

曹县人民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别与基准地价的通知

曹县人民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别与基准地价的通知曹政发〔2020〕28号各镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、单位：随着我县建制镇驻地建设规划的调整和建设的不断发展，建制镇驻地基础设施的不断完善和建设用地分区功能的变化，现执行的土地级别与基准地价已经不能反映土地实际价值，不能适应土地市场管理的需要，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）和《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）、《国土资源部关于公布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）、国务院〔2001〕15号文和省政府〔2001〕125号文件精神，鲁国土资字〔2018〕280号文件及菏自然资源规发〔2019〕376号文件要求，我县于2020年1月开始对曹县20个建制镇及2个办事处驻地的土地进行了土地级别与基准地价更新工作。更新成果已经省自然资源厅验收通过。经县政府研究同意，现将曹县各建制镇及办事处驻地土地级别与基准地价更新成果公布如下：一、

土地级别及范围本次参与土地定级的建制镇及办事处共22个，其中庄寨镇、青堍集镇、魏湾镇、孙老家镇、梁堤头镇土地级别更新采用分类定级的方法，分别对商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地的土地级别进行了更新，其余17个建制镇及办事处土地级别调整继续采用综合定级的方法。庄寨镇划分4个级别、青堍集镇、魏湾镇、普连集镇、孙老家镇、侯集镇、韩集镇、梁堤头镇、桃源镇、砖庙镇划分为3个级别，其他各建制镇及办事处划分为2个级别。本次建制镇基准地价更新的对象和范围是根据各建制镇和办事处土地利用总体规划和城镇总体规划确定的，具体范围（详见附件1）。

（一）庄寨镇级别确定及边界落实

1. 商服用地级别范围

I级：东至金鑫大道、鑫源大街；南至横四路、世纪大道南200米、世纪大道；西至纵四路、武昌路、温泉路；北至人民路北100米、永昌路。

II级：东至文昌路；南至工昌路；西至金光大道、武昌路；北至街巷、北环路。

III级：东至东环路；南至泰昌路；西至纵二路、生产路、金光大道；北至工昌路、永昌路、横二路。

IV级：III级地以外，评价区以内。

2. 住宅用地、公共管理与公共服务用地级别范围

I级：东至金鑫大道；南至工昌路；西至武

昌路；北至永昌路。Ⅱ级：东至文昌路；南至泰昌路；西至金光大道；北至北环路。Ⅲ级：东至小路、东环路；南至光明路；西至金光大道西200米；北至新冲小河南侧。Ⅳ级：Ⅲ级地以外，评价区以内。

3. 工矿仓储用地级别范围Ⅰ级：东至文昌路；南至工昌路；西至武昌路、温泉路；北至永昌路、北环路。Ⅱ级：东至东环路；南至泰昌路；西至金光大道、武昌路；北至北环路、横二路。Ⅲ级：东至生产路、庄寨行政区东边界；南至光明路、横七路；西至纵二路；北至新冲小河南侧、生产路。Ⅳ级：Ⅲ级地以外，评价区以内。

(二) 青垌集镇级别确定及边界落实

1. 商服用地级别范围Ⅰ级：东至工业路、105国道；南至南环路；西至商业街；北至文化路。Ⅱ级：东至东环路；南至南环路、南环路南150米；西至振兴路；北至府前路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

2. 住宅用地级别范围Ⅰ级：东至工业路、105国道；南至南环路、中兴路；西至商业街、振兴路；北至府前路。Ⅱ级：东至东环路；南至南环路南150米；西至镇西路、无名路；北至府后路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

3. 公共管理与公共服务用地级别范围Ⅰ级：东至工业路；南至南环路、中兴路；西至商业街、振兴路；北至府前路。Ⅱ级：东至东环路；南至

南环路南150米；西至镇西路、无名路；北至府后路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

4. 工矿仓储用地级别范围Ⅰ级：东至工业路；南至南环路；西至振兴路；北至文化路。Ⅱ级：东至东环路；南至南环路南150米；西至镇西路、生产路；北至府后路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

（三）魏湾镇级别确定及边界落实

1. 商服用地级别范围Ⅰ级：东至学东路；南至许单路南50米；西至菏民路；北至三道街。Ⅱ级：东至学东路、生产二路；南至许单路南100米、许单河北侧；西至菏民路西100米；北至魏中公路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

2. 住宅用地级别范围Ⅰ级：东至顺河街、学东路；南至许单路；西至菏民路；北至魏中公路、许单河南侧。Ⅱ级：东至学东路、生产三路；南至许单路南50米；西至菏民路西250米；北至北环路、魏中公路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

3. 公共管理与公共服务用地级别范围Ⅰ级：东至镇中学西侧街巷；南至许单路；西至街巷；北至三道街北50米、府北路。Ⅱ级：东至学东路；南至许单路南100米、许单河北侧；西至菏民路；北至北环路、魏中公路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

