金政字〔2020〕45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

北至老万福河，东至莱河，南至南外环，西至汶金线，总面积70.18平方千米。

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
一级地	东至金济河河道中心；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。
二级地	一级地区域以外。东至山阳路；南至南外环；西至金曼克大道；北至锦绣路、中华路。
三级地	一二级地区域以外。东至奥体大道；南至南外环；西至金沙路；北至北环路。
四级地	一、二、三级外评价区域。

表 2 金乡县城区住宅用地各级别边界说明表

级别	范围
一级地	东至青年路、莱河河道中心；南至滨河大道一环路；西至新华路、园区路；北至惠民路。
二级地	一级地区域以外。东至莱河、太康路；南至南外环；西至金济路；北至诚信大道。
三级地	一二级地区域以外。东至奥体大道；南至南外环；西至金沙路；北至北环路、中华路。
四级地	一、二、三级外评价区域。

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
一级地	东至金济河河道中心；南至金城路；西至新华路；北至崇文大道。
二级地	一级地区域以外。东至青年路；南至金马河；西至大沙河；北至万福河。
三级地	一、二级外评价区域。

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
一级地	东至青年路、莱河；南至滨河大道一环路；西至新华路；北至崇文大道。
二级地	一级地区域以外。东至健康路、常青路；南至南外环；西至金济路、金曼克大道；北至诚信大道、惠民路。
三级地	一二级地区域以外。东至奥体大道；南至南外环；西至金沙路；北至北外环、中华路。
四级地	一、二、三级外评价区域。

表 5 金乡县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（hm^2）	比例（%）	面积（hm^2）	比例（%）	面积（hm^2）	比例（%）	面积（hm^2）	比例（%）
一级	815.13	11.62%	1103.15	15.72%	518.94	7.39%	846.12	12.06%
二级	1275.79	18.18%	1381.68	19.69%	1719.05	24.50%	1709.66	24.36%
三级	2245.25	31.99%	1808.62	25.77%	4779.84	68.11%	1743.44	24.84%
四级	2681.66	38.21%	2724.38	38.82%	——	——	2718.61	38.74%
总面积	7017.83	100.00%	7017.83	100.00%	7017.83	100.00%	7017.83	100.00%

三、更新调整后的基准地价

表 1 金乡县城区分类定级商服、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	
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
一级地	1480	98.67	1245	83.00	560	37.33
二级地	1120	74.67	1025	68.33	375	25.00
三级地	900	60	875	58.33	225	15.00
四级地	760	50.67	750	50.00	——	——

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/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
一级地	825	55	780	52	615	41
二级地	675	45	645	43	450	30
三级地	570	38	540	36	330	22
四级地	435	29	405	27	270	18

四、基准地价内涵

（一）基准地价的评估基准日：2019 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、医疗卫生用地）、公共管理与公共服务用地Ⅱ（社会福利用地、文化设施用地、体育用地）、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：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、通电、供水、通讯、排水，供气、供热，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、通电、供水、通讯、排水，场地内土地平整）。

（四）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。

（六）权利类型：本次基准地价界定为出让土地使用权熟地价格，是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和，其权利特征是国有出让土地使用权。

金乡县人民政府

2020年7月23日

（此件公开发布）