.81	13.99%
二级	1278.93	20.79%	1378.21	22.40%	1702.14	27.67%	1715.01	27.88%
三级	2119.05	34.44%	1617.96	26.30%	3928.13	63.85%	1555.62	25.29%
四级	1952.02	31.73%	2009.94	32.67%	—	—	2020.87	32.85%
总面积	6152.31	100.00%	6152.31	100.00%	6152.31	100.00%	6152.31	100.00%

### 三、更新调整后的基准地价

表 1 金乡县城城区分类定级商服、住宅、工矿仓储用地基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工矿仓储用地	
	基准地价		楼面地价	基准地价		楼面地价	基准地价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	1695	113	1059	1425	95	891	675	45
二级	1275	85	797	1170	78	731	420	28

三级	1020	68	638	975	65	609	270	18
四级	855	57	534	825	55	516	—	—

表 2 金乡县城区分类定级公共管理与公共服务用地基准地价结果表

用途 级别	公共管理与公共 服务用地I		公共管理与公共 服务用地II		公共管理与公共 服务用地III	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	1440	96	870	58	690	46
二级	1050	70	720	48	510	34
三级	810	54	600	40	375	25
四级	570	38	450	30	300	20

#### 四、基准地价内涵

(一) 基准地价的评估基准日：2023 年 1 月 1 日。

(二) 土地用途：商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地 I（机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、体育用地）、公共管理与公共服务用地 II（医疗卫生用地、文化设施用地、社会福利用地）、公共管理与公共服务用地 III（公用设施用地、公园与绿地）。

(三) 土地开发程度设定：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地二级地为“七通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、供热、供气、通讯，场地内土地平整）；

三级地、四级地为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，场地内土地平整）。

（四）标准容积率：商服用地：1.6；住宅用地：1.6；工矿仓储用地：1.0；公共管理与公共服务用地Ⅰ：1.5，公共管理与公共服务用地Ⅱ：1.0，公共管理与公共服务用地Ⅲ：0.8。

（五）土地还原利率：商服用地 6.5%、住宅用地 5.5%、工矿仓储用地 5.0%、公共管理与公共服务用地 5.0%。

（六）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。

（七）土地权利状况：完整权利下的国有建设用地使用权。

金乡县人民政府

2024 年 4 月 1 日

（此件公开发布）