4. 工矿仓储用地级别范围Ⅰ级：东至生产二路；南至许单路；西至菏民路；北至三道

街。Ⅱ级：东至陈胡同路；南至许单路南100米、许单河北侧；西至荷民路西250米；北至北环路、魏中公路、许单河南侧。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。（四）孙老家镇级别确定及边界落实

1. 商服用地级别范围Ⅰ级：东至古南路东100米；南至庄青路；西至向阳路；北至棉厂南路。Ⅱ级：东至中村路及其延伸线；南至庄青路南50米、林佛路；西至三八路、镇政府西侧、文化路；北至中心大街北50米、林后村路、棉厂北路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

2. 住宅用地级别范围Ⅰ级：东至古南路东100米；南至庄青路；西至朝阳路、文化路；北至中心大街、棉厂北路。Ⅱ级：东至敬老院东边界及其延伸线、街巷；南至庄青路、庄青路南50米；西至三八路、镇政府西侧、文化路；北至中心大街北50米、林后村路、学北路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

3. 公共管理与公共服务用地级别范围Ⅰ级：东至古南路东100米；南至庄青路；西至朝阳路；北至棉厂南路及其延伸线。Ⅱ级：东至敬老院东边界及其延伸线、中村路及其延伸线；南至庄青路南50米、林佛路；西至三八路、镇政府西侧、文化路；北至中心大街北50米、林后村路、学北路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

4. 工矿仓储用地级别范围Ⅰ级：东至古南路

东100米；南至庄青路；西至朝阳路、文化路；北至中心大街、棉厂南路。Ⅱ级：东至敬老院东边界及其延伸线、中村路及其延伸线、东辛路；南至庄青路南120米、林佛路；西至三八路、镇政府西侧、文化路；北至中心大街北50米、林后村路、学北路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

（五）梁堤头镇级别确定及边界落实

1. 商服用地级别范围Ⅰ级：东至中心大街东130米、学前路；南至南商业街；西至菏商公路；北至府前路。Ⅱ级：东至府东路、中学路；南至中刘北路；西至菏商公路西140米；北至苗李路、富民路、幸福路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

2. 住宅用地级别范围Ⅰ级：东至府东路；南至幸福路；西至菏商公路；北至府前路。Ⅱ级：东至府东路、中学路；南至中刘北路；西至菏商公路西140米、菏商公路；北至苗李路、玉雪面粉厂北侧。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

3. 公共管理与公共服务用地级别范围Ⅰ级：东至府东路；南至幸福路；西至菏商公路；北至镇政府北侧。Ⅱ级：东至中学路、镇中学西侧；南至幸福路、南商业街；西至菏商公路西140米、禾臣工艺厂西侧；北至富民路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。

4. 工矿仓储用地级别范围Ⅰ级：东至府东路、小路；南至南商业街；西

至菏商公路；北至玉雪面粉厂北侧。Ⅱ级：东至中学路；南至中刘路；西至菏商公路西190米；北至富民路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。（六）普连集镇级别确定及边界落实Ⅰ级：东至二号商业路；南至胡同、小路、曹禹路南50米；西至看守所路、镇中学东侧、经十路；北至看守所南侧、中心小学南侧、小路。Ⅱ级：东至二号商业路东50米；南至南环路、曹禹路南50米；西至医院东侧、粮所西侧、看守所西侧；北至看守所北侧、镇中学北侧、幼儿园北侧、纬三路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。（七）侯集镇级别确定及边界落实Ⅰ级：东至南北街；南至许单路；西至新开街西50米；北至民生大街。Ⅱ级：东至南北街东80米；南至福和希望小学南边界及其延伸线、姜庄路；西至花楼路；北至老东西大街北50米。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。（八）韩集镇级别确定及边界落实Ⅰ级：东至拖金路；南至新冲小河北侧；西至新开街、小路；北至府前路。Ⅱ级：东至镇中学东边界及其延伸线、韩崔路；南至东西大街、新冲小河北侧；西至新开街西20米、仁和路、规划路；北至府前路、府前路北100米、白庄南路、刘庄北路。Ⅲ级：Ⅱ级地以外，评价区以内。（九）桃源集镇级别确定及边

界落实 I 级：东至青年路；南至新冲小河北侧；西至长碱路；北至小路。II 级：东至镇政府东边界沿线；南至木板厂南侧沿线、郭寨中心街、新冲小河北侧；西至小路、长碱路西 100 米；北至桃源集北路、河沟南侧、桃源二路。III 级：II 级地以外，评价区以内。

（十）砖庙镇级别确定及边界落实 I 级：东至砖申路、规划路；南至庄青公路、小路、东西大街；西至府前街、王楼路及其延伸线；北至政通街、吴唐路。II 级：东至王楼路、规划路、中学东路；南至柏源家居厂北侧小路、砖田路；西至砖申路、南北大街；北至小学北规划路、府后路。III 级：II 级地以外，评价区以内。

（十一）阎店楼镇级别确定及边界落实 I 级：东至工业路、小学西路、南北大街；南至规划路、粮所南路；西至蒗商路西 35 米；北至府前路、富民路。II 级：I 级地以外，评价区以内。

（十二）倪集街道级别确定及边界落实 I 级：东至张庄路；南至兴源大街；西至市场路；北至北外环、中心大街北 300 米。II 级：I 级地以外，评价区以内。

（十三）古营集镇级别确定及边界落实 I 级：东至崔武路、镇政府东侧小路；南至工业路、河沟；西至备战略、管郭路；北至中学路、美家家居和正达工艺北侧沿线。II 级：I 级地以外，评价区以内。

（十四）苏集镇级别确定

及边界落实 I 级：东至小苏路、东环路；南至镇中学北侧沿线、新开街；西至苏北大道、苏庄路；北至北环路、曹庄南路。II 级：I 级地以外，评价区以内。（十五）安蔡楼镇级别确定及边界落实 I 级：东至花园路；南至新开街；西至府东路；北至政通街。II 级：I 级地以外，评价区以内。（十六）王集镇级别确定及边界落实 I 级：东至精品街东 70 米、王大庄东侧、工厂西侧；南至许单路；西至张店路、精品街西 90 米、纵三路；北至横四路、镇政府北侧沿线。II 级：I 级地以外，评价区以内。（十七）邵庄镇级别确定及边界落实 I 级：东至幸福路、府西路；南至邵阎路南 150 米、建设路；西至姬庄村西侧、市场路；北至村北路及沿线、医院北侧。II 级：I 级地以外，评价区以内。（十八）郑庄街道级别确定及边界落实 I 级：东至博爱路；南至孙高路、孙高路南 95 米；西至前进路；北至卞庙街、南环路。II 级：I 级地以外，评价区以内。（十九）青岗集镇级别确定及边界落实 I 级：东至商怀路、社区西路、社区东路；南至岗韩路南 25 米；西至南北大街西 100 米、居民巷；北至二坡河南侧、乡村路、北一巷。II 级：I 级地以外，评价区以内。（二十）大集镇级别确定及边界落实 I 级：东至小路、桑万路东 100 米、府东路；南

至政通路、河沟北侧、阎大路南100米；西至桑万路西50米、桑万路西100米、桑万路西200米；北至阎大路北100米、小路、规划路北50米。Ⅱ级：Ⅰ级地以外，评价区以内。

（二十一）常乐集镇级别确定及边界落实Ⅰ级：东至镇中学东边界沿线、河沟西侧；南至钟蔡路南100米、南街；西至十字大街；北至北街、镇小学北边界沿线。Ⅱ级：Ⅰ级地以外，评价区以内。

（二十二）件楼镇级别确定及边界落实Ⅰ级：东至南北大街东100米、东一路；南至中学南侧道路；西至南北大街西100米；北至府前路。Ⅱ级：Ⅰ级地以外，评价区以内。

二、基准地价根据山东省自然资源厅《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）和菏泽市自然资源和规划局《关于开展建制镇基准地价更新工作的通知》（菏自然资规发〔2019〕376号）的规定，结合曹县建制镇具体情况，确定2020年曹县建制镇基准地价内涵如下：

（一）期日：基准地价评估的期日为2020年1月1日。

（二）土地使用年期：按国家法定最高出让年限，即商服用地为40年，住宅用地为70年，公共管理与公共服务用地为50年，工矿仓储用地为50年。

（三）土地开发程度设定：庄寨镇为一、二级、“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）；三级、四级“四通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水，宗地内场地平整）。其他21个镇街一级“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）；二级、三级“四通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水，宗地内场地平整）。（四）容积率：庄寨镇基准地价的标准容积率为商服用地1.4，住宅用地1.4，公共管理与公共服务用地1.2，工矿仓储用地1.0。其他21个镇街基准地价的标准容积率为商服用地1.3，住宅用地1.3，公共管理与公共服务用地1.2，工矿仓储用地1.0。（五）土地还原利率：商服用地6.03%，住宅、公共管理与公共服务用地5.98%，工矿仓储用地5.68%。（六）土地权利状况：具有完整权利的国有建设用地使用权。各镇街驻地基准地价（详见附件2）。在同一级土地中，根据区位、交通、基础设施、使用年限等宗地条件修正基准地价，测算、评估宗地地价。三、曹县境内，凡实行土地使用权出让、转让、出租、抵押、入股联营等显化土地资产价值的，均须以基准地价为基础，依法进行评估，根据国土资厅发〔2013〕20号及鲁国土资字〔2013〕733号文件，土地估价报告必须由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号，方可有效。

四、对在实际执行中的具体问题，由县自然资源和规划局负责解释。

五、本文件自2020年12月29日起施行，有效期至2023年12月28日。

《曹县人民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别与基准地价的通
知》（曹政发〔2018〕4号）同时废止。附件：1. 曹县各建制镇土地
级别调整与基准地价更新范围表2. 曹县建制镇基准地价表曹县人民
政府2020年12月29日附件1曹县各建制镇土地级别调整与基准地价附
件2曹县建制镇基准地价表

曹县人民政府办公室

2020年12月29